

20 שירותי קבלן ראשי

20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והמזמין יזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "**קבלנים אחרים**") לביצוע עבודות או מערכות באתר, והקבלן 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, ביטוח, 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.

20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, ובכפוף לחתימת המזמין ואיזה מהקבלנים האחרים על הסכם מיוחד, יהיה זכאי הקבלן לתמורה פאושלית נוספת בשיעור 3% (שלושה אחוזים) מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם חתם המזמין על הסכם נפרד. בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, ג"ת וכיוצ"ב.

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.

מוסכם ומובהר בזאת כי שיעור התמורה הנוספת שיקבל הקבלן בגין הקבלנים האחרים כאמור בס"ק זה לעיל, לא יחול לענין קבלנים ו/או חברות מקבוצת דורי ו/או קבלנים ו/או חברות אחיות ו/או בנות לקבלן.

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 10.6 לעיל.

"סיום הבניה" או "סיום העבודות" או "השלמת העבודות" לצרכי הסכם זה פירושו, השלמת כל המפורט להלן במצטבר, ובכלל זה, גמר סופי סיום הבנייה לעניין זה פירושו גמר בניית הבניין ברמת גימור מלא ומושלם והשלמת כל הדרוש בבניין באופן שיהיה ראוי לשימוש (למעט קומות המשרדים 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, מערכות אוורור ובטיחות, מערכת מיזוג אוויר, כיבוי אוטומטי בלוחות החשמל, חניות, גינה, מדרכות, שבילים, גדרות, גז, מים, חשמל, ביוג, תיעול והכנה לטלפונים, והכל באופן מלא ומושלם ובהתאם להיתר/ הבנייה, הוראות הרשויות המוסמכות, תכניות הבנייה, לרבות תוכניות עבודה, המפרט, הנוהג והמקובל ושאר הוראות הדין והסכם זה וכן קבלת אישור הגופים והרשויות המתאימים לאכסוס 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/תעודת בדק" לפרויקט, בנוסחים המצייב כנספחי 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 מיחיד המזמין ו/או הלקוח, לפי העניין.

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 שימוש סביר ורגיל.

21.2.3 לא קיימים הליכי בורות ו/או הליכים משפטיים בין הצדדים בקשר להסכם זה.

21.2.4 בוטל.

21.2.5 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים, שצוינו בפרטיכל הבדק, לשביעות רצונם של המפקח ונציג המזמין.

21.2.6 הקבלן המציא למזמין כתב היעדר תביעות, חתום על ידו, בנוסח המצייב כנספח י' להסכם זה.

21.2.7 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") 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 וכו' - הכל בשלושה עותקים.

21.2.8 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.

21.2.9 הקבלן השלים את כל העבודות עפ"י הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחובים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה/הבדק 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 בסעיף 21.1 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, חב' החשמל, חב' בזק, מכבי אש, הרשות המקומית 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 החיבורים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). המזמין מצדו יחתום על כל המסמכים שחתימתו עליהם תידרש כ"בעל היתר" לצורך קבלת האישורים הנ"ל, וישלם במועד את כל התשלומים החלים עליו לצורך כך.

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.

תנאי למסירה: 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, מלא 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 כדון. 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 לבצע 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 **כנספח ט'2** 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 יבצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא יבצע 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 18% (שמונה עשרה אחוזים) לשנה.

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/תעודת בדק בנוסח המצ"ב **כנספח ט'1** להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד 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.

21.11 במקום לקבל מסירת הבניין 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 **כנספח ט'2** 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. בכל מקרה של חילוקי דעות לענין המסירה כאמור יכריע המפקח.

21.12 הקבלן מתחייב בזאת בהוצאת תעודת גמר והיא תוצא ע"י הקבלן תוך זמן סביר ולא יאוחר מאשר 12 (שניים עשר) חודשים ממועד הוצאת טופס 4 או תקופה מוארכת אליה יגיע הקבלן להסכמה עם עיריית בני ברק ובלבד שלא תעלה על 12 חודשים.

21.13 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.

21.14 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.

21.15 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

22 אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי המזמין והן כלפי כל יחיד-המזמין 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, התש"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. 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 ממועד מסירת היחידות:

22.5 לעבודות המערכות האלקטרוניות ו/או האלקטרו-מכניות לרבות תברואה, מים קרים וחמים, מיזוג אוויר חשמל, תקשורת, מעליות, צנרת, חיווט, מערכות לגילוי ומניעת אש ועשן, מכונות, משאבות, מנועים, מטבחים, דוודים - 3 (שלוש) שנים.

22.5.1 לעבודות טיח, ריצוף, אבן, נגרות, אלומיניום, מסגרות אומן ומסגרות מגן, מילוי אספלט, פיתוח כבישים ומדרכות - 2 (שתי) שנים.

- 22.5.2 לעבודות חיפויים - 7 (שבע) שנים.
- 22.5.3 לעבודות הביסוס ושלד המבנה (לרבות למען הסר ספק סדקים עוברים בקירות ובתקרות) - 3 (שלוש) שנים.
- 22.5.4 מסגרות חרש (קונסטרוקציות פלדה) לרבות חומרים מעכבי אש - 3 (שלוש) שנים.
- 22.5.5 לעבודות איטום ומניעת חדירת רטיבות - 10 (עשר) שנים.
- 22.6 באם תקופות הבדק והאחריות החלים על קבלן ולפי חוק המכר (דירות) ארוכות יותר מהקבוע בסעיף זה יחולו ויחייבו הוראות חוק המכר (דירות).
- 22.7 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקבלן להיות אחראי לעמידות, לציביות ולשלמות המבנה ו/או האלמנטים הבודדים בו במידה ובוצעו על-ידו, אף לאחר תום תקופות הבדק והאחריות.
- 22.8 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.
- 22.9 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 15% משווי התיקון. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.
- 22.10 המועדים הנקובים בסעיף זה יחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 ביטול ההסכם

- 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 בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת - בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:
- 23.1 הקבלן לא החל בבניית הבניין על המגרש 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 ושילם 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, 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 והשטחים ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.
- כהפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים.
- 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 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 העניין) 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 14 (ארבעה עשר) 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 **בנספח ד'1 ובנספח ד'2** להלן.

23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שחזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות הבעלים או המפקח בהקשר זה.

23.14 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 סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:

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 (ולחל) - "ציוד ומלאי". נציג המזמין ו/א 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 הבניין.

- 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 תרופות בגין הפרת הסכם:

- 26.1 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 לקוח בהתאם לשטח כל יחידה, סך בש"ח השווה ל- \$ 50 (חמישים דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר, לכל חודש איחור, בהתאם לשער היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לבעלים ו/או לקוח, סך בשקלים חדשים השווה ל- \$ 100 (מאה דולר של ארה"ב) לכל 1 מ"ר, 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 שגייע 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 שגייע 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.

27 קיזוז ועיכובן

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 הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או 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 עכבון 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 פרעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

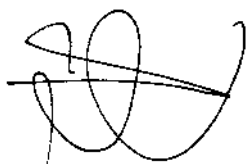
27.4 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עכבון שהיא, ככל ותהיה לו ו/או לכל מי מטעמו, בכל הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצע ו/או יבצע במסגרת הפרויקט, ובכל הקשור למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או למסמכים, אשר שימשו/ישמשו אותו 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 להחתיים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכובן שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכובן, 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 העדר יחסי עובד - מעביד:

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 מיחיד 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 מיחיד 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 למתכנן כ"עובד" - הינו 40% 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 ופירוטיה 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 שמירת סודיות

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 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 הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה:

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 12.11 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 כללי

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 הפקח 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/לוויין, 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 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.

31.6 מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. הצדדים ן 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.

31.7 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 מחל של הצד השני.

31.8 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.

31.9 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.

31.10 הקבלן מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועצו 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.

31.11 המזמין מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועצו 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.

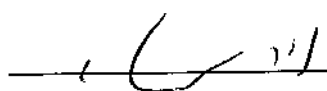
32 כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:

הבעלים: אצל עוה"ד, מגדלי עזריאלי תל אביב, המגדל העגול קומה 32.

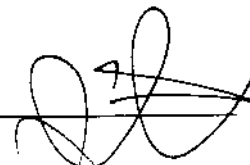
הקבלן: רחוב ירושלים 34 רעננה

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:



חתימות נציג המזמין:



הקבלן:

תוספת שניה להסכם קבלן מיום 28.7.2010
שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 19 בחודש פברואר שנת 2014

בין: בעלי הזכויות ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 145 בגוש 6196 על פי תוכנית מפורטת מספר בב/566 והמצויים ברחוב בר כוכבא 4, בני ברק

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. עידו יהודה חגי'ג' ת.ז. 032004301

2. גבריאל מגנזי ת.ז. 028447225

3. ניר אנגל ת.ז. 025428681

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

מצד אחד

ל בין: א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51

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 אריאל וילנסקי ת.ז. 055406839 ומר דורון מילר ת.ז. 023939127

(להלן - "הקבלן")

מהצד השני

הואיל: וביום 28.1.2010 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם וביום 4.11.2010 הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת ראשונה להסכם (להלן: "התוספת הראשונה");

והואיל: והפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים אך טרם הסתיים וטרם נמסרו היחידות למזמין;

והואיל: ובין הצדדים נתגלעו מחלוקות, בין היתר, טענות המזמין בכל הנוגע למועד השלמת העבודות על-פי הסכם הבניה, ליקויים וחוסרים בביצוע הפרויקט, העבודות הנדרשות עוד להשלמתו, ומנגד טענות הקבלן, בין היתר, בכל הנוגע לעבודות נוספות ועבודות חריגות אשר הקבלן טוען כי הוא נדרש לבצע, וכן דרישות הקבלן לתשלומים נוספים מאת המזמין, ובכל הנוגע לטענות נוספות של כל צד כלפי משנהו כמפורט בתוספת זו להלן ואף כאלו שאינן מפורטות להלן;

והואיל: ומבלי שייחשב הדבר כוויתור ו/או מיצוי טענותיו של כל צד כלפי משנהו, הצדדים מעוניינים ליישב את המחלוקות שנתגלעו ביניהם ברוח טובה ובאופן ענייני, ככל הניתן מחוץ לכותלי ביהמ"ש, וכן הם מעוניינים להביא להשלמת הפרויקט בהקדם האפשרי, ולפיכך המזמין מתחייב להמשיך ביצוע התשלומים השוטפים לקבלן בהתאם להסכם (ובכלל זה, תשלומים בגין עבודות חריגות כמפורט בס"ק 2.4 פסקה שניה להלן) ולבירור המחלוקות בין הצדדים, באופן ובתנאים המפורטים להלן בתוספת זו;

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.

א.דורי בניה בע"מ

1112

2. השינויים

- 2.1 בכפוף לקיום התחייבויות הצדדים לפי תוספת זו, הקבלן מתחייב להשלים את אותן עבודות ופעולות שתלויות בו ואשר נדרשות לשם קבלת אישורי הרשויות המוסמכות, שנחוצות לצורך קבלת טופס 4, וזאת עד ולא יאוחר מיום 28.2.2014; להסרת ספק, מובהר כי במסגרת אותן עבודות ופעולות כאמור לעיל לא ייכללו: (א) השלמת העבודות בלובי הבניין, (ב) עבודות הפיתוח שביצוען עוכב (ג) חיבור קבוע לרשת החשמל וכל הבדיקות הנדרשות עקב חיבור קבוע כזה; ככל שהקבלן יזקק ל-30 יום נוספים מעבר למועד האמור לעיל, לא יהווה הדבר המרה של תוספת זו מצד הקבלן. אין באמור בס"ק זה לגרוע מטענת המזמין כי הקבלן לא המציא טופס 4 כמתחייב בהסכם ומטענת המזמין כי המצאת טופס 4 הינו באחריות הקבלן במועד הקבוע בהסכם ואין בתוספת זו כדי להאריך מועד זה ואין באמור כדי לגרוע מטענת הקבלן כי העיכוב בהמצאת טופס 4 כאמור נובע ממעשה ו/או מחדל של המזמין.
- 2.2 מוסכם בזאת כי במידה והקבלן לא יקבל טופס 4 עד המועד הקבוע לעיל וזאת מחמת מניעה מאת העירייה, בשל אי השלמת עבודות הפיתוח ו/או אי השלמת הלובי ו/או אי חיבור חשמל קבוע לבניין, שלא מחמת מעשה ו/או מחדל של הקבלן, יפעלו הצדדים במשותף לקבלת טופס 4 והדבר לא יחשב להפרת התחייבויות הקבלן כאמור בתוספת זו ובלבד שהקבלן המציא למזמין במועד הקבוע בסעיף 2.1 לעיל תיק חתימות מאושר על ידי הרשויות המוסמכות, כי כל האישורים הבדיקות והמסמכים לצרכי קבלת טופס 4 הושלמו במלואן וכל זאת בכפוף לאמור בסעיף 2.1 לעיל.
- 2.3 בכפוף לאמור בסעיף 2.1 לעיל, מתחייב המזמין לשלם לקבלן ולא לעכב את התשלומים הבאים: (א) התשלומים הנומינאליים השוטפים להם זכאי הקבלן בהתאם להוראות ההסכם, (ב) תשלום בגין עבודות חריגות בהתאם לאמור בסעיף 2.4 סיפא להלן, ו-(ג) התשלומים המפורטים בסעיף 2.5 להלן. המזמין לא יקזו מהתשלומים הנ"ל כל עוד ממשיך הקבלן בביצוע העבודות באופן אינטנסיבי, רציף ומלא, וזאת בכפוף למפורט בתוספת זו.
- 2.4 כל העבודות החריגות, בגינן דורש הקבלן תוספות תשלום, וכן דרישות תשלום של הקבלן בגין הארכת/האצת משך ביצוע ותקורות למול טענות המזמין בגין איחור במסירה, יתבררו בין הצדדים במועד סמוך לאחר מסירת כל יחידות הפרויקט; חרף דרישותיו הכספיות של הקבלן בגין הנ"ל, הוא מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים הרשומים בסעיף 2.1 לעיל ולמסור את היחידות למזמין עם קבלת טופס 4 שאין בו מניעה לאכלוס.
- האמור בס"ק זה לעיל, לא יחול על עבודות חריגות שאושרו לקבלן בכתב ובגינן לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים ואשר התמורה בגינן תשולם לקבלן בהתאם לקצב השלמת ביצוען והוראות ההסכם.
- 2.5 המזמין מאשר כי הוא ביקש כי הקבלן ישלם לחברת שבירו תשלומים מראש בגין ביצוע העבודה על-ידה – ולפיכך, המזמין מתחייב להעביר לקבלן מעבר לתמורה המגיעה לו על פי ההסכם ומעבר לכל תמורה נוספת המגיעה לקבלן מאת המזמין, סך של 600,000 ₪ + מע"מ בגין שדרוג לובי כניסה. סכום זה ישולם בפריסת תשלומים כפי שהעמיד הקבלן לשבירו ואשר העתקם יומצא למזמין.
- 2.6 עוד מוסכם בזאת על צדדים, כי על אף הוראות סעיף 30 להסכם ישבו הצדדים מיד לאחר השלמת מסירת היחידות ליחיד המזמין, בניסיון להסדיר את כל המחלוקות הכספיות ביניהם. ככל ולא יצליחו הצדדים לגשר באיזה מן המחלוקות, לרבות כל מחלוקת אחרת ככל שתתגלע ביניהם, הם מסכימים בזאת להעביר למגשר אשר יוסכם על הצדדים, וככל שלא ניתן יהיה לקיים גישור בפניו, ייערך הגישור בפני מגשר אחר אשר יוסכם ביניהם והינו מפקח בכיר באחת מחמשת חברות הפיקוח הגדולות בישראל. בהעדר הסכמה על זהות המגשר, ימונה מגשר מקצועי, בעל הכשרה הנדסית ובעל רקע מקצועי מתאים בענף הבניה, על-ידי ארגון המהנדסים האדריכלים בישראל. במידה שהליך הגישור לא ייצלח, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות סעיף 30 להסכם.
- 2.7 הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי תוספת זו נחתמה על ידי המזמין בהסתמך ובכפוף להתחייבותו המפורשת של הקבלן, לעמוד במועדים הקבועים בסעיף 2.1 לעיל, וכי לא יהא בהסכמת המזמין להמשך ביצוע התשלומים הנומינאליים השוטפים לקבלן על ידי המזמין, כדי להוות כל ויתור של המזמין על טענותיו ו/או להקנות לקבלן כל זכות אשר לא מוענקת מפורשות בתוספת זו לקבלן. הצדדים שומרים על מלוא זכויותיהם וטענותיהם האחד כלפי משנהו ואין בהסכמת אגה מהצדדים להוראות תוספת זו כדי להוות גריעה ו/או מיצוי ו/או ויתור על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה העומדת למי

א. דורי בניה מע"מ

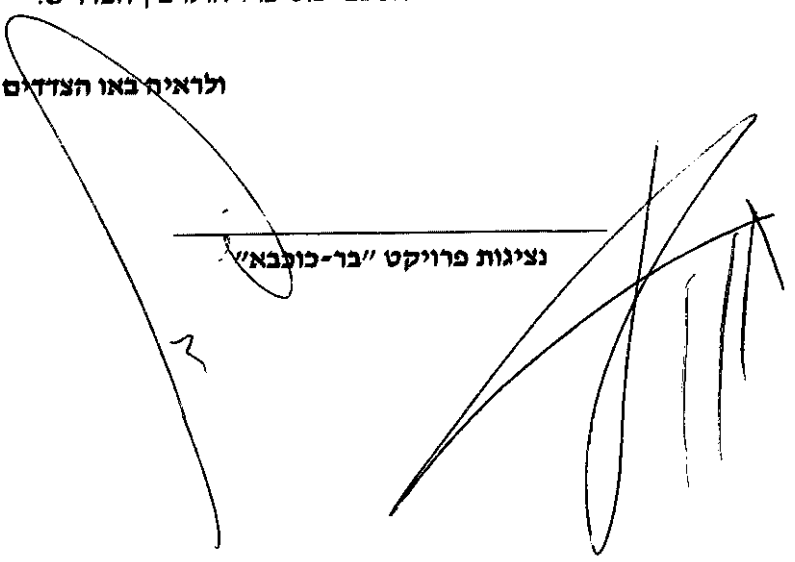
מהם בהתאם להוראות ההסכם. כל צד מודע ומכיר בהכחשת משנהו לטענות הצד השני. המזמין מסכים בזאת שלא לממש את זכותו לקזז כל תשלום המגיע לקבלן בהתאם להוראות תוספת זו, כל עוד עומד הקבלן בתנאים ובמועדים הקבועים בתוספת זו.

3. למען חסר ספק מובהר בזאת, כי – למעט אם צויין אחרת בתוספת זו לעיל - 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. בכפוף לאמור בתוספת זו, הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


א. דורי בניה בע"מ

א. דורי בניה בע"מ


נציגות פרויקט "בר-כוכבא"

נספח 59

ההסכם בגין פרויקט מאייר

פרויקט "מאייר ברוטשילד"

רחוב רוטשילד פינת אלנבי, תל אביב

חלקות 45-46 בגוש 6937

הסכם בנייה

נובמבר 2010

דודי בנען בע"מ

Residential Ltd.

ה ס כ ס ב נ י ה

פרויקט "מאייר ברוטשילד"

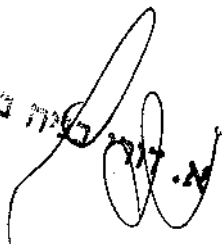
תוכן עניינים

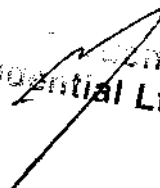
<u>עמוד</u>	<u>כותרת הסעיף</u>	<u>סעיף</u>
7	כללי, הגדרות ונספחים	1
10	העסקה	2
10	הצהרות החברה	3
11	הצהרות הקבלן	4
14	התחייבויות החברה	5
14	התחייבויות הקבלן	6
16	עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות	6.18
19	חיבור למים	6.23
19	אספקת חשמל	6.24
20	חדר טרנספורמציה	6.24.7
20	מדידות	6.25
21	פינוי פסולת ועפר	6.26
22	הכנת האתר לביצוע העבודות	6.27
25	מעמד הקבלן ואחריותו	7
27	תוכניות ומסמכים	8
29	מפרטים	8.11
30	מוצר שווה ערך	8.12
32	טיב החומרים והעבודה	9
34	לוח זמנים	10
37	התמורה	11
42	מפקח על בניית הבניין מטעם החברה	12
43	הוצאות מיסים ותשלומים אחרים	13
43	מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק	14

א. דודי מנייה בע"מ

Residential Ltd.

44	בטוחות לקיום ההסכם	15
45	ביטוחי הקבלן ו/או הבניין	16
49	הסבה שיעבוד והעברת שליטה	17
50	שינויי החברה ושינויי דיירים	18
53	קבלני משנה	19
54	שירותי קבלן ראשי	20
55	מסירת הבניין	21
58	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין	22
59	ביטול ההסכם	23
60	הפרה יסודית	24
60	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו	25
61	תרופות בגין הפרת ההסכם	26
62	קיצוז ועיכבון	27
62	העדר יחסי עובד מעביד	28
63	שמירת סודיות	29
63	הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעת הבורר	30
63	כללי	31
64	כתובות הצדדים	32


ד"ר. גלית סליה בע"מ


Residential Ltd.

רשימת נספחים

<u>שם הנספח</u>	<u>נספח</u>
"א1" - תוכניות מכרז של כל יועץ/מתכנן בתחומו (מצורף)	נספחי "א" -
"א2" - היתר בנייה לא סופי של הפרויקט (מצורף)	
"א3" - היתר שינויים (יצורף עם קבלתו)	
"א4" - תוכנית ההגשה להיתר בניה (מצורף)	
"ב1" - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (מצורף)	נספחי "ב" -
"ב2" - מפרט טכני מיוחד (מצורף)	
"ב3" - תוכניות מכר ומפרטי מכר לכל אחת מיחידות המגורים בהתאם להסכמים שנחתמו בפועל עם רוכשים ואו לקוח, לפי העניין עד למועד חתימת הסכם זה לרבות בגין יחידות דירור כפי שימכרו לאחר מועד חתימת הסכם זה ויצורפו בהתאמה להסכם זה.	
"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, על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה (לא מצורף)	
"ב5" - תנאים מיוחדים	
"ב6" - הודעות לקבלנים ופרוטוקול סיור קבלנים	
"ב7" - כתב כמויות (מצורף)	
"ב8" - מפרט דירה לדוגמה	
"ב9" - נוסח ההסכם של החברה עם חברת החשמל לישראל	
"ב10" - נספחי שינויים של חלק מדיירי הפרויקט	
לוח תשלומים לקבלן (מצורף)	נספח "ג" -
"ד1" - לוח זמנים כללי לביצוע העבודות הכולל לוי"ז למסירת תוכניות (מצורף)	נספחי "ד" -
"ד2" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע מאושר (יצורף בעתיד להסכם)	
מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)	נספח "ה" -
"ו1" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)	נספחי "ו" -
"ו2" - נוסח ערבות בדק (מצורף)	
"ו3" - בוטל	
"ו4" - נוסח כתב הסבה של הערבות (מצורף)	
"ו5" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)	
כתב אחריות הקבלן כלפי הלקוחות לתיקוני בדק (מצורף)	נספח "ז" -
"ח1" - מחירון שינויי דיירים (מצורף)	נספח "ח" -
"ח2" - נספח שינויי דיירים (מצורף)	
"ח3" - הצעת הקבלן במכרז	
"ט1" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט (מצורף)	נספחי "ט" -
"ט2" - נוסח תעודת השלמה לדירות הפרויקט (מצורף)	
כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)	נספח "י" -
נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)	נספח "יא" -
"יב1" - אישור עריכת ביטוח "אחריות מקצועית" (מצורף)	נספחי "יב" -
"יב2" - אישור עריכת ביטוח "חבות המוצר" (מצורף)	

ד"ר דניאל כהן בע"מ

Confidential Ltd.

- | | |
|--|-------------|
| רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף) | נספח "יג" - |
| נספח קבלנים מופנה לבנק (מצורף) | נספח "יד" - |
| דו"ח קרקע | נספח "טו" - |
| פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בקבלן | נספח "טז" - |
| העתק מרישיון הקבלן | נספח "יז" - |
| נוסח הסכם משולש | "נספח יח" - |

א. דודי בנע"מ

Residential Ltd.

הסכם בניה "מאייר ברוטשילד"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 10 בחודש נובמבר שנת 2010

בין:
ברגראין רזידנטיאל בע"מ מספר חברה 560024184
ממגדלי עזריאלי המגדל המרובע קומה 27 תל אביב
(להלן - "החברה" ו/או "המזמין")

מצד אחד,

ל בין:
א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51
קבלן רשום נושא רשיון 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 אורי דורי ת.ז. 01169119
(להלן - "הקבלן")

מהצד השני,

הואיל (1): והמזמין הינה חברה ציבורית, הרשומה כבעלים של מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 45 ו-46 בגוש 6937 והמצויים בפינת הרחובות רוטשילד 34, 36 ו-אלנבי 109, 111 בתל-אביב;

והואיל (2): ובכוונת המזמין לבנות מגדל מגורים, פסאז' מסחרי על פי תוכנית בניין עיר מקומית מס' תא/2822 והשינויים לה כאמור להלן, הכולל, בין היתר, על חלקה 45 בניין הכולל 4 קומות מרתף תת קרקעיות, קומת לובי וכניסה ראשית למגדל בגובה כפול, חדרים טכניים, חדר דואר ושטחי מסחר, קומת גלריה הכוללת בין היתר: מעבר לבריכה ולספא ושטח לרווחת הדיירים (לאונג'), מעל הלובי וקומת הגלריה חלל גבוה (פלגוס) למערכות טכניות ומעברי מערכות טכניות, 37 קומות מגורים (ככל שיאושרו התוכניות הנוספות המפורטות להלן בהסכם זה), ועל חלקה 46, 6 קומות תת קרקעיות למחסנים ומרתפי חניה, קומת קרקע הכוללת פסאז' מסחרי, קומת ביניים טכנית, לאונג' וספא, על גג הפסאז' המסחרי מתוכננת בריכת שחיה לא מקורה וכן מתוכנן מבנה משרדים בן עד 8 קומות מעל הספא, והכול כמופיע בתוכניות ובהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכמסומן בתוכנית ההגשה להיתר בניה המצ"ב **כנספת א'4** להסכם זה, וכן לבצע פיתוח סביבתי, חניונים, דרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית ומבנה תשתית, כמתואר וכמפורט ב**כנספת א'4** וב**כנספת ב'4** המצ"ב להסכם זה;

והואיל (3): ובהתאם לתוכניות ההגשה להיתר בניה, לרבות תוכניות בניין עיר שבכוונת המזמין להגיש ולהיתר בניה שיתקבלו, על שינויים שיחולו בהם לבקשת המזמין ו/או לדרישת הרשויות, מעוניין המזמין להקים פרויקט מגורים, משרדים ומסחר, כולל עבודות פיתוח, על המגרש. תוכנית ההגשה להיתר רצ"ב **כנספת א'4** להסכם זה;

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

והואיל (5): הקבלן מצהיר כי העבודות האחרות אשר הינו מבצע בארץ או בחו"ל אין בהם כדי למנוע ו/או לעכב ביצוען של העבודות המפורטות בהסכם זה, ואין בהתחייבותיו לצדדים שלישיים כדי לעכב או לפגוע בהתחייבותיו לפי הסכם זה;

והואיל (6): והקבלן מצהיר כי הוא קבלן רשום בנקט 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 (7): 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

Residential Ltd.

והואיל (8): ומוסכם, כי הקבלן יבצע את הפרויקט במלואו ובשלמותו במתכונת "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Turn key project") וישא באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, מועדי המסירה, החומרים והעבודות;

והואיל (9): והחברה מלווה על ידי **בנק לאומי לישראל בע"מ** (להלן: "**הבנק**") אשר העמיד מסגרת אשראי פרטנית וכוללת לפרויקט;

והואיל (10): 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 שנוסח הסכם זה יאושר על ידי הבנק, וינפקו היתרי הבניה, וכן לאחר שימסור הקבלן לידי המזמין את כל הבטוחות והבטיוחים 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, הפרוגרמות, מסמכי המכרז 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 ככל צרופות אלה.
 - 1.4 במקרה של סתירה בין הנספחים להסכם ו/או בין הנספחים השונים או בין הוראות באותו נספח, יכריעו הוראות ההסכם. בנוסף, ככלל, תינתן עדיפות למסמך שבנסיבות העניין כולל את הדרישה המפורטת, המיוחדת, המחמירה והגבוהה ביותר, הכל על פי בחירת החברה.
 - מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה של ספק ו/או דו משמעות ו/או אי ודאות בפרשנות הסכם זה, יפורש הספק לטובת המזמין, ומתוך עקרון פרשני שכל האחריות לבנייה וכל הכרוך בה היא על הקבלן בלבד.
- 1.5 **הגדרות**
בכל הוראות ההסכם, לעיל ולהלן, תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בהגדרות שבצידם, כדלקמן:

או **"האתר"**
או **"המקרקעין"**
"המגרש" -

פרויקט מגורים ומסחר על פי התב"ע כהגדרתה להלן הכולל מגדל מגורים בן 32 קומות מגורים מעל קומת קרקע וככל שתתקבל תב"ע תא/מק/3837 יכלול מגדל המגורים 32 קומות ובמידה ותתקבל התוכנית הנוספת שבאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יהא מגדל המגורים בן 37 קומות, והכול בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות; על חלקות מספר 45 ו-46 בגוש 6937 המצויים בפינת הרחובות רוטשילד 34, 36 ו- אלנבי 109, 111 בתל-אביב לרבות המקרקעין אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם יבוצע הפרויקט, 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;

"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, פרטיו ימסרו לחברה בכתב ואשר ישמש בא כוחו המוסמך של הקבלן לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה ואשר יהיה נוכח באתר דרך קבע;

"נציג המזמין"
מר עידו חגיגי או מי שתמנה החברה מעת לעת בהודעה שתימסר לקבלן;

"המפקח" -
וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ, מרחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל, טל: 03-7371314 פקס: 03-7371314, ו/או מי מטעמה ו/או כל מי שממונה או מי שיתמנה

א. דוד סגל בע"מ

Residential Ltd.

מזמן לזמן על ידי המזמין לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט 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 החברה;

משרד האדריכלים ריצ'ארד מאייר מג'ו יורק יחד עם משרד האדריכלים הישראלי ברעלי, כסיף, לויצקי אדריכלים בע"מ ו/או מי שיתמנה מזמן לזמן ע"י החברה לפקח על ביצוע העבודה או כל חלק ממנה, כפי שיוודע לקבלן מעת לעת;

"האדריכל" -

המפורטים ברשימת היועצים והמתכננים שבנספח יג' של הסכם זה, לרבות מתכנן, אדריכל, מהנדס, יועץ מקצועי, חשב כמויות (כמ"א), מודד, בעל מקצוע טכנולוגי 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;

"היועץ/ים" או
"המתכנן/ים" -

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;

"הקבלנים" -

שטחים ו/או חלקים ו/או יחידות אשר יבנו בפרויקט ו/או בחלק הימנו;

"יחידות" -

1 מטר מרובע אשר יחושב כשטח ברטו של קונטור הקומה כולל קירות חיצוניים של המבנה (ולמעט קירות המסך והחלל שעד לקירות המסך) לפי תכנית ההגשה אשר לפיה יתקבל היתר הבניה לבניית אותה קומה, כאשר מרפסות יחושבו לפי 30% משטח זה;

"מטר ריבועי קבלן" -

כל מי שרכש/רכוש זכויות כלשהן ביחידות הפרויקט ולרבות כל צד שלישי אשר יהיה זכאי כלפי החברה לזכויות כלשהן ביחידות הפרויקט או בכל חלק אחר הימנו;

"לקוח" -

כל רשות מוסמכת ולרבות ועדות התכנון והבניה, חברת החשמל, חברת בזק, החברה הלאומית לדרכים בישראל (להלן: "מע"צ"), משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, הג"א, מינהל התעופה, משרד הביטחון, לשכת רישום המקרקעין וכל עירייה, רשות מקומית או משרד ממשלתי אחר וכו';

"הרשויות" -

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;

"המכרזים" -

יועציה המשפטיים של החברה, עו"ד משרד גיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 32, תל אביב;

"עורכי הדין" -

חברה אשר תנהל מטעם המזמין את השטחים הציבוריים ו/או המסחריים ו/או שטחי המשרדים בפרויקט כפי שהוסכם עם רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח וכפי שיבחר המזמין להתקשר עם חברה כאמור ואשר פרטיה ימסרו לקבלן על ידי המזמין;

"חברת הניהול" -

כל ותכניות המתאר החלות על המגרש, כמפורט להלן:

"התב"ע" -

תוכנית מתאר תא/2822, וכן תכנית בנק עיר תא/מק/3837, אשר הוגשה פורסמה למתן התנגדויות, אושרה על ידי הועדה המקומית למתן תוקף, וכן תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ובניה, המוגשת בימים אלו לניוד זכויות בניה נוספות למגדל לשם הוספת קומות כך שמגדל המגורים ימנה עד 37 קומות, וכן כל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיהולו על המקרקעין, לרבות על השינויים והתיקונים שיהולו בהן - כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים;

"התוכניות" -

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

"מגדל המגורים" -

מגדל אשר יבנה על חלקה 45 במגרש והכולל, בין היתר, 4 קומות מרתף תת קרקעיות, קומת לובי וכניסה ראשית לבניין בגובה כפול הכוללת חדרים טכניים, חדר דואר ושטחי מסחר, קומת גלריה הכוללת בין היתר: מעבר לבריכה ולספא ושטח לרווחת הדיירים (לאונג'), מעל הלובי, חלל גבוה (פלנום) למערכות טכניות ומעברי מערכות טכניות, 32 קומות מגורים (אושרה למתן תוקף של תכנית תא/מק/3837) וכן אופציה למזמין להגשת תוכנית להגדלת קומות המגורים לעד 37 קומות כאשר קומת המגורים העליונה כוללת בחלקה קומה טכנית למערכות ומתקנים וכן חדרי יציאה לגג, כמפורט בתוכניות ובמפורטים המצורפים ו/או שיצורפו כנספחים להסכם

א. יורי גיגי בע"מ

Residential Ltd.

זה והכל כפי שיאושר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב;

מבנה בן עד 8 קומות המיועד למשרדים ואשר יבנה מעל הספא שמעל הפסאז' המסחרי, על חלקה 46 במגרש, כמפורט בתוכניות ובמפרטים המצורפים ו/או שיצורפו כנספחים להסכם זה והכל כפי שיאושר בהחלטת רשויות התכנון המוסמכות. מובהר כי מבנה המשרדים אינו נכלל בהסכם זה;

"מבנה המשרדים" -

קומת חנויות מסחריות בקומת הקרקע של הבניין, אשר תמשיך את הפסאז' הקיים על חלקה 46 במקרקעין ובו ייבנו חנויות, מעל 6 קומות תת קרקעיות למחסנים ולמרתפי חניה, ומעליה קומת ספא בשני מפלסים, כאשר על גג הספא תיבנה בריכת שחיה לא מקורה כמפורט בתוכניות ובמפרטים הרצ"ב כנספחים להסכם זה והכל כפי שיאושר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב;

"הפסאז' המסחרי" -

הקמת כלל השטחים הנוכרים בהסכם זה לרבות מגדל המגורים והפסאז' המסחרי, לרבות השטחים המשותפים להם והשטחים הציבוריים אשר יוקמו במגרש, על פי התב"ע כהגדרתה לעיל והכל כפי שיאושר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, כולל חיבור לתשתיות הקיימות ולנקודות החיבור לתשתיות בין אם הן בתחומי המגרש או מחוצה לו, פיתוח המגרש כולו ומסירת כל הני"ל למזמין כמפורט להלן, לרבות ביצוע כל העבודות ונשיאה בכל התשלומים הכרוכים בכך, עד להשלמתו, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

או "הפרויקט הבניין" -

בשים לב לעובדה כי עבודות הריסה, דיפון וחפירה בוצעו בשלבים מוקדמים יותר על ידי קבלנים אחרים מטעם החברה, מאשר הקבלן קבלת המקרקעין ובהם בור במצבו כמות שהוא (AS IS) לרבות העבודות שבוצעו מתחת לאדמה כולל ביסוס וכל עבודה אחרת שבוצעה על "בייסיפיל" ובני צביקה וכל עבודה אחרת שנעשתה במגרש, לרבות רמפת גישה וסוללות עפר, אותן יש לנייד ולפנות, וכן לבנות ולהשלים את הפרויקט על פי המפרט, ההיתרים, קבלת כל הרישיונות והאישורים שידרשו עם הקמת הפרויקט, לרבות ביצועם, ניהולם, בנייתם, הקמתם והתקנתם המלאה והמושלמת של כל הדירות, המרתפים, המחסנים, הרמפות והחלקים המשותפים בפרויקט ובחצר לרבות עבודות הפיתוח, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר, הוראות המפקח והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והתומרים שידרשו לשם כך לפרויקט לדירות וליחידות המסחריות וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה של כל דירה וכל מתקן ושל הפרויקט 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 לדוגמה ודירה לדוגמה בת 5 חדרים וכן דירה טכנית הכל באופן מלא ומושלם בהתאם ועל-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר ושאר הוראות הסכם זה;

או "העבודה העבודות" -

מבלי לגרוע מן האמור לעיל יכלל במסגרת העבודות, ביצוע והשלמת כל עבודות הפיתוח והגיגון לרבות של החצר הכללית, 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 והתקנת קווי חשמל, תשתית, טלפון טל"כ וכיו"ב, כולל התחברות לרשת העירונית, ולנקודות החיבור לתשתיות בין אם הן בתחומי המגרש או מחוצה לו, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה.

על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי במקרקעין קיים עץ לשימור וקיימות הנחיות לשימור העץ אשר נמסרו לקבלן מאת החברה והקבלן מתחייב לשמור מכל משמר כי העץ לא ינוק במהלך העבודות וכי יזכה לטיפול ולשימור בהתאם להנחיות האגרונום שנמסרו לקבלן, טרם חתימת הסכם זה ו/או ימסרו לו במהלך הקמת הפרויקט;

"המפרט הטכני"

המפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, המצורף להסכם כנספח ב'1;

המפרט הטכני המצורף להסכם כנספח ב'2;

"המפרט הטכני המיוחד"

-

"המפרט הטכני המשלים"

-

תוכניות מכר ומפרטי מכר לכל אחת מיחידות הפרויקט כאמור בנספח ב'3 בגין יחידות שנמכרו לרבות בגין יחידות שימכרו לאחר חתימת הסכם זה, כל תוספת, שינוי או תיקון למפרט הטכני ולמפרט הטכני המיוחד שימסרו בכל שלב שלאחר חתימת ההסכם ובמהלך ביצוע העבודה, בהתייחס לתוכניות הנוספות והמשלימות;

המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בנייה ונכסים, משרד הבינוי והשיכון מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד

"המפרט הכללי"

חתימת הסכם זה, יחול ויחייב לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה המצורף להסכם
כנספת ב'4 אף שבפועל לא צורף לו ;

המפרט הטכני, המפרט הטכני המיוחד, המפרט הטכני המשלים והמפרט הכללי ;

או "המפרט"
"המפרטים" -

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 ;

"טופס 4"

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

"תעודת גמר"

כהגדרתם בחוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 כאשר תחילת תקופת הבדק מיום
מסירת כל יחידה או דירה בפרויקט ללקוח או למזמין ואת מסירת השטחים
הציבוריים למזמין ו/או לחברת ניהול מטעם המזמין, והכל בהתאם להוראות הסכם
זה, כשהפרויקט בנוי וגמור וכל מערכותיו פועלות באופן סדיר ורציף ומסתיימת
בתום תקופת האחריות הארוכה יותר החלה על עבודות מסוג זה על פי כל דין ;

"תקופת הבדק"
ו"תקופת
האחריות" -

מדד תשומות הבנייה למגורים כללי כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו ;

"המדד" -

הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד הידוע במועד כל תשלום, לבין
מדד הבסיס, כהגדרתו בסעיף 11.6 להלן, או הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס
שבין מדדים אחרים כלשהם, אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה ;

"צמודים למדד"
או "הפרשי
הצמדה למדד"

2 העסקה

2.1 החברה מוסרת בזאת לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי החברה לבנות את
הפרויקט ולבצע את העבודות באופן יסודי, קפדני, מעולה, 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 - **turn key project** (יעד מפתח
ואחריות כוללת) - ולמסור אותן, כשהן במצב סופי ומושלם, לחברה, וכן לקבל ולמלא את
כל התחייבויות החברה כלפי הרוכשים ו/או לקוח בכל הקשור לבניה, לטיב הבנייה, הבדק,
האחריות ולוחות הזמנים, כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם זה.

3 הצהרות החברה

החברה מצהירה בזאת כדלקמן :

3.1 כי היא הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כבעלת מלוא זכויות הבעלות של
המגרש וכי במועד חתימת הסכם זה היא בעלת זכויות החזקה והבניה הבלעדיים בו וכי היא
זכאית להתקשר להסכם זה ולהתחייב כמפורט בו.

3.2 כי היא מלווה על ידי הבנק, אשר העמיד מסגרות אשראי לליווי ולהקמת הבניין עד רמת
מפתח.

3.3 בהתאם לתב"ע תא/2822 ניתן להקים על המקרקעין מגדל מגורים בן 27 קומות. החברה
יזמה תב"ע תא/מק/3837, אשר אושרה למתן תוקף, לקבלת זכויות בניה להגבהת מגדל
המגורים ב- 5 קומות נוספות כך שמגדל המגורים ימנה 32 קומות מגורים. לאחר אישור
תב"ע תא/מק/3837 בכוונת החברה להגיש בקשה נוספת אשר בסמכותה של הועדה
המחוזית לתכנון ובניה לניוד זכויות בניה למקרקעין לשם הקמת עד 5 קומות נוספות כך
שבסך הכל ימנה מגדל המגורים עד 37 קומות מגורים. ככל ותאושר תב"ע תא/מק/3837
והתב"ע אשר בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה והחברה תודיע לקבלן דבר מימוש
זכותה לקומות הנוספות, יחולו הוראות הסכם זה בהתאמה אף על הקומות הנוספות
כאמור.

תוכנית ההגשה להיתר בניה העתקי ההיתרים הקיימים והעתקי ההיתרים הנוספים ואשר
יצורפו עם קבלתם להסכם זה, מצ"ב **כנספחים 2'א - 4'א** (ויקראו במאוחד להלן - "היתר

ד"ר אביב גבע

הבניה"

3.4 כי יש בידיה את האמצעים הכספיים והיכולת לשלם לקבלן את התמורה הקבועה בהסכם זה במלואה ובמועדים הקבועים בהסכם זה והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

4 הצהרות הקבלן:

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1 כי הינו בעל ניסיון, יכולת, מיומנות וידע בבנייה וכי הוא עוסק בהקמת בתי דירות בתים משותפים לרבות מגדלי מגורים יוקרתיים, מסוג הבניין והפרויקט נשוא הסכם זה, וכי הוא בעל אמצעים נאותים ומספיקים מבחינת כח אדם, ציוד, חומרים, אמצעים ומימון על מנת להשלים את כל עבודה ואת הפרויקט בתוך התקופה שנקבעה לכך בהסכם זה, ברמה ובמיומנות מקצועית מעולה וגבוהה 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 רישיון הקבלן רצ"ב כנספח יז' להסכם זה.

הקבלן מתחייב לשלם את כל האגרות השנתיות לאיגוד הקבלנים ו/או לכל גורם רלוונטי אחר ולהימנע מעשיית כל מעשה או מהדל 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 ובמועד. פרוטוקול ואישור ע"יד בדבר בעלי זכויות החתימה בחברה (הקבלן) מצורף להסכם זה כנספח טז'.

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 החברה, באשר לסוג וטיב הקרקע ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא והוא מוותר על כל ברירה שיש לו, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה או פגם נסתר או פגם אחר 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 וכן כי יש בידו את כל המידע האחר הדרוש והעשוי להשפיע על הצעתו במכרז ועל התקשרותו בהסכם זה.

עוד מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי בחלקה 46 קיימים מספר חוכרים לדורות אשר מחזיקים יחידות מסחריות פעילות ומתפקדות המשמשות לצרכי פרנסת החוכרים כאמור, והוא מתחייב כי לא יהא בפעילותו במקרקעין ו/או בביצוע העבודות על פי הסכם זה ו/או בכלל כדי לפגוע בנכסים המוחזקים להם ו/או בכל חלק ממנו ו/או בזכויותיהם לעשות שימוש טוב ויעיל בנכסים כאמור ובכל מקרה מתחייב הקבלן באופן בלתי חוזר לשפות את החברה בכל מקרה בו תידרש לשלם תשלום כלשהו ע"י מי מהחוכרים כאמור, ובתוך כך לשאת בכל החוצאות המשפטיות ו/או אחרות שיהיו לחברה בקשר לכך, והכל מייד עם דרישת החברה לכך וללא כל סייג. עוד מתחייב הקבלן להשיב מייד עם דרישה ראשונה של מי מהחוכרים ו/או החברה, לקדמותו את המוחזר ו/או כל חלק ממנו ככל ויגרם נזק עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במקרקעין, וזאת ללא כל סייג.

4.6 הקבלן מצהיר ומאשר כי בדק את עבודות הדיפון, החפירה והביסוס, אשר ביצען החל במקרקעין טרם חתימת הסכם זה וכקבלן אחראי על הפרויקט הינו נוטל על עצמו את האחריות המלאה על העבודות כאמור שבוצעו עד מועד צו התחלת העבודה וכן את השלמת עבודות אלו על ידי הקבלנים לרבות בגין עבודות שבוצעו לחיבור כל התשתיות הנדרשות לרבות חיבור לתשתיות העוברות במגרש, ביצוע עבודות אלה וזאת עד לסיום עבודתם באתר וזאת באופן מלא וללא כל סייג. כמו כן, מתחייב הקבלן לשתף פעולה ככל ויידרש עם הקבלנים אשר ביצעו את עבודות הדיפון והחפירה ולאפשר להם להשלים את עבודתם לרבות גישה לכל נקודה בפרויקט וכן ישתף עימם פעולה ויפעל עימם בתיאום מלא להשלמת כל הפעולות הנדרשות ועבודות ההריסה הנדרשות והכל כמפורט בנספח התנאים המיוחדים

א. דורי גלית בע"מ

Residential Ltd.

הרצ"ב כנספת 5' להסכם זה.

מובהר בזאת, כי אין באמור בס"ק זה לעיל, כדי לגרוע ו/או להסיר מאחריותה של חברת "בייס-פייל" אשר ביצעה את עבודות הביסוס של הפרויקט וככל ויתגלה פגם ו/או ליקוי הנובע מאחריות חברת בייס-פייל, יפעלו הצדדים במשותף למימוש אחריות בייס-פייל.

4.7 הוא בדק את היקף העבודות ואת האמצעים הדרושים לביצוען, בחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות לרבות חיבור הפרויקט לכל החזנות הדרושות כגון: חשמל, מים, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, 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 החברה ככל שמידע כאמור קיים אצל החברה.

הקבלן מצהיר, כי הוא לא יעלה זרישות כלשהן לקבלת תוספת תשלום לתמורה משום שטעה בהערכת היקף העבודה, משך ביצוע 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 בגין כל סיבה אחרת לרבות כח עליון עליית חומרי גלם או קושי בהשגת עובדים, 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.

4.8 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מצהיר הקבלן ומתחייב כי ידוע ומוסכם עליו כי מעבר לעבודות השלד והתוכניות המפורטות שיקבל לביצוע עבודות החשמל והאינסטלציה בספא ובפסאז המסחרי, יבוצעו על ידו (ככל שתבחר החברה בקבלן לביצוע עבודות אלו) עבודות הגמר באזורים אלו, במדידת כמויות בתמורה הנקובה בסעיף 11.1 להלן ואשר אינה כוללת בתמורה הפאושלית.

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 למציאות באתר העבודה ולביצוע העבודות עפ"י הוראות הסכם זה.

כי הוא מודע לשלבויות ביצוע הפרויקט לפיו יכול ועד שישתיים אישור תביע תא/מק/3837 להוספת 5 קומות מגורים נוספות וכן התביע אשר טרם הוגשה במועד חתימת הסכם להוספת עד 5 קומות מגורים נוספות יכול ותידרש הפסקה בביצוע עבודות הבניה וכי במקרה כאמור יחולו הוראות סעיפים 10.14 עד 10.18 להלן.

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

הקבלן מצהיר, כי ערך בעצמו חישובי כמויות ובמיוחד חישובים לביצוע עבודות הגמר לשטחי המסחר והספא אשר יחושבו בשיטת מדידת הכמויות, 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 הוא מתקשר עם החברה בידיעה שהתכניות המצורפות להסכם זה אינן תוכניות מלאות ו/או סופיות וכי תימסרנה לידי תוכניות מפורטות ומושלמות יותר ו/או תוכניות אחרות נוספות, הכל לאחר חתימת הסכם זה, במהלך ביצוע העבודות, והוא מצהיר כי לא תהא לו כל זכות חזרה, טענה כלשהי או תביעה כספית בקשר לכך, כל עוד התוכניות שתצורפנה

א. זורני נכסות בני"מ

Residential Ltd.

כאמור תבטאנה באופן רגיל ו/או סביר ו/או הגיוני ו/או מתבקש ו/או מקובל את התוכניות המצורפות להסכם זה, כפי שייקבע על ידי המפקח על פי שיקול דעתו הבלעדי. בכפוף לכך, מוסכם על הקבלן, כי דין מסירתן של התוכניות לידו תהיה כדין צירופן להסכם זה והן יהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

עוד מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי התוכניות והמפרטים אשר מצורפים להסכם זה ו/או תוכניות נוספות אשר יצורפו בעתיד הן להקמת עד 37 קומות במגדל המגורים אך למועד חתימת הסכם זה יש להתייחס אליהן כתוכניות רק ל- 32 קומות ולהתעלם מהקומות הנוספות המסומנות בתוכניות כקומות אופציונאליות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן מצהיר, כי לא יטען להארכת משך ביצוע העבודה ו/או לשינוי בשכר ההסכם הסופי בשל כך שמסופקות לו תכניות לביצוע בהדרגה ו/או בשלבים כל עוד תוכניות לביצוע עבודה מסוימת החסרות לקבלן נדרשו זמן סביר קודם לביצוע העבודה. בכל מחלוקת לענין סבירות המועד בו נדרשה התכנית או סבירות מועד אספקתה יכריע המפקח באופן סופי.

4.13 כי בדק לעומק את ההזמנה להציע הצעות למכרז, הסכם זה, היתר הבניה, התכניות והמפרטים וכל הנספחים להסכם, (להלן - "המסמכים") ומכל מקום ניתנה לו הזדמנות סבירה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות, לקבל את כל ההסברים שביקש ובכלל זה הוא בדק את התוכניות וההיתרים שהוגשו לעיריית תל אביב אשר יש בהן לפי שיקול דעתו המקצועי כדי להשפיע על העבודות, כולל התוכניות לרכבת קלה ברחוב אלנבי וכל תוכנית אחרת ו/או נוספת, את התוכניות לשינוי תב"ע שהוגשו והינו מאמץ אותם באופן מלא וללא סייג.

4.14 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, ולא ישתנו מכל סיבה שהיא וזאת גם אם בחר שלא לבצע את כל הבירורים והבדיקות הדרושים.

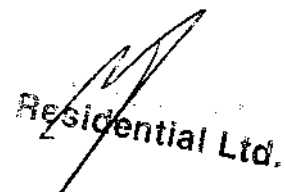
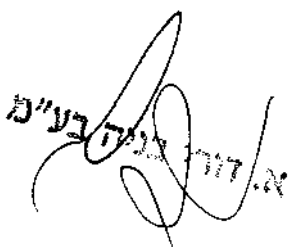
4.15 הקבלן מאשר כי בהתקשרותו לפי הסכם זה לא הסתמך על מצג או עובדה שהוצגו או הובאו לידיעתו על-ידי החברה, כי נתנה לו האפשרות המלאה לבדוק וכי הוא בדק את נכונות כל ההצהרות ומצגי החברה שלפי הסכם זה וכי הוא מנוע מלטעון כי לא בדק או לא בירר את כל הדרוש או כי נעלם ממנו דבר.

4.16 ידוע לקבלן כי טרם התקבל היתר בניה למלוא אפשרויות החברה למימוש הפרויקט כאמור בסעיפים 3.3, 4.9 ו- 4.12 לעיל ולפיכך יתכנו שינויים בין תכנית ההיתר שהוגשה לתוכנית שינויים שבכוונת החברה להגיש ו/או בקשה להיתר נוסף ו/או תיקונים להיתר, ולבין תוכניות העבודה לפיהן יידרש להקים את הבניין, בהתאם לשינויים כאמור וככל שיתקבלו. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה לפי תכניות הבניה שיוכנו לאחר קבלת היתר הבניה הסופי ובהתאם לו, וזאת ללא כל דרישה כספית נוספת. על אף האמור, באם תכניות הבניה יוסיפו בפועל עלויות בניה נוספות ו/או בשינויים שתבקש החברה (בעבודות ו/או בכמויות) או שינוי בתקנים המחייבים מכוח הוראה מחייבת של הרשויות המוסמכות של מעבר ל- 1% (אחד אחוז) מהיקף העבודות שפורטו בנספחי הסכם זה, כי אז תישא בכך החברה לרבות השלמות תכנון ו/או שינויים שנדרשו מאת הרשויות המוסמכות ו/או שינויים הנובעים מפיתוח תוכניות מפורט.

4.17 הובהר לקבלן, כי אינו רשאי להחליף את האדריכל, את המפקח או את היועצים, הם או מי שתמנה החברה במקומם, והוא חייב להיות כפוף לתוכניות שלהם, להוראותיהם ולהנחיותיהם, בקשר לכל העניינים שבתחום מקצועם, התכנון שלהם ואחריותם.

4.18 הקבלן מצהיר כי העבודות האחרות אשר הינו מבצע בארץ או בחו"ל אין בהן כדי למנוע ו/או לעכב את ביצוע העבודות בשלמותן ובמועדן כמפורט בהסכם זה ואין בהתחייבויותיו כלפי צדדים שלישיים כדי לעכב ו/או לפגוע בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

4.19 הקבלן מצהיר ומאשר כי קיבל לידו את תוכניות המכר ומפרטי המכר אשר נחתמו עם רוכשי יחידות דיור בפרויקט עד למועד חתימת הסכם והרצ"ב **כנספה ב'3** וכי הוא יודע ומאשר כי עם חתימת הסכמי רכישה נוספים של דיירים בפרויקט יצורפו להסכם תוכניות מכר ומפרטי מכר נוספים והוא מתחייב לבנות ולהקים את יחידות הדיור בהתאם לתוכניות ומפרטים כאמור ובלבד שכלל ויהיו שינויים בתוכניות המכר מעבר לסטנדרט הפרויקט ולנספחים ולתוכניות המפורטים בהסכם זה לרבות פיתוח שלהם כאמור בסעיף 8.4 להלן, וזאת בהתאם לקביעתו המכרעת של המפקח הם יתומחרו הם לפי מנגנון השינויים הקבוע בסעיף 18 להלן.



4.20 הקבלן מאשר כי קרא והבין את נספח התנאים המיוחדים הרצ"ב כנספח ב'5 להסכם זה וכי הוא השתתף בסיוור הקבלנים וקיבל לידי ההודעות לקבלנים ופרוטוקול סיוור הקבלנים הרצ"ב כנספח ב'6 להסכם זה וכי הוראותיהם באות בנוסף מבלי לגרוע ומבלי למצות מההוראות בתוכניות ובמפרטים המצ"ב כנספחי א' ו'כנספחי ב'.

4.21 נציג הקבלן

4.21.1 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, שיהא נוכח באתר במשך כל שעות העבודה. נציג הקבלן יהיה רשאי ומוסמך ליתן 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.

4.21.2 החברה זכאית לראות בחתימתו של נציג הקבלן על כל מסמך, עם חותמת הקבלן או בלעדיה, כמחייבת או מזכה את הקבלן בכל פעולותיו.

4.21.3 הסמכת נציג הקבלן כאמור לעיל הינה בלתי-חוזרת, אלא אם תתקבל הסמכת החברה למחליפו, הואיל וזכויות החברה תלויות בכך. מוסכם בזאת כי עם הפסקת פעולתו של הנציג המוסמך אצל הקבלן ימונה מנכ"ל הקבלן באופן אוטומטי ומידי למחליפו של נציג הקבלן בפרויקט וזאת עד מציאת מחליף אחר המוסמך על החברה. אין באמור לעיל משום לקיחת אחריות או חבות ע"י החברה לעניינים אלה.

4.21.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן עצמו.

4.22 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות בבניין, בפרויקט ובחלקיו ובכל תקופת הסכם זה ואף לאחר מסירת הדירות יהא מעמדו של בר רשות בלבד.

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

4.24 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.

5 התחייבויות החברה:

כנגד ביצוע התחייבויותיו של הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, באופן מלא ומדוקדק מתחייבת החברה 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 הדירה בלבד.

5.3 לשלם לקבלן את התמורה בתנאים וכאמור בסעיף 11 להלן וכנספח ג' להסכם זה.

5.4 לקיים התחייבויותיה כאמור 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 התביע, לתוכניות, 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.

בכל מקום בהסכם זה, במפרטים, בתוכניות ובמסמכים בהם נדרש אישור מוקדם טרם ביצוע פעולה מתחייב הקבלן לקבל אישור כאמור בכתב אחרת יהא אחראי, לכל טעות, סטייה, ליקוי, קלקול ונוק ותחול עליו החובה לבצע על חשבונו את התיקון לרבות הריסה ובניה מחדש.

כל סטייה בביצוע מהאמור בתוכניות, במפרטים ובכל הנספחים להסכם זה שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח תגרור אחריה את הדרשה והחובה, לביצוע העבודה מחדש, על חשבונו ועל אחריותו של הקבלן וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב כך.

חודע לקבלן כי כתיב הכמויות, במידה והוכנו, משמשים לעזר ולצורך התרשמות בלבד, ואינם מחייבים את המזמין. המסמכים המחייבים הם הסכם זה, תוכניות העבודה והמפרטים.

6.3 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט והבנייה באופן רצוף, ללא הפסקות ולסיים את בניית הבניין, הדירות וכל העבודות, לרבות גינון ופיתוח וכיו"ב, במועד הקבוע בהסכם, ולמסור לחברה ו/או למי שתורה החברה, את הבניין והדירות (לרבות החלקים המשותפים בבניין, חדרי המדרגות, החניות, והמחסנים) כהגדרתם בהסכם זה, כשהם והדירות מושלמים וראויים למגורים ו/או לשימוש וכמפורט בסעיף 21 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור בתכניות ובמפרטים, כוללות העבודות, עבודות פיתוח, לרבות שבילים, גדרות, איטום, מילוי בטוף ואדמת גינה, ברז השקיה ראשי ותוספת נקודת חשמל ונקודת גז בחצר הבניין. כמו כן, כוללות העבודות ביצוע תוספת נקודת גז ונקודת חשמל במרפסת הגג של דירות הגג. עוד כוללות העבודות, ביצוע 100 נקודות חשמל נוספות, מעבר למופיע בתכניות ובמפרטים, בשטחים הציבוריים במיקום אשר יורה המפקח בתיאום עם יועץ החשמל.

6.4 הקבלן יבצע את עבודות הבנייה בידע, מומחיות וטיב מאיכות מעולה ויבנה את הבניין ברמה מקצועית מעולה, תוך שימוש בציד, בכלי עבודה, בחומרים, באביזרים ובבעלי מקצוע מעולים סוג א', והכל תוך מילוי קפדני אחר התוכניות, המפרטים ותנאי היתר הבנייה שיתקבל והוראות כל דין.

6.5 למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי כל העבודות, ההוצאות, התשלומים הכרוכים ו/או הדרושים לביצוע הפרויקט כולו, לרבות אלה המפורטים בסעיף זה, יהולו על הקבלן וישולמו על-ידו, אלא אם נאמר בהסכם זה במפורש אחרת.

6.6 הקבלן יבצע את העבודות לפי העיקרון "עוד למפתח ואחריות כוללת" "KEY PROJECT TURN", לרבות את בניית השטחים המשותפים ו/או המוצמדים ואת כל עבודות הפיתוח בבניין, והחצר בגבולות המגרש למעט המוגדר במפורש אחרת בהסכם זה.

6.7 על הקבלן להכין, עפ"י לוח הזמנים ובהתאם להנחיות המזמין דירת 5 חדרים לדוגמא בשטח שלא יפחת ממחצית קומה בגמר מלא (ללא ריהוט) ומעוצבת בהתאם למפרט הרצ"ב להסכם זה כנספח 8' וכן לובי קומתי לדוגמא וכן דירה טכנית, בקומה, בדירות הטיפוסיות ובמיקום, שייקבעו על ידי החברה בהתייעצות עם האדריכל (ללא ריהוט). מובחר-בזאת, כי סכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 להלן כולל ביצוע הדירות והלובי לדוגמא, כמפורט לעיל, מבלי שתשולם בגינם כל תוספת אך למעט שינויים מיוחדים שתבקש החברה לבצע בדירה באמצעות הקבלן שאז תחויב לפי עלות השינויים בפועל וללא רווח קבלן ראשי בהתאם לקביעת המפקח אשר החלטתו תהא סופית ומכרעת.

למען הסר כל ספק מובחר בזאת, כי אין באמור בס"ק זה לעיל כדי לגרוע מזכות החברה

א. דותן בניה ופיתוח

Residential Ltd.

לבצע, בכל עת, לרבות במהלך ביצוע העבודות, את הדירה לדוגמה ו/או הלובי לדוגמה במפרט שונה מהמפרטים המצורפים להסכם זה ו/או לרהטם ולשפרם שלא באמצעות הקבלן. בחרה החברה להחליף את הומרי הביצוע, האבזורים והמערכות בדירה לדוגמה, יהא זכאי הקבלן לעלות הפרש החומרים בין החומרים שבחרה החברה לחומרים שהיו מיועדים לדירה לדוגמה והקבלן יבצע את העבודות כאמור בהתאם לכל הוראות הסכם זה. בכל מקרה של מחלוקת לענין עלות הפרש החומרים יבצע הקבלן את העבודה ללא כל סייג והמפקח יכריע בעלות הכספית כאמור. וקביעת המפקח תהא סופית ומכרעת.

עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות

6.8 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים מיומנים ומנוסים, לכל סוג מלאכה, במספר הדרוש לשם ביצוע הבנייה תוך התקופה שנקבעה בהסכם זה. בעבודה שלביצוע 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.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בס"ק זה לעיל לגרוע מזכותה של החברה להפעיל ספקי משנה ו/או קבלני משנה בפרייקט במהלך ביצוע עבודות הבניה על ידי הקבלן ובמקביל לו והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

6.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו במשרה מלאה מנהל עבודה מוסמך כדין ובכיר בעל ניסיון של 10 שנים בעבודות דומות, לצורך פיקוח על ביצוע העבודה (להלן - "מנהל העבודה") אשר זהותו תוסכם מראש עם החברה. מנהל העבודה יהיה נוכח באופן קבוע באתר בשעות העבודה הרגילות, לצורך פיקוח על ביצוע העבודות.

בשעות בהן יעדר הקבלן מהאתר יהיה מנהל העבודה כפוף למפקח ויפעל עפ"י כל הוראותיו וזאת בלי שהאמור מטיל על המפקח חובה לפקח ולתת הוראות כנ"ל.

מנהל העבודה יהא אחראי, בין היתר, להבטחת תנאי הבטיחות והגהות באתר, יהיה בעל הכשרה מקצועית מתאימה, ובכלל זאת, הכישרים הנדרשים לפי פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תשי"ל - 1970 ולתקנות הבטיחות בעבודה שהותקנו על פיה וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם, ירשם במשרד העבודה כאחראי בטיחות של הפרייקט 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 והממונה מטעמו של הקבלן 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 ולתקנות שהותקנו על פיו 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.

6.10.2 מנהל העבודה יהיה בקשר שוטף ועדכן, מעת לעת ועפ"י דרישה, את המפקח והחברה.

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 מנהל העבודה, באופן מיידי, כל אירוע 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 ובעלי רישיון לביצוע סוג העבודות המבוצעות על ידם, ככל שנדרש הדבר. 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 ופתחים וימנע פגיעה של עוברים ושבים.

6.10.12 הקבלן מתחייב להמציא לחברה 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, בעל ניסיון של 5 שנים לפחות בעבודות דומות, בעל רישיון מרשם המהנדסים והאדריכלים במדור הנדסה אזרחית (להלן - "המהנדס") ואשר זהותו תוסכם מראש עם החברה. המהנדס יהיה נוכח באתר, בשעות העבודה הרגילות ככל שיידרש, יוודא שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר, התכניות והחוק ויהיה חייב ב"פיקוח עליון" על ביצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (פיקוח עליון על הבניה), התשנ"ב - 1992.

6.12 מובהר בזאת, כי המהנדס ומנהל העבודה שיועסקו ע"י הקבלן כאמור, יהיו זמינים בכל עת לצורכי ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה. במידת הצורך, המהנדס יחתום בעיריית תל אביב, כמתחייב בחוק ו/או לפי דרישת המפקח, על היותו אחראי על ביצוע השלד ועל הביקורות. על הקבלן להבטיח הימצאותם של מחלפים בעלי הכשרה דומה בכל מקרה של מחלה ו/או מילואים ו/או חופשה ו/או אחר של נציג הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או המהנדס.

6.13 מצא המזמין ו/או המפקח במשך מהלך ביצוע עבודות הבנייה, שהמהנדס ו/או מנהל עבודה 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, 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.

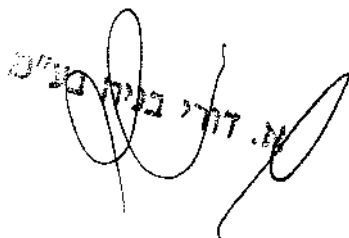
6.14.1 הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב בהם עפ"י חוק הביטוח הלאומי, תשי"ד - 1954, ובהתאם לכל תיקון מאוחר יותר, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או שיועסקו על ידו בביצוע העבודה לפי הסכם זה ובמשך כל תקופת העבודה הנדונה

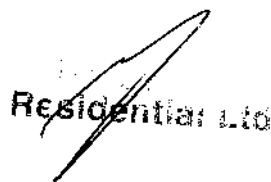
6.14.2 לביצוע הבנייה יעסיק הקבלן עובדים עפ"י הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט - 1959, ולתקנות שהותקנו על פיו וכל שינוי להם ו/או תיקון שיבוא במקומם או עפ"י הוראות כל חוק אחר בדבר העסקת עובדים, ישלם שכר עבודה ויקיים את תנאי העבודה, הכל בהתאם לקבוע בהסכמים הקיבוציים החלים ועפ"י כל דין.

6.14.3 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.

6.14.4 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.

6.14.5 הקבלן ישא בכל אחריות אזרחית ו/או פלילית הנוגעת להעסקת עובדים זרים ו/או


דורן בנ-זור


Residential Ltd

שזהים 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 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 (כולם ביחד להלן - "הציוד").

6.16 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 הבניין והדירות ועד השלמתם ומסירתם לחברה, לרבות בכל הכרוך בנוכחות בעת ביקורת הרשויות והכנת כל הדרוש לצורך הביקורת ובעקבותיה וזאת במסגרת המועדים הקבועים **בנספחי ז' להסכם זה.**

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 והכל בכפוף להוראות סעיף 14 להלן.

6.17 במשך כל זמן ביצוע העבודות ולרבות במהלך ביצוע תיקונים בתקופות הנדק, 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.

6.18 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.

6.19 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.

6.20 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 החברה לא תהייה חייבת לשלם, ולקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהחברה 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 4.16 לעיל.

האמור בס"ק זה לעיל הינו למעט תמורת המדידה כהגדרתה בסעיף 11.1 להלן.

6.21 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 החברה ו/או עם המפקח ו/או עם מי מטעמם.

6.22 בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה אמורות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות במגרש הגובל ו/או הקמת מבנה המשרדים במקרקעין, מתחייב הקבלן שלא להפריע ושלא לגרום לעיכוב של העבודות במגרש הגובל ו/או להקמת מבנה המשרדים אשר יכול ויהא במקביל להקמת הפרויקט. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות הקבלן לעבודות אחרות המבוצעות בסמוך למגרש ו/או במגרש הגובל ו/או של מבנה המשרדים, תקבענה הוראותיו

Residential Ltd.

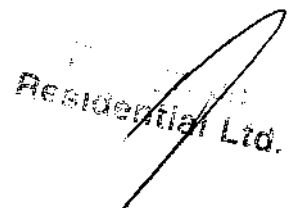
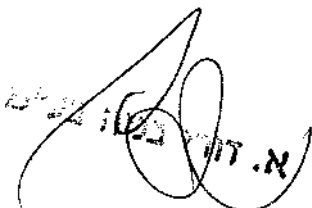
של המפקח והקבלן מתחייב לשתף פעולה ככל שיידרש.

6.23 חיבור למים

- 6.23.1 הקבלן ידאג על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך חיבור מים לפרויקט, 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, יחולו על הקבלן.
- 6.23.2 הקבלן ינקוט באמצעים הדרושים כדי להבטיח איגוס במקום ביצוע העבודה של מים המיועדים לבניה, בכמות מספקת לפחות לשני ימי עבודה, בכל תקופת ביצוע העבודה לפי הסכם זה.
- 6.23.3 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 שלו באופן מלא, אשר תימדד על פי מד המים.
- 6.23.4 הקבלן יוודא כי אספקת המים נעשית בלחץ המתאים, תוך עמידה בצרכים המתעוררים בביצוע עבודות הקבלן וגורמים אחרים שיעסיק המזמין, ותוך הקפדה על ניקוז נאות בסמוך לכל מקור מים. במידת הצורך יתקין הקבלן משאבות מים להעלאת המים בלחץ מתאים לקומות העליונות.
- 6.23.5 הקבלן לא יהיה זכאי לכל הארכת לוח זמנים ולא תעמוד לו כל טענה אחרת עקב קשיים בסדירות ורציפות אספקת המים למקום ביצוע העבודה.
- 6.23.6 הקבלן יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים העלולים להיגרם עקב העבודות, יבצע סידורי הגנה מקובלים מפני שיטפונות באתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודה.
- 6.23.7 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.
- 6.23.8 מיד עם דרישת החברה, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן על אחריותו על חשבונו את מונה המים ע"ש החברה או מי שתורה החברה, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

6.24 אספקת חשמל

- 6.24.1 הקבלן ידאג, על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים ויגרום להשגת חיבור חשמל מתאים לצורכי ביצוע 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.
- 6.24.2 הקבלן יוודא קיום כוח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי הבניין, במיוחד 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.
- 6.24.3 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.
- 6.24.4 כל ההוצאות הכרוכות באספקת החשמל וצריכתו על ידי הקבלן וקבלני המשנה שלו יחולו על הקבלן. במידה וחיבור החשמל כבר הוזמן ע"י החברה, יחויב הקבלן בעלות הזמנת החיבור הזמני מהחברת החשמל.
- 6.24.5 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.
- 6.24.6 מיד עם דרישת החברה, בכל עת שהיא, יעביר הקבלן את על אחריותו על חשבונו את מונה החשמל ע"ש החברה או מי שתורה החברה, ככל שהמונה נרשם על שם



Residential Ltd.

הקבלן.

6.24.7 הקבלן יהא אחראי לרשת המצלמות, המותקנת באתר והמצלמת את האתר ברציפות.

חדר טרנספורמציה

6.24.8 ידוע לקבלן כי במגרש קיימת תחנת טרנספורמציה זעירה (להלן: "תט"ז") המספקת חשמל למבנה שכן, בו מצויים משרדי הבנק המזרחי המאוחד בע"מ ולמספר חנויות ברחוב אלנבי. הקבלן מתחייב לשמור ולהגן על התט"ז ועל תשתיות ההזנה של התט"ז מכל פגיעה, ולאפשר לעובדי חברת החשמל לישראל (להלן: "חח"י") בכל תקופת הפרויקט ומהלך העבודות ותוך גישה בטוחה ובכל עת, לצורך טיפול שוטף של עובדי חח"י בתט"ז.

6.24.9 לאחר שיושלמו העבודות בפסאז' המסחרי ועבודות הקמת חדר טרנספורמציה במגרש על ידי הקבלן בהתאם למפרטים ולתוכניות הרצ"ב להסכם זה ולאחר מסירת חדר הטרנספורמציה להפעלה לחח"י, יפרק הקבלן את יסוד התט"ז על אחריותו ועל חשבונו ובכפוף להוראות חח"י והמפקח והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 31.6 להלן.

6.24.10 הקבלן מאשר ומתחייב כי קיבל לידיו את נוסח ההסכמות בין החברה לבין חח"י המצ"ב כנספח ב' להסכם זה והוא לוקח על עצמו את האחריות המלאה לביצוע העבודות בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לחח"י, למסירת התט"ז לחח"י, לשמירה עליו ולתיקון כל פגיעה ו/או נזק ו/או ליקוי שיגרם לתט"ז בתקופת ביצוע העבודות ולאחר מסירתו לחח"י בהתאם לאחריות הקבועה בהסכמים עם חח"י המצ"ב, ובין היתר אך לא רק לוקח על עצמו הקבלן את מלוא האחריות כלפי חח"י כאמור בכתב ההתחייבות וכן בסעיפים 6, 8.1, 8.2 ו-8.3 להסכמים עם חח"י אך למעט התחייבויות המפורטות בכתב ההתחייבות הרצ"ב להסכם הקשורות למזמין. בכל מקרה של מחלוקת יכריע המפקח הכרעתו תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי ככל ותתקבל תמורה כלשהי מאת חח"י או מכל גוף אחר בגין פירוק חדר התט"ז ו/או השבת חלקיו לחח"י ו/או אחר, תהא החברה הזכאית הבלעדית לתמורה זו במלואה.

מדידות 6.25

6.25.1 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.

6.25.2 הקבלן ימציא למפקח אישור מודד מוסמך מטעמו וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת נקודות הקבע מאת מודד המזמין, על כך שקיבל את נקודות הקבע, כמו-כן שהנקודות עוגנו ואובטחו כראוי וזאת לאחר שבדק כי הינן במקומן הנכון כפי שנמסרו לו ע"י המזמין וסומנו כראוי וכן עליו לזאוג לקבלת אישור הסימונים מאת מהנדס הרשות המקומית והמפקח. כל האחריות לנוכחות מיקום נקודות הקבע תחול על הקבלן ממועד אישורן על ידי מודד הקבלן.

6.25.3 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.

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


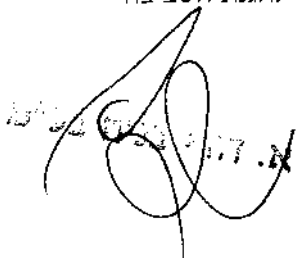
6.25.5 הקבלן ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע. ניזוקו, נעלמו או טושטשו נקודות הקבע, על הקבלן לחדשן על חשבונו. כל אימת שיידרש לכך ע"י המפקח, יאפשר הקבלן למפקח להשתמש בנקודות הקבע לביקורת העבודה.

6.25.6 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 למכשירי מדידה באתר שיועמדו גם לרשות המפקח.

- 6.25.7 לפני ואחרי ביצוע יסודות הבניין יגיש הקבלן למפקח אישורים של מודד מוסמך לגבי סימון היסודות.
- 6.25.8 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.
- 6.25.9 בגמר בניית המרתף ובגמר כל עבודות השלד יגיש הקבלן למפקח תכנית מצב קיים שתומה על ידי מודד מוסמך למכלול העבודות שבוצעו תוך הדגשה בתכניות של כל הסטיות מהתכניות המקוריות (דיווח חריגים).
- 6.25.10 מוצהר ומוסכם בזה כי אין הקבלן יכול להסתמך על מדידה בתכניות ועליו להתייחס אך ורק למידות הרשומות בהן במפורש.
- 6.25.11 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 ולבצע מחדש את העבודה הרלוונטית, הכל על חשבונו ובתאם להוראותיו של המפקח.
- 6.25.12 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 כל תשלום מאושר אשר הגיע מועד פרעונו.
- 6.25.13 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.
- 6.25.14 מובהר כי אספקת אישור מודד מוסמך על ידי הקבלן לעבודות המפורטות לעיל מהווה תנאי מוקדם לאישור חשבון על ידי המפקח.

6.26 פינוי פסולת ועפר

- 6.26.1 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.
- 6.26.2 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.
- 6.26.3 הקבלן מתחייב לפנות את החומרים ו/או הפסולת הנ"ל על פי כל דין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה 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.
- 6.26.4 היה ותמצא באתר פסולת המכילה אסבסט, יודיע על כך הקבלן למפקח ולמשרד לאיכות הסביבה לצורך פינוי האסבסט בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה



Residential Ltd.

ובליווי מפקח מטעמו. לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והעלות בגין פנוי פסולת כאמור כלולה בתמורה.

6.2.6.5 בגמר ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לפנות, על אחריותו ועל חשבונו, כל פסולת, שיירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את הקרקע, והבניין נקיים לשביעות רצון המזמין.

6.2.6.6 הקבלן ישפוף 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 מידי.

6.2.6.7 כל העלויות בגין פינוי הפסולת לרבות תשלום אגרת פינוי פסולת, הטמנתה ו/או סילוקה יהיו ע"י הקבלן ועל חשבונו.

6.27 הכנת האתר לביצוע העבודות

6.27.1 מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות ההכנה הדרושות לביצוע העבודות לפי הסכם זה וכמתואר במפרט הטכני המיוחד הרצי"ב **כנספח ב'2**, ובכלל זה להקים באתר הבנייה מחסנים ושאר מבנים ארעיים, במיקומים שיוורה עליהם המפקח, ולרכז בהם את כל הציוד והחומרים הדרושים לעבודות, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.27.2 תוך 7 ימים מיום הוצאת צו התחלת עבודה ימציא הקבלן למפקח את תכנית ההתארגנות באתר. התכנית תכלול סימון הגידור, נקודות כניסה לאתר ויציאה ממנו לרבות מספר השערים וגודלם, 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 ממונה הבטיחות מטעם הקבלן.

6.27.3 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.

6.27.4 מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר, יבנה, יתקן ויתחזק גדר היקפית ושערים (ככל והגדר הקיימת תחסר ו/או תיפגם), בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרש, והכול – לפי דיני הבטיחות, הוראות המפקח ו/או כל רשות מוסמכת. הגדר תהיה אטומה, מפח איסכורית חדש מכופף צבוע לבן בגובה של 3.50 מ' נטו מעל פני הקרקע עליה יהיו תמונות של האתר לפי בחירת המזמין, כולל תאורה היקפית (כדומה לפרויקט G באבן גבירול). הקונסטרוקציה הנושאת של הגדר תהיה מפרופילים וצינורות מגולוונים, הגדר תקובע בקרקע בצורה שתשמש במהלך כל זמן בנית הפרויקט. השער מקונסטרוקציה פלדה מגולוונת עם כיסויי פח – ברוחב 6.0 מ' כולל מנעול. הקבלן מתחייב לתחזק את הגדר כולה, לרבות ניקיונה מכתובות מלכלכות וגראפיטי, במשך כל זמן ביצוע העבודה, לרבות חידושה והעתקתה מעת לעת על פי הצורך ו/או הוראות החברה והכל על אחריותו ועל חשבונו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שימוש בשטחים מחוץ למגרש לצורכי התארגנות, אחסון, העמדת עגורן וכיוצ"ב ייעשה על חשבונו הקבלן ובאחריותו. הקבלן יהיה אחראי לבדו לקבל את כל האישורים הנדרשים לשם כך (בעל הקרקע, משטרה, רשות מקומית וכיוצ"ב) ויצגים למפקח עם דרישתו. מובהר כי אין המזמין מתחייב כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי התארגנות מחוץ למגרש כאמור.

6.27.5 זאת ועוד, הקבלן מתחייב להקים באתר משרד, שימש בלעדית את המפקח, במיקום ובשטח שיתואם עם המפקח, משרד נוסף שימש בלעדית את מנהל העבודה והמהנדס באתר, חדר שימש לשיבות בין החברה לבין נציגי הקבלן ובו שולחן וכסאות לפחות ל- 8 אנשים, וכן משרד נוסף, במקום ראוי ומכובד אשר יאושר מראש על ידי החברה, שימש בלעדית את אחראי שינויי הדיירים. הקבלן מתחייב להכשיר שטחי חניה בכמות מספקת לעובדי הנהלת האתר ולקהל המבקרים במשרדו של אחראי שינויי דיירים ולא פחות מעשרה מקומות חניה.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להקים בצמוד לחדר המפקח מטבחון אשר יכלול כיור וברז מים, משטח צמוד לכיור בשטח של 1.5 מ"ר ומתקן למים קרים וחמים וכן

Residential Ltd.

שירותים, שישמשו בלעדית את עובדי הנהלת האתר וקהל המבקרים במשרדי המפקח.

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, מחשב בחדר המפקח, בחדר מהנדס הביצוע, ולכל הפחות, מדפסות, מכשיר פקסימיליה, חיבור מהיר לאינטרנט בשיטת ADSL בקצב של 2.5 מגה בייט לפחות וחשבון מתאים בבזק ואצל ספק אינטרנט מורשה.

במחשב המפקח תתוקן מערכת מחשב מודרנית ועדכנית לרבות עכבר אופטי, מסך 17 אינץ', מדפסת לייזר, UPS, מערכת הפעלה Windows XP pro. המחשב יצויד בתכונות בסיסיות הבאות (לרבות רישיונות) OFFICE XP, MS PROJECT XP. 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 מזגן במשרדו של המפקח ומזגן נוסף בחדר הישיבות האמור לעיל.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להתקין, על חשבונו, קו טלפוניה באתר לטלפון ולמכשיר פקס, אשר ישמש את המפקח 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 המפקח במועד הקבוע, כולם או חלקם, יהיה רשאי המפקח לקזז כל סכום מחשבון הקבלן לצורך השלמתם.

6.27.6 מובהר, כי על הקבלן להקצות במשרדיו או במיקום אחר אשר יאושר מראש ובכתב על ידי החברה, אולם גדול בשטח של לפחות 200 מ"ר לאחראי שינויי דיירים בפרויקט, כך שניתן יהא לארח בו את דיירי הפרויקט וכן להציג בו דוגמאות של אריחי קרמיקה, דוגמאות שיש מטבח, דוגמאות של דלתות של ארונות מטבח, אביזרי אמבטיה וכיו"ב חומרי ומוצרי גמר.

הקבלן מתחייב להתקין תוכנה מתאימה לביצוע שינויי דיירים במחשבו של האחראי על שינויי דיירים וכן להעמיד לרשותו מדפסת צבעונית בגודל דף A3, הכל על חשבונו, כך שאחראי שינויי דיירים יוכל להפיק בזמן אמת תוכניות שינויים בצבע ובקנה מידה 1:50 למנהל העבודה באתר.

הקבלן מתחייב להתקין מזגן במשרדו של האחראי על שינויי דיירים.

6.28 הקבלן יבצע ויתקין על חשבונו תוך שבועיים מקבלת צו התחלת העבודה, שלט באתר, בהתאם להנחיות שלהלן, במיקום שייקבע ע"י המפקח ו/או המזמין. השלט יהיה מואר בשטח של לפחות כ-20 מ"ר, מנוסח ומעוצב (לרבות גוונים, תמונות וכיו"ב) על-פי הוראות מוקדמות בכתב של המזמין ו/או המפקח. שלט מואר נוסף ובמידות זהות יציב הקבלן על חשבונו משני צידי העגורן אותו יפעיל הקבלן במקרקעין ועליו שם, לוגו ופרטי קבוצת חניג. כמו כן, יציב הקבלן, שלטי אזהרה ושלטים אחרים הנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות (הצבת שלטים על ידי קבלנים רשומים), תשליו-1976, אשר יכללו את שמות היועצים והמתכננים הקשורים לפרויקט וכן יכלול הדמיה של הפרויקט וכן שלטים באופן, במידות ובכמויות שידרוש המפקח ו/או החברה. כמו כן יציב הקבלן שלט מואר בראש כל אחד מהעגורנים, שלטי אזהרה ושלטים אחרים באופן, במידות ובכמויות שידרוש המפקח.

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.

עוד מובהר כי הקבלן אחראי למימון צריכת החשמל ולתחזוקה השוטפת של השילוט המואר

דורת בניה
2016

Residential Ltd.

הקיים באתר והמותקן על הגדר החיצונית בחלקה 45 הפונה לרחובות רוטשילד ואלנבי וזאת בנוסף לשלט הפרסום הקיים במקרקעין בגובה של 7 מטר וברוחב של 2 מטר המפרסם את הפרויקט בצידו הצפון מערבי של הפרויקט. בכל מקרה בו יתלכך ו/או יזק השילוט כאמור מתחייב הקבלן לחדשו על אחריותו ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מן האמור המזמין יהא רשאי לדרוש הצבתם של שלטי פרסום נוספים במקרקעין ובמקרה כאמור ישא המזמין בעלות ההקמה ואגרות השילוט. למען הסר ספק יובהר כי הקבלן לא יהא רשאי להציב כל שלטי פרסום מטעמו במקרקעין.

השלטים ייקבעו במקומם בצורה בטוחה ויציבה, כשהם מוגבהים ממפלס הרחוב, כפי שיקבע המהנדס מטעם הקבלן ו/או המפקח.

הקבלן ישא על חשבונו בתשלום הארנונה ו/או אגרות שילוט או אגרות רישוי לשלטים, (למעט שלטי פרסום לגביהם תתקשר החברה בהסכם פרסום נפרד עם צדדים שלישיים) במידה ותהיה דרישה כזו.

הקבלן יפרק ויסלק את השלטים מהאתר ו/או מהבניין עם גמר ביצוע העבודות לפי הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת או אם הורתה לו החברה אחרת.

6.29 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.

6.30 הקבלן יהיה אחראי לשמירת האתר (בין בהצבת שומר ובין בכל דרך אחרת) בכל שעות היממה וכן בימי חופשה ומנוחה ובימי שבתון. הקבלן יהיה אחראי וידאג לסגירה זמנית ולנעילה של כל חלק מהמבנה בשלבי ביצוע עבודות הגמר והמערכות עד מסירתם לחברה. אם השמירה תהיה תנאי לביטוח האתר, הקבלן ימלא בקפדנות אחר דרישותיה של חברת הביטוח על אחריותו על חשבונו.

6.31 הקבלן לבדו אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ויקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

6.32 בכל מקרה של זיהום סביבתי, יעדכן הקבלן, מיידית, את הרשויות המוסמכות ואת המזמין. הקבלן ישא בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בטיפול, בניקיון וביתר הפעולות שתידרשנה לטיפול בזיהום וכן ישא הקבלן בקנסות ו/או כל עלות ו/או נזק שיגרמו לכל צד ג' שהוא ו/או למזמין ו/או למי מטעמו, עקב הזיהום.

6.33 יתגלו באתר בכל עת שהיא ממצאים הנחשדים להיות עתיקות, חומרים מזהמים ו/או מתקנים תת קרקעיים, יעצור הקבלן את ביצוע העבודות ויודיע על כך לחברה. חידוש העבודות לא ייעשה אלא על פי הוראות רשות העתיקות ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובכפוף להן. הפסקת העבודות כאמור משמע כוח עליון ואין בה כדי להקנות כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי למי מהצדדים.

מיד עם התאפשר המשך העבודות ימשיך הקבלן בביצוען.

6.34 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 6.32 ו-6.33 לעיל.

6.35 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 החברה מראש ובכתב לשינוי כאמור. החברה ו/או המפקח יהיו רשאים לסרב מכל סיבה שהיא ומבלי שתחול עליהם כל חובת נימוק. ניתן אישור המפקח והחברה 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.

6.36 הפרת סעיף 6 על סעיפי המשנה שלו או הוראה מהוראותיו (למעט הוראות שאינן מהותיות בגינן תינתן התראה בכתב ותקופת חסד בת 7 ימים לתיקון ההפרה) תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

א. דו"ר ב"ר בע"מ

Residential Ltd.

7 מעמד הקבלן ואחריותו:

7.1 הצדדים מצהירים בזאת כי הקבלן הינו קבלן עצמאי וכי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שלוחות או שותפות ו/או יחסי עובד-מעביד בין הקבלן ובין החברה. הקבלן יעסיק מטעמו ועל אחריותו וחשבונו את העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה למיניהם, ככל הדרוש לבניית הבניין, ואלה יפעלו עבור ובשם הקבלן בלבד ועל החברה לא תוטל כל אחריות שהיא כלפיהם או בקשר לפעולות או מתדלים שלהם.

7.2 הקבלן בלבד יהיה אחראי לבצוע בניית הבניין והוא יהיה אחראי כלפי כל צד ג' וכלפי החברה ו/או מי מטעמה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או לרכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מהדל הקשור במישרין ו/או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני משנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן, ישפה הקבלן את החברה בגין כל קנס, הוצאה ושכר טרחת עו"ד בכל מקרה בו תאלץ החברה להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות ובמהלכם.

7.3 מיום העמדת המגרש לרשותו של הקבלן ועד מתן תעודת הגמר ומסירת הדירות, 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 החברה ו/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.

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 יצוין, כי הקבלן אחראי למנוע פלישה של כל אדם לרבות פלישה של דיירים, ו/או לקוח לדירה מדירות הפרויקט.

7.5 החברה, 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" 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 החברה 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- 15 יום ממועד דרישה בכתב של החברה או עוה"ד.

7.7 הקבלן מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין לרבות הוראות הדין כאמור בסעיפים 6.9, 6.10, 6.10.12 ו- 6.14 לעיל. כן נוטל הקבלן על עצמו את האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד החברה 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 החברה על כל תביעה ו/או נזק שייגרם בגין האמור לעיל.

תשלום שהקבלן חייב בתשלומו עפ"י סעיף זה, ישולם לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מדרישתו ע"י החברה וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לקזז כספים כאמור מתשלומי התמורה המגיעים לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה.

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 מילוי של התקנות

וההוראות הנ"ל.

7.9 הקבלן מקבל על עצמו את מלוא האחריות על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לכל תאונה, חבלה או נזק שיגרמו לעובדיו ו/או כל אדם אחר, הנמצא בשירותו של הקבלן או של קבלן משנה ולכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן לגופו ו/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 החברה מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק כני"ל ומתחייב לשלם כל דמי נזק ו/או פיצוי המגיע על פי דין. הקבלן ינקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כני"ל.

7.10 הקבלן מתחייב כי בעת בצוע העבודות, לא תהיה כל פגיעה בלתי סבירה בנוחיות הצבור 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 וכיוצא"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 וכד'.

7.11 הקבלן משחרר בזאת את החברה מאחריות בגין כל אבדן נזק ו/או הפסד ישיר או עקיף, 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, יהא על הקבלן לתקנם ככל והנזק קשור בעקיפין ו/או במישרין לעבודות, וככל והנזק אינו מכוסה בפוליסת הביטוח שעורך המזמין יחוב הקבלן בתיקון הנזק על אחריותו ועל חשבונו וזאת, בהקדם האפשרי. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו שבסעיף זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, 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, תהייה החברה רשאית, אך לא חייבת, 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.

תנועה ועבודה על פני הכבישים, מדרכות, רצפות ומשטחים קיימים, לרבות לצורכי הובלת חומרים ו/או איסוף ו/או פינוי פסולת וחומרים אחרים, וכן לכל מטרה אחרת שהיא, על פני משטחים סלולים קיימים, תבוצענה אך ורק באמצעות כלי רכב המצוידים בגלגלים פניאומטיים. כל נזק אשר ייגרם לכבישים ו/או מדרכות ו/או לרצפות ו/או למשטחים קיימים יתוקן ע"י הקבלן על אחריותו ועל חשבונו לשביעות רצונו המלאה של המפקח והרשויות הנוגעות בדבר.

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 וכיו"ב), לבצע חפירות גישוש על-פי הצורך ולנקוט בכל האמצעים שיידרשו על-ידי המפקח או הרשויות המוסמכות לשם ההגנה והטיפול במתקנים אלה ולקבל את כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק לפני התחלת כל עבודה מכל הרשויות המוסמכות, ובכללן רשויות ביוב ומים, בזק, חח"י, טל"כ וכיוצא"ב כל הרשויות ו/או הארגונים ו/או המוסדות הרלוונטיים על אחריותו ועל חשבונו לרבות תשלום למפקחים מטעם החברות ו/או הגופים המפורטים לעיל, ככל ויידרשו.

ד"ר. דניאל בן-דוד
בע"מ

Residential Ltd.

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 החברה בקשר לכל תביעה שתוגש נגד החברה, אם תוגש, כולל הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של החברה, בגין כל נזק שיגרם לכל אדם, גוף, רשות ורכוש כתוצאה מפעולותיו וממחדליו של הקבלן, במישרין ו/או בעקיפין ו/או כתוצאה מתביעות שיוגשו נגד החברה 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 הבניין, הדירות, היחידות המסחריות והשטחים הציבוריים והוא מתחייב לתקן את כל הפגמים והליקויים שיתגלו בפרויקט. אם לא יתקן, כי אז, ישפה את החברה מיד עם דרישתה הראשונה, על כל סכום שתידרש החברה לשלם בגין פגמים וליקויים כאמור.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל הקבלן יהא אחראי בכל עת לניקוז מקום המבנה וסביבתו וכן, לנקוט בכל האמצעים כדי שכל 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 החברה מתחייב הקבלן להיות אחראי להתחייבויות שיש ו/או שיהיו לחברה ו/או בעלי מניותיה ו/או נושאי משרה בה, ו/או המפקח ו/או שמקורן ו/או עילתן, בתחומי אחריותו של הקבלן על-פי הסכם זה כלפי רוכשי הדירות ו/או יחידות מסחריות 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 להתחייבויותיה של החברה כלפי רוכשי דירות ו/או יחידות מסחריות ו/או כלפי לקוח שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי החברה לפי הסכם זה. כל עת שתהיה קיימת לרוכשי דירות ו/או יחידות מסחריות בפרויקט ו/או ללקוח, עלת תביעה כלפי החברה בגין התחייבויותיה של החברה כלפיהם בקשר עם העבודות ובכלל זה בגין טיב ואיכות הבנייה, הציוד, החומרים והאביזרים ו/או בגין איחור במועד מסירתן ו/או בגין ליקויי בניה ו/או חריגה מתנאי ההיתר ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא עפ"י הסכמי המכר ועפ"י דין יטפל בהם הקבלן על אחריותו ועל חשבון.

הקבלן יחתום במעמד חתימת הסכם זה ויעדכן חתימתו במועד המסירה לטובת כל לקוח על כתב אחריות כלפי החברה וכלפי לקוח בנוסח הרצ"ב **כנספה ז'**.

כל מכירה ללקוח או לרוכש דירה מהחברה או מלקוח, לא תשנה את זכויות הצדדים כאמור בהסכם זה.

7.17 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו ולשלם כל קנס שיוטל עליו בגין הפרת כל הוראות חוק ולפצות ו/או לשפות את החברה בכל מקרה שהקנס יוטל מסיבה כלשהי עליה לרבות בהתאם לנוסח כתב השיפוי הרצ"ב **כנספה ו'** להסכם זה, והחברה תהייה זכאית לקזז את כל סכום הקנס שיוטל, מכל סכום שיגיע לקבלן.

7.18 החברה מתחייבת להודיע לקבלן על כל תביעה שתוגש נגדה כאמור בסעיף זה לעיל ולשפת פעולה עם עו"ד הקבלן לפי הנדרש באופן סביר להתגוננות בפניה והחברה לא תתפשר בענן כאמור שנמסר לטיפול הקבלן מבלי לקבל את אישורו המוקדם, ובלבד שלא תחול על החברה כל אחריות ו/או חבות מעבר למפורט בהסכם זה. שיפוי המזמין כאמור בסעיף 7 זה לעיל יהא לאחר מתן פסק דין הניתן למימוש.

8 תכניות ומסמכים:

8.1 מיד לאחר חתימת הסכם זה ובהתאם להתקדמות האישורים התכנוניים שהחברה צפויה לקבל, ינחו החברה והמפקח את האדריכל והיועצים להשלים את כל התכניות והמפרטים לצורך הבנייה עצמה, לרבות המצאת כל האישורים הנלווים הדרושים.

8.2 הקבלן יבנה את הפרויקט על פי התוכניות, המפרטים, היתר הבניה והוראות כל דין.

א. דורית בן-ציון

Residential Ltd.

8.3

הקבלן מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, כי התכניות והמפרטים שצורפו למכרז (להלן - "תכניות המכרז") אינן תוכניות המכרז המלאות, המפורטות והסופיות וכי תכניות נוספות ומושלמות יותר וכן תוכנית הביצוע לפיהן יבוצעו העבודות (להלן - "תכניות הביצוע") יושלמו ויסופקו על ידי החברה במקביל להתקדמות העבודות וכי אין בעובדה של אספקת התוכניות בהדרגה, כולל אספקת תוכניות הביצוע בשלבים, כדי לגרום להארכת משך ביצוע העבודות. תכניות הביצוע יסופקו לקבלן לא יאוחר משבועיים לפני המועד לביצוע כל עבודה בתנאי שהקבלן הודיע לחברה 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 עצם האיחור באספקת תכניות לקבלן לא יהווה כשלעצמו עילה לפיצוי כלשהו אלא אם פעל הקבלן כאמור לעיל ביחס לחוזה ולרישום ביומן העבודה וכן העביר הקבלן למפקח ולחברה, נימוקים משכנעים הקושרים כל נזק שנגרם לקבלן כתוצאה ישירה של האיחור בהעברת התכניות והמפקח והמזמין אישרו בכתב את האיחור ו/או הנזק.

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 תוכניות ומפרטים "למכרז" לא מושלמות וכי חלק מהעבודות הנדרשות לא מבוטא בתוכניות ולפיכך התמורה כוללת גם עבודות והוצאות כדלקמן: -

8.4.1

כאלה שלא מתוארות בתוכניות, אבל הן דרושות באופן רגיל ו/או סביר ו/או הגיוני ו/או מתבקש ו/או מקובל, לשם השלמת העבודות כהגדרתן להלן, לרבות הבניין, הדירות 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 הנובעות מהן.

8.4.2

הוצאות בגין עבודות נוספות כלשהן אשר האדריכל, או מתכנן אחר והמפקח רשאים להזמין וזאת בכפוף למגבלת האחוז (1%) הקבועה בסעיף 4.16 לעיל.

8.4.3

אספקת 5% נוספים (אשר בכל מקרה יעוגלו כלפי מעלה לחבילות שלמות) מכמות אריחי ריצוף וחיפוי שבוצעו בכל יחידת דיור (כפי ביצועם בפועל) לבעלים של כל יחידה בפרויקט במועד מסירת החזקה בדירה וזאת כרוזבה לכל יחידת דיור ומבלי לגרוע מיתר התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה ומהוראות הדין וכן 5% נוספים מאריחי ריצוף וחיפוי בשטחים הציבוריים שימסרו לחברה ו/או לחברת הניהול. האמור בס"ק זה לא יחול על יחידת דיור ו/או חלק מיחידת דיור בהם הזמין בעל יחידת הדיור ו/או יחידה מסחרית ו/או לקוח אספקת ריצוף ו/או חיפוי מצד ג' וקיבל זיכוי בגינו מאת הקבלן (כאמור בסעיף 18.13 להלן) או במקרה בו הזמין בעל יחידת דיור ו/או יחידה מסחרית ו/או לקוח אצל הספק המאושר (כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן), ריצוף או חיפוי בסטנדרט גבוה יותר מזה הכלול במפרט וקיבל בגינו זיכוי מהקבלן (כאמור בסעיף 18.13 להלן), שאז תחול האחריות לאספקת הרזרבה האמורה על הבעלים של אותה יחידה כאמור.

למען הסר כל ספק יובהר כי האמור לגבי אחריות בעל יחידה לאספקת כמות חליפית אינה גורעת ממחויבות הקבלן לשאת בעלויות החומרים וביצוע העבודה לרבות אחריות הקבלן לתיקונים ולעבודות בתקופת הבדק.

8.4.4

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 להכנין, הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך העבודה על ידי המפקח או המתכנן, לפי העניין, וכל הוראה שתניתן על ידם תיחשב כאילו פורטה בהסכם זה מראש,

ובתנאי שפרטים אלה כרוכים באופן הגיוני בתיאור העבודה, בתוכניות ובמפרטים שכבר נמסרו.

8.5 למען הסר כל ספק מוסכם בזאת, כי החברה בלבד תהייה בכל עת בעלת זכות קניין בלעדית בתוכניות, לרבות בתוכניות הנוספות, ותוכל לעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.6 על הקבלן להחזיק במשרדו באתר עותק אחד לפחות מכל תוכנית שנמסרה לו, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות, ועליו לאפשר לחברה 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 לבינן מסמכים אחרים שקבלן מיומן, קפדן וסביר היה מבחין בהן. אם הקבלן יוציא לפועל את העבודה לפי הטעות שבתוכניות העבודה הנזכרות לעיל, ללא קבלת הוראות על כך מהמפקח, 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 לחברה הרשות לותר על ביצוע שינויים (כולל הריסה), ובמקרה כזה יקבע המפקח לפי הערכתו את ההפרש בערך העבודה ו/או בערך החומרים שיהיה על הקבלן להחזיר לחברה, ו/או את הפיצוי בשל ירידת ערך אם תהיה 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 לחברה בהקשר זה ולאחר מותן שהות סבירה שלא תפחת מ- 5 ימי עסקים להסדרת העניין, לעשות שימוש בחומרים או אביזרים לפי שיקול דעתו, בתנאי שיהיו סוג אי 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.

8.10 החברה מתחייבת 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 מפרטים

8.11.1 המפרט הטכני לפי חוק המכר (זירות) תש"לג - 1973 המצ"ב **כנספח ב'1** להסכם זה וכן המפרט הטכני המיוחד המצ"ב **כנספח ב'2** להסכם זה וכן תוכניות המכר ומפרטי המכר לכל אחת מיחידות המגורים שנמכרו עד למועד חתימת הסכם זה והמצ"ב **כנספח ב'3** ולרבות בגין יחידות מגורים שימכרו לאחר מועד חתימת הסכם זה ויצורפו להסכם זה, יחולו ויחייבו במלואם את הקבלן לגבי ביצוע העבודות על פי הסכם זה ובלבד שככל ויהיו שינויים בתוכניות המכר מעבר לסטנדרט הפרויקט ו/או לתוכניות ולמפרטים המפורטים בהסכם זה או פיתוח סביר והגיוני שלהם, יתומחרו הם לפי מנגנון השינויים הקבוע בסעיף 18 להלן.

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 (**כנספח ב'4**) בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרדי הממשלה, בהשתתפות משרד הביטחון אגף בנייה ונכסים, שירותי בנייה, משרד השיכון ומע"צ - ההוצאה האחרונה התקפה עובר למועד חתימת הסכם זה, יחולו ויחייבו 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

Residential Ltd.

א/ד

- 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 "מפקח" ו/או "מנהל" פירושה לצורך הסכם זה (על פי ההיגיון ובמידת האפשר) המפקח.
- 8.11.5 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, אי התאמה, אי בהירות, 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, יעיר הקבלן את תשומת ליבו של המפקח על כך שבעה ימים טרם ביצוע העבודה והמפקח יקבע, לפי שיקול דעתו הבלעדי, את שאלת העדיפות בין המסמכים ולרבות לגבי טיב, אופן הביצוע, התקן, הבדיקות שיש לבצע וכו'. הכרעתו של המפקח תהא סופית ומחייבת, והקבלן ינהג על פי הוראותיו.
- לא הביא הקבלן את דבר הטעות לתשומת לב המפקח, כאמור, יחולו על הקבלן כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו עקב אי מילוי הוראה זו.
- 8.11.6 ההוראות הכלולות במפרט הן בבחינת הנחיות מקצועיות מחייבות והקבלן מתחייב לבצע את עבודותיו בכפוף לדרישות הכלולות בהן ובכפוף לשאר הוראות ההסכם.
- 8.11.7 מילוי הוראות המפרטים אין בו בכדי לפטור את הקבלן ממילוי כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם.

8.12 מוצר שווה ערך

- 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 אפשרויות השימוש בו ו/או עלויות אחזקתו ולא יפול במחירו מהמוצר הנקוב במפרט (יהיה 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, גזירת, 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 שהחלטה הבלעדית והסופית להסכמה להחלפת מוצר, המופיע באחד ממסמכי ההסכם, במוצר אחר וכן להיותו שווה ערך, נתונה בידי החברה בלבד ועל הקבלן לקבל אישור החברה מראש ובכתב טרם ביצוע ו/או הזמנת ההחלפה.

Residential Ltd.

- 8.12.3 אין הקבלן רשאי, על דעת עצמו, ללא הסכמת החברה וללא אישורה 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 בלוח"ז בהקשר לאישור מוצר שווה ערך.
- לא אישר המפקח את המוצר, שלפי דעת הקבלן הוא שווה ערך, ישתמש הקבלן במוצר שנדרש מלכתחילה.
- 8.12.5 אישר המפקח שווה ערך והתברר למפקח בסופו של דבר ששווה הערך אינו נותן את אותה האיכות שנותן המוצר שנדרש מלכתחילה, יהיה הקבלן אחראי להחלפתו במוצר שנדרש מלכתחילה במוצר אחר, כפי שיוורה לו המפקח, וזאת ללא כל תמורה נוספת.
- 8.12.6 החברה שומרת לעצמה את הזכות לחייב את הקבלן להשתמש במוצרים מסוימים שהינם שווה ערך, לדעתה למוצרים הנדרשים במפרטים הטכניים, בתכניות ובכתבי הכמויות וזאת מבלי שתהיה לקבלן כל עילה לתביעה או תשלום נוסף.
- 8.12.7 המונח "מחיר יסוד" בהסכם זה ו/או באחד מנספחיו יהא פירושו, המחיר שצוין בתוכניות ו/או במפרטים המתייחס לחומר מסוים שבחירתו הסופית תעשה על ידי המפקח 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 ותאשר החברה חומר במחיר הגבוה ממחיר היסוד, יהיה זכאי הקבלן לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בהסכם זה לבין מחיר הרכישה שאישרה החברה בנזוספת 5% מההפרש בגין פחת ושבר. במידה ותאשר החברה חומר במחיר נמוך ממחיר היסוד, תהא זכאית החברה לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בהסכם זה לבין מחיר הרכישה שאישרה החברה.

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 לחברה, למפקח, ליועץ הקונסטרוקציה ולמדריכל. 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 יועץ הקונסטרוקציה ו/או המדריכל 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 ביצוע העבודות והכל ברמה יומית.
- כל הוראה שתירשם על ידי החברה 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 ממשירת 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.

א. זורדי נמיה בע"מ

Residential Ltd.

8.14 הקבלן יחזיק במשרדו האמור, במשך כל התקופה עד לקבלת העבודות על-ידי החברה 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 החברה ויאפשר את הגישה החופשית אליהם במשך שעות העבודה המקובלות לחברה, למפקח, לנציג הבנק ולמי שהמפקח יקבע.

8.15 בחירת מוצרים אביזרים וכד' ע"י דיירים ו/או החברה

הקבלן מתחייב לפתוח תיק דייר לכל דירה ו/או יחידה מסחרית בפרויקט ברמה התואמת את יוקרתו הגבוהה של הפרויקט, בהתאם לנוהל שינויי דיירים אשר יסוכם בינו לבין המפקח, על פי העקרונות המפורטים בנספח ח'2 להלן, ובכפוף לאישור החברה בכתב. כל אחד מרוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח ידרש להודיע על בחירתו ביחס למוצרים והאבזרים הנדרשים לבחירה, כמו ברזים, כיורים, אריחים, ארונות מטבח וכד', בהתאם לנוהל כאמור ובלבד שלוחות הזמנים שלו יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה והמפקח. לוחות הזמנים יכללו לפחות 2 התראות בכתב ובדואר רשום לדייר להודיע בחירתו. בגין הדירות שטרם נמכרו תבחר החברה במועד המאוחר ביותר ומבלי לגרוע מזכות החברה להותיר דירות אלו ברמת מעטפת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל הקבלן מתחייב בזאת להמציא לאישור החברה רשימת מטלות אשר תסוכם בינו לבין המפקח, בקשר למועדי מסירת שאר השינויים אותם מבקשים רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח מהקבלן לבצע ביחידתם. החברה תהא רשאית לשנות את רשימת המטלות ו/או המועדים הקבועים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ידוע לקבלן כי ביצוע השינויים בדירות צפוי להימשך לתקופה אף לאחר אכלוס מגדל המגורים ועד לתום שנת 2014. הקבלן מתחייב לבצע את השינויים, בהתאם למחירון וללא תוספת כלשהי, במשך תקופה זו.

9 טיב החומרים והעבודה

9.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הפרויקט הינו מהיוקרתיים ביותר בישראל, אם לא היוקרתי ביותר ומשכך מתחייב הוא להשקיע את משאביו המעולים ביותר, מכל הבחינות לרבות: כוח אדם ו/או ציוד ו/או חומרים ו/או מוצרים ו/או אביזרים מאיכות מעולה סוג אי ללא פגם ובהתאם לתקן הישראלי העדכני (במידת האפשר והמצוי), בעלי טיב מעולה המתאים למפרטים ובכמויות שתתאמנה למפרטים, לתכניות ולהוראות המפקח.

הקבלן יאפשר לכל דייר ו/או לקוח ו/או לחברה בחירה של לפחות 2 ספקים מובילים ומהשורה הראשונה בישראל של מוצרים כגון: כלים סניטאריים, אביזרי אמבטיה, ריצוף וחיפויי מטבחים וכן ארונות מטבח ואמבטיה. הספקים יאושרו בכתב על ידי החברה והמפקח, בתוך חודש מהמועד בו נמסרו שמות הספקים לחברה (להלן - "הספק המאושר"). למען הסר כל ספק מוסכם בזאת כי החברה רשאית שלא להסכים לזהות איזה מהספקים שיציע הקבלן וזאת מכל סיבה ואף מבלי שתחול עליה החובה לנמק סירובה. מבלי לגרוע מן האמור ככל ולא ימצא ספק ראוי לדעת החברה מהספקים שיציע הקבלן תהא רשאית החברה לבחור את ספקי הפרויקט ובמקרה כאמור מתחייב הקבלן להתקשר עימם בהסכמים מחייבים.

הקבלן יתקשר ישירות עם חברות לאספקת מטבחים כפי שתורה לו החברה בהתאם למחירי היסוד שתסכם החברה עם חברות המטבחים שתבחר. מוסכם בזאת כי הקבלן ישא בעלות המטבחים בסך של 25,000 ₪ לכל מטבח בכל יחידת דיור. בגין מטבחים שיוזמנו מחברת **Bulthaup** או מכל חברה אחרת או בגין מטבחים אשר יותקנו בפנטהאוזים תישא החברה בעלות הנוספת מעבר לסך הנקוב לעיל כפי שתסכם החברה עם ספקי המטבחים.

למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הדיירים לבצע שינויים ו/או התאמות במטבח דירתם ועל חשבונם בהתאם להסכמות אליהן יגיעו עם חברת המטבחים, שתבחר על דם.

9.2 מובהר, כי על החברה לא תחול כל אחריות בהתקשרות וביחסים שבין הקבלן לספקים, באם היו אלה ספקים שהוצעו על-ידי הקבלן ובין כאלה שנקבעו על-ידי החברה.

בכל מקרה בו הקבלן יפנה את מי רוכשי יחידות בפרויקט ו/או הלקוח להתקשרות ישירה מול הספקים (כגון, במקרה של שינויי סטנדרט ו/או תוספות ביחס למפרט), הקבלן יהיה אחראי לכל התחייבויות הספקים מול אותם רוכשי יחידות בפרויקט ו/או הלקוח ויספקם בעצמו, או ידאג כי הספקים הרלוונטיים יספקו.

Residential Ltd.

- 9.3 הקבלן ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע הבניין בהתאם לאמור במפרטים ו/או בתכניות, ו/או בשאר מסמכי ההסכם. כל החומרים למיניהם יהיו חדשים, ברמה מעולה 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.
- 9.4 חומרים מתוצרת הארץ, אשר לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים הישראליים;
- 9.5 החומרים מיובאים יתאימו בתכונותיהם לתקן הישראלי ו/או לתקני חוץ באם אין להם תקן ישראלי.
- 9.6 חובת ההוכחה על ההתאמה לתקנים כאמור לעיל, חלה על הקבלן.
- 9.7 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.
- 9.8 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 ביחידה מסחרית ו/או בדירות ו/או בלובי, לדוגמא ו/או באזור אחר כפי שיוגדר על ידי המפקח, כאמור בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המיוחד.
- 9.9 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.
- הקבלן יבטיח כי הבדיקות יבוצעו בכמות ובמועד המתאים על מנת שתהליך הבדיקות לא יעכב את המהלך התקין של העבודות. לא יוחל בביצוע עבודה תוך שימוש בחומרים כאמור בטרם הושלמו הבדיקות המוקדמות המתאימות והחומרים אושרו לשימוש, למעט עבודות יציקת בטון שתוצאות בדיקתו מתקבלות לאחר גמר יציקתו. המפקח יהיה רשאי להורות על ביצוע בדיקות חוזרות ו/או נוספות מכל סוג ובכל כמות על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 9.10 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 יאושר על ידי המפקח לפני תחילת העבודות ויהיה לכל הפחות כנדרש **בנספח ה'** הרציב להסכם זה, דרישות המפקח באתר במהלך העבודה והפיקוח העירוני על הבנייה וכן דרישות כל דין.
- הקבלן אחראי כי המפקח וכל מתכנן רלוונטי יהא רשום במכון הבדיקות כמכותב ויקבל העתק מקור מכל תוצאת בדיקה ישירות מן המכון במקביל להעברתה לקבלן.
- 9.11 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 **בנספח 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.
- 9.12 על הקבלן לקיים באתר בקרת איכות והבטחת איכות, לפי הנוהלים המקובלים אצל הקבלן וכפי שיאושר ע"י המפקח, כולל מינוי ממונה על הבטחת האיכות. על הקבלן להציג בפני המפקח את נוהלי בקרת האיכות והבטחת האיכות באתר. כמו כן עליו להציג את כל דוחות

Residential Ltd.

הבדיקות/ בקרות כולל ההערות הרשומות בהם. עם השלמת וסילוק כל ההערות המצוינות בדוחות, על הקבלן יהיה להציג את כל דוחות ההתאמה המושלמים וכן למסור הצהרה בכתב שבל הליקויים סולקו/תוקנו על פי הדוחות, ההצהרה תהיה חתומה ע"י ממונה הבטחת האיכות של הקבלן.

9.13 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.

9.14 על הקבלן למסור לחברה 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.

מובהר, כי מסירת כתבי אחריות של הספקים לידי החברה, לא משחררת את הקבלן מאחריותו עבור אותו חומר ו/או ציוד ו/או אביזר וחברה תהייה רשאית לתבוע מאת הקבלן ו/או הספק, או משניהם, את הנזקים ו/או החלפתם, לפי ראות עיני החברה.

9.15 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.

9.16 קבע המפקח מועד להוצאת ציוד או חומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. לא ציית הקבלן להוראה זו, רשאית החברה להוציאם לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והחברה לא תהייה אחראית לכל נזק או אבדן שייגרמו.

9.17 עם השלמת העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח לכך, ואם וככל שישאר במקרקעין ציוד שאיננו חלק מהדירות המושלמות, יהיה הקבלן חייב לסלק את כל הציוד הנ"ל שנתר 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 החברה, והחברה תהא רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת ובכתב של 15 ימים, למכור את חלק הציוד הנ"ל, ולאחר שתנכה מהתמורה בגינו את כל ההוצאות הכרוכות במכירתו תזכה החברה את חשבון הקבלן בכל עודף אם וככל שיוותר. במידה והציוד ו/או חלקו לא יהיה בבעלות הקבלן, תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה כאמור, להוציא אל מחוץ למקרקעין על חשבונה, ולנכות את הוצאות הסילוק מחשבון הקבלן, ו/או מהבטוחות כאמור בסעיף 15 להלן, ומבלי שהחברה תהא אחראית בכל אופן שהוא לציוד הנ"ל.

9.18 אישורי המפקח בפרק זה אינם גורעים במאומה מאחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן לטיב, איכות, סוג וסגולות החומרים המסופקים במתכונת אותו דגימות ו/או דוגמאות וכן לעבודות המתבצעות תוך שימוש בחומרים המאושרים, ולחברה ו/או למפקח לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר עם האמור לעיל, אף אם נתנו אישורם.

9.19 סעיף 9 על כל סעיפי המשנה שבו הינו סעיף עיקרי בהסכם. הפרת הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

10 לוח זמנים:

10.1 הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הבניין עם מתן צו התחלת עבודה, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ- 5 (חמישה) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן - "**צו התחלת עבודה**") ולא יאוחר מיום 15.11.2010. מובהר כי השלמת עבודות ההריסה 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 כנספח 1'ד להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים) ומבלי לגרוע מהוראות פסקה שניה בסעיף 11.1 להלן.

10.2 עבודות הבניה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מהמועדים הנקובים בנספח 1'ד.

10.3 הקבלן מתחייב כי ממועד תחילת ביצוע העבודות - ימשיך ויתקדם בעבודות הבניה בצורה תקינה, שיטתית, מסודרת ורצופה, עד לגמר השלמת העבודות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל,

דורי נגור ע"י

Residential Ltd.

וכתנאי יסודי בהסכם זה, הקבלן מתחייב לעמוד בלוח הזמנים הנקוב בנספח 1'ד, ולסיים ביצוע העבודות של כל אחד מהשלבים וכל השלבים כאחד, במועדים הנקובים בלוח הזמנים.

10.4 הבניין על דירותיו יימסר לחברה ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח ו/או לחברת הניהול, לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל, כשהבניין והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים המסחריים ובשטחים הציבוריים ומסביב לבנין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות החניונים והמעליות שמישים, וכמפורט בסעיף 21 להלן.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם בזאת על הצדדים, כי החברה רשאית להורות לקבלן להותיר קומות ו/או דירות מסוימות ברמת מעטפת תוך שהיא מקזזת מתשלום התמורה את העלויות בגין עבודה וחומרים שהקבלן לא ביצע כאמור וזאת בהתאם למחיר מטר ריבועי קבלן בהצעת הקבלן במכרז כאמור בנספח 3'ח המצוייב להסכם זה.

זכותה של החברה כאמור בס"ק זה לעיל לעכב השלמת גמר ביחידות ו/או בקומות ולהותירן ברמת מעטפת תהא עד ל- 6 חודשים טרם מועד המסירה.

10.5 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייב הקבלן להגיש למפקח לאישורו במועד חתימת הסכם זה, לוח זמנים מפורט אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצועם. לוח זמנים מפורט זה יצורף להסכם כנספח 2'ד. לוח זמנים זה יהיה מכוסס על לוח הזמנים המצורף כנספח 1'ד 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 יערוך הקבלן לוח זמנים המפורט בשיטת גאנט או שיטה דומה אחרת שתאושר על ידי המפקח – ותעובד במחשב אלקטרוני לשם קבלת נתוני הנתוב הקריטי וכל דו"ח דרוש אחר. לוח הזמנים המפורט הנ"ל יעודכן לפחות אחת לחודשיים על ידי הקבלן.

כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כאמור לעיל עד לרמת פירוט כפי שיידרש על-ידי המפקח יחולו על הקבלן ויחשבו ככלולים בתמורה.

איחור בהמצאת לוח הזמנים המפורט ו/או בהמצאת לוח הזמנים בפועל, במועד הגשת כל חשבון של הקבלן 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 לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י דיירים, 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 עובדים 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 להחיש את קצב ביצוע העבודה בהתאם לדרישת המפקח ולמלא אחר יתר הוראות המפקח הנוגעות לכך לעניין שעות העבודה, ימי העבודה ושיטות העבודה לרבות הגדלת אמצעי השינוע באתר, תוספת פועלים וכן עבודה במשמרות לילה. לא תשולם לקבלן כל תוספת בגין הוראות אלה.

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 החברה, יחתמו עליו החברה והקבלן וממועד זה יהווה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויצורף כנספח ד' להסכם זה.

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 והחברה בכתב. הקבלן אינו מוסמך להכניס שינויים בלוח הזמנים מבלי שיתקבל לכך אישור החברה 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 כמאריכים 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 מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי החברה התקשרה בהסכמי מכר והסכמים נוספים בהם התחייבה לעמוד בלוח זמנים קפדני להשלמת הבנייה ולמסירת הדירות לדיירים, וכי כל איחור בלוח הזמנים הנקוב בהסכם זה עשוי להעמיד את החברה בפני סנקציות כספיות כבדות לרבות ביטול הסכמי מכר ותשלומי פיצויים לרוכשים ו/או לשוכרי יחידות בפרויקט לפיכך, הקבלן יהא אחראי כלפי החברה לכל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד החברה בגין נזקים שיגרמו כתוצאה מהשלמת העבודות לאחר תום המועדים הקבועים בסעיף זה לעיל וכן ישא הקבלן בהוצאות שיגרמו לחברה עקב ניהול הליכים משפטיים ו/או אחרים ככל שינקטו כנגדה בגין איחורים כאמור.

מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, בגין כל איחור של הקבלן במועד מהמועדים הקבועים בטבלת "אבני הדרך" המפורטת בנספח ד' 1, ישלם הקבלן לחברה פיצוי מוסכם וסופי, מעבר ל- 15 הימים הראשונים לאיחור בסך השווה 20,000 ש"ח (עשרים אלף) ליום ובתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בסעיף 11.6 להלן וזאת אף אם עמד הקבלן במועד השלמת הבנייה הסופי של הפרויקט. החברה תהא רשאית לקזז סכום הפיצוי מן התשלומים השוטפים המגיעים לקבלן בגין התמורה. ככל ויעמוד הקבלן במועד הסיום של הפרויקט תשיב החברה את הסכומים שקוזזו, ככל וקוזזו לקבלן בהתאם לס"ק זה.

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 בחצר, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהבניין גמור וראוי למגורים, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות המוסמכות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהבניין מחובר כדן לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור וכמפורט בסעיף 21 להלן וביתר הוראות הסכם זה.

מובהר כי איחור במסירת הבניין במועד, הנובע מסיבות שאושרו מראש ע"י המפקח והחברה, או בנסיבות אחרות הקבועות במפורש בהסכם זה, לא יהווה הפרה עפ"י הסכם זה.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תקופת ביצוע הפרויקט כוללת תקופת התארגנות, הפעלות של המערכות השונות, ניקיונות, מסירות היחידות והשטחים הציבוריים לרוכשים ו/או לחברה ו/או ללקוח ו/או לחברת הניהול, לפי העניין ולרבות מסירת תוכניות עדות ותיקי מתקן, כולל קבלת טופס 4 לאכלוס.

10.14 מוסכם בזאת, כי בשים לב לעובדה כי הפרויקט הינו פרויקט משולב למגורים ומסחר ובשים לב לעובדה כי בכוונת החברה לקבל היתר להוספת 5 קומות מגורים נוספות במגדל המגורים בהתאם לתב"ע תא/מק/3837 ועוד להוסיף 5 קומות מגורים נוספות בתוכנית נוספת אשר מותנית באישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לפיכך נדרשים מספר שינויים אשר תלויים בצד ג' (כגון: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב) הרי יכול ותידרש במהלך העבודה, הפסקה בעבודות, עד קבלת אישור מוסדות התכנון המתאימים לשינויים הנדרשים (להלן: "ההפסקה"). ההודעה בדבר ההפסקה כאמור, תינתן לקבלן בכתב מאת המפקח ו/או חברה ולא תחשב במניין התקופות הקבועות בסעיף זה לעיל והכל בכפוף לסעיפים 10.15 - 10.18 ("הפסקת עבודה") להלן:

- 10.15 ששת חודשי הפסקה הראשונים והרצופים לא יזכו את הקבלן בתוספת עלות ו/או תשלום הוצאות ו/או פיצוי ו/או דמי בטלה מכל מין וסוג שהם.
- 10.16 לאחר ששת חודשי ההפסקה הראשונים והרצופים תשלם החברה לקבלן בגין תקורת אתר ישירה עבור המרכיבים הבאים בלבד: עגורנים ושמירה וזאת כנגד הוצאות סבירות בפועל שהוציא הקבלן, ואשר אושרו על ידי המפקח וכן הצגת הקבלות המעידות על תשלום ההוצאות ובכפוף לאישור המפקח.
- 10.17 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הוראת הפסקת עבודות ביצוע שלד הבניין מבלי להפסיק את עבודות הקבלן האחרות בפרויקט לא יחשבו כהפסקת עבודה לענין סעיפים 10.15 ו-10.16 לעיל אולם הם יקנו לקבלן זכות להארכת המועדים הקבועים בהסכם זה לפי הנתבי הקריטי המינימאלי הנדרש בהתאם לקביעת המפקח שתהא מכרעת ובלתי ניתנת לערעור.
- 10.18 הקבלן יהא חייב לחדש ביצוען של העבודות לפי דרישת החברה והקבלן יהיה זכאי לתאום לוח הזמנים באופן שמועדי הביצוע של עבודות שטרם הגיע מועד ביצוען ידחו בתקופה השווה לתקופת הפסקת העבודות ובמקרים בהם הפסקת העבודה תעלה על 60 יום תחול לטובת הקבלן תוספת בת 10 ימי התארגנות.
- 10.19 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מיסודו ומעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

11 התמורה:

תמורת הפאושל:

11.1 תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה, למעט הספא והפסאז' המסחרי, תשלם החברה לקבלן את הסכומים הנקובים בסעיפים 1.1, 1.2, ו-1.7 **לנספח ח'3** הרצ"ב הצעת הקבלן במכרז ובתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "תמורת הפאושל"). תמורת הפאושל תשולם בתשלומים כמפורט להלן **ובנספח ג'** להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

על אף האמור לעיל מוסכם בזאת על הצדדים כי החברה תהא רשאית להודיע לקבלן בהודעה מוקדמת בת 30 יום ובכתב טרם סיום שלד הקומה הטיפוסית העליונה ביותר במגזל המגורים, דבר הוספת קומות ו/או חלקי קומות בבניין ובמקרה כאמור תחול תוספת לתמורת הפאושל כמפורט בסכומים הנקובים בסעיף 1.3 **לנספח ח'3** הרצ"ב הצעת הקבלן במכרז צמוד למדד הקבוע בסעיף 11.6 להלן. ניתנה הודעה כאמור יוארכו המועדים הקבועים בסעיף 10.1 לעיל **ובנספח ז'1** המצ"ב, ב-12 ימים בגין הוספת כל קומה שלמה או חלקה.

במידה ויודיע המזמין לקבלן לאחר השלמת שלד הבניין וטרם ביצוע עבודות הגמר בכל קומה או חלקי קומה (אך לא פחות יחידת דיור שלמה) כי הוא מבקש כי קומה ו/או יחידה זו, תיוותר ברמת מעטפת מבלי שיבוצעו בה עבודות הגמר תהא זכאית החברה לקזז מתמורת הפאושל את הסך הנקוב בסעיף 1.4 **לנספח ח'3** הרצ"ב הצעת הקבלן במכרז לכל 1 מטר ריבועי קבלן בגין אי ביצוע עבודות הגמר בקומה זו או ביחידה מסוימת לפי העניין.

11.1.1 תמורת הכמויות:

תמורת ביצוע עבודות הגמר במלואן ובמועדן, על ידי הקבלן, בפסאז' המסחרי ובספא, ככל שיבחר הקבלן לביצוע עבודות אלו, כמפורט בתוכניות בנספחים ובמפרטים, תשלם החברה לקבלן סכום המהווה מכפלת הכמויות בפועל כפי שיאושרו בכתב על ידי המפקח, במחירי היחידה המסומנים בכתב הכמויות הרצ"ב **כנספח ז'7** להסכם זה ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "תמורת הכמויות").

מובהר בזאת, כי ידוע לקבלן שהכמויות הנקובות בכתב הכמויות הן אומדן בלבד של הכמויות הדרושות לביצוע ואין לראותן ככמויות סופיות שעל הקבלן לבצען בפועל, לצורך מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה ותמורת הכמויות תשולם לקבלן לפי קצב התקדמות העבודה ובאישור המפקח.

מחירי היחידה הנקובים בכתב הכמויות מהווים את התמורה הכוללת בגין כל

אשרי בנייה בע"מ

Residential Ltd.

העלויות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, בין ישירות ובין עקיפות, בין שניתנות לחישוב כיום ובין שאינן ניתנות לחישוב ולרבות הוצאות בלתי צפויות, לצורך קיום מלוא התחייבויותיו של הקבלן עפ"י כתב הכמויות, כולל רווח קבלני.

כל עבודה הכלולה ו/או המפורטת בתנאים המיוחדים, במפרט המיוחד ו/או בתוכניות ו/או שיש לבצעה כדי להשלים את העבודות שתוארו - תיחשב ככלולה במחירי היחידה השונים שבכתב הכמויות הרצ"ב.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי על החברה לא חלה כל חובה, לבצע את עבודות הגמר של הפסאז' המסחרי ו/או הספא באמצעות הקבלן ו/או בתמורת הכמויות מאת הקבלן ו/או אחר, ובהתאם לא יהא רשאי הקבלן לתמורת הכמויות ככל ולא הודיעה לו החברה רצונה בכתב כי יבצע עבורה עבודות אלו כאמור ו/או רצונה בהפסקת עבודות אלו, ככל והתבקשו מאת הקבלן מפורשות ובכתב.

עוד יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לבצע את העבודות הנוספות הכלולות בתמורת הכמויות, כולן או בחלקן, באמצעות קבלן אחר מטעמה בתקופת ביצועו של הסכם זה או לאחריו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. הקבלן מתחייב לאפשר לקבלן הנוסף אשר יבחר מטעם החברה לביצוע העבודות הנוספות הכלולות בתמורת הכמויות, כולן או בחלקן, לבצע את העבודות כאמור ככל ותודיע לו החברה בכתב, מינויו של קבלן נוסף כאמור.

תמורת הפאושל יחד עם תמורת הכמויות יכוננו במאוחד להלן – "התמורה".

11.2 הקבלן מסכים, מאשר, מצהיר ומתחייב כי התמורה בגין ביצוע העבודות, החומרים, האביזרים וכל יתר התחייבויותיו של הקבלן שעפ"י הסכם זה, נקבעה כמחיר פאושלי לתמורת הפאושל ותמורת הכמויות בגין החלקים שיבנו במדידה והכל בהתאם להצעת הקבלן הרצ"ב **כנספח ח'3**, 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, ללא מדידה (למעט תמורת הכמויות), וכי החברה לא תהיה חייבת 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 בתמורת הפאושל, לבין הכמויות ו/או המידות בפועל. לקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהחברה עבור ביצוע העבודה והפרויקט סכומי כסף נוספים, מעבר לסכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 18.10 להלן.

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 או עיכובים בלתי סבירים בעבודה מעבר למוסכם בסעיף 4.16 לעיל.

11.4 החברה תשלם לקבלן עבור ביצוע כל העבודות ויתר התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה את התמורה, על פי חשבונות ביניים מצטברים על חשבון התמורה וכן את החשבון הסופי ובהתאם ללוח התשלומים, הרצ"ב **כנספח ג'**, ובכפופות 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.

לחלקי הפרויקט אשר משולמים בתמורת המדידה יצרף הקבלן ויאשר בחתימתו דפי המדידה וחישובי כמויות בכתב וכן יצורפו חישובים בקובץ Excel, כפורמט שאושר ע"י המפקח.

ככל חשבון תהיה הפרדה בין עבודות שבהתאם לפאושל לבין עבודות שבכתב הכמויות לבין עבודות נוספות ו/או חריגות.

כל החשבונות שיוגשו ע"י הקבלן יהיו ממוחשבים באמצעות תוכנה שתאושר ע"י המפקח. אם לא נקבע אחרת יוגשו החשבונות בתוכנת בנארית.

11.4.2 החברה, באמצעות המפקח, תבדוק את החשבונות, תאשרם עם או בלי שינויים

ותתקנס במידת הצורך. החברה מתחייבת 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 הנייל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם מצא, בין היתר, שהעבודות נשוא חשבון הביניים בוצעו חלקית ע"י הקבלן ו/או בוצעו באופן ו/או באיכות ו/או בטיב ירודים ו/או שלא בהתאם להוראות הסכם זה; 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 הצמדה 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 מוסכם בין הצדדים, כי עד המצאת אישור המפקח בדבר השלמתו המלאה של שלד מגדל המגורים, החברה תנכה מכל חשבון ביניים, סכום בשיעור 5% (חמישה אחוזים) מסכום החשבון החלקי המאושר בתור דמי עיכבון, זאת להבטחת ביצוע מלוא העבודות עד השלמתו המלאה של שלד הבניין, ולהבטחת מילוי כל יתר התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה (להלן - "דמי עיכבון").

החברה תעביר את דמי העיכבון לקבלן, בכפוף ולאחר אישור המפקח כי הקמת שלד הבניין הושלמה במלואה בהתאם לכל הוראות הסכם זה.

11.4.4 הסכום המגיע לקבלן בתשלומי ביניים, ישולם לו תוך 60 יום, מתום ובגין חודש ביצוע העבודות, ובלבד שהחשבון יוגש בתוך 5 ימים מתום חודש ביצוע העבודות שאחרת ידחה בהתאמה מועד התשלום, ובלבד שהגיע המועד לתשלומו בעת הגשתו של כל חשבון וחשבון לחברה, ובכפוף לאישורו על ידי החברה והמפקח.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26.3 להלן מובהר, כי איחור כלשהו בתשלום חשבון הביניים המאושר לקבלן עקב גורמים, שאינם בשליטת החברה (כגון שביתה בבנק המלווה 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), ו/או עקב איחור בקבלת האישור לתשלום החשבון ע"י המפקח מטעם הבנק המלווה, לא יהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ולא יזכה את הקבלן בקבלת פיצוי כלשהו.

11.4.5 אישור תשלומי הביניים וכן ביצועם של תשלומים אלה, אין בהם משום אישור ו/או הסכמת החברה 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 הנייל יחשבו כמפרעות ששולמו לקבלן כפוף ועד לאישור החשבון הסופי.

11.4.6 המפקח יורה על תשלום הסכום שאושר כאותו חשבון מצטבר באמצעות זיכוי חשבון הבנק של הקבלן עליו הורה הקבלן.

11.4.7 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 שאיחור הקבלן בהשלמת העבודה נשוא חשבון הביניים, אלא אם כן התקבל אישור בכתב מאת החברה ו/או המפקח את הארכת תקופת העבודה הנייל. 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 מחל של הקבלן.

11.4.8 למען הסר כל ספק מצהירים הצדדים להסכם זה כי על אף האמור לעיל מותנה אישור ותשלום התשלום הראשון מאת החברה לקבלן, בכך שהקבלן יסדיר את כל הערבויות והבטוחות וכן את כל הביטוחים הנקובים בהסכם זה להנחת דעתו של המפקח ולאחר שימסור הקבלן לחברה את העתקי אישור הביטוח בגין הביטוחים

2011
Residential Ltd.

הנייל אחרת לא יהא בהסכם זה כדי לחייב את החברה. מובהר בזאת כי באם תהא דרישה מצד הבנק להמצאת העתקי פוליסות הביטוח רשלנות מקצועית וחבות מוצר של הקבלן הקשורות להסכם זה ימצאן הקבלן לחברה.

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה ולמען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל תשלום לקבלן לפי הסכם זה מותנה באישור המפקח מטעם הבנק, וזאת בנוסף למפקח. ויובהר, אין בסמכות המפקח מטעם הבנק לשנות את הבנות הצדדים אשר בבסיסו של הסכם זה.

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 והחברה, קבלת טופס 4 ואישור אכלוס לדירות הפרויקט ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין הדירה האחרונה בפרויקט, וכל זאת כנגד קבלת פרוטוקולי מסירה חתומים בגינן, ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין השטחים המשותפים של הפרויקט כנגד קבלת פרוטוקול מסירה חתום בגינם, ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין היחידה המסחרית האחרונה בפרויקט כנגד קבלת פרוטוקול מסירה חתום בגינן, יהא הקבלן רשאי להגיש לחברה חשבון סופי שבו יפרט את הסכום המגיע לו בגין השלמת העבודות בניכוי כל תשלומים ששולמו לו על חשבון. החברה באמצעות המפקח, תבדוק את החשבון ותאשר או תתקן, וזאת בתוך 60 (שישים) יום מיום שהוגש החשבון.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי עם הגשת החשבון הסופי וכתנאי לבדיקתו על ידי המפקח יגיש הקבלן את המסמכים הבאים:

דפי חישוב כמויות, מאושרים ע"י מודד מוסמך באם דרש זאת המפקח.

תוכניות עדות (AS-MADE) ותיקי מתקן בהתאם לאמור במפרט.

ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה.

אישורי היועצים על השלמת המערכות השונות

בכפוף לאמור בסעיף 21 להלן, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לאחר קבלת טופס 4 ומסירה סופית של כל הדירות בפרויקט לבעליהן /או ללקוח ומסירת כל היחידות המסחריות במועד סיום ביצוע העבודות, יהיה צורך בתיקון ליקויים /או פגמים בדירות ובניין על פי התרשומות הסופיות כמשמעותה בסעיף 21.7, אזי החלק היחסי המתאים בחשבון הסופי לקבלן ישולם רק לאחר גמר ביצוע התיקון של כל הליקויים /או הפגמים הנייל, ולגבי אותו לקוי או פגם בלבד. במקרה זה, המפקח יורה על תשלום חלקי ומהסכום שאושר לתשלום, יופחתו כל הסכומים שהחברה זכאית להפחיתם ע"פ הסכם זה וביצוע העבודה בפועל, והיתרה, אם תהיה כזו, תשולם לקבלן בתנאי שוטף + 60 יום מיום הגשת החשבון הסופי, בתנאי שעובר לכך יחתום הקבלן על הצהרה בדבר העדר תביעות כלפי החברה, לפיה מאשר הקבלן שעם קבלת יתרת הסכום המאושרת בחשבון הסופי אין לו כל תביעות או טענות נגד החברה בגין הסכם זה /או נגד המפקח /או נגד האדריכל /או נגד היועצים, בנוסח המצ"ב **כנספה** להסכם זה, ובתנאי נוסף שהקבלן ימציא לחברה את הערבות לתקופת הבדק הנזכרת בסעיף 15.2 לתנאי ההסכם **כנספה ו'2**.

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 החברה, בעלות 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 והצהרה בדבר העדר תביעות בנוסח המצ"ב **כנספה ו'** להסכם זה.

תנאי לפרעון החשבון הסופי הינו המצאת הקבלן את ערבות הבדק לידי חברה, ככל שזו לא חומצאה לפני מועד זה, זאת כנגד השבת ערבות הביצוע לקבלן.

11.6

כל סכום שישולם לקבלן ע"י התמורה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אשר יחושבו עפ"י ההפרש שבין מדד חודש ספטמבר שנת 2010 אשר התפרסם ב- 15 לחודש אוקטובר 2010 (127.3 נקודות) (להלן – "**המדד הבסיסי**"), לבין מדד ("מדד ידוע" ולא "מדד בגין"), שיתפרסם בחודש שקדם ליום הגשת כל אחד מחשבונות הביניים והחשבון הסופי (להלן – "**המדד הקובע**").

ככל שהמדד הקובע יהיה נמוך מן המדד הבסיסי ישולם הסכום הנומינלי ללא הפרשי

Bergal Residential Ltd.

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 כמגודר בהסכם זה לבין מועד סיום העבודה בפועל, למעט מקרים שבהם הוארך משך ביצוע העבודה בהסכמה, ובאישור המפקח וחברה בכתב. הקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום עקב עיכובים ו/או איחורים שלא נגרמו באשמת החברה או שלא אושרו מראש על ידי החברה.

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 כפי שתידרשנה ע"י 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, כבלים, טלפון טל"כ וכ"י, כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה, אך למעט התשלומים המשולמים ישירות או הפקדת ערבות עבור חיבור קבע של שעונים, מונים ווסתים לדירות ולמגדל המגורים, שישולמו על ידי החברה או רוכשי יחידות בפרויקט 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, חומרי הבניין ואביזריו, כל הציוד, החומרים, המיתקנים, האביזרים, הוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות, כגון מעליות, מיזוג אוויר, ולרבות הקמת חדר טרפוז/תקשורת, פרמיות והוצאות ביטוח מקיף של הבניין והעבודות - כולל בטוח צד ג' כפי שיפורט להלן, תשלומים בגין צריכת חשמל, מים, טלפון וכי"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 שידרש ע"י החברה בביצוע העבודות ואשר יהיה כרוך בתוספת של חומרים ו/או עבודה יבוצע על ידי הקבלן בהתאם למפורט ולמותנה בסעיפים 4.16 לעיל ו- 18.1 להלן.

11.11 ביצוע ע"י החברה

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 החברה ואשר נמנע מלציית להן, על אף שהתחייב לכך בהסכם זה, תהא החברה רשאית לבצע, בעצמה או באמצעות אחרים.

11.11.2 החברה תהא רשאית לחייב את הקבלן במקרים כאמור בסעיף 11.11.1 בהוצאות אשר נגרמו לה 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 החברה, והמדד הבסיסי.

11.11.3 החברה לא תתחיל בביצוע ההתחייבויות או ההוראות האמורות בסעיף קטן 11.11.1 לפני מתן התראה לקבלן של: בתקופת הבניה - 7 ימים, בתקופת הבדק: תיקונים דחופים - יומיים, ותיקונים אחרים - 15 יום.

11.11.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן על פי הסכם זה או מזכות החברה לגבות את הסכומים האמורים מן הקבלן בכל דרך אחרת.

11.12 אי חובת ביצוע כל העבודה

11.12.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי החברה אינה מחויבת לבצע את הפרויקט במלואו והיא רשאית שלא לבצע חלקים שלמים ממנו, כגון: אי ביצוע הספא ו/או הפסאז'י המסחרי באמצעות קבלנים אחרים והקבלן מתחייב לאפשר לקבלנים אשר ימונו על ידי החברה לבצע עבודות אלו במועדים בהם תקבע החברה לרבות

שירותי מנוף, חשמל, מים בכפוף להסדרים שיקבע המפקח לפעילות החופפת במקרקעין

11.12.2 לקבלן לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לקבלת תמורה נוספת מאת החברה בגין אי ביצוע חלקי הפרויקט כאמור בסעיף 11.12.1 לעיל ובלבד שהחברה נתנה לו הודעה בכתב ומוקדמת בת 30 יום טרם תחילת ביצועו של אותו חלק שלם. או במקרה בו הפסיקה החברה בהודעה מוקדמת וכתב ביצוע הקמתו של אותו חלק על ידי הקבלן וזאת אף לאחר שהקבלן החל בעבודתו להקמת אותו חלק.

12 מפקח על בניית הבניין מטעם החברה:

12.1 החברה תהא רשאית למנות מפקח מטעמה לרבות כמפורט בהגדרת "המפקח" בסעיף 1.5 לעיל, לצורך בדיקת קיום התחייבותיו 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 החברה, והקבלן יפעל בהתאם להוראות המפקח בהתאם ובכפוף לתכניות ולמפרט ויבצע במועד ובשלמות כל תיקון והוראה שהמפקח הורה לבצע.

12.4 המפקח מוסמך להורות לקבלן להרחיק מאתר העבודה כל קבלן, קבלן משנה, ספק או עובד, אשר, לפי שיקול דעתו הסביר של המפקח (מנימוקים שיפורטו), אין הוא מעוניין 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, בקצב ובסדרי קדימויות כפי שימצא המפקח לנכון, מכל סיבה שהיא, והקבלן מתחייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המפקח.

ביצוע העבודות בשלבים ו/או לפי עדיפויות לא יזכה את הקבלן בתוספת תשלום, ולא ישמש כעילה להארכת תקופת הביצוע.

12.7 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.

12.8 למען הסר ספק, יובהר כי אין במינוי המפקח או בשימוש בסמכויותיו, כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן עפ"י הסכם זה ולפי כל דין, לביצוע 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 החברה לא יהוו הצדקה לקבלן לביצוע עבודה לקויה ו/או לשימוש בחומרים לקויים, ולא יפטרו את הקבלן מחובתו לתקן כל ליקוי כאמור, לאלתר.

12.9 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.

12.9.1 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 יבצע המפקח את הבדיקה הני"ל תוך

א. דו"ח חתימה בע"מ

Residential Ltd.

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.

12.9.2 פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף 12.9.1 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.

12.10 מובהר בזה כי ביצוע הוראות המפקח לא יהווה 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 בדירות, שכן אלו נלקחו בחשבון בקביעת מועדי מסירת הדירות), יודיע על כך ללא דיחוי ובכתב לחברה. במצב דברים זה, לא יחשב הקבלן כאחראי לעיכובים שיוכיח שנגרמו בשל אותן הוראות של המפקח.

12.11 החלטות המפקח בקשר עם ביצוע העבודות יחייבו את הקבלן, והקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות, לסיימן ולמסרן לחברה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם ללוח הזמנים (נספח ד'), וזאת גם אם יחלוק הקבלן על החלטה כלשהי של המפקח.

12.12 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.

12.13 למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה.

12.14 למען הסר ספק, מוסכם בזאת על הצדדים כי החברה רשאית להחליף את המפקח בכל עת.

12.15 מוסכם כי על המפקח להופיע באתר בכל עת שיידרש לכך ע"י הקבלן, בשעות העבודה הרגילות, ולכל המאוחר בהתראה של 2 ימי עבודה מראש.

12.16 מוסכם כי במקרה והחברה לא תמנה מפקח מטעמה כי אז תהא החברה רשאית להודיע כי לעניין הסכם זה כולו או חלקו תהיינה לאדריכל, או לכל נציג אחר מטעמה, כל הסמכויות הנתונות למפקח לפי הסכם זה, ובלבד שבעניינים המקצועיים ייתן את ההוראות בעל מקצוע מוסמך.

12.17 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה ומבלי לגרוע מסמכויות המפקח בהתאם להוראות הסכם זה, הרי בכל הקשור לשינוי בתוכניות ו/או שינוי בנושאים בעלי השפעה ו/או משמעות כספית, יפעל הקבלן למול נציג המזמין בלבד ולמפקח לא יהיו סמכויות בעניין זה.

13 מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק:

הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב כי הודע לו כי יכול והבנק ימנה מפקח מטעמו לפרויקט וזאת בנוסף למפקח שמינתה החברה (לעיל ולהלן - "המפקח מטעם הבנק") ודעתו תחייב כדעת החברה, 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 הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים

14.1 כל ההוצאות הכרוכות בבצוע הפרויקט והוצאות נלוות עד וכולל השלמתו המלאה ולרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומים עבור עבודות עפר, חפירה, הריסה, מילוי, השלמת ו/או תיקון עבודות חפירה, תשלומים למכון התקנים, ספקים, ציוד, חומרי הבניין ואביזרים, הוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות, כגון מעליות, מיזוג אויר ואורז, תקשורת, פרמיות והוצאות ביטוח מקיף של הבניין ועבודות - כולל בטוח צד ג' כפי שיפורט להלן, שכר קבלני משנה, שכר עבודה על כל מרכיביו של פועלים, עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים) וכל הוצאה אחרת הכרוכה בהקמת הבניין וביצוע

Confidential Ltd.

הפרויקט על כל חלקיו עד להשלמתו, ולרבות הוצאות מדידות, שיוצאו לאחר חתימת ההסכם, יחולו על הקבלן וישולמו על ידו במועד, פרט לתשלום או הפקדת ערבות לספקים ורשויות עבור שעונים, מונים ווסתים לדירות, שישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט ו/או חלקו כ"א בגין יחידתו.

מובהר בזאת כי הוצאות פיתוח החצר לרבות ביצוע השבילים, הגדרות והגינות, תאורת חצר וגן נכללות בביצוע הפרויקט ע"י הקבלן ויחולו על הקבלן וישולמו על ידו.

14.2 החברה מתחייבת לשלם על חשבונה ובמועד אגרות בניה ופיתוח בגין היתרי בניה לבניין, תשלומים לחברת החשמל עבור חיבור הדירות לרשת החשמל, וכן תשלומים למתכננים וליועצים, והכל באופן שאיחור בתשלום לא יעכב את הקבלן בביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם. בכל התשלומים כ"ל תשא החברה עד כמה שאינם נובעים מרשלנות או מהדל של הקבלן. באם הצורך בתשלומים נובע מרשלנות או מהדל של הקבלן, ישא בהם הקבלן לבדו.

14.3 כל הוצאות הכרוכות בשינויים בהיתר הבנייה, הכנת תשריטים וכל ההוצאות, ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, יחולו על החברה וישולמו על ידה.

14.4 היטל השבחה מכל סוג, יחול על החברה וישולם על ידה. מס ערך מוסף החל על שירותי הבנייה יחול וישולם ע"י החברה לקבלן דהוי למועד הקבוע בחוק, וכנגד חשבונית מס כדין.

14.5 הקבלן מתחייב לשאת על חשבונו הוא בכל הוצאה מכל מין וסוג אשר תחול על הפרויקט, הבנייה והוצאות נלוות ו/או נובעות מהם באשר בבסיסו ההסכם הוא הסכם פאושלי אשר מורה כי תמורת התמורה המוסכמת זכאית החברה לקבל את הפרויקט בנוי ומושלם, לפי התוכניות ועל פי כל חובה שבדין, ללא שהחברה תדרש להוסיף תשלומים כלשהם מלבד אלה שהחובה על תשלומם נזכרת במפורש בהסכם זה ו/או על פי הדין על בעלים של מקרקעין ואשר לא הוטלו מכח הוראות הסכם זה על הקבלן

15 בטוחות לקיום ההסכם

כבטוח לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.4.3 לעיל, אלא להוסיף עליהן, מתחייב הקבלן להמציא לחברה, בטוחות כדלקמן:

15.1 הקבלן ימציא לזכות החברה ערבות ביצוע בנקאית או של חברת ביטוח על חשבון הקבלן בנוסח הרצ"ב - **כנספה 1/1** להסכם זה, אוטונומית, בלתי-מותנית ובלתי-מסויגת, לביצוע התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה, בסך כולל של **26,100,000 ₪ (עשרים ושישה מליון ומאה אלף ₪)** (להלן - "**ערבות הביצוע**"). ערבות הביצוע תונפק תחילה, עד תום שישה (6) חודשים ממועד השלמת הבניה הצפויה אך תישאר בתוקף עד לסיום בניית הבניין, מסירתו לחברה ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח, קבלת טופס 4 לכל הדירות והבניין, על פי האמור בהסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.2 להלן.

באם תידרש מכל סיבה שהיא הארכת ערבות הביצוע מתחייב הקבלן להאריך את ערבות הביצוע כאמור בס"ק זה דלעיל, אחרת תהא רשאית החברה להציג את ערבות הביצוע לפרעון ולשמור בידיה את תמורתה כפקדון, אשר ישמש בידיה 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, הדירות וקבלת טופס 4 לכל הדירות והבניין. הקבלן ימציא אישור הכנק שהוציא עבורו את ערבות הביצוע, על קבלת בקשת החברה להסבת ערבות הביצוע לטובת הבנק בנוסח המצ"ב **כנספה 4/1**.

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן, מתן ערבות הביצוע הינה תנאי לזכותו של הקבלן לעלות על המגרש על מנת להתחיל בבנייה.

15.2 עם מסירת הבניין והיחידות לרוכשי היחידות ו/או ללקוח ו/או לחברה ו/או לחליפיהם, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, תוחלף ערבות הביצוע בערבות לתקופת הבדק בסך של **13,050,000 ₪ (שלושה עשר מליון וחמישים אלף)** כשהיא צמודה למדד הבסיסי, בגין טיב בנייתן של היחידות 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 **כנספה 2/1**, תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד מסירתה לחברה בהתאם להוראת הסכם זה.

כל הוראות סעיף 15.1 לעיל לענין ערבות הביצוע יחולו בהתאמה על ערבות הבדק.

- 15.3 בוטל.
- 15.4 ערבות הביצוע, דמי העיכובן וערבות הבדק יקראו במאוחד להלן - "הבטוחות".
- 15.5 החברה תהא זכאית להגיש את הבטוחות לפירעון כולן או חלקן בשלמותן או בחלקים, אם למרות בקשתה בכתב, לא חידש הקבלן את תוקף ערבות הביצוע או ערבות הבדק, לפי העניין, 30 (שלושים) יום לפני מועד פקיעתה והיא עודנה דרושה כאמור בסעיף זה, או אם לדעת החברה הפר הקבלן אחת או יותר מהתחייבויותיו שעפ"י הסכם זה וזאת בכפוף להתראה מוקדמת ובכתב בת 7 (שבעה) ימים בדבר בכוונתה 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 החברה אינו גורע מכל יתר הסעדים המוקנים לחברה 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 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 החברה תהא רשאית להפעיל כל אחת מהבטוחות הנזכרות לעיל ולתבוע את הסכום הנקוב בהן במלואו או בחלקו לפי שיקול זעתה, בכל עת שלדעת יועציה המשפטיים ו/או המפקח, הקבלן הפר הפרה יסודית את הסכם זה או כל חלק ממנו, ולאחר מתן התראה בכתב מראש של 7 (שבעה) ימים בדבר הכוונה להשתמש ו/או לממש את הבטוחות.

16 ביטוחי הקבלן ו/או הבניין:

16.1 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי הסכם זה או לפי כל דין, ומבלי שהחברה נוטלת על עצמה אחריות כלשהי כלפי הקבלן, מצהירה החברה ומביאה לידיעת הקבלן, כי היא תערוך ביטוח לפי פוליסה לבטוח עבודות קבלניות כמפורט להלן (להלן: "ביטוח העבודות הקבלניות") על מנת להגן על עצמה ו/או על הבנק המלווה, מפני אובדן, נזק או אחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות נושא הסכם זה. בכפוף לתנאים, לסייגים, לגבולות אחריות המבטח ולסכומי ההשתתפות העצמית הכלולים בפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות, תכלול הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות את פרקי הכיסוי המפורטים להלן:

ביטוח העבודות הקבלניות ייערך למשך כל תקופת העבודות לרבות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים. היקף הכיסוי הביטוחי על פי ביטוח העבודות הקבלניות לא יפחת מתנאי "ביטוח ביטוח העבודות הקבלניות" יכלול סעיף "ראשוניות" ביטוחי המזמין כלפי ביטוחי הקבלן וקבלני משנה מטעמו.

16.1.1 פרק (1) - נזק רכוש

ביטוח על בסיס "כל הסיכונים" כנגד אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים מראש, באתר העבודה, לפרויקט (עבודות וחומרים) או לכל חלק ממנו, במלוא ערך כינון לרבות חומרים ו/או ציוד קל לבניה ו/או מתקנים המשמשים לביצוע העבודות והמהווים חלק בלתי נפרד מן העבודות, במלוא ערך כינון. הביטוח יכלול את ההרחבות הבאות: פינני הריסות בסך של 10% משווי העבודות ומינימום 4,000,000 ₪, רכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים בסך של 4,000,000 ₪; פריצה וגניבה; נזק ישיר מתכנון לקוי ו/או מחומרים לקויים ו/או מעבודה לקויה בסך של 4,000,000 ₪.

16.1.2 פרק (2) - אחריות כלפי צד ג'

חבות כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופת הביצוע בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 10,000,000 \$ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח על פי פרק זה אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מרעד והחלשת משען עד לסך של 3,000,000 ₪, חבות בגין נזקי גוף עקב שימוש בציוד מכני הנדסי שהינו בגדר "רכב מנוע" ושאינו חובה חוקית לבטחו וכן תביעות תחלופי מצד המוסד לביטוח לאומי.

16.1.3 פרק (3) אחריות מעבידים

חבות כלפי עובדים בגין פגיעה גופנית הנגרמת באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי ועקב

ביצוע העבודות בגבולות אחריות של \$10,000,000 למקרה ולתקופת ביטוח.

- 16.2 שם המבוטח בביטוח העבודות הקבלניות יכלול גם את הקבלן וקבלני המשנה (כמו גם גורמים נוספים שיועסקו על ידי החברה) והקבלן ישפה את החברה בגין תשלומי דמי הביטוח והוצאות החברה בגין ביטוח זה. השיפוי על ידי הקבלן יהיה על ידי ניכוי שתבצע החברה של סכום השווה ל-0.6% (שש עשיריות האחוז) מכל תשלום, חלקי או אחר, המגיע לקבלן מאת החברה (לפני כל ניכוי או קיזוז שזכאית לו החברה). החברה שומרת לעצמה את הזכות להגדיל את שיעור השיפוי שיידרש מאת הקבלן מעבר לשיעור האמור, באופן יחסי לשינויים העשויים לחול בגובה הפרמיה שתשולם על ידי החברה. הקבלן ישלם כל סכום השתתפות עצמית הקבוע בפוליסה, בגין נזק הקשור לעבודות נושא הסכם זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החברה, מכל סכום, שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.
- 16.3 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקבלן על פי ההסכם, מוסכם כי בקרות מקרה ביטוח המבוטח על פי פרק (1) של הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות, מתחייבת החברה להעביר לקבלן כספים מתוך תגמולי הביטוח אשר יתקבלו בפועל מאת המבטח (אם יתקבלו) בגין הנזק שנגרם לעבודות או הנזק בגינו אחראי הקבלן עד לסכום הדרוש לשם קימום האובדן ו/או הנזק.
- 16.4 לא היה די בתגמולי הביטוח שהתקבלו לשם פיצוי כל המבוטחים בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, יחולקו התגמולים על ידי החברה באופן יחסי, ככל הניתן לפי שיקול דעתה של החברה, לנזקים בהם נשא ו/או להם אחראי כל קבלן.
- 16.5 תיאור הפוליסה כאמור לעיל, בא כתיאור כללי בלבד ואין הוא מחייב את החברה. החברה תמסור העתק הפוליסה לקבלן עם חתימת ההסכם, והקבלן מתחייב ללמוד היטב את תוכן פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות ולהיות בקיא בכל תנאיה, ובמפורש בתנאי המיגון הנדרשים ע"י המבטח לפני תחילת ביצוע העבודה.
- 16.6 הקבלן מתחייב לשמור על כל תנאי ביטוח העבודות הקבלניות, להודיע לחברה מיד על כל אירוע העשוי להוות עילת תביעה על-פי ביטוח העבודות הקבלניות, ולשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש זכויותיה על פי הביטוח.
- 16.7 כן מתחייב הקבלן להיות בקיא בפרטי הסקר החיתומי שיערך עבור חברת הביטוח. הקבלן מתחייב למלא אחר המלצות הסקר ולנקוט בכל המיגונים ובהליכים המצויינים בו. הקבלן מצהיר כי ידוע לו כי קיום תנאי והמלצות הסקר החיתומי, מהווה תנאי לזכויות הקבלן והחברה על פי פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, והוא ישפה את החברה בגין הפרת דרישה זו.
- 16.8 הקבלן מצהיר ומאשר בזה, כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כלפי החברה טענה, תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא באשר לתוכן ו/או היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או טיב המבטח/ים. ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות או לערוך ביטוחים נוספים, מתחייב הקבלן להוסיף ו/או לערוך את הביטוח הנוסף כאמור, על חשבונו הוא בהתאם לתנאים הכלליים המפורטים להלן ובשינויים המחוייבים.
- 16.9 הקבלן יהיה אחראי כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין תגמולי ביטוח, שנמנעו עקב הפרה של תנאי הפוליסה ע"י הקבלן ו/או מי מטעמו.
- 16.10 להסרת ספק, מובהר כי ביטוח העבודות הקבלניות לא יכסה את הסיכונים ו/או האירועים ו/או מקרי הביטוח אשר על הקבלן לבטחם במסגרת ביטוחי הקבלן האמורים בסעיף 16.14 שלהלן.
- 16.11 הקבלן מתחייב כי בהתקשרותו עם קבלני משנה שיבצעו עבודות מטעמו, לא יכלול הוראה על פיה הוא מוותר (בשמו, בשם החברה, או בשם המבטחת שתערוך את פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות) על זכות חזרה, שיפוי או שיבוב כנגד אותם קבלנים או פוטר אותם מאחריותם על פי דין ו/או הסכם. לצורך סעיף זה, המונח קבלני משנה יכלול בין היתר קבלני שמירה, קבלני מזון, קבלני הובלה, קבלני הרמה (הנפה), או נותני שירותים דומים, יצרנים או ספקים של ציוד וחומרים.
- 16.12 הקבלן מצהיר כי ידוע לו כי אי ויתור על זכויות כאמור, מהווה תנאי לזכויות הקבלן והחברה על פי פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, והוא ישפה את החברה בגין הפרת דרישה זו.

Residential Ltd.

16.13 החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות או לבטלה ללא צורך באישור הקבלן, אולם כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הניתן לקבלן יובא לידיעתו בכתב בתוך 14 יום קודם ביצועו.

16.14 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב הקבלן לבצע, לקיים ולחדש את הביטוחים המפורטים להלן בסעיף 16.14 להלן, על חשבונו הוא בכל תקופת ביצוע העבודות על פי הסכם זה או לתקופה מאוחרת יותר על פי המוגדר בכל סעיף וסעיף (שכולם יחדיו יקראו להלן: "**ביטוחי הקבלן**"). ביטוחי הקבלן יכללו את כל הביטוחים המפורטים להלן:

16.14.1 ביטוח חובה כנדרש על פי הדין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב שבבעלותו או בשימוש, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך \$ 100,000 בגין נזק אחד.

16.14.2 ביטוח לכלל הרכוש בבעלותו ו/או בשליטתו של הקבלן לביצוע העבודות (אשר אינו חלק בלתי נפרד מהעבודות המבוטחות בביטוח עבודות קבלניות), לרבות ביטוח במתכונת "אש מורחב" לציוד הקבלן לרבות פריצה, ביטוח "ציוד מכני הנדסי" לציוד הנדסי אשר ישמש את הקבלן בביצוע העבודות, כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע, נזק בזדון, מהומות ופרעות, כולל צד ג' בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$200,000 בגין כל כלי הנדסי כבד. הביטוח יורחב לכלול את החברה ו/או הבנק המלווה בגין אחריותם למעשי ו/או מהדלי הקבלן ו/או הבאים מטעמו. למען הסר ספק, הביטוח שנערך כאמור בסעיף 16.1.1 אינו מכסה נזק לציוד הקבלן. מוסכם כי הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח לרכושו, במלואו או בחלקו כמפורט בסעיף זה אולם הקבלן פוטר בזה את החברה/או מי מטעמה מאחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרם לרכוש כמפורט בסעיף זה בגינו הוא זכאי לשיפוי על פי ביטוחי הרכוש אותם הוא מחויב לערוך. פטור זה לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.14.3 ביטוח "אחריות המוצר" שגבול אחריות המבטח על פיו בסך \$ 5,000,000 למקרה ולתקופה, לפי תנאי הביטוח המוכרים כתנאי "ביטי", לכיסוי חבות הקבלן בגין כל פגיעה או נזק העלול להיגרם לצד שלישי עקב פגם כלשהו בעבודות, שבוצעו ו/או הורכבו ו/או הותקנו ו/או נמסרו בידי הקבלן ו/או הבאים מטעמו וזאת ממועד מסירת העבודות ו/או חלקן לחברה. הביטוח ייערך לכל הפחות למשך חמש שנים לאחר סיום העבודות.

16.14.4 ביטוח אחריות מקצועית שגבול אחריות המבטח על פיו בסך 20,000,000 ₪, לכיסוי חבות הקבלן, בגין מעשה או מחדל מקצועי של הקבלן ו/או הבאים מטעמו, וזאת למשך תקופת ההקמה ולתקופה נוספת בת שלוש שנים לפחות לאחר סיום העבודות.

16.15 שם המבוטח בביטוחי הקבלן כאמור בסעיף 16.14 לעיל יורחב לכלול את החברה ו/או הבנק המלווה כמבוטחים נוספים בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הקבלן ו/או בגין נזק שמקורו בפגם ו/או ליקוי בעבודות בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הקבלן כלפי החברה..

16.16 הקבלן מתחייב להמציא לידי החברה לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסתו לאתר העבודה, אישור ממבטחו על עריכת ביטוח אחריות מקצועית בהתאם לנוסח המצורף **בנספח יב'1** להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור ביטוח אחריות מקצועית**"), כאשר הוא חתום ע"י המבטח. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור אחריות מקצועית לבין האמור בהסכם זה ולדרישת החברה, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוח האמור על מנת להתאימו לסעיף זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח אחריות מקצועית, בבדיקתו ו/או באי בדיקתו בכדי להוות אישור בדבר התאמתו, ולא יהיה בדבר כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או כדי לצמצם את אחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.17 כן מתחייב הקבלן להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד מסירת העבודות ו/או חלקן לידי החברה, אישור המעיד על עריכת ביטוח חבות המוצר בנוסח הרצ"ב להסכם זה **בנספח יב'2** והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוח חבות המוצר**") כשהוא חתום בידי מבטחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור ביטוח חבות המוצר לבין האמור בהסכם זה ולדרישת החברה, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוח האמור על מנת

Residential Ltd.

להתאימו להוראות סעיף זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח חבות המוצר, בבדיקתו ו/או באי בדיקתו בכדי להוות אישור בדבר התאמתו, ולא יהיה בדבר כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או כדי לצמצם את אחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.18 הקבלן מצהיר, כי ידוע לו כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כנדרש, הינה תנאי מתלה ומקדמי להתחלת ביצוע העבודות על ידו ו/או למסירת העבודות לידי החברה בהתאמה, ואולם אי המצאת אישור עריכת הביטוחים לא תגרע מהתחייבותיו של הקבלן על פי הסכם זה.

16.19 מוסכם בזאת, כי קביעת טיב ביטוחי הקבלן וגבולות האחריות כמפורט בסעיף 16.14 לעיל, הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על הקבלן, שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה, ועליו לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

16.20 למען הסר ספק, מודגש במפורש, כי הקבלן ישא בעצמו בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי הקבלן. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החברה, מכל סכום, שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.

16.21 כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הביטוחי של הקבלן, יובא לידיעת החברה 30 יום מראש ובכתב, ויהיה כפוף לאישורה.

16.22 הקבלן פוטר את החברה ו/או הבנק המלווה ו/או הבאים מטעמים מאחריות, לכל אבדן או נזק, בגינו הוא זכאי לשיפוי על פי הביטוחים אשר הוא מחויב בעריכתם, בהתאם לסעיפים 16.14.1 ו-16.14.2 לעיל. פטור זה לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.23 מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה, במקרה בו העבודות נשוא הסכם זה ו/או חלק מהן, יבוצעו על ידי קבלני משנה מטעם הקבלן, מתחייב הקבלן לדאוג, כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח התואמות את טיב עבודתם בגבולות אחריות נאותים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן הוא הנושא באחריות כלפי החברה ביחס לביצוע העבודות במלואן, לרבות עבודות שנמסרו לביצוע קבלני משנה, והוא יהיה אחראי לשפות ו/או לפצות את החברה, בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב עבודות שנמסרו לביצוע של קבלני משנה, אם ייגרם, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל, ובין אם לאו. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החברה, מכל סכום, שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.

16.24 הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל ביטוחי הקבלן, להודיע לחברה מיד על כל אירוע העשוי לחוות עילת תביעה על-פי ביטוחי הקבלן, ולשתף פעולה עם החברה ככל שיידרש לשם שמירה ומימוש זכויותיו על פי הביטוח.

16.25 על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, במקרה בו לא התקשר הקבלן בכל חוזה הביטוח, אשר עליו להתקשר בהם על פי הוראות ההסכם, או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:


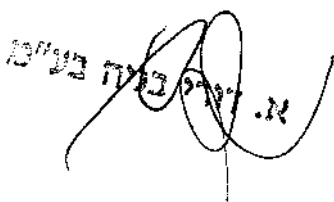
16.25.1 החברה רשאית לאחר שנתנה לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות קרן, ריבית והפרשי הצמדה, הכל כאמור בחוזה הביטוח.

16.25.2 עשתה החברה כאמור בסעיף 16.25.1 לעיל, יחולו כל הוצאותיה על הקבלן.

16.25.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשאית החברה, אם בחר לעשות כן, לפי שיקול דעתה, לנכות כל סכום ששילם בקשר עם סעיף זה מכל סכום, שיגיע ממנה לקבלן בכל זמן שהוא, לפי ההסכם, או לפי הסכם או לפי דין, ורשאית היא לגבות סכום זה מהקבלן בכל דרך אחרת.

16.26 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, מתחייב הקבלן, בכל שלבי ביצוע ההסכם, לשמור ולקיים באופן קפדני ומזוקדק על כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לביצוע העבודות על ידו על פי ההסכם.

16.27 למעלה מן הצורך, יובחר כי הקבלן מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח



הלאומי נוסח משולב, תשנ"ה-1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו.

16.28 הוראות סעיף זה אין בהן כדי לגרוע מחיובי הקבלן לפי הסכם זה, או כדי להטיל על החברה חבות כל שהיא.

17 הסבה ו/או שיעבוד ו/או העברת שליטה

17.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו כי החברה מבצעת את הפרויקט בליווי בנקאי והקבלן מתחייב לחתום על אישורים ו/או מסמכים אחרים שידרשו ע"י הבנק, בשל היותו הקבלן המבצע, ובכלל זה ומבלי למצות, הסבת ערבות הביצוע לטובת הבנק ו/או הגדלת סכומי הביטוחים ו/או הסבת כל פוליסות הביטוח שיערכו על ידי הקבלן עבור הפרויקט או כמתחייב מהסכם זה לטובת הבנק ו/או המצאת פוליסות הביטוח ו/או הכללת הבנק כמוטב נוסף בכל אחת מהערבויות ו/או הביטוחים האמורים.

זכותה של החברה להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את כל או חלק, מזכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה לבנק, הינה מבלי צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך.

הקבלן מאשר ומתחייב, כי החברה תהא רשאית להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את כל זכויותיה וחובותיה על-פי הסכם זה ו/או את כל מחויבויות הקבלן כלפיה לרבות הבטוחות והערבויות, את כולן או חלקן, לבנק, 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 הבנק, לצורך ההסבה ו/או ההמחאה ו/או השעבוד כנ"ל, ו/או עשיית שימוש בהם, לטובת הבנק.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל הקבלן מצהיר כי ומאשר כי ידוע לו כי הבנק אינו אחראי כלפיו בכל צורה ואופן שהם לרבות בכל הקשור לתשלום התמורה.

במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקבלן על נספח קבלנים המופנה לבנק בנוסח המצ"ב **כנספח יד'.**

17.2 הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם הבנק בכל מקרה של מימוש זכויות החברה במקרקעין על ידי הבנק ובכלל זה מימוש זכותו של הבנק להיכנס בעלי החברה בהסכם זה עם הקבלן ובכפוף לקיום הבנק את התחייבויות החברה בכל הקשור לתשלום התמורה המגיעה לקבלן על פי הסכם זה.

17.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.1 לעיל, בכל מקרה שהחברה תפנה בבקשה או בדרישה מתאימה לקבלן בנושאים כנ"ל יהיה צורך לקרוא את כל התנאים וההוראות המתאימים בהסכם כאילו הן מחויבויות ממחויבויות הקבלן כלפי החברה ו/או זכות מזכויות החברה 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 לעיל, החברה תהייה רשאית להמחות לכל לקוח ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט את כל זכויות החברה כלפי הקבלן ביחס ליחידות שמכרה, ובכלל זה את הזכויות ביחס לתקופת הבדק ולתקופת האחריות. במקרה כזה, יהיה הקבלן אחראי בהתחייבויותיו הן כלפי המוכרים והן כלפי הנמחים. התחייבויות הקבלן בהסכם זה כלפי החברה בקשר ליחידות תעבורנה לרוכשיהן ו/או ללקוח.

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.

17.6 הקבלן לא יהיה זכאי למסור, להסב, להעביר, להמחות ולשעבד, לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין, כל חלק מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתם של החברה והבנק, מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על ידם. החברה והבנק יהיו רשאים לסרב ליתן כל הסכמה כאמור, מכל סיבה שהיא ומבלי שיהא עליהם לנמק את החלטתם ולקבלן לא תהא כל טענה כלפי החברה ו/או הבנק במקרה של סירוב כאמור. יראו בשינוי שליטה בקבלן, כהגדרתו של המונח בחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968, כהסבה של ההסכם.

17.7 כל המחאה, שתעשה ע"י הקבלן בניגוד להוראות סעיף זה, תהא חסרת כל תוקף משפטי כלפי החברה והבנק, לא תכובד על-ידי החברה והבנק ותיחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקבלן.

Residential Ltd.

שינוי החברה

- 18.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.16 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 במיקום המחיצות טרם הקמתן ו/או הזזת נקודות חשמל, יבוצעו על-ידי הקבלן ללא תשלום נוסף.
- 18.2 לענין תמורת הכמויות מוסכם ומובהר בזאת כי הגדלת כמויות בסעיף כלשהו מעבר לכמות הנקובה בכתב הכמויות תיחשב לשינוי אשר דרש את אישור המפקח טרם ביצועו.
- 18.3 הקטנה של הכמויות בסעיף כלשהו בכתב הכמויות לא תשנה את מחיר היחידה של הסעיף. בכל מקרה לא יהיה הקבלן זכאי להגדלת התמורה ו/או שינוי מחירי היחידה בגין הקטנה של הכמויות בסעיפים השונים. מובהר כי מחירי היחידה בסעיפים השונים לא ישתנו גם אם תקטן התמורה הכוללת.
- 18.4 בעת הגדלת הכמויות בסעיף כלשהו עד ל-50% מהכמות של אותו הסעיף, הקבלן יהיה זכאי לתמורה הנקובה במחיר היחידה של אותו הסעיף. בעת הגדלה נוספת של הכמויות בסעיף מעבר ל-50%, יהיה רשאי המפקח להפחית את מחיר היחידה בתאום עם הקבלן (המחיר המופחת יחול רק על הכמות המוגדלת מעבר ל-50%). לא הגיעו המפקח והקבלן להסכמה, רשאי המפקח להורות לקבלן על ביצוע העבודה באמצעות קבלן משנה באופן הבא - הקבלן יגיש לאישור המפקח 3 הצעות מחיר של קבלני משנה שונים תוך כדי מתן אפשרות למפקח לנהל מו"מ עם קבלני המשנה. בנוסף למחיר שיסוכם עם קבלן המשנה, הקבלן הראשי יהיה זכאי לתוספת 6% עבור הוצאות תקורה ורווח. היה והמפקח סבור שהצעות קבלני המשנה שהציע הקבלן גבוהות, יהיה רשאי המפקח ו/או החברה לפנות לקבלן משנה אחר והקבלן יהיה מחויב להתקשר עימו לשם ביצוע העבודה. במקרה זה, בנוסף למחיר שיסוכם עם קבלן המשנה, הקבלן הראשי יהיה זכאי לתוספת 4% עבור הוצאות תקורה ורווח.
- 18.5 נדרשו שינויים של החברה המזכים את הקבלן בתשלום נוסף, יציג הקבלן לחברה דרישת עלות ביצוע השינויים בכתב. ככל ותהא מחלוקת לגבי דרישת עלות ביצוע השינויים, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה, ללא כל עיכוב. ההחלטה בנושא עלות ביצוע השינויים תוכרע באופן סופי ובלא שתהא ניתנת לערעור, על ידי המפקח. הקבלן מצהיר ומסכים כי כל עבודה שיעשה, אשר לפי טענתו בגינה מגיעה לו תמורה נוספת על התמורה הנקובה בהסכם זה, וזאת מבלי שנתן הודעה בכתב כאמור ו/או לא ניתן אישור החברה כאמור הינה עבודה שביצע הקבלן על חשבונו ולא תהייה לו בגינה כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה.
- 18.6 לא נקבעו בכתב הכמויות סעיפים מתאימים לקביעת ערכו של השינוי ולא ניתן לקבוע ערך השינוי באופן יחסי למחירים שבכתב הכמויות ("פרורטה"), יחושב סכום השינוי כאמור בסעיף 18.10 להלן ובהעדר יחידות מתאימות במחירון דקל יקבע סכום השינוי על פי העלות הישירה בפועל לביצוע השינוי כאמור בסעיף 18.17 להלן או לפי המחיר שיסוכם עם קבלן המשנה כאמור בסעיף 18.4 לעיל, לפי בחירת החברה.
- מובהר כי אחוז הרווח מתייחס, לרווח המצטבר של הקבלן הראשי וכל קבלני המשנה יחד, ולא ישולם בנפרד לכל קבלן שיהיה מעורב בביצוע העבודה.
- 18.7 בכל מקרה של שינוי שאינו שינוי דיירים מהמפורטים להלן, לרבות ביחס לשטחים הציבוריים של הפרויקט, שטחי החצר וכד', יחושב השינוי בהתאם למחירו במחירון דקל - "מאגר מחירים לענף הבניה" בהפחתה של 10%.
- עוד מובהר בזאת, כי ביחס לתוספת שטחי בנייה, מעבר למפורט בהסכם זה, לרבות קומות נוספות לפי תוכניות אשר בכוונת המזמין להגיש, תשולם לקבלן תמורה נוספת בסך הנקוב בסעיף 1.3 א' **בנספח ח'3** הצעת הקבלן במכרז המצייב וזאת בגין כל 1 מטר ריבועי קבלן וכן 30% מסכום זה עבור מרפסת גג לדירה. רמות המפרט בשטחים אלה תהא דומה לקומות טיפוסיות רגילות ובחן 4 דירות בקומה.
- מוסכם בזאת כי באם תוספת שטח תגרע שטח אחר (כגון תוספת בנייה של שטח עיקרי אשר תגרע שטח מרפסת), יעשה החישוב באופן המפורט בס"ק זה לעיל.
- 18.8 נקבע **בנספח ב'5** - התנאים המיוחדים הרצויים להסכם זה, סכום כולל לביצוע פעולות מוגדרות, למפרט או למספר מפרטים (להלן: "ההקצב"), בין אם הוא כלול בתמורה ובין אם מגיע לקבלן בגינו תשלום נוסף, תהא רשאית החברה בכפוף למותן הודעה מוקדמת בת 90

יום ובכתב להודיע לקבלן כי היא מפחיתה לו את תשלום ההקצב וכי היא רשאית לבצעו בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה במהלך ביצוע העבודות, או לא לבצעו כלל והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

שינויי דיירים

18.9 הקבלן יעסיק מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע, מתאם שינויי דיירים, כמוגדר במפרט הטכני המיוחד (אדריכל או מהנדס בניין או הנדסאי אדריכלות או בניין) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר בבניין ע"י רוכשי יחידות בפרויקט. הזכות בידי המזמין לא לאשר את איש המקצוע מטעם הקבלן או לדרוש החלפתו ובמקרה כאמור מתחייב הקבלן להחלפתו בתוך 3 ימים מדרישת המזמין.

ידוע לקבלן כי רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח, זכאים לדרוש שינויים ועבודות נוספות בשטחי הפנים של הדירות מעבר לאלה הכלולים בעבודות המפורטות במפרט וזאת על פי המחירונים כאמור בסעיף 18.10 להלן ועל פי העקרונות הקבועים בנספח ח'2 הרצ"ב.

הקבלן מתחייב לקבל מכל אחד מרוכשי יחידות בפרויקט ו/או מלקוח, רשימת שינויים, שאושרה על ידי החברה, לעבד אותה, למסור אותה במידת הצורך ליועץ ו/או ליועצים אשר השינויים מתייחסים לתחום ייעוץ, 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 רוכש היחידה ו/או לקוח, לפי הענין, 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. עם קבלת אישורי המפקח ועם קבלת אישור בכתב של רוכש היחידה ו/או לקוח לשינויים ולעבודות הנוספות יעביר האחראי מטעם הקבלן לענין השינויים, כאמור לעיל, את התוכניות והמפרטים לביצוע בפועל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן לא יהא זכאי לכל תשלום נוסף בגין הטיפול בשינויי הדיירים כאמור בהסכם זה והוא לא יחוב בכל תשלום ליועצי החברה בגין עבודתם לרבות בגין הכנתם תוכניות ביצוע לשינויי הדיירים. כמו כן, לא יהא זכאי הקבלן לשינויי דיירים בגין שינויים כאמור בסעיף 18.1 לעיל ובסעיף 9 לנספח שינויי הדיירים הרצ"ב כנספח ח'2.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת הדירות לחברה ו/או מי מטעמה.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, והחברה מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

18.10 הקבלן יבצע את כל השינויים (כולל תוספות) שידרשו ע"י רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח כאמור בס"ק 18.9 לעיל בכפוף לכך ששינויים הכרוכים בתוספת עבודה ו/או בתוספת מחיר יבוצעו עפ"י מחירי מחירון השינויים המצורף להסכם זה **כנספח ח'1**. שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במחירון השינויים, **נספח ח'1** לא יעלה על מחיר מחירון דקל - **"מאגר מחירים שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים"**, פרק "שינויי דיירים", בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ המעודכן ביותר נכון לאותו מועד, ללא תוספת קבלן ראשי (להלן - **"המחירונים"**). בהעדר מחיר לשינוי דייר מבוקש בפרק "שינויי דיירים" יחול מחירון דקל - **"מאגר מחירים שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים"** - החלק הכללי ובהעדר מחיר לשינוי מבוקש במחירון דקל **"מאגר מחירים שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים"** יחול מחירון דקל - **"מאגר מחירים לענף הבניה"**. שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במי מהמחירונים הנ"ל, יבוצע לפי ניתוח עלויות כמפורט בסעיף 18.17 להלן.

18.11 היו לדייר ו/או לקוח השגות ביחס לחשבון השינויים המפורט שהוגש להם על ידי הקבלן, תהא זכות בידו להפנות את החשבון לבדיקת המפקח והכרעת המפקח תהא סופית, מכרעת ובלתי ניתנת לערעור.

18.12 למען הסר ספק יובהר כי אין בהזמנת או באי הזמנת שינויים על ידי רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח כדי לגרוע מזכותם לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ביחידותיהם ו/או להכניס אליהן מתקנים וזאת אף בטרם מסירת היחידות להם, בין באמצעות הקבלן ובין באמצעות קבלנים ו/או בעלי מקצוע מטעמם ובכפוף לאישור החברה ובתיאום עם המפקח. הקבלן מתחייב שלא למנוע מבעלי מקצוע מטעם רוכשי יחידות בפרויקט ו/או לקוח שימוש במתקנים קיימים (כגון: חשמל, מים, מחסנים, מעלית, אמצעי הרמה, ניקיון, שמירה וכו')

18.1
Confidential Ltd.

כאשר תמורתם יהא זכאי הקבלן להשתתפות בהוצאותיו בהתאם לתחשיב שיערוך המפקח. מוסכם בזאת כי שינויי דיירים באמצעות קבלן מטעמם, טרם מועד מסירת החזקה ביחידה לדייר ו/או ללקוח, יתאפשרו אך ורק לדיירים אשר חתמו על הסכמי הרכישה עם החברה טרם מועד חתימת הסכם זה ונספחי השינויים של חלק קטן מהם מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומנים **כנספת ב'10'**, אושרו על ידי המתכננים מטעם החברה, יבוצעו בחומרים בעלי תו תקן, אינם נוגדים את היתר הבניה ואין בהם כדי לפגוע בקבלת טופס 4 לבנין ו/או לדירה בה יבוצע השינוי. עוד מוסכם כי על הקבלן לא תחול אחריות בדק ותקופת אחריות בגין שינויים שבוצעו כאמור ע"י קבלנים מטעם הדיירים וככל שיבקש הקבלן מהדייר לחתום על כתב ויתור כתנאי לאישור ביצוע העבודות יאושר כתב היתור מראש ובכתב על ידי החברה.

בהקשר זה, הקבלן מצהיר כי ידוע לו שלמספר רוכשים אשר ההוראות הרלבנטיות בהסכמים מצ"ב להסכם זה **כנספת ב'10'**, אושרו על ידי החברה מנגנונים שונים מיתר הדיירים לגבי שינויים כני"ל והקבלן מצהיר כי הוא מודע לכך והוא מתחייב למלא את מלוא ההתחייבויות החברה כלפי דיירים אלו במלואם. כמו כן נסמך לחברה מפרט כללי של יתרת הדיירים אשר אינו שונה מהותית בין יתר הרוכשים כאמור. מוסכם בזאת כי לקבלן זכות עיון בכל הסכמי השינויים (לענין הבניה והביצוע) במשרדי ב"כ המזמין. בכל מקרה של שינוי מהותי יכריע המפקח באופן סופי ומוחלט לענין תוספת התמורה ככל שמגיעה לקבלן.

מוסכם, כי ככל והקבלן יקבל תקורה ו/או תשלום כלשהו מן הדיירים שיבצעו שינויים באמצעות קבלן מטעמם, כאמור, שאז הקבלן יספק שירותי שמירה, שימוש במתקנים קיימים (מחסנים, מיסו חשמלו מעלית, אמצעי הרמה, ניקיון וכן הקבלן יהא אחראי לשמור על הפריטים המסופקים על ידי הדיירים ולבטחם כנגד תשלום סביר בגין הביטוח בלבד בכפוף לאישור מוקדם של סכום הביטוח המפקח.

עוד מוסכם כי בגין כל שינוי דיירים שיבוצעו על ידי קבלן ו/או ספק מטעם רוכש הדירה, יהיה זכאי הקבלן לעמלת קבלן ראשי בשיעור של 8% ממחיר השינוי לרבות מחיר העבודה והפריטים

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי על החברה ו/או מי מטעמה לא תחול כל אחריות לזקקים שיגרמו למוצרים ו/או עבודות ו/או חומרים שיסופקו לאתר בין באמצעות הקבלן ובין ישירות באמצעות רוכשי יחידות בפרויקט וזאת בין אם ביצוע העבודות להתקנתם ו/או להכשרתם בוצעו באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או קבלנים ואנשי מקצוע מטעם רוכשי יחידות בפרויקט.

עוד מוסכם בזאת כי בכל מחלוקת ביחס למועד כניסת קבלן מטעם דייר לשטח הפרויקט יכריע המפקח והכרעתו תהא סופית ומכרעת.

אין באמור בס"ק זה כדי לאפשר איחור ו/או עיכוב במסירת הדירה ו/או היחידה לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח ללא אישור מוקדם בכתב מאת החברה.

שינויים כללי

18.13 בכל מקרה יופחת שווי החומרים ו/או האביזרים ו/או העבודה המקוריים (להם הייתה החברה ו/או דייר ו/או לקוח 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 בהתאמה הדייר ו/או הלקוח ו/או חברה, מבקש השינוי בהתאם למחירון השינויים הרצ"ב **כנספת ח'1'** ובמקרה שמחיר הזיכוי לא נקבע במחירון השינויים אזי הוא יקבע לפי **מחיר מחירון דקל - "מאגר מחירים שימוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים"**, פרק "שינויי דיירים" בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ, ההוצאה האחרונה.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי זיכוי בגין חיפוי ו/או ריצוף יהא בתוספת מקדם של 5% (ובסה"כ 105%) מהחומרים נשוא הזיכוי ללא קשר למקור הזיכוי.

18.14 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 הני"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 הני"ל מהווה "פקודת שינויים" ו/או אף אם טרם בדק ואישר המפקח את חשבון החריגים, שהגיש

Residential Ltd.

הקבלן למפקח. סעיף קטן זה חל אך ורק ביחס לשינויי החברה ולא ביחס לשינויי דיירים.
הוראה זו הינה מעיקרי ההסכם והפרתה תחשב להפרה יסודית של ההסכם ע"י הקבלן.

18.15 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף 18.14 לעיל כדי להטיל על הקבלן את החובה לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף או הפוגע במערכות ביוב, אינסטלציה וכיו"ב ומיקומם. במקרה של חילוקי דעות בעניין זה יכריע המפקח.

18.16 לחברה ולכל לקוח הזכות לספק איזה מהמוצרים ו/או מתקנים ו/או מערכות שונות ו/או חומרי הגמר (כגון סניטאריים, ריצוף וכיו"ב) בעצמם במקרה זה, יזוכו במחיר עלות החומר המוחלף (בחיפויים וריצופים מכפלת מקדם של 105% כאמור בסעיף 18.13 לעיל), לפי אסמכתאות שיועברו למפקח על ידי הקבלן ושיאושרו על ידי המפקח. נקבע לחומר מסוים מחיר באיזה מהמפרטים, תזוכה החברה ו/או הלקוח במחיר שנקבע או בעלות בפועל, לפי הגבוה מביניהם. אין באספקת חומרים כלשהם על ידי החברה ו/או לקוח כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לטיב העבודה והקבלן יתקין את הפריטים כאמור כאילו היו פריט מהפריטים המוזמנים מאת הספק המאושר, לכל דבר ועניין.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי על מוצרים ו/או מתקנים ו/או מערכות ו/או חומרי גמר שיוספקו על ידי איזה מהדיירים או מלקוח, טרם מועד מסירת החזקה ביחידה לרשותו, יחולו בהתאמה הוראות סעיף 18.12 לעיל בהתאמה.

18.17 בהעדר מחיר לשינוי המבוצע על ידי הקבלן במחירוים דלעיל או במפרטים, יקבע המפקח את המחיר על בסיס ניתוח העלויות, כדלקמן:

18.17.1 ניתוח עלויות יתבסס על ניתוח עלויות ישירות משוערות של הקבלן, בתוספת 12% מסכום העלויות (ללא מע"מ) לכיסוי ההוצאות הכלליות ורווח.

18.17.2 הנתונים הכמותיים בניתוח העלויות יבדקו על ידי המפקח בדיון מקצועי עם הקבלן.

18.17.3 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.

18.17.4 עלויות חומרים ועבודות יכול שתוערך על ידי המפקח באמצעות הצעות של קבלני משנה וקבלנים אחרים שיתקבלו מספקים וקבלנים אחרים בתנאי תחרות חופשית.

18.17.5 קביעתו של המפקח לעניין עלות השינויים תהיה סופית ומכרעת.

18.17.6 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.

18.17.7 אין הקבלן רשאי לעכב את ביצועה של עבודה שטרם נקבע לה מחיר ו/או שחולק הוא על המחיר שנקבע לה.

18.17.8 ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או הדירות, יחייב אישורים בכתב ומראש של החברה והמפקח, לרבות משך העיכוב.

18.18 הוראות ההסכם לרבות ההוראות בקשר עם תקופות הבדק והאחריות יחולו בשינויים המחויבים גם על העבודות המתייחסות לתוספות ו/או לשינויים המהותיים המתוארות בסעיף זה.

18.19 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.12.7 לעיל ובנוסף לו, נקבע בנספח מנספחי הסכם זה מחיר למוצר ו/או למתקן ו/או לאביזר ו/או לחומר גלם כ"מחיר יסודי" רשאית החברה לחייב את הקבלן לספק את המוצרים ו/או החומרים כאמור במחיר היסוד הקבוע בנספחי ההסכם.

19 קבלני משנה

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:-

Residential Ltd.

- 19.1 כל ספקי החומרים והמוצרים יהיו מאושרים מראש ובכתב על ידי החברה למעט ספקי "חומר שחור".
- 19.2 כל קבלן משנה יהיה בעל סיווג מתאים ומורשה, עפ"י הוראות כל דין, לביצוע אותה עבודה.
- 19.3 בנוסף לאמור בסעיף 19.1 לעיל, כל קבלני המשנה למערכות, לעבודות חשמל, עבודות מיזוג אוויר, אינסטלציה סניטארית ומעליות, לעבודות האלומיניום, אבן ואיטום, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של החברה וזאת לא יאוחר מתום 30 יום טרם מועד תחילת ההתקשרות הצפויה בין הקבלן לבין קבלן המשנה. החברה ו/או המפקח יהיו רשאים שלא לאשר את התקשרות הקבלן עם קבלן משנה לפי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתחול עליהם חובת הנמקה.
- 19.4 מסירתה של עבודה כלשהיא (גם לאחר קבלת אישור החברה) ע"י הקבלן לקבלן משנה לא תפטור ולא תשחרר את הקבלן מאחריות ומחובנה כלשהי מחובותיו על פי הסכם זה והקבלן ישא באחריות המלאה והבלעדית לכל הפעולות, השגיאות, ההשמטות, המגרעות והנוקים 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, 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 איוו עילת תביעה של הקבלן כלפי החברה ו/או המפקח.

20 שירותי קבלן ראשי

- 20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והחברה תזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "**קבלנים אחרים**") לביצוע עבודות (שאינן כלולות במפורש בהסכם זה, למעט אם כתוב מפורשות אחרת בהסכם זה) או מערכות באתר לרבות לעבודות הגמר להשלמת מבנה המשרדים והפסאז' המסחרי, וזאת במהלך ביצוע העבודות על ידי הקבלן, והקבלן 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 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, שירותי הרמה ושינוע כולל שימוש בעגורן ובמעלית שירות, שימוש בשירותים ובחדר אוכל, חשמל, ומים לפי הצורך, שימוש בפגומים קיימים של הקבלן.
- 20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, ובכפוף לחתימת הקבלן, המזמין ואיזה מהקבלנים האחרים על הסכם משולש בנוסח הרצוייב **כנספה יח'** להסכם זה (להלן: "**ההסכם המשולש**"), יהיה זכאי הקבלן לתמורה נוספת בשיעור 2% מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם נחתם הסכם המשולש. בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, גיית וכיוצ"ב.
- ויובחר כי הקבלן לא יהא זכאי ל- 2% מערך מוצרים ו/או מתקנים מספקים אחרים כגון: אשר סופקו על ידי המזמין כגון: חדר יין, מתקני ספורט בחדר כושר, ריהוט לובי וכד'.
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 ובגינום 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.

Residential Ltd.

20.5 במקרה של חילוקי דעות בין הקבלן והקבלנים האחרים, המפקח יקבע בלעדית את נוהלי וסידורי העבודה ביניהם וקביעתו תחייב את הצדדים.

21 מסירת הבניין:

21.1 בסיום בניית הפרויקט והשלמת כל העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח, כי הפרויקט הושלם כקבוע בהסכם זה, יודיע הקבלן לחברה, לחברת הניהול, לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח, על כך, בכתב, לפחות 30 יום מראש וימסור להם את הבניין ואת דירותיהם, 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 סיום הבניה לעניין זה פירושו גמר סופי של הבניין והשלמת כל הדרוש בבניין באופן שיהיה ראוי לשימוש כמגורים או מסחר, וגמר 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, 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 הבניה, הוראות הרשויות המוסמכות, תכניות הבניה, לרבות תוכניות עבודה, המפרט, הנוהג והמקובל ושאר הוראות הדין והסכם זה וכן קבלת אישור הגופים והרשויות המתאימים לאכלוס הבניינים, היחידות המסחריות והדירות לרבות קבלת טופס 4.

למען הסר ספק מובהר כי בין היתר, על הקבלן להכין את כל הסידורים הדרושים לקבלת אישור כיבוי אש לאכלוס, לפי כל תקנות הבטיחות והוראות מכבי האש. בין היתר נדרש הקבלן לספק ולהתקין אמצעים, ציוד כיבוי אש ומטפים בכמות הנדרשת בחוק. הקבלן יהיה אחראי לקבלת אישור מכון התקנים לתקינות מערכת משאבות, מערכת מתזים, מערכת גילוי אש ועשן, כיבוי אוטומטי בלוחות חשמל, מערכת מיזוג אוויר (תקן 1001) וכל אישור אחר אשר יידרש ע"י רשות הכיבוי.

עוד מוסכם בזאת כי תברה ו/או חברת הניהול יחתמו על הסכמי השירות והאחזקה לעניין המעליות, החשמל, והגז, על-פי התנאים המקובלים אצל הספקים הרלוונטיים, או על פי התנאים המשופרים שיושגו על ידי החברה, ככל ויושגו כאמור בסעיף 21.3 להלן.

21.2 המפקח יוציא לקבלן "תעודת השלמה" ליחידות הפרויקט ולשטחים הציבורים, בנוסחים המצ"ב **כנספחי 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 הדירות ו/או היחידות המסחריות ו/או היחידות הציבוריות והמשותפות, כשהם חתומים על ידי כל אחד מרוכשי יחידות בפרויקט ו/או הלקוח ו/או חברת הניהול, לפי העניין.

21.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים והשלים את כל החוסרים הקיימים בדירות ו/או ביחידות המסחריות בפרויקט ולא התקבלו בידי החברה ו/או בידי המפקח מסמכים נוספים המעידים על קיומם של ליקויים, אי התאמות, או חוסרים מהותיים ו/או חמורים בדירות ו/או ביחידות המסחריות בפרויקט, אשר מונעים מדייריהן לעשות בהן שימוש סביר ורגיל.

21.2.3 החברה לא הגישה נגד הקבלן, תביעות משפטיות ו/או התראות בדבר הגשת תביעות משפטיות. לחברה הזכות לשמור בידה את סכום הפיצוי הנדרש על ידי עד לבריור תביעתה מהקבלן ולהמציא לקבלן תעודת השלמה.

21.2.4 בוטל.

21.2.5 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים, שצוינו בפרטיכל הבדק, לשביעות רצונם של המפקח והחברה.

21.2.6 הקבלן המציא לחברה כתב היעדר תביעות, חתום על ידו, בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה.

21.2.7 הקבלן החזיר לחברה את כל התוכניות, שקיבל מהאדריכל ו/או מהמפקח בקשר לעבודות והמציא למפקח סט מלא, מושלם ועדכני של תכניות "כפי שבוצעה העבודה" ("AS MADE") אשר תכלולנה פרוט של כל התוספות והשינויים לפרטים הנתונים בתכניות כפי שבוצעו בפועל כשהן מאושרות על ידי המפקח על גבי נייר

בשלושה העתקים חתומים ע"י הקבלן וכן על גבי מדיה מגנטית (תקליטור) וכן כל המסמכים והתוכניות המפורטות וכל המסמכים הנדרשים במפרטים הטכניים, כגון: תיקי מתקן, הוראות אחזקה, כתבי/תעודות אחריות, רשימות חלפים ומלאי, רשימות ספקים, רשימות אנשי קשר ומספרי טלפון וכל מסמך אחר שתדרוש החברה - הכל בשלושה עותקים ומבלי שתשולם כל תוספת מחיר לקבלן עבור התוכניות ותיקי המתקן הנ"ל.

21.2.8 הקבלן המציא לחברה 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.

21.2.9 הקבלן השלים את כל העבודות עפ"י הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחייבים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונם המלאה של החברה והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה/הבדק לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים בדירות ו/או ביחידות המסחריות בפרויקט 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 בסעיף 21.1 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, חבי' החשמל, חבי' בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות, כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או הדירות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). החברה תחתום על כל המסמכים שחתימתה עליהם תידרש כ"בעל היתר" לצורך קבלת האישורים הנ"ל, ותשלם במועד את כל התשלומים החלים עליה לצורך כך.

במידה ולצורך קבלת התעודות הנ"ל, יידרשו אישורים שאינם קשורים לעבודות הקבלן והינם באחריות המזמין (לדוג' אישור אגף נכסים, השבחה וכדומה), יודיע הקבלן למזמין על הצורך בהעברת אישורים אלה לפחות 3 חודשים לפני המועד לקבלת טופס 4.

תנאי למסירה: מודגש בזאת, כי לא ימסור הקבלן זירה למי מרוכשי היחידות בפרויקט ו/או ללקוח, אלא אם נתקבל אישור החברה בכתב, כי רוכש היחידה ו/או לקוח, מילא במלואן את כל חובותיו כלפי החברה ו/או כלפי כל צד ג' וכן אישור המפקח שהדירה הושלמה וראויה למסירה. בכל מקרה המסירה תיערך ע"י הקבלן בהשתתפות המפקח.

21.4 לפני מסירת הבניין ללקוחות ו/או לחברת הניהול, 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 החברה מכל חבות ואחריות בקשר לנוק שייגרם עקב אי ביצוע האמור בסעיף זה ומתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה במידה ותוטל עליה 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 למגורים. 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 תהייה החברה רשאית לבצעה על חשבון הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

21.6 במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם יחד עם המפקח, את הבניין בכללותו את השטחים המשותפים ואת היחידות שנבנו, אם נבנו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. נתגלו אי התאמות, ליקויים או נדרשו השלמות, רשאית החברה ו/או רוכשי יחידות הפרויקט ו/או לקוח לקבל את הבניין כולו או חלקים לידיהם בהתאם לנוסח תעודת השלמה

Bergman
Residential Ltd.

לדירה בודדת הרצ"ב **כנספח ט'2** 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.

בנוסף, הקבלן ימסור לחברה תיק פרויקט הכולל את כל הוראות התחזוקה, תעודות האחריות, רשימת אנשי קשר וטלפונים, רשימת חלקי חילוף ומלאי וכל מסמך אחר שתדרוש החברה.

21.7 על הקבלן לחוציא 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, רשאית החברה להוציא לפועל את התיקונים הנייל 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 כנייל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן - "**התרשומת הסופית**") בה יצוינו תוצאות הבדיקה. לא יבצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא יבצע 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 18% (שמונה עשרה אחוזים) לשנה.

21.8 תיקונים דחופים יבוצעו תוך 48 שעות, בכל מקרה.

21.9 ביצוע התיקונים כולם או חלקם ע"י החברה 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 ללקוח ו/או לחברה, הוא לא הופיע לקבלת דירתו אף לאחר ההודעה השניה, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים בדירה, אם יהיו כאלה ויסוכמו בתעודת השלמה/תעודת בדק בנוסח המצ"ב **כנספח ט'2** להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות הדירה לאחר נעילתה יחשבו כמסירת הדירה למזמין לפי הסכם זה.

אחריות הקבלן לשמירה על דירות שדיירים, 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 והדירות מוכנות ומושלמות למסירה או לפי המועד האחרון הנקוב בהודעתו השניה של הקבלן לדייר ו/או ללקוח בדבר מועד המסירה, לפי המועד המאוחר מביניהם.

21.11 במקום לקבל מסירת הבניין והדירות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 21.10 לעיל, יהיה המזמין רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות ו/או היחידות הפרויקט, שבנייתן הושלמה תימסרנה ע"י הקבלן ישירות לחליפיהם ו/או ללקוח ו/או לחברת הניהול, לרבות זכויותיהם בשטחים הציבוריים וברכוש משותף של הבניין. במקרה כזה, תיערך מסירתה של כל דירה ללקוח ותוצא תעודת השלמה לדירה בנוסח המצ"ב **כנספח ט'2** באופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמותואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת הדירות בהתאם להוראות הסכם זה. כל תשלום שיחויב בו המזמין לשלם ללקוח או לכל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה יהיה על חשבוננו של הקבלן.

21.12 הקבלן מתחייב בזאת בהוצאת תעודת גמר והיא תוצא ע"י הקבלן תוך זמן סביר ולא יאוחר מאשר תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הוצאת טופס 4 או תקופה מוארכת אליה יגיע הקבלן להסכמה עם עיריית תל אביב ובלבד שלא תעלה על 12 חודשים.

מוסכם כי ככל שלאחר אכלוס הבניין יחולו בו שינויים כתוצאה משינויים שיבוצעו על ידי המזמין ו/או על ידי הדיירים ושלא באמצעות הקבלן, ואשר כתוצאה מהם לא ניתן יהיה

Residential Ltd.

להוציא תעודת גמר, ישתפו הצדדים פעולה להסרת כל מניעה כאמור להוצאת תעודת הגמר.

21.13 אין במסירה ו/או בבצוע עבודות ע"י הקבלן לפי התרשומת ו/או לפי התרשומת הסופית כדי לגרוע מיתר התחייבותיו של הקבלן כלפי המזמין ו/או הלקוח ו/או כלפי חליפיהם עפ"י הסכם זה.

21.14 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לגרוע מטענות נוספות ו/או אחרות של החברה ו/או רוכשי יחידות ו/או לקוח שיתגלו בשלבים מאוחרים יותר, ובלבד שידווחו 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.

21.15 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם שלא תוקנה בתוך 3 ימים מדרישה, תחשב הפרה יסודית.

22 אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי החברה והן כלפי כל בעלי היחידות בפרויקט, לטיב, איכות וכמות העבודות, החומרים, המתקנים והאביזרים בדירות ובשטחים המשותפים של הפרויקט (לרבות עבודות הפיתוח) על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3) התש"ן - 1990, חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כל חוק אחר שיתקן את החוקים הנ"ל ו/או שיבוא במקומם ועפ"י הוראות כל דין אחר, כאילו היה הקבלן - הקבלן - מוכר הדירה וכל אחד מרוכשי יחידות בפרויקט או לקוח - קונה הדירה.

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 והדירות לחברה או לרוכשי יחידות או ללקוח, או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות. תקופת האחריות תתחיל עם סיומה של כל תקופת בדק, ותימשך שלוש שנים נוספות אחריו, אלא אם נקבעה בהסכם זה או בדין (לרבות דין עתידי שייטיב עם המזמין) תקופת אחריות ארוכה יותר. 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.

22.3 על אף האמור בחוק המכר דירות ומבלי לגרוע מחבויות הקבלן עפ"י חוק זה, תקופת הבדק לא תפתנה מהאמור להלן, וזאת ממועד מסירת הדירות:

22.3.1 לעבודות המערכות האלקטרוניות ו/או האלקטרו-מכניות לרבות תברואה, מים קרים וחמים, מיזוג אויר חשמל, תקשורת, מעליות, צנרת, חיוט, מערכות לגילוי ומניעת אש ועשן, מכונות, משאבות, מנועים, מטבחים, דוודים - 4 (ארבע) שנים.

22.3.2 לעבודות טיח, ריצוף, אבן, נגרות, אלומיניום, מסגרות אומן ומסגרות מגן, מילוי אספלט, פיתוח כבישים ומדרכות - 2 (שת) שנים.

22.3.3 לעבודות חיפויים - 7 (שבע) שנים.

22.3.4 לעבודות הביסוס ושלד המבנה (לרבות למען הסר ספק סדקים עוברים בקירות ובתקרות) - 3 (שלוש) שנים.

22.3.5 מסגרות חרש (קונסטרוקציות פלדה) לרבות חומרים מעכבי אש - 3 (שלוש) שנים.

22.3.6 לעבודות איטום ומניעת חדירת רטיבות - 10 (עשר) שנים.

22.4 באם תקופת הבדק והאחריות החלים על קבלן ולפי חוק המכר (דירות) ארוכות יותר מהקבוע בסעיף זה יחולו ויחייבו הוראות חוק המכר (דירות).

22.5 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 תקופת הבדק, באם הדבר מתחייב על פי כל דין.

22.6 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי בנין כל תיקון של ליקוי ו/או פגם שיבצע הקבלן במהלך

Residential Ltd.

התקופות כאמור, תחול אחריות נוספת ואוטומטית בת 1 שנה ממועד השלמת ביצוע התיקון לגבי אותו ליקוי ו/או פגם.

22.7 לא מילא הקבלן את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולא עשה את התיקונים הדרושים כפי שנדרש לכך בכתב ע"י החברה ו/או רוכשי יחידות ו/או לקוח, תוך תקופת זמן סבירה, שלא תעלה על 15 יום, ובתיקונים דחופים תוך 48 שעות לכל המאוחר, יהיו הלקוחות ו/או רוכשי היחידות בפרויקט ו/או החברה רשאים לבצע את הפעולות הדרושות והתיקונים על חשבון הקבלן וההוצאות הקשורות בכך יחולו על הקבלן בתוספת 15% משווי התיקון. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.

22.8 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 ביטול ההסכם

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 בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת - בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

23.1 הקבלן לא החל בבניית הבניין על המגרש על המגרש בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 5 ימים ממועד צו התחלת העבודה. במקרה זה, לא תהייה החברה חייבת לשאת ו/או להשתתף בהוצאות ו/או בתשלום כלשהו אשר הקבלן הוציא ושילם ו/או יוציא ושילם 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, במועד.

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 והשטחים ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.

כהפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים.

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 7 (שבעה) ימים לא נענתה.

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 60 יום.

23.7 הוטל עיקול על חלק מהותי מרכוש הקבלן, בין זה הנמצא באתר, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, המונע מהקבלן את המשכן התקין של העבודות, כולו ו/או חלקו, 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 דעתה הבלעדי של החברה, 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 ושאינו ביוזמת החברה והצו לא בוטל תוך 60 (שישים) יום ממועד נתינתו.

23.10 הקבלן הסב את זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם זה, כולו או חלקו, לצד ג' בניגוד להוראות הסכם זה.

א. דניאל סג"מ

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 14 (ארבעה עשר) 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** וב**נספח ד'2** להלן.

23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שחזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות החברה או המפקח בהקשר זה.

23.14 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 סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:

25.1 סולקה ידו של הקבלן מהאתר, באמצעות הודעה בכתב מהמפקח ו/או החברה ו/או עוה"ד, רשאית החברה לנהוג כדלהלן:

25.1.1 להשתמש בכל החומרים, הציוד 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, רשאית החברה לסלק מהאתר לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והחברה לא תהייה אחראית 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 חלקי בניין והציוד שיהיו מצויים בו באותה עת (להלן - "ציוד ומלאי"). החברה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס לתפוס את החזקה הבלעדית באתר, בציוד ומלאי ללא צורך בפעולה משפטית כלשהי, ותוך שימוש בכוח סביר במידת הצורך, ולהשתמש בכל התוכונות והמפרטים שהוכנו לבניית הבניין.

25.2.2 ציוד ומלאי יהפכו לאלתר לרכושם של החברה אשר תהייה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה לרבות למוכרם 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 תפסה החברה 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 ובתוספת הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 26.1 להלן.

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 לחברה (להלן יחד - "הסכום הכולל"), תשלם החברה 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 תפישת 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 לחברה מפאת כל דחייה בהשלמת הבניין ומפאת נזקים אחרים לרבות ההתייקרויות בהשלמת העבודה כולה, על התמורה המוסכמת בסעיף 11.1 להסכם - ישלם הקבלן לחברה את ההפרש שבין הסכום הכולל כאמור לבין התמורה המוסכמת בתוך חודשיים מיום שיידרש לעשות כן, על ידי החברה ו/או הבנק.

26 תרופות בגין הפרת הסכם:

26.1 בנוסף לכל סעד או תרופה המוקנים למזמין על פי הוראות הסכם זה ו/או כל דין, יהא המזמין זכאי לקבל מהקבלן פיצוי מוסכם בגין כל הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקבלן, בסך של 5% (חמישה אחוזים) מסכום התמורה, כשהוא צמוד למדד, החל ממדד הבסיסי כהגדרתו בסעיף 11.6 לעיל ועד למדד הידוע ביום תשלום הפיצוי ע"י הקבלן.

הקבלן מצהיר, כי סכום הפיצוי המוסכם בגין הפרה כאמור מהווה הערכה זהירה ושקולה של הנזק הראשוני אותו צופים הצדדים עקב הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקבלן, בחתשבו, בין היתר, בהיקף הבנייה, ועל כן אין בו כדי לגרוע מכל פיצוי נוסף בגין כל נזק שיגרם למזמין ואין בו כדי לגרוע מכל סעד אחר הניתן למזמין על פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

להסרת ספק, אין בתשלום הפיצוי המוסכם כדי למנוע מהמזמין לקבל מהקבלן את מלוא הוצאותיו ונזקיו בגין כל הפרה של הסכם זה ובמקרה כזה ייחשב הפיצוי המוסכם כמקדמה על חשבון מלוא נזקיו והוצאותיו.

מובהר כי בגין שלושה חודשי איחור יחול האמור בסעיף 26.2 ולא האמור בסעיף זה.

מוסכם בזאת, במידה ויאוחר ו/או יימנע המזמין בביצוע שלושה (3) תשלומים חודשיים עוקבים ומלאים, שאושרו לתשלום לקבלן על ידי המפקח, יהווה איחור כאמור הפרה של הסכם זה שתזכה את הקבלן בזכות לקבלת הפיצוי המוסכם הנקוב בס"ק זה לעיל.

26.2 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומכל פיצוי אחר המגיע לחברה, מוסכם בזאת, כי על כל חודש או חלק הימנו של איחור במסירת יחידות המגורים ו/או שטחים לחברה ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או ללקוח ו/או לחברת הניהול בשטחים הציבוריים - ישלם הקבלן לחברה ו/או למי שתורה החברה, בהתאם לשטח כל יחידה, סך בשייח השווה ל- \$30 (שלושים דולר של ארה"ב) לכל 1 מטר ריבועי קבלן, לכל חודש איחור, בהתאם לשערו היציג של דולר ארה"ב ביום התשלום בפועל וזאת במשך 3 (שלושה) חודשים ראשונים לאיחור. לאחר מכן, ישלם הקבלן לחברה ו/או למי שתורה החברה, סך בשקלים חדשים השווה ל- \$75 (שבעים וחמישה דולר של ארה"ב) לכל 1 מטר ריבועי קבלן, 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.

Residential Ltd.

בנוסף לאמור לעיל ישא הקבלן בעלות חודשית קבועה בשיעור של- 150,000 ₪ בגין כל חודש אחר בגין הוצאות ניהול ופיקוח של החברה באתר.

26.3 המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור לעיל מכל סכום שיוגיע לקבלן בכל עת או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הבטוחות כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

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.

26.4 כל תשלום המגיע לקבלן בהתאם להוראות הסכם זה אשר אושר לתשלום על ידי המפקח וישולם באיחור העולה על 14 ימים, ישולם בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 6% (שישה אחוזים).

27 קיזוז ועיכוב

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 לקיזז 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 הקבלן אינו זכאי לקיזז 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 עיכוב לרבות על פי כל דין על כל ציוד ו/או חומרים ו/או 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 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עיכוב 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, 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 להחתיים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכוב שלהם, מבלי שיהא בהחתימה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכוב, 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 העדר יחסי עובד - מעביד:

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 מרוכשי הדירות בפרויקט 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 מרוכשי הדירות בפרויקט, 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 החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה

ו/או נציגיה ו/או בעלי מניותיה 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 למתכנן כ"עובד" - הינו 40% 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 בקיוזו השכר הראוי), כאילו היו הלוואה צמודת מדד, הנושאת ריבית צמודה של 12% לשנה שהמזמין העניק לקבלן (להלן - "ההלוואה"), ויראו ההלוואה ופירותיה כעומדים להשבה מיידית 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 שמירת סודיות

29.1 הקבלן מתחייב לשמור בסוד כל ידיעה שהגיעה או תגיע אליו עקב ביצוע הסכם זה, לרבות לשמור על סודיות שמות הדיירים ו/או הרוכשים בפרויקט ו/או התוכניות, השרטוטים, הרשימות, המפרטים וכל יתר הניירות והמסמכים המתייחסים לשירותי 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 ובין אם נמסרו בכתב או בעל פה.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי הקבלן מתחייב לשמור בידיו הסכם זה ואת וסודיות מלאה בכל הקשור לתוכנו ולא להעבירו לכל צד ג' שהוא ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

29.2 הקבלן לא יעביר מידע לרבות מסמכים, מפות או תרשימים לגורם כלשהו ללא אישור המפקח ו/או 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 פתרון סכסוכים ומחלוקות:

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 לרבות בגין התשלומים השונים יוכרעו בבתי המשפט המוסמכים באזור תל אביב - יפו ובהם 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 המוסמכים לא תהווה בשום פנים עילה לעיכוב ו/או הפסקה בביצוע התחייבויותיהם של הצדדים על פי הסכם זה.

31 כללי

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 במקרה שהמונח "קבלן" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הקבלן אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד.

31.3 אי שימוש או איחור בשימוש מצד צד כלשהו ו/או המפקח בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לא יחשב כויתור מצדו על הזכות האמורה.

31.4 ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד כלשהו 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.

31.5 הודע לקבלן ומוסכם על ידו כי בנושאי בחירת חברות הגז, טלוויזיה בכבלים/לוויין, 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, תכריע החברה.

31.6 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.

31.7 אישורי החברה לקבלן ימסרו מראש ובכתב בלבד אחרת יהיו חסרי תוקף מיסודם. לא תעמוד לקבלן כל טענה ו/או תביעה בדבר קבלת אישור החברה שאינו מראש ו/או החסר אסמכתא בכתב.

31.8 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.

31.9 מוסכם בזאת על הצדדים כי הסכם זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' למעט הבנק.

31.10 מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. המזמין או הקבלן לא יהיה חייב בכל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם זה משנעשו לפני חתימתו וכל אחד מהם אשר לא נכתב במפורש בהסכם זה, הינו בטל ומבוטל.

31.11 כל התרופות והסעדים המוקנים למזמין עפ"י הסכם הם מצטברים זה לזה ואינם גורעים מכל זכות, עילה, תרופה או סעד אחרים המגיעים למזמין עפ"י כל דין בגין הפרת התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה ו/או בגין הנזקים שיגרמו למזמין כתוצאה מכל הפרה כאמור ו/או מעשה ו/או מחדל של הקבלן.

31.12 הצדדים מצהירים כי הסכם זה מבטא את מלוא התחייבויותיהם בקשר לנושא ההסכם, וכל ויתור, תיקון או שינוי של כל תנאי מתנאיו לא יהא תקף - אלא אם כן אושר במפורש מראש ובכתב על ידי הצד השני.

31.13 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.

31.14 הקבלן מצהיר כי הודע לו מפורשות כי יועצו 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.

32 כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:

החברה: כמפורט בכתורת ההסכם.

הקבלן: כמפורט בכתורת ההסכם.

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:


Residential Ltd. החברה:


אדורי בניה בע"מ הקבלן:

תוספת להסכם קבלן מיום 10.11.2010

שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום 1 בחודש ינואר שנת 2013

ב ין: **ברגרואין רזידנטיאל בע"מ מספר חברה 560024184**
ממגדלי עזריאלי המגדל המרובע קומה 27 תל אביב
(להלן - "החברה" ו/או "המזמין")

מצד אחד,

ל ב ין: **א.דודי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51**

קבלן רשום נושא רשיון מספר 26352

מרחוב ירושלים 34, רעננה

טלפון: 09-9705555; פקסימיליה: 09-9705533

ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:

מר דורון מילר ת.ז. 023939127 ומר אריאל וילנסקי ת.ז. 55406839

(להלן - "הקבלן")

מהצד השני.

הואיל: וביום 10.11.2010 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות, כהגדרתם בהסכם;

הואיל: וביום _____ הוסיפו הצדדים וחתמו על תוספת ראשונה להסכם (להלן: "תוספת ראשונה") ועוד הוסיפו הצדדים וחתמו ביום _____ על תוספת נוספת להסכם (להלן: "התוספת השנייה");

הואיל: ובין הצדדים התגלעו חילוקי דעות שונים, כאשר בין היתר המזמין טוען לאיחורים בביצוע הבניה ולאיחורים צפויים ובמסירת הדירות מצד הקבלן, להפרת הסכם הבניה וטענות אחרות המזכות את המזמין בסעדים כנגד הקבלן לפי הסכם הבניה והדיון, והקבלן מנגד טוען לתוספת תשלום המגיעה לו בגין חריגים ותוספות בבניה מעבר למפורט בהסכם וטענות בדבר עיכובים בלוח הזמנים הנובעים מהמזמין;

הואיל: והפרויקט טרם הסתיים ועוד בטרם נמסר למזמין, החליטו הצדדים לבצע תוכנית האצת לוח זמנים אשר מחד תעניק לקבלן תוספת לתמורה בגין תוספת מאמץ ומאיחך תסיים את המחלוקות בין הצדדים בהקשר **לנושא לוח הזמנים בלבד** והכל מבלי שיחיה בכך הודאה מצד מי מהצדדים בנכונות טענות רעהו, בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת זו להלן;

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 נקבל במפורש אחרת.
- 1.4. הוראות ההסכם, ככל שלא שונו במסגרת תוספת זו - תעמודנה בתוקפן והוראותיהן יחולו על התוספות חנוכרות בתוספת זו.
- 1.5. במקרה של סתירה בין האמור בתוספת זו לבין האמור בהסכם ו/או בתוספת הראשונה

BERGGRUEN
RESIDENTIAL
LTD.

א. דודי בניה בע"מ

ו/או בתוספת השניה - תגברנה הוראות תוספת זו.

2. השינויים

מוסכם על הצדדים כי מועד קבלת טופס 4 הינו 23.02.14 *מבואר 37 קומה תל אביב*

א. דורי בניה בע"מ

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בחסכם, בתוספת הראשונה ובתוספת השניה, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

2.1. על אף כל הוראה אחרת בהסכם ו/או בתוספת הראשונה ו/או בתוספת השניה ו/או בחסכמות מאוחרות למועד תתימת החסכם, לענין לוח הזמנים לסיום עבודות הקבלן במקרקעין, מוסכם בזאת על הצדדים, כי הקבלן ישלים קבלת טופס 4 היינו יטפל ישירות מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ככל שידרש על מנת לחוצא את האישורים, שאין בו מניעה לאכלוס, הפרויקט, עד-ולא-יאחר-מיום-2013:12:23- (להלן-"מועד המסירה המוקדם") וכן ישלים את מסירת כל הדירות שאין לגביהן תוספת זמן למסירה בעקבות שינוי דיירים למזמין ו/או לדיירים, עד ולא יאוחר מיום 23.1.2014 כמוסכם לפי ההסכם המקורי (להלן: "מועד המסירה הנדחה").

מובהר, כי מועד המסירה הנדחה הינו מועד קשוח, שאינו ניתן לשינוי בשל כל טענה ו/או דרישה מצד הקבלן, והוא מותר בזאת על כל טענה שקיימת לו היום [סגרנו שלא יהיה לדורי כל טענה לא לגבי חלויו ולא לגבי כספים מלבד נספח 1]. ידוע לקבלן כי רק על סמך הצהרותיו ביחס ליכולתו למסור את הבנין והדירות במועד המסירה הנדחה ולפעול מול העירייה ישירות לקבלת טופס 4 הסכים המזמין לשאת בתשלום הבונוסים המפורט להלן, במידה ולא ניתן יהיה לספק טופס 4 במועד זה בשל אי מסירת היתרים מעודכנים מדי המזמין לקבלן במועדים שיגרמו לעיכוב בקבלת טופס 4. מועדים אלה יקבעו ע"י משרד וקסטן גוברין ויהיו מוחלטים וסופים במקרה כזה הקבלן יקבל את הבונוס הרשום לעיל

הקבלן יהיה אחראי לכל נושא ניהול התכנון של היועצים באופן שלא יעכב טופס 4. לשם עמידה בדרישה, כל דרישות התשלום של היועצים יעברו אישור של הקבלן. הקבלן לא יבוא בשום טענה לענין של עיכוב או כל בעיה אחרת הקשורה לתוכניות או ליועצים.

כל שינוי מעבר לקיים ביום החתימה שיוזם מזמין העבודה שיש לו השלכות לקבלת טופס 4 במועד, יועבר במידית לידיעת המזמין וינהל דיון והחלטה לגביו. בכל מקרה הקבלן לא יבצע כל שינוי מזמין שמעכב טופס 4 לפני קבלת טופס 4 אלא אם כן נתקבלה הנחיה בנדון.

2.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מחויב הקבלן להשלים את העבודות ולעמוד במועד המסירה הסופי ולמסור את הבניין והדירות והשטחים הציבוריים על פי הוראות ההסכם וכל האמור לעיל ללא כל קשר לבונוס ע"פ הסכם זה.

בכפוף לעמידה במועדים המצוינים בסעיף 2.1 פסקה ראשונה במלואם, ישלם המזמין לקבלן, בונוס חד פעמי בסך סופי ומוסכם של 4 מיליון ₪ וזאת בנוסף לבונוס עמידה בלוח הזמנים המפורט בנספח ג' להסכם בסך של 2 מיליון ₪, כאשר בונוס זה אף הוא ישולם בכפוף לעמידה בפסקה הראשונה בסעיף 2.1בלבד.

2.3. בנוסף, מבקשים הצדדים להסדיר במסגרת תוספת זו, את קביעת לוח הזמנים הסופי לקבלת שינוי דיירים ביחידותיהם כדלקמן:

2.3.1. דירות אשר נמכרו עד למועד תתימת תוספת זו והדיירים נמצאים בקשר עם הקבלן לענין שינוי דיירים, יפעל הקבלן לגביהן בהתאם למנגנון שינוי הדיירים חקבוע בהסכם.

2.3.2. היום יעביר לקבלן את החלטת הביצוע על דירות לא מכורות בהתאם לתאריכים המופיעים בנספח 2 להסכם זה.

2.3.3. כל דירה של לקוח שלא סיפק תכניות בזמן עד-23.06.13 ו שלא ניתן לסיים אותן בזמן המאפשר קבלת טופס 4 הרי שדורי לאחר תאום ואישור של המזמין יתקינו את האבזורים ויבצעו את ההכנות המתאימות במחיר עלות או ללא חיוב במידה שהאבזורים כבר מותקנים או אמורים להיות מותקנים בדירה, ועלויות אלו יושתתו על הדייר שע"כ את ביצוע הדירה – דורי תחייב את הדייר על פי מחירון שינוי דיירים

א. דורי בניה בע"מ

BERGGRUEN
RESIDENTIAL
LTD.

2.4. לבקשת הקבלן ועל מנת לסייע לו לעמוד בדרישות ובמועדים הנקובים בסעיף 2.1 פסקה ראשונה לתוספת זו ישלם המזמין לקבלן מקדמה בסך של 4 מליון ש"ח בתוספת מע"מ – בתוך 21 ימים מחתימת הסכם ההאצה היה ולא יעמוד הקבלן בדרישות ובמועדים הנקובים בסעיף 2.1 פסקה ראשונה לתוספת זו, הרי שיקוזז סך שווי ההלוואה לתקופה חמדוברת מהקבלן. עם הצמדה למדד הבניה בתוספת ריבית פריים, סך זה יוחזר למזמין או יקוזזו מהקבלן ע"פ שיקול המזמין בלבד בכפוף ליתר תנאי ההסכם.

2.5. הקבלן יעביר תוך חודש ימים ממועד חתימת תוספת זו לוי"ז מפרט בהתאם לאמור בסעיף 2.1.

2.6. בכל מיקרה שיבצר עיכוב הגדול מחודש וחצי ימים בלוי"ז תבוטל אופציית הבנוט והקבלן יחזיר את המקדמה בהתאם לאמור בסעיף 2.4 לעיל. בכפוף ליתר תנאי ההסכם.

2.7. המזמין מתחייב בזאת, לאשר לקבלן את הלווי הקומתי לדוגמה וזאת, עד ולא יאוחר משלושה שבועות מסיים ביצועו ו/או ביצוע שינויים בו בהתאם להוראות המזמין, ובלבד שהינו תואם את דרישות המזמין, בהתאם לתוכניות שימסרו לקבלן. אישור על גמר ביצוע הלווי יונתן ע"י משרד וקסמן הכתב והוא יהיה המועד הקובע

2.8. המזמין ידאג להכניס 3 חודשים לפני מועד המסירה חברת ניהול תחזוקת הבניין שתתנהל מול הקבלן בנושא הרכוש המשותף.

2.9. במקרה שנדרשת החלטת יזם בכל הנוגע לטופס 4 היזם מתחייב להעביר לקבלן את החלטתו תוך שבוע ימים מקבלת דרישת החלטה בכתב.

2.10. כמו כן מוסכם על הצדדים התנהלות בנושא עבודות נוספות וחריגים שסוכמה בין עידו חגיגי, יגאל צמח ודורון מילר ראה נספח 1 לתוספת זו וחובתו של משרד וקסמן גוברין להתחיל להתנהל מיידית עם מנהל הפרויקט מר סמיון כוגן ולסיים את הבדיקה לגבי האמור בנספח 1 בתוך 3 חודשים ועד 07.06.13, ככל שלא יגיעו להסכמות יתנהל הנושא מול דורון מילר וככל שלא יהיו הסכמות בתוך שבוע ימים הנושא יועבר להכרעתם של עידו חגיגי ויגאל צמח אל מול מנכ"ל א. דורי אריק וילנסקי עם חתימה על תוספת זו מצהיר הקבלן שבגין התקופה הקודמת לחתימה על תוספת זו לא תהיה לו כל דרישה כספית או דרישה הקשורה לוי"ז הפרוייקט מלבד למצוין בנספח 3 לתוספת זו והמזמין מצהיר כי אין לו כל טענה אל מול הקבלן על לוי"ז עד למועד חתימת תוספת זו.

2.11. יובהר שהמזמין מבקש שלא לחיות מחויב בגין תקורות הקשורות לביצוע הדירות לאחר טופס 4

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. דודי בניה בע"מ

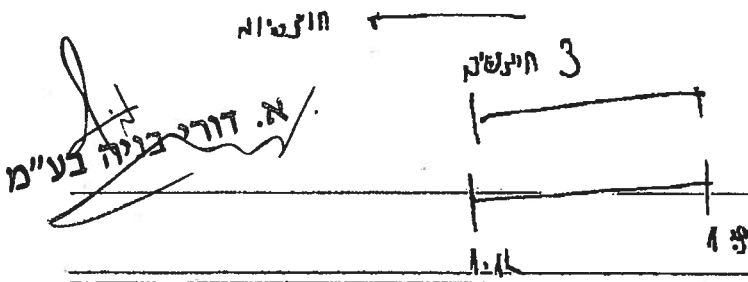
המזמין

דירות לא מכורות

לאחר קבלת טופס 4 היזם יוכל לבחור תגמירים ל-25 דירות שיבוצעו ע"י דורי בהתאם לחוזה ללא תוספת תשלום בבין תקורות ולא התארכות ל"ד/ואו כל סיבה שקשורה לבחירת יזם מאוחרת.

מספר תחלטה יזם	טיפוס	דירה
23.03.13	M	122
23.03.13	Small	165
23.03.13	S	183
23.03.13	F	195
23.03.13	C	203
23.03.13	F	205
23.04.13	C	213
23.04.13	D	214
23.04.13	B	222
23.04.13	C	223
23.04.13	D	224
23.04.13	B	232
23.04.13	C	243
23.04.13	E	244
23.05.13	C	253
23.05.13	D	254
23.05.13	C	263
23.05.13	D	264
23.05.13	C	273
23.05.13	D	274
23.05.13	C	283
23.05.13	D	284
23.05.13	A	291
23.05.13	B	292
23.05.13	C	293
23.05.13	D	294
23.06.13	C	303
23.08.13	D	304
23.06.13	B	312
23.06.13	C	313
23.06.13	C	323
23.08.13	D	324
23.08.13	B	342
23.08.13	H	381
23.08.13	I	382
23.08.13	K	421

לנוכח שמדובר באוניברסל אגמול נירות שנתנה הנהלה אנדיקט
 נבירות "הדלת" אלסס 4 אפירות קנה קול ופול
 ככל שהימנען יתן תכניות לוסלמות אפירות אלו
 וב ואל יאווו לי 1.9.13. ונתקל ככ הקדלן
 יתקל אפית נירות אלו וב ואל יאווו לי 4
 חונסיו תקולת אלסס 4 וקתאלק אט תאכיתו האכאלס
 טאגט
 ככל שהימנען יתן נירות אלו אט תכניות אוסלמות
 לולאיו תקולת ברשום אטל יתקל אפית ככל
 ותקולת תקולת וקתאלק חונס



**BERGGRUEN
 RESIDENTIAL
 LTD.**

Miki Zerahia

From: Miki Zerahia
Sent: יום שלישי 16 דצמבר 2012 13:57
To: doron miller
Subject: אישור עבודות מספות: FW:



**BERGGRUEN
RESIDENTIAL LTD.**

From: doron miller [mailto:doronm@dorl.co.il]
Sent: Sunday, December 02, 2012 11:23 AM
To: Miki Zerahia; סמיון כגן
Cc: Yigal Zerah
Subject: Re: אישור עבודות מספות

יגאל ומיקי
תודה
אני רואה באישור של עידו חגיגי ושלך כאישור פורמלי למייל הזה ולתוכנו
ככל שלא יתקבלו השגות תוך 48 שעות תביר הזה הינו נייר מחייב

סמיון
אנא תודה מול דימה בכל הנושאים ותנחיל להתייגן מול
הוא כבר קיבל אישור לבצע את הדיונים מולך

מיקי
אני מאוד מאוד מקווה שזה ילך
זה תלוי הרבה בך

תודה
דורון

כתב/ה <miki@berggruen.co.il> "Miki Zerahia", ב-2 בדצמ 2012, בשעה 11:08

דורון,

בהמשך לשיחתנו מתבקש מיל התנהלות מאושר ראה תוספת של סעיף 1-3.

יום טוב,
אנני בננה, בע"מ
<image003.jpg>

1
BERGGRUEN
RESIDENTIAL
LTD.

Miki Zerahia

From: Yigal Zemah
Sent: 10:22 02 דצמבר 2012 יום ראשון
To: Miki Zerahia
Subject: אישור עבודות מספות

תקדים

Best,
Yigal Zemah

On 2 2012, at 09:08, "Miki Zerahia" <miki@berggruen.co.il> wrote:

יגאל,

צרפתי את המייל ששלח דורון לעידו.
הוספתי את סעיף 3.1.
אבקש את אישורך לסיכום.

תודה ושבוע טוב,

מיקי

עידו שלום

להלן סיכום בקשר לעבודות מספות במקדל מאייר :

1. מיליון ש"ח ישולמו מיידית בחשבון הקרוב על חשבון עבודות מספות
2. הכסף ישולם במסגרת הגדלת אחוזים על חשבון הבסיס מאושר
3. כל עבודה מספות שחברת ברגאין יחמת יסהל דיון לגביה והערך של העבודה יקבע בתיאום בין סמיון כוגן לדימה יאסקולקו מוקסמן גברין מיידית
- 3.1 לאחר הדיון בין סמיון כוגן לדימה יאסקולקו מוקסמן, יעביר דימה יאסקולקו את החשבונית שאישר לאישור סופי של מיקי זרחיה מחברת ברגאין.
4. כל עבודה מספות כזאת תרוכז בתיק נפרד של אישורים
5. מעת לעת א. דורי תקבל את התשלום על העבודות הנספות שנחתמו ואושרו במסגרת המנגנון המתואר בסעיף 2
6. הסיכום הזה תקף ל 4 חודשים הקרובים או עם מכירת פנטהאוז אחד , המוקדם מביניהם
7. לאחר האמור בסעיף 6 הכסף יצבע בצבע האמיתי שלו

אבקש אישורך ואישור יגאל צמח לסיכום

בברכה
דורון מילר

<image001.jpg>

א. דורי מילר בע"מ

BERGGRUEN
RESIDENTIAL
LTD.

From: Yigal Zerah
Sent: Sunday, December 02, 2012 10:22 AM
To: Miki Zerahia
Subject: Re: אישור עבודות מספות

תוקדם

Best,
Yigal Zerah

On 2 2012 בדצמ, at 09:08, "Miki Zerahia" <miki@berggruen.co.il> wrote:

יגאל

צרפתי את המייל ששלח דרון לעידו.
הוספתי את סעיף 3.1.
אבקש את אישורך לסיכום.

תודה ושבע טוב,

מיקי

עידו שלום

לחזן סיכום בקשר לעבודות מספות במגדל מאיר:

1. מיליון שיח ישולמו מיידית בחשבון הקרוב על חשבון עבודות נוספות
2. הכסף ישולם במסגרת הגולת אחוזים על חשבון הדסי מאושר
3. כל עבודה מספת שתברת ברגואין יזמות יהל דיון לגביה והערך של העבודה יקבע בתיאום בין סמיון כוגן לדימה יאסקולקו מוקסמן גוברין מיידית
- 3.1 לאחר הדיון בין סמיון כוגן לדימה יאסקולקו מוקסמן, יעביר דימה יאסקולקו את החשבונות שאישר לאישור סופי של מיקי זרהיה מחברת ברגואין.
4. כל עבודה מספת כזאת תוכנן בתיק נפרד של אישורים
5. מעת לעת א. דורי תקבל את התשלום על העבודות הנספות שנחתמו ואושרו במסגרת המנגנון המתואר בסעיף 2
6. הסיכום הזה תקף ל 4 חודשים הקרובים או עם מכירת פנטהאוז אחד, המוקדם מביניהם
7. לאחר האמור בסעיף 6 הכסף יצבע בצבע האמיתי שלן

אבקש אישורך ואישור יגאל צמח לסיכום

בברכה
דרון מילר

<image001.jpg>

Quality Bytes MailXpress Message: [Spam? Click this link](#)

א. זרהיה נציג בע"מ

BERGGRUEN
RESIDENTIAL
LTD.

פרטים:

מיגדלי מאויר
עבודות נוספות ומריגים

מספר	תאריך הגשה	תאור החריג	כמות שהוגש בש"ח	סכום שאושר ע"י פיקוח	סטטוס	הערות
1	05.01.11	הגלת ראשי כלומאות S6-S2	22,828	22,828	לא שולם	
2	26.01.11	מילוי והדקת נטף של התשתית מנחת לרצפת מרתף 4	7,456	4,802	לא שולם	
3	06.02.11	הגלת ראשי S25, S24, S22, S21, S29, S31, S33, C4	46,453	30,584	לא שולם	
4	14.02.11	החמת בטון ע"ג קיר סלאר במרתף 4 - לפי בקשת הפיקוח וביטוי פויל	9,390	9,390	לא שולם	
5	21.02.11	חשתופות המזון בפירוק שילות ישן והקמת שילות חדש והגלת כמות של סודות וקורות קשר בברזץ תבנין במפלס מרתף 4	14,280	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
6	06.03.11	ניסור קיריחה קיר סלאר במרתף המגדל במפלס 4 - בנין במפלס מרתף 4	22,549	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
7	24.04.11	3- קומת אח בלבד	16,401	9,785	לא שולם	
8	29.05.11	ניסור קיריחה קיריחה מרתף	140,291	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
9	21.06.11	פירוק ופטיס קונסטרוקציית פלדה במפלס 4.26	38,290	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
10	22.06.11	ביצוע פיר מעליות נטף לגביין	50,078	59,897	לא שולם	
11	05.07.11	ניסור קיריחה קיר סלאר במרתף המגדל במפלס 2	5,401	5,268	לא שולם	
12	12.07.11	חשיבה ופטיס קורות ראש במפלס 0.00 - +	26,550	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
13	17.07.11	ביצוע קיר חד עזר במרתף המגדל ע"ג קורות סלארים	78,550	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
14	17.07.11	תוספת גביל פלטה במחיצות גבס	403,732	מאושר	לא שולם	
15	24.07.11	שיטויים במחד מונים לאחר ביצוע	9,746	12,646	לא שולם	
16	21.08.11	ביצוע הכנת העדרשות ע"י חיזם למקורה במפלס +9.00	181,320	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
17	23.08.11	ביצוע חד מדרגות נטף מט' 3	65,998	38,588	לא שולם	
18	25.08.11	מסגרות במל"מ נטף במפלס +9.00	17,157	17,157	לא שולם	
19	07.11.11	חיזוק מדרון ומתקנים הנוספים לנגיעות חודרת מיס לתוך המרתף שנוגטו ע"י אחרים	71,120	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
20	07.11.11	תוספת תשלום בגין אבן ג'ס מיטס בלובי ראשי, לובי"ים קומותים, דירות	713,000	מאושר	לא שולם	
21	16.11.11	שיטי סוג בטון באלמנטים קונסטרוקטיביים	53,417	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
22	29.11.11	היקון תקלות בתכנון של מקורה במפלס +13.50	28,115	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
23	11.12.11	חוספת קורות בטון במפלס +13.50	51,234	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
24	18.12.11	שיטויים לאחר ביצוע במקורה במפלס +16.05	14,456	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	
25	27.12.11	שיטי עובי התקרה בלובי מעלית במפלס +16.20	7,103	לא אושר ולא נבדק	לא שולם	

מגדל חוזה 101/2010 - 127.3

מאת ד"ר אילן א. א.

א,מ,א, לואיס יאן א.

	לא שונים	8,288	12,591	שינוי תוארי קו ביוב ונת קרקע בחלקה 46	08.11.12	54
	2,310	2,310	E2-84 הורסת קיר גולל פינוי ונטיית קיר חדש ברורה	11.10.12	55	
	224,985	308,862	תוספת עוד מא למפס +13.50	18.11.12	56	
	לא אושר ולא נבדק	43,830	ביצוע חציבות אלומינ מלאר לעמודים 118-114	19.11.12	57	
	לא אושר ולא נבדק	106,900	תוספת תעלות מ.א. ותיקון קירות בחנויות 6-	19.11.12	58	
	לא אושר ולא נבדק	36,458	שיפו פרט חיבור בין קירות מלאר במרתף הבניין	19.11.12	59	
	לא אושר ולא נבדק	465,360	מפס 5-6 בין צירים 5-BF	21.11.12	60	
	לא אושר ולא נבדק	3,985,830	שיפו פרט מעקות חסינית במרפסות דרומיות	25.11.12	81	
	לא אושר ולא נבדק	1,108,000	שכייים ברירות ABCD בהשווא בין תוכניות חזרה לציפ			
	לא אושר ולא נבדק	127,492	תשלומ תשלום לפרקט שטריוף			
	לא אושר ולא נבדק	161,071	החזרת בטון על קירות מלאר במקום ייקור בטון של	19.12.12	63	
	לא אושר ולא נבדק	141,000	קיר חד צדדי בשיטה קונבנציונל	07.01.13	64	
	לא אושר ולא נבדק	168,000	תוספת קורות בטון קונסטרוקציוניות בחנויות	09.01.13	65	
	לא אושר ולא נבדק	66,500	סילר הגנה לאבן ג'ט מיס	13.01.13	66	
	לא אושר ולא נבדק	147,056	תוספת תמנה ל-5 מעליות	16.01.13	67	
	לא אושר ולא נבדק	1,703,592	תוספת עלות למיכלי הדרחה	27.01.13	68	
	לא אושר ולא נבדק	10,850	משתן קוריאן למרפי אסלה	27.01.13	69	
	לא אושר ולא נבדק	20,802	ציפו זכוכית בלוי מעליות	06.02.13	70	
	לא אושר ולא נבדק	12,503	תעלות ניקוז מפח מתחת ליטרות ביוב בקומה טכנית			
	לא אושר ולא נבדק	339,122	הריסת תקרת בטון קיימת וביצוע תקרה חדשה בלוי	24.02.13	71	
	לא אושר ולא נבדק	273,582	מעליות חליקה 46	05.03.13	73	
	לא אושר ולא נבדק	1,145,019	ביטול פלטה טרומיות שסופקו לאתר לפי התכנון	03.03.13	72	
	לא אושר ולא נבדק	13,812,537	בתציון חליקה 46			
			תעלות בשוק תליות לכבלי חשמל מתח גבוה בתציון	05.03.13	73	
			הוספת גלאי עשן בלורים קומתיים מעל תקרת הגבס	08.03.13	74	
			סה"כ			

מחירי ע"מ
מחירי ע"מ
מחירי ע"מ

מחירי ע"מ
מחירי ע"מ
מחירי ע"מ

א. זוויל רבניס טעמים

BERGGREEN
RESIDENTIAL
LTD.

נספח 60

ההסכם בגין פרויקט מגדלי תל אביב

פרויקט "מגדלי תל אביב C+D"

חלקות

145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093

וחלקה 10 בגוש 7094

על פי תוכניות מפורטות מספר 2225 א' ו- 2225 ב'

רחוב תוצרת הארץ 7 תל אביב

הסכם בנייה

12 באוקטובר 2010

א. דודי בניה בע"מ

ה ס כ ס ב נ י ה

פרויקט "מגדלי תל אביב C+D"

תוכן עניינים

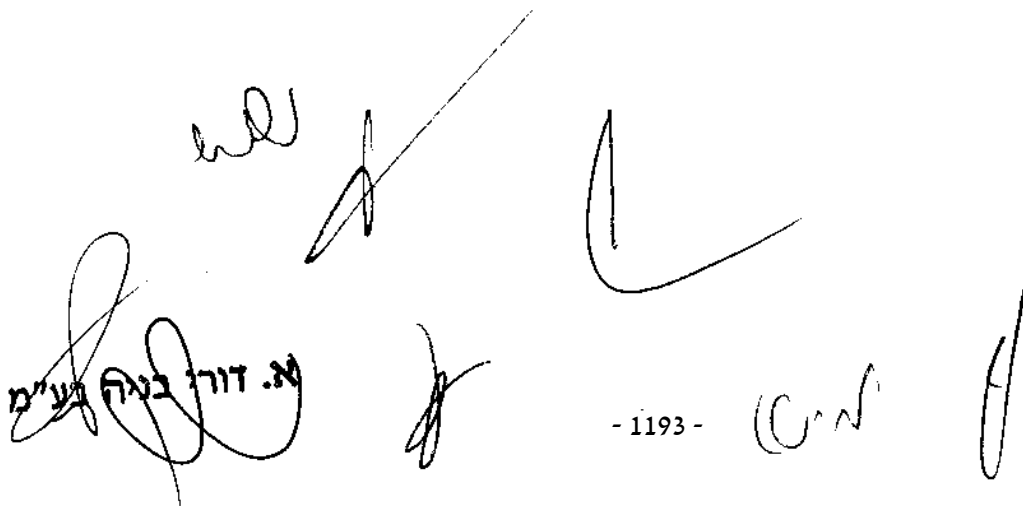
<u>עמוד</u>	<u>כותרת הסעיף</u>	<u>סעיף</u>
7	כללי והגדרות	1
11	העסקה	2
11	הצהרות הבעלים	3
12	הצהרות הקבלן	4
16	התחייבויות הבעלים	5
17	התחייבויות הקבלן	6
18	עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות	
21	חיבור למים	
21	אספקת חשמל	
22	מדידות	
23	פינוי פסולת ועפר	
23	הכנת האתר לביצוע העבודות	
26	מעמד הקבלן ואחריותו	7
29	תוכניות ומסמכים	8
31	מפרטים	
32	מוצר שווה ערך	
33	ניהול יומן העבודה	
33	טיב החומרים והעבודה	9
36	לוח זמנים	10
38	התמורה	11
42	מפקח על בניית המגדלים מטעם הבעלים	12
43	מפקח על בניית המגדלים מטעם הבנק	13

א. דורר בניה בע"מ

44	הוצאות מיסים ותשלומים אחרים	14
44	בטוחות לקיום ההסכם	15
45	ביטוחי הקבלן ו/או המגדל	16
45	הסבה שיעבוד והעברת שליטה	17
46	שינויים תוספות וזיכויים	18
49	קבלני משנה	19
49	שירותי קבלן ראשי	20
50	מסירת הבניין	21
53	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין	22
54	ביטול ההסכם	23
55	הפרה יסודית	24
55	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו	25
56	תרופות בגין הפרת ההסכם	26
57	קיצוז ועיכבון	27
57	העדר יחסי עובד מעביד	28
58	שמירת סודיות	29
58	הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה	30
58	כללי	31
59	כתובות הצדדים	32

מ.א. דורז בניה בע"מ

- 1193 -



רשימת נספחים

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

מספר עמוד

שם הנספח

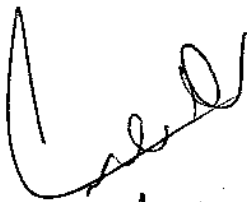
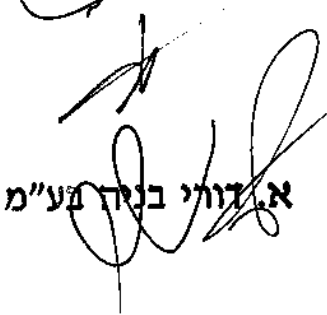
סימון הנספח

(לכל מגדל נספח משלו ומסומן כמספר הנספח והאות C או D)

	"א1" – תוכניות הגשה (גרמושקה) (מצורף)	נספחי "א"
	"א2" - רשימת תוכניות ברמת מכרז לרבות התוכניות של כל יועץ/מתכנן בתחומו (מצורף)	
	"א3" - היתרי בנייה של הפרויקט (יצורף עם קבלתו)	
	"א4" - היתרי שינויים (יצורפו עם קבלתם)	
	"ב1" - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 (מצורף)	נספחי "ב"
	"ב2" - מפרט טכני מיוחד (מצורף)	
	"ב3" - מפרט טכני משלים	
	"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, על כל פרקיו, במהדורתו האחרונה נכון למועד חתימת הסכם זה (לא מצורף)	
	"ב5" - תנאים מיוחדים	
	לוח תשלומים לקבלן (מצורף)	נספח "ג"
	"ד1" - לוח זמנים כללי מחייב למועד המסירה ושלבי ביצוע לביצוע העבודות (מצורף)	נספחי "ד"
	"ד2" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע (יצורף בעתיד להסכם)	
	מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)	נספח "ה"
	"ו1" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)	נספחי "ו"
	"ו2" - נוסח ערבות בדק (מצורף)	
	"ו3" - נוסח כתב הסבה של הערבות (מצורף)	
	"ו4" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)	
	כתב אחריות הקבלן כלפי הבעלים לתיקוני בדק (מצורף)	נספח "ז"
	מחירון שינויי דיירים (מצורף)	נספח "ח"
	"ט1" - נוסח תעודת השלמה/בדק לדירות הפרויקט (מצורף)	נספחי "ט"
	"ט2" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט	
	כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)	נספח "י"
	נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)	נספח "יא"
	רשימת יחידי קבוצת C ורשימת יחידי קבוצה D (מצורף)	נספחי "יב"
	"יג1" – נספח ביטוח (מצורף)	נספחי "יג"
	"יג2" – נוסח אישור ביטוח (מצורף)	
	"יג3" – נוסח אישור ביטוח "תבות המוצר" (מצורף)	
	רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף)	נספח "יד"
	כתב ויתור הקבלן (מצורף)	נספח "טו"

א. דורי בניה בע"מ

פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בקבלן (מצורף)	נספח "טז"
העתק מרישיון הקבלן	נספח "יז"
נוהל שינויי דיירים	נספח "יח"

א. דווי בניה וע"מ





הסכם בניה "מגדלי תל אביב C+D"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 12 בחודש אוקטובר שנת 2010

בין: הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים C (בצד הדרום מזרחי של המגרש המיוחד) על פי תוכניות בנין ערים מפורטות א/2225 ו-ב/2225

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. חי גאליס ת.ז. 38312880

2. אמיר נחשוני ת.ז. 55265771

3. מנחם פינקלשטיין ת.ז. 025123902

(כל הזכאים לעיל יקראו להלן ביחד ולחוד: "קבוצת C")

לבין: הזכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים D (בצד הדרום מערבי של המגרש המיוחד) על פי תוכניות בנין ערים מפורטות א/2225 ו-ב/2225

באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. יואל מרינוב ת.ז. 982462

2. מיטל אסא ת.ז. 27104579

3. שאול גליקסברג ת.ז. 57082539

(כל הזכאים לעיל יקראו להלן ביחד ולחוד: "קבוצת D")

אשר כתובתם המשותפת לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חגי' בוכניק, ויינשטיין ושות', ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב (קבוצת C וקבוצת D יקראו במאוחד להלן - "המזמין" ו/או "הבעלים")

מצד אחד,

לבין: א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51

קבלן רשום נושא רשיון 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 אופיר גרינברג ת.ז. 28763001

(להלן - "הקבלן")

מהצד השני.

הואיל (1): והמזמין מורכב משתי קבוצות יחידים, קבוצת C וקבוצת D, הזכאיות להירשם כבעלות הזכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 והמהווים חלק מהמגרש המיוחד הידוע כ"מגדלי תל אביב" ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת מגדל מגורים C (בצד הדרום מזרחי של המגרש המיוחד) ולקבוצת D (בצד הדרום מערבי של המגרש המיוחד) לקבוצת D, על פי תוכניות בנין ערים מפורטות, א/2225 ו-ב/2225, לרבות מכוח הסכם שנחתם ביניהם, כשחלקיו של כל אחד מיחיד קבוצה C במקרקעין הם כמפורט בנספח יב'1 המצ"ב לצד שמו, וכשחלקיו של כל אחד מיחיד קבוצה D במקרקעין הם כמפורט בנספח יב'2 המצ"ב לצד שמו;

א.דורי בניה בע"מ

והואיל (2): ועפ"י תוכנית בניין ערים החלה במקום, זכאית קבוצת C לבנות את מגדל C, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכמסומן בתשריט המצייב **כנספח א'1** להסכם זה וכן זכאית קבוצת D לבנות את מגדל D, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכמסומן בתשריט המצייב **כנספח א'1** להסכם זה וכן זכאיות קבוצת C וקבוצת D לבצע פיתוח סביבתי, לרבות מחוץ לקונטור המגדלים, כהגדרתם להלן, בתחום הפרויקט כהגדרתו להלן, על גג +6 ובחזית הפונה לרחוב תוצרת הארץ ובנוסף, עבודות פיתוח בתחום המדרכה בחזית הפונה לרחוב תוצרת הארץ, זרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית, הן בקומת הקרקע במבנה העילי ובמרתפים, כמסומן בתשריט המצייב **כנספח א'1** להסכם זה וכמתואר ב**נספח ב'5** תנאים מיוחדים;

והואיל (3): ובהתאם להיתר הבניה אשר ניתן למגדל C ולבקשה להיתר בניה למגדל D המצויה בהליכי אישור מול הרשויות, מעוניינות קבוצת C וקבוצת D לפעול במקביל ככל שניתן, להקמת הפרויקט, כהגדרתו להלן, כולל עבודות פיתוח במגרש ובסביבתו. והמזמין מצהיר, כי הבקשות להיתרי בניה בגין המגדלים, כהגדרתם להלן, הוגשו על ידי חברת מבני תעשייה, כהגדרתה להלן, היתר הבנייה למגדל C רצ"ב **כנספח א' C3** והיתר הבנייה למגדל D לכשיומצא למזמין, יצורף **כנספח א' D3** 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;

והואיל (7): ומוסכם כי הקבלן יבצע את הפרויקט במלואו ובשלמותו במתכונת "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Turn key project") וישא באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, החומרים והעבודות וזאת הן לחלקים שיוקמו על ידי הקבלן והן לחלקים הקיימים במקרקעין לרבות שינויים ואו תוספות ואו תיקונים ואו השלמות שיבצע הקבלן בהתאם לתוכניות המצייב להסכם זה, במערכות ובמבנים הקיימים כיום במקרקעין

והואיל (8): והבעלים מלווים על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשר העמיד, לבעלים, מסגרת אשראי פרטנית וכוללת לפרויקט;

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, ואו להפריד בין הוראותיו.

1.3 כל הנספחים, התוכניות, המפרטים, הפרוגראמות, והמסמכים המצורפים ואו שיצורפו להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם גופו, באים בחזקת תנאיו וכל חלקיו יחדיו

א. דורי בניה בע"מ

1197-

כאחד. בכל מקום אשר בו נאמר "בהסכם זה" או "בחווה 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 ההסכם. בנוסף, ככלל, תינתן עדיפות למסמך שבנסיבות העניין כולל את הדרישה המפורטת, המיוחדת המחמירה והגבוהה ביותר הכל על פי בחירת הבעלים.

1.5 הגדרות

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

או "האתר"
או "המקרקעין"
"המגרש"

שטח הנמצא בחלקות 145 (בחלק), 146, 406, 529 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094 המצויים ברחוב תוצרת הארץ 7 בתל אביב, לרבות המקרקעין אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם יבוצעו העבודות להקמת הפרויקט, 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 ולרבות שטחים בנויים קיימים (כגון הקומות המסחריות והמרתפים הקיימים) אשר בהם יבוצעו עבודות חיזוק, ביסוס ומעבר צינורות והתחברות לתשתיות קיימות;

"מגדל C"

מגדל מגורים בצידו הדרום מזרחי של המגרש בן 112 יחידות דיור על פני 29 קומות מגורים ועוד מפלסים של גגות המבנה (מרפסת גג של פנטהאוזים עליונים, טכני ומשטחי גג), המיועדים להקמה מעל 2 קומות למתקנים טכניים ולמחסנים ולשטחים משותפים של הבניין (במפלסים +6.1 ו-3.05 ועוד מפלס (חלקי) מעליהם) כשהם מעל קומת כניסה במפלס הקרקע (הכוללת לובי כניסה ראשי, מחסנים ושטחים למתקנים ו/או לרווחת הדיירים), הכל מעל 4 קומות מרתפים הכוללות מחסנים, חניה ומתקנים טכניים וכן אפשרות להוספת 2 קומות מגורים;

"מגדל D"

מגדל מגורים בצידו הדרום מערבי של המגרש בן 112 יחידות דיור על פני 29 קומות מגורים ועוד מפלסים של גגות המבנה (מרפסת גג של פנטהאוזים עליונים, טכני ומשטחי גג), המיועדים להקמה מעל 2 קומות למתקנים טכניים ולמחסנים ולשטחים משותפים של הבניין (במפלסים +6.1 ו-3.05 ועוד מפלס (חלקי) מעליהם) כשהם מעל קומת כניסה במפלס הקרקע (הכוללת לובי כניסה ראשי, מחסנים ושטחים למתקנים ו/או לרווחת הדיירים), הכל מעל 4 קומות מרתפים הכוללות מחסנים, חניה ומתקנים טכניים וכן אפשרות להוספת 2 קומות מגורים;

מגדל C יחד עם מגדל D; "המגדלים"

"מגדל המשרדים"

מגדל המתוכנן להיבנות בחלק המערבי של המגרש המיוחד (מערבית למגדל D), על ידי מבני תעשייה ו/או מי מטעמה אשר יכול ויבנה במקביל להקמת הפרויקט ואשר הקמתו אינה כלולה בהסכם זה;

"הקבלן"

המוגדר במבוא להסכם זה, ובכל נושאי אחריות הקבלן לרבות נציגו 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;

או "המזמין"
"הבעלים"

יחיד קבוצת C ויחיד קבוצת D המפורטים ברשימות הבעלים שבנספחי יב' הרצ"ב ו/או על ידי עוה"ד – נציגים ו/או ע"י נציג המזמין, כפי שיוודעו לקבלן מעת לעת;

"נציג המזמין"

נציגי ועד הבעלים של קבוצת C ה"ה חי גאליס, אמיר נחשוני ומנחם פינקלשטיין יחד עם נציגי ועד הבעלים של קבוצת D ה"ה יגאל מרינוב, מיטל אסא ושאל גליקסברג 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 שיוודעו לקבלן מעת לעת ובלבד שכל נציג ועד בעלים של אחד מהמגדלים לא יהא רשאי לקבל החלטות ואף לא ליתן כל אישור בנושאים הנוגעים באופן מובהק למגדל השני;

בשלבי התכנון, התיאום וניהול הרישוי חברת **לינב בע"מ** מרחוב הוברמן 2 תל אביב
טלפון: 03-6207676 פקס: 03-6207722 ומטעמה ירכז את העבודה מהנדס ליאור
דושניצקי ו/או מי שימונה מטעם המזמין במקומו ובשלב הפיקוח על הביצוע,
גרויסמן הנדסה בע"מ מרחוב דולב 14 אור יהודה טלפון: 03-6341003 פקס: 077-
4341003 ומטעמה ירכז את העבודה מהנדס אריק הקטר 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. זהותו של המפקח לכל עניין, מהמפורטים בהסכם זה להלן תהא בהתאם
לחלוקה לעיל;

"המפקח"

א. ריסקין אדריכלים ובונה עדים 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;

"האדריכל"

המפורטים ברשימת היועצים והמתכננים שבנספח **יד'** של הסכם זה, לרבות
אדריכל, אדריכל נוף, מעצבי פנים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, חשב כמויות
(כמאי), מודד, בעלי 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;

או "היועץ/ים"
"המתכנן/ים"

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;

"הקבלנים"

שטחים ו/או חלקים ו/או יחידות אשר יבנו ו/או ישונו ו/או יחוזקו ו/או שדרכם
יועברו צינורות ותשתיות בפרויקט ו/או בחלק הימנו;

"יחידות"

הבעלים הרשומים של המקרקעין במועד חתימת הסכם זה, ממנה נרכשו המקרקעין
על ידי המזמין ואשר היא בעלת חלק מהיחידות בחלקים הבנויים במקרקעין עליהם
יוקמו המגדלים;

"מבני תעשייה"

חברה אשר תיבחר על ידי המזמין לצורך ניהול השטחים הציבוריים בפרויקט ולה
ימסור הקבלן את השטחים הציבוריים ו/או החברה המנהלת במועד חתימת הסכם
זה את המקרקעין לרבות מקרקעין סמוכים הידועים במסגרת מגדלי תל אביב ו/או
מטעם מבני תעשייה ולהן ימסור הקבלן את השטחים הציבוריים בפרויקט, לפי
העניין, ו/או חברה אחרת שימנה המזמין כפי שיודע לקבלן מעת לעת;

"חברת הניהול"

פרטים ו/או גופים להם זכויות בחלקים הבנויים ו/או הסמוכים לפרויקט ואשר דרך
חלקים אלו זבהם צריכים להתבצע עבודות חלקיות ומסוימות;

"דיירים"
קיימים"

מרכז ספורט הקיים בחלק המזרחי של המקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו
ופעיל;

"מרכז הספורט
העירוני"

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

"לקוח"

כל רשות מוסמכת ולרבות וועדות התכנון והבניה, חברת החשמל, חברת בזק, מע"צ,
משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד העבודה,
הג"א, מינהל התעופה, משרד הביטחון, חברת הכבלים, לשכת רישום המקרקעין וכל
עירייה, רשות מקומית או משרד ממשלתי אחר וכו';

"הרשויות"

יועציו המשפטיים של המזמין, **עוה"ד ממשד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות'**
ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 32, תל אביב;

"עורכי הדין"

כל תוכניות המתאר החלות על המגרש, כמפורט להלן:

"התב"ע"

ובכללן תוכניות בניין ערים 2255/א, 2225/ב, וכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות
והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין - כולן על תקנוניהן, תשריטיהן
ונספחיהן האחרים;

"התוכניות"

התוכניות המצורפות לבקשה להיתר הבנייה (גרמושקה) ותוכניות העבודה ולרבות
תוכניות עבודה משלימות ו/או נוספות) שהוכנו, לרבות אלו שיוכנו על ידי המזמין

א. דורי בניה בע"מ
1199 -
CIN

ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן לזמן, הנחוצות לביצועו המושלם של הפרויקט, הכל כאמור בהסכם זה להלן;

"היתרי הבניה"

היתרי הבניה אשר ינתנו להקמת כל אחד מהמגדלים לרבות היתרים משלימים ו/או נוספים ו/או שינויים בהם ו/או היתרים קודמים שניתנו למקרקעין, לביצוע חלקי המבנה הבנויים ו/או המתפקדים במועד חתימת הסכם זה והונפקו עוד בטרם ניתן לקבלן צו התחלת עבודה;

או "הפרויקט"
"הבניין"

תכנון, הקמת ובניית המגדלים באופן מלא ומושלם כאמור בהסכם זה, וכן חדרים טכניים ומערכות אשר ישרתו את המגדלים וכן ביצוע כל הנדרש לביצוע, במקרקעין בתחומי הקומות הקיימות מתחת ו/או לצידי המגדלים לרבות על גג מבנה המסחר ומדרכות גובלות הכל על פי הנדרש ואישור עיריית תל אביב, והכל בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות ובכללן הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ולרבות חיבור לתשתיות הקיימות, פיתוח המגרש כולו ומסירת כל הנ"ל למזמין ו/או למי שיוורח עליו המזמין כמפורט להלן, לרבות ביצוע כל העבודות ונשיאה בכל התשלומים הכרוכים בכך, עד להשלמתו, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר בזאת, כי בהתאם להסכם של המזמין עם מבני תעשייה, ניתנה למבני תעשייה הזכות להגיש בקשה להקלה במקרקעין לתוספת 2 קומות בכל אחד מהמגדלים אשר יכללו תוספת של 8 יח"ד טיפוסיות מתחת לקומת הפנטהאוז בכל מגדל. ככל ותאושר בקשת מבני תעשייה, יכללו 8 יח"ד ב-2 הקומות הנוספות בפרויקט לכל דבר וענין, כאילו נכללו מלכתחילה ויחולו עליהם כל הוראות הסכם זה בהתאמה בכפוף לאמור בפסקה חמישית בסעיף 11.1 להלן;

או "העבודה"
"העבודות"

הקמת מגדל מגורים C ומגדל מגורים D על כל יחידותיהם ומתקניהם לרבות המערכות המשותפות למגדלים והכל לשם קבלת מבנים יציבים ומושלמים על כל מערכותיהם, מתקניהם, כנדרש לקבלת טופס 4 ועפ"י הנחיות עיריית תל אביב והרשויות המוסמכות, הכל עפ"י ההיתרים, התוכניות והמפרטים, קבלת כל הרישיונות והאישורים שידרשו עם הקמת הפרויקט, לרבות תכנונם, ביצועם, ניהולם, בנייתם, הקמתם והתקנתם המלאה והמושלמת של כל הדירות, קומות הביניים, עיצוב הפנים, העבודות במרתפים הקיימים, ככל שיידרש, והחלקים המשותפים במגדלים ובחצרות, לרבות כל עבודות הפיתוח (ובכללן במפלס הרחוב, בכניסה לשטח המסחרי מרחוב תוצרת הארץ, מפלס גג המסחר וכדומה), תכנון וביצוע המערכת הקונסטרוקטיבית המלאה של שלד המבנה של כל אחד מהמגדלים, חיזוק יסודות וקירות קיימים לרבות בחניון הקיים ובמרתפים, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר, הוראות המפקח והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והחומרים שידרשו לשם כך למגדלים ולדירות וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה של כל דירה ושל הפרויקט 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 ודירה לדוגמא בת 5 חדרים, בכל מגדל בנפרד, הכל באופן מלא ומושלם בהתאם ועל-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר ושאר הוראות הסכם זה;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל יכלל במסגרת העבודות, 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 והתקנת קווי חשמל, תשתית, טלפון טל"כ וכיו"ב, כולל התחברות לרשת העירונית, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה;

בנוסף, יכלל במסגרת העבודות כל עבודות השינויים ו/או השיפורים ו/או התיקונים אשר יבוצעו במהלך הפרויקט בחלקים הקיימים במקרקעין על פי היתר הבניה לפיו הם נבנו.

מובהר כי העבודות אינן כוללות אלמנטים כלשהם במבנה הקיים שאינם נדרשים או קשורים להקמת המגדלים. כמו כן הקבלן יהיה אחראי לנזקים שיגרמו למבנה הקיים אך ורק אם אלו נגרמו בקשר ישיר או עקיף עם עבודות הבניה.

המפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, המצורף להסכם כנספת ב'1;

"המפרט הטכני"

המפרט הטכני המצורף להסכם כנספת ב'2;

"המפרט הטכני המיוחד"
"המפרט הטכני"

כל תוספת, שינוי או תיקון למפרט הטכני ולמפרט הטכני המיוחד שימסרו בכל שלב

1200 -
אדריכל בנין בע"מ

Handwritten signature and initials.

- המשלים** שלאחר חתימת ההסכם ובמהלך ביצוע העבודה, בהתייחס לתוכניות הנוספות והמשלימות;
- "המפרט הכללי"** המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הוועדה הבין משרדית המיוחדת של משרד 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 כנספת ב'6 אף שבפועל לא צורף לו;
- "המפרט הטכני"** או **"המפרט הטכני המיוחד"**, המפרט הטכני המשלים והמפרט הכללי;
- "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, ואשור 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 לאכלוס;
- "תעודת גמר"** כמשמעה בתקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970;
- "תקופת הבדק"** או **"תקופת האחריות"** כהגדרתם בחוק המכר (דירות) התש"לג - 1973 כאשר תחילת תקופת הבדק מיום מסירת כל יחידה בפרויקט למזמין בכל מגדל בנפרד לפי העניין, בהתאם להוראות הסכם זה ולענין השטחים הציבורים והמשותפים ממועד מסירתם לחברת הניהול כפי שיוורה המזמין, לפי העניין, כשהפרויקט בנוי וגמור וכל מערכותיו פועלות באופן סדיר ורציף ומסתיימת בתום תקופת האחריות הארוכה יותר החלה על עבודות מסוג זה על פי כל דין, לפי המאוחר מביניהן];
- "המדד"** מדד תשומות הבנייה למגורים כללי כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו;
- "צמודים למדד"** או **"הפרשי הצמדה למדד"** הכפלת סכום החשבון המאושר לתשלום ע"י המפקח בשיעור היחס שבין המדד בגין חודש ביצוע העבודה ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס, לבין מדד הבסיס, כהגדרתו בסעיף 11.6 להלן, או הכפלת סכום החשבון המאושר לתשלום ע"י המפקח בשיעור היחס שבין מדדים אחרים כלשהם, אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה;

2 העסקה

- 2.1 קבוצת C וקבוצת D כל אחת באופן עצמאי, בחבות נפרדת וללא אחריות הדדית, מוסרות בזאת לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי קבוצת C וכלפי קבוצת D, בנפרד ובאופן מלא, לבנות את הפרויקט ולבצע את העבודות באופן יסודי, מדויק ומקצועי, כתיאורן והגדרתן לעיל ולהלן, בהתאם להוראות הסכם זה על כל נספחיו וצורפותיו, בתמורה כמפורט בסעיף 11 להלן ו**בנספח 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 - turn key project ("עז מפתח ואחריות כוללת") - ולמסור אותן, כשהן במצב סופי ומושלם, למזמין, וכן לקבל ולמלא את כל התחייבויות הקבלן כלפי יחידי המזמין ו/או לקוח בכל הקשור לבניה, לטיב הבנייה, הבדק, האחריות ולוחות הזמנים, כמפורט בהסכם זה.

3 הצהרות הבעלים

הבעלים מצהירים בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי הם זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלי חלק מזכויות הבעלות במגרש וכי במועד חתימת הסכם זה הם בעלי זכויות החזקה והבניה בו וכי הם זכאים להיכנס להסכם זה ולהתחייב כמפורט בו, וכי נציגיהם לצורך הסכם זה וביצעו הם נציג המזמין ו/או עוה"ד.

א. דורי בניה בע"מ

201 -

g

- 3.2 כי הינם מלווים על ידי הבנק, אשר העמיד מסגרות אשראי לליווי ולהקמת הפרויקט עד רמת מפתח, וכי התחייבותם על פי הסכם זה הינה בסכומים ובמועדים התואמים את תנאי הליווי של הבנק.
- 3.3 כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה את הקמת המגדלים וכי נכון למועד חתימת הסכם זה, היתרי הבניה לבניית המגדלים (ללא 2 הקומות הנוספות) מצויים בשלבי אישור סופיים בוועדה המקומית ויצורפו כנספח 3' להסכם מיד עם קבלתם.
- 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.
- 3.5 כי התחייבויותיהם בהסכם זה כלפי הקבלן הינן התחייבות של כל קבוצה בנפרד ואשר אינן תלויות זו בזו, וידוע להם כי במידה ואחת הקבוצות תפר התחייבותה כלפי הקבלן עלולים להיגרם נזקים לקבוצה השניה על כל המשתמע מכך.
- 3.6 קבוצת C מצהירה כי היא תשתף פעולה עם קבוצת D למילוי כל התחייבויותיה לקבלן, בהתאם להוראות הסכם זה, במלואן ובמועדן וקבוצת D מצהירה כי היא תשתף פעולה עם קבוצת C למילוי כל התחייבויותיה לקבלן, בהתאם להוראות הסכם זה, במלואן ובמועדן.

4 הצהרות הקבלן:

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי הינו בעל ניסיון, יכולת, מיומנות, מערך ארגוני ומקצועי, וידע בבנייה וכי הוא עוסק בהקמת בתי דירות בתים משותפים, מסוג המגדלים 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 כנספח 1' להסכם זה.
- הקבלן מתחייב לשלם את כל האגרות השנתיות לאיגוד הקבלנים 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 כנספח טו'.
- 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 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 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 והמבנים קיימים, את שטחי התארגנות וכי הוא מודע לכל עבודות ההגנה וההפרדה הנדרשים על מנת לאפשר שימוש במבנה המסחרי הפועל כיום במקרקעין, מרכז הספורט העירוני, הגנה על הולכי רגל ואי הפרעת לפעילות המשותפת של הקומפלקס הקיים הן למגורים והן לפעילות הציבורית הקיימת כיום במגרש וכן כי יש בידו את כל המידע האחר הדרוש והעשוי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה.
- כן מאשר הקבלן כי ידוע לו כי במקרקעין קיימים חלקים בנויים ומתפקדים אשר לצרכי

התאמתם לפרויקט נדרשים שינויים מסוימים בהם כמפורט **בנספחי א' וננספחי ב' ו/או** כפי שיעודכנו המסמכים ו/או המפרטים על ידי המזמין ו/או הרשויות מעת לעת וכי היתר הבניה להקמת החלקים הקיימים בפרויקט מוכר וידוע לו והוא מתחייב לתאם פעולתו עם חברת מבני תעשייה והבעלים הנוספים ו/או האחרים, ככל שקיימים במקרקעין, וכן עם חברת הניהול הפועלת במקרקעין.

הקבלן מצהיר ומאשר כי בדק את כל הנדרש, אף מבחינות של ביצוע העבודות על מבנים ותשתיות קיימות ומהעובדה שהקמת המגדלים הינה על מבנים קיימים ופעילים וכי נדרשות עבודות לחיזוק הביסוס, היסודות והעמודים הקיימים והוא מקבל אחריות מלאה על יציבותם של המבנים הן הקיימים והן המגדלים החדשים שייבנו והוא נוטל על עצמו ומקבל עליו אחריות מלאה על עבודות החיזוק שבוצעו טרם מתן צו התחלת העבודה, כאמור בהסכם זה, ועל עבודות החיזוק והביסוס שיבצע במסגרת הפרויקט וזאת באופן מלא וללא כל סייג. בהתאם מתחייב הקבלן להמציא למפקח טרם קבלת צו התחלת עבודה סקר מבנים וסקר סביבתי מתועד ומצולם לצרכי ביטוח שיערוך הקבלן והוא מתחייב לפעול על פיהם.

4.6 הוא בדק את היקף העבודות ואת האמצעים הדרושים לביצוען, בחן את התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות לרבות חיבור הפרויקט לכל ההזנות הדרושות כגון: חשמל, מים, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, 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.

הקבלן מצהיר, כי התמורה על פי הסכם זה הינה תמורה הוגנת ומלאה לכל התחייבויותיו לפי הסכם וכי 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 המצורפים להסכם זה, 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 והמצורף אליו 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.

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

4.8 כי הוא ערך סקר שווקים, לרבות מצב שוק העבודה ומצאי החומרים בשוק ומחיריהם, כי הוא מכיר את כללי וחוקי הבנייה 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.

4.9 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.

4.10 כי הוא מתקשר עם המזמין בידיעה שהתכניות המצורפות להסכם זה, אינן תוכניות מלאות ו/או סופיות וכי תימסרנה לידי תוכניות מפורטות ומושלמות יותר ו/או תוכניות אחרות נוספות, הכל לאחר חתימת הסכם זה, במהלך ביצוע העבודות, והוא מצהיר כי לא תהא לו כל זכות חזרה, טענה כלשהי או תביעה כספית בקשר לכך ובלבד "שהתוכניות האחרות הנוספות" תבטאנה ותפרטנה באופן רגיל והגיוני את התוכניות המצורפות להסכם זה. מוסכם על הקבלן, כי דין מסירתן של התכניות לידי תהיה כדן צירוף להסכם זה והן יהיו

א. דורי בניה בע"מ

CC.N

חלק בלתי נפרד ממנו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן מצהיר, כי לא יטען להארכת משך ביצוע העבודה ו/או לשינוי בשכר ההסכם הסופי בשל כך שמשופקות לו תכניות לביצוע בהדרגה ו/או בשלבים.

4.11 כי ידוע לו שקיימים במתחם חלקים מתפקדים (ובכלל זה בניינים A ו-B, המרכז המסחרי הפעיל, מרכז הספורט של עיריית תל אביב וכד') וכי במהלך הבניה יידרש ויצטרך למנוע כל פגיעה ו/או הפרעה בלתי סבירה בפעילותם ולהגן על החלקים המתפקדים במתחם.

4.12 כי ידוע לו שבמקום הפרויקט בוצעו עבודות ביסוס ושלד במפלסי התת קרקע ועד למפלס רצפת קומה 3 מעל הקרקע (כולל) וכן עבודות חלקיות של איטום, גמר ומערכות אינסטלציה, איוורור וחשמל (להלן: "העבודות במבנה התחתון").

הקבלן ערך, עובר למועד חתימת הסכם זה מדידה ובדיקה הנדסית ומקצועית של העבודות במבנה התחתון והוא מאשר כי אין לו כל טענות בקשר עם העבודות במבנה התחתון, איכותן, והתאמתן לתכניות היסודות. הקבלן יהיה אחראי גם לעבודות במבנה התחתון ככל שהן נדרשות ו/או קשורות במישרין ו/או בעקיפין להקמת המגדלים לרבות תיקון פגמים ו/או ליקויים שנגרמו מבנה הקיים במישרין ו/או בעקיפין מהעבודות, ולא תשמע כל טענה מאת הקבלן כי ליקויים כלשהם בפרוייקט אינם באחריותו הואיל והם נובעים מהעבודות במבנה התחתון.

ככל וידרשו עבודות בניה ו/או השלמות ו/או חיזוקים ו/או תיקונים ו/או שינויים במבנים הקיימים להם קיים היתר בנייה ישן ו/או במערכות הקיימות ופועלות כיום, לרבות בקומות המרתפים, הקרקע והמסחר הקיימות ו/או עבודות הפיתוח במגרש כולו וזאת על מנת להתאימן לתוכניות ולדרישות הרישוי של הרשויות המוסמכות ובכללן המשרד והגורמים הרלוונטיים להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לבצען על אחריותו ועל חשבונו, לרבות פירוק והחלפת קטעים ו/או חלקים שאינם גמורים כראוי ו/או נדרש בהם שינוי ו/או חל בהם בלאי וכן ביצוע כל העבודות הנדרשות לשם חיזוק ולשם השבת המצב לקדמותו לאחר החלפת ו/או שינוי אותם חלקים ו/או ביצוע עבודות החיזוק כאמור והן יחשבו כנכללו מלכתחילה בהגדרת העבודות נשוא הסכם זה והכל בתיאום עם כל הגורמים המתאימים, לרבות חברת מבני תעשייה, חברת הניהול הפועלת במקרקעין ובעלים נוספים במקרקעין. העבודות יבוצעו בשעות סבירות ומקובלות תוך הקפדה על מינימום אי נוחות לבעלים ולמחזיקים הנוספים במקרקעין ולציבור

4.13 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה הקבלן נוטל על עצמו את ביצוע תכנון המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה באמצעות יועץ קונסטרוקציה מטעמו חברת ש. אנגיל יועצים בע"מ. בהתאם יהא הקבלן אחראי לכל שינויי התכנון של שלד המבנה מכל הבחינות למעט קבלת היתר שינויים, ככל וידרש, אשר מוסכם בזאת על הצדדים כי הטיפול בקבלת היתר השינויים יהא באחריות המזמין. הקבלן מצידו יספק את התוכניות הקונסטרוקטיביות הנדרשות תוך חודשיים ממועד חתימת הסכם זה, על מנת שיהא באפשרות המזמין לקבל את היתר השינויים בהקדם האפשרי ובכלל זה יחתום הקבלן ו/או יועץ קונסטרוקציה מטעמו על כל המסמכים הנדרשים להגשה לרבות חישובים סטטיים וכל הנדרש להיתר השינויים. במידת הצורך יחתום הקונסטרוקטור מטעם הקבלן על המסמכים הנדרשים מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין.

מוסכם ומוצהר בזאת, כי בנוסף לאחריות הקבלן לביצוע השינויים המבניים הנגזרים מתכנונה מחדש של המערכת הקונסטרוקטיבית, יהא הקבלן אחראי לטיב התכנון של השינויים הקונסטרוקטיביים וכן לתיאום תכנון עם כל היועצים והמתכננים של הפרויקט וכן נשיאה בתשלום שכר טרחתם בגין השינויים שידרשו בתוכניותיהם, עקב השינויים המבניים בתוכנית הקונסטרוקטיבית, ולא תעמוד לקבלן כל זכות להארכת מועד השלמת העבודות כאמור בהסכם זה.


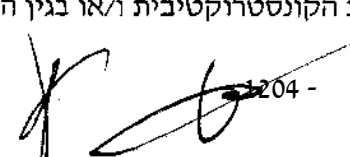
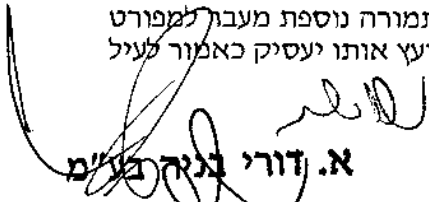
הקבלן ימציא למזמין, למפקח וליועצים את תוכניות המלאות של המערכת הקונסטרוקטיבית החדשה אותה יתכנן זמן סביר מראש על שיהא באפשרות המזמין, המפקח והיועצים ליתן התייחסותם, זמן סביר מראש טרם ביצוע העבודות. לא תעמוד לקבלן כל טענה ו/או סעד כי אי אישור התוכניות כאמור מהווה עיכוב של העבודות ו/או איחור בהשלמתן מעילה זו.

באחריות הקבלן לבדוק את טיב עבודות האיטום בכל שטחי העבודה של הקבלן ולבצע עבודות תיקון ו/או החלפה בכפוף להנחיות המפקח ויועץ האיטום.

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 היועץ אותו יעסיק כאמור לעיל

א. דורי בניה בע"מ

204 -



ע.נ

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. המזמין ישתף פעולה עם הקבלן במימון עם היועצים והמתכננים, להפחתת שכר הטרחה הנוסף שיבקשו היועצים והמתכננים בגין שינויי התכנון של המערכת הקונסטרוקטיבית.

ככל והשינויים שיתכנן הקבלן במערכת הקונסטרוקטיבית לעומת התכנון המקורי של המערכת הקונסטרוקטיבית המפורט בנספחים ובמפרטים המצייב להסכם זה, מוסכם בזאת על הצדדים, כי אם כתוצאה משינויי התכנון של הקבלן כאמור יחסכו מהקבלן עלויות ביצוע לעומת התכנון המקורי של המערכת הקונסטרוקטיבית, יהא רשאי המזמין לקזז ו/או להפחית מהתמורה המגיעה לקבלן והקבועה בסעיף 11.1 להלן כנגד שינויים ותוספות שיבקש המזמין.

הקבלן לא יהא רשאי להחליף את יועץ הקונסטרוקציה ללא הסכמתו המוקדמת ובכתב של המזמין.

4.14 כי ידוע לו, כי יכול ותידרש תוספת בניה של יחידות דיור טיפוסיות ב- 2 קומות (בסה"כ 8 יחידות) בכל אחד מהמגדלים, מתחת למפלסי שלושת קומות המגורים העליונות של כל מגדל (דהיינו עד תקרת קומה 26), אשר המזמין רשאי להודיע לו דבר מימושו עד ולא יאוחר מסיום כל מגדל ברמת שלד עד מתחת למפלסי שלוש קומות המגורים העליונות ובמקרה כאמור תחול תוספת לתמורה כאמור בסעיף 11.1 להלן, ולפיכך מתחייב הקבלן לבצע עם קבלת הודעה כאמור ובכל מקרה עבודות החיזוק שיבצע הן מבחינת עומסים והן מבחינת תשתיות והן מכל בחינה אחרת יתאמו מראש להוספת 8 היחידות כאמור בכל אחד מהמגדלים, אף אם יחידות אלו לא יוספו בסופו של דבר ובמקרה כאמור לא תעמוד לקבלן כל זכות לקבלת כל תמורה נוספת מעבר למפורט בהסכם זה.

4.15 כי ידוע לו, כי במקביל להקמת הפרויקט יכול ויבנה אף מגדל המשרדים בשטחים הסמוכים לאתר, והוא מתחייב לשתף פעולה ככל שיידרש, עם מבני תעשייה ו/או כל בעלים אחר שיבוא במקום, נציג המזמין והמפקח בכל הקשור לתיאום העבודות של מגדל המשרדים ומבלי שיהא בפעילותו ו/או בשטחי התארגנות ו/או בהצבת ציודו כדי להפריע ו/או לסכל את עבודות הקמת מגדל המשרדים.

4.16 כי ככל ויבקש לעשות שימוש בשטחי התארגנות ו/או בשטחי שימוש החורגים מקוונטור המגדלים ואשר למזמין אין זכויות בהם, כגון: מדרכות שבתזית המבנה ובעלות העירייה, חלקי המבנים אשר בבעלות מבני תעשייה, מבנה תע"ש וכיוצא"ב, הוא מתחייב כי טרם השימוש בהם הוא יקבל על אחריותו ועל חשבונו את כל האישורים הנדרשים מבעליהם ומכל רשות מוסמכת.


4.17 כי בדק לעומק את ההזמנה להציע הצעות של מבני תעשייה (לגביה בוצעו התאמות כמפורט במפורש בתוכניות, במפרטים ובנספחים כאמור בהסכם זה), הסכם זה, היתר הבניה, התכניות, והמפרטים וכל הנספחים להסכם וכן מכתבי ההסתייגויות של היועצים למגדל C (לעיל ולהלן - "המסמכים") ומכל מקום ניתנה לו הזדמנות סבירה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות ולקבל את כל ההסברים שביקש.

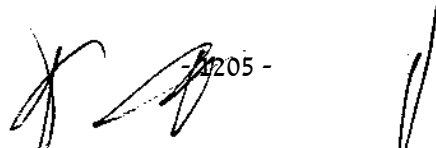
4.18 רואים את הקבלן כאילו שוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות, כי התמורה המוסכמת היא הוגנת ומניחה את דעתו באופן מלא סופי ומוחלט עבור ביצוע כל התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה, והיא לא תשתנה מכל סיבה שהיא וזאת גם אם בחר שלא לבצע את כל הבירורים והבדיקות הדרושים.

4.19 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.

4.20 ידוע לקבלן, כי טרם התקבלו היתרי הבניה למגדלים (להבדיל מהיתר הבניה הקיים לחלקים הבנויים והמתפקדים כיום במקרקעין) וכי יתכנו שינויים בין תכנית היתר שהוגשה לאישור ובין תוכניות העבודה לפיהן יידרש להקים את הפרויקט, בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה לפי תכניות הבניה שיוכנו לאחר קבלת היתרי הבניה ובהתאם להם, וזאת ללא כל דרישה כספית נוספת ובכפוף להוראות הסכם זה.

על אף האמור, באם תכניות הבניה ישנו את התוכניות באופן שיוסיף עלויות בניה נוספות


א. דורי בניה בע"מ


-2205-



ו/או בשינויים שיבקש המזמין (בעבודות ו/או בכמויות) של מעבר ל- 1% (אחוז אחד) מהתמורה שפורטה בהסכם זה, לרבות השלמות תכנון ו/או שינויים שנדרשו מאת הרשויות המוסמכות ו/או שינויים הנובעים מפיתוח תוכניות מפורט ו/או שינוי בתקנים המחייבים (שאינם שינויי דיירים), כי אז ישאו בכך הבעלים.

4.2.1 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.

4.2.2 נציג הקבלן

4.2.2.1 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, שיהא נוכח באתר במשך כל שעות העבודה. נציג הקבלן יהיה רשאי ומוסמך ליתן 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.

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

4.2.2.3 הסמכת נציג הקבלן כאמור לעיל הינה בלתי-חוזרת לתקופת הפרויקט, אלא אם תתקבל הסכמת הבעלים למחליפו, והאיל וזכויות הבעלים תלויות בכך. מוסכם בזאת כי עם הפסקת פעולתו של הנציג המוסכם אצל הקבלן ימונה המהנדס הראשי בקבלן באופן אוטומטי ומייד 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.

4.2.2.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן עצמו.

4.2.3 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות בבניין, בפרויקט ובחלקיו ובכל תקופת הסכם זה ואף לאחר מסירת הדירות יהא מעמדו של בר רשות בלבד.

4.2.4 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.

4.2.5 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 יאחר ממועד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה וכתנאי לביצועו. כמו-כן, הקבלן ימציא למזמין אישור על ניכוי מס במקור טרם וכתנאי לביצוע התשלום הראשון.

4.2.6 הקבלן מצהיר מאשר ומתחייב, כי ידוע לו כי קבוצת C וקבוצת D מתקשרות עמו בהסכם בנייה זה למטרתה הקמת המגדלים אך אין להן כל אחריות משותפת, האחת לחיובי רעותה בכל הקשור להקמת המגדלים וכי הצהרות הבעלים בהסכם זה הינן הצהרות נפרדות של כל קבוצה כלפי הקבלן. על אף העובדה כי תשלומי התמורה, כהגדרתם להלן, יבוצעו לקבלן בהתאם להתקדמות הבניה של כל אחד מהמגדלים בנפרד, מתחייב הקבלן שלא לעכב את השלמת הבנייה של השטחים המשותפים ו/או התקנת המתקנים והמערכות המשותפות למגדלים בכל הנדרש לטופס 4 למגדל הקבוצה השניה, ככל שאחת הקבוצה מעכבת ו/או אינה עומדת בהתחייבויותיה כלפיו בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, מצהיר ומתחייב הקבלן כי בכל מקרה ותעמוד לו זכות תביעה כלפי מי מהקבוצות הוא יתבע רק את אותה קבוצה כלפיה עומדת לו עילה ישירה ומובהקת.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, קבוצת C וקבוצת D מתחייבות לשתף פעולה עם הקבלן ביחד ולחוד לשם קבלת הסכמת מבני תעשייה לפעולת הקבלן במקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, כל אחת מן הקבוצות תשתף פעולה עם הקבלן, לשם השלמת המגדל של הקבוצה השניה, ככל שהדבר תלוי בה ומבלי שתוטל עליה כל אחריות ו/או הצגה כספית מעבר לחלקה כאמור בהסכם זה.

5 התחייבויות הבעלים:

א. דורו בניה בע"מ

-206-

GW

כנגד ביצוע התחייבויותיו של הקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, באופן מלא ומדוקדק מתחייבת
בנפרד קבוצת C ובנפרד קבוצת D (למעט בעניינים המפורטים בסעיף 4.26 לעיל) בזאת כלפי הקבלן
כדלקמן:

- 5.1 לטפל באמצעות האדריכל בכל הכרוך בהוצאת היתרי הבנייה לרבות תיקון ו/או שינוי של היתרי הבנייה, בכל הכרוך בעדכון ובהתאמת היתרים 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 המגדלים 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 **ובנספח ג'** להסכם זה, כל קבוצה בהתאם לחלקה ובהתאם להתקדמות הקמת המגדל שלה.
- 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 התבי"ע, לתוכניות, 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 אחריות את הדרושה 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 המפורטים והמסמכים המצורפים להסכם זה.
- 6.3 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט והבנייה באופן רצוף, ללא הפסקות ולסיים את בניית המגדלים, הדירות וכל העבודות, לרבות גינון ופיתוח וכיו"ב, במועד הקבוע בהסכם, ולמסור לבעלים את המגדלים והדירות (לרבות החלקים המשותפים בפרויקט, תדרי המדרגות, התניות, והמחסנים) כהגדרתם בהסכם זה, כשהם והדירות מושלמים וראויים למגורים ו/או לשימוש וכמפורט בסעיף 20 להלן.
- מבלי לגרוע מהאמור בתכניות ובמפרטים, כוללות העבודות, עבודות פיתוח, לרבות שבילים, גדרות, איטום, מילוי בטוף ואדמת גינה, בשטח המגרש בשטחי גג המסחר וברחוב תוצרת הארץ, תוספת נקודת גז ונקודת חשמל במרפסת הגג של דירות הגג.
- 6.4 הקבלן יבצע את עבודות הבנייה בידע, מומחיות וטיב מאיכות כנדרש על פי התוכניות והמפרטים ויבנה את המגדלים בפרט והפרויקט בכללותו, ברמה מקצועית מעולה, תוך שימוש בציוד, בכלי עבודה, בחומרים, באביזרים ובעלי 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 ושולמו על-ידו, אלא אם נאמר בהסכם זה במפורש אחרת.

6.6 הקבלן יבצע את העבודות לפי העיקרון "עד למפתח ואחריות כוללת" KEY PROJECT "TURN", לרבות את בניית השטחים המשותפים ו/או המוצמדים ואת כל עבודות הפיתוח בבניין, והחצר בגבולות המגרש.

6.7 על הקבלן להכין, עפ"י לוח הזמנים ובהתאם להנחיות המזמין דירת 5 חדרים לדוגמא, וכן לובי קומתי לדוגמא, בקומה, בדירות הטיפוסיות ובמיקום, שייקבעו על ידי נציג המזמין בהתייעצות עם האדריכל (ללא ריהוט). מובהר-בזאת, כי סכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 להלן כולל ביצוע הדירות והלובי לדוגמא, כמפורט לעיל, ללא שתשולם בגינן כל תוספת.

עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות

6.8 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים מיומנים ומנוסים, לכל סוג מלאכה, במספר הדרוש לשם ביצוע הבנייה 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.

6.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו במשרה מלאה מנהל עבודה מוסמך כדין ובכיר לצורך פיקוח על ביצוע העבודה (להלן - "מנהל העבודה"). מנהל העבודה יהיה נוכח באופן קבוע באתר בשעות העבודה הרגילות, לצורך פיקוח על ביצוע העבודות.

בשעות בהן יעדר הקבלן מהאתר יהיה מנהל העבודה כפוף למפקח ויפעל עפ"י כל הוראותיו וזאת בלי שהאמור מטיל על המפקח חובה לפקח ולתת הוראות כנ"ל.

6.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו, מנהל העבודה 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], תשי"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.

6.11 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 התוראות 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] תשי"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:

6.11.1 הקבלן ידווח למשרד העבודה על תחילת העבודה וימסור לכל הגורמים הנדרשים את שם מנהל העבודה ופרטי אחראי הבטיחות.

6.11.2 מנהל העבודה יהיה בקשר שוטף ויעדכן, מעת לעת ועפ"י דרישה, את נציג המזמין והמפקח.

6.11.3 מנהל העבודה ינהל רישום שוטף ועדכני, בין היתר לגבי: הדרכות שהעביר לעובדים, אירועים חריגים ותאונות (תומרותם, הסיבה להם, הגורמים המעורבים, תחקיר שנערך בעקבותיהם ותוצאותיהם וכל נתון רלוונטי נוסף) ופעולות מתקנות.

6.11.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחקור אחראי הבטיחות, באופן מיידי, כל ארוע חריג או תאונה, וידווח על תוצאות החקירה ומסקנותיה למפקח.

6.11.5 באתר ימצא ציוד עזרה ראשונה בהתאם לדרישות כל דין. הוראות לפעילות בחירום - יובאו לידיעת כל העובדים באתר.

6.11.6 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.

א. דורנר בניה בע"מ

1208

Handwritten signature

- 6.11.7 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.
- 6.11.8 מעברי החירום יהיו פתוחים בכל זמן ביצוע העבודות.
- 6.11.9 הקבלן יספק ציוד מגן אישי לעובדים באתר.
- 6.11.10 ציוד כיבוי אש יהיה זמין בכל עת ויסופק ע"י הקבלן.
- 6.11.11 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 לרבות דיירים בבניינים הסמוכים והכל על פי הוראות המפקח, נציג המזמין והרשויות המוסמכות.
- 6.11.12 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.
- 6.12 כמו כן, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה מחויב הקבלן להעסיק, על חשבונו, מהנדס בניין מוסמך כמהנדס ביצוע ראשי, בעל רישיון מרשם המהנדסים והאדריכלים במדור הנדסה אזרחית (להלן - "המהנדס"). המהנדס יהיה נוכח באתר, בשעות העבודה הרגילות ככל שיידרש, יודא שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר, התכניות והחוק ויהיה חייב בביקורת מלא וכולל על ביצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין.
- 6.13 מובהר בזאת, כי מנהל העבודה, המהנדס, אחראי הבטיחות ומהנדס המערכות אשר יועסקו ע"י הקבלן כאמור, יהיו זמינים בכל עת לצורכי ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה. במידת הצורך, המהנדס יחתום בעיריית תל אביב, כמתחייב בחוק ו/או לפי דרישת המפקח על היותו אחראי על ביצוע השלד ועל הביקורות. על הקבלן להבטיח הימצאותם של מחליפים בעלי הכשרה דומה בכל מקרה של מחלה ו/או מילואים ו/או חופשה ו/או אתר של נציג הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או המהנדס.
- 6.14 מצא המזמין ו/או המפקח במשך מהלך ביצוע עבודות הבנייה, שהמהנדס ו/או מנהל עבודה ו/או אחראי הבטיחות ו/או מהנדס המערכות ו/או עובד כלשהו של הקבלן, אינם מתאימים לדעתו לתפקידם - יודיע את הדבר לקבלן ועל הקבלן יהיה להחליפו לאלתר.
- 6.15 הקבלן מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של מנהל העבודה, המהנדס, אחראי הבטיחות מהנדס המערכות, 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.
- 6.15.1 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.
- 6.15.2 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.
- 6.15.3 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.
- 6.15.4 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

א. דורי בנייה בע"מ

1209 -

CCW

קנס כאמור מיד עם קבלת דרישה ראשונה מצד המזמין.

6.16 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").

6.17 מבלי לגרוע מהאמור לעיל כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות על חשבונו ועל אחריותו לרבות את בניית הבניין 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 כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנת קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ, הביצוע רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן וכי, כולל התחברות לרשת העירונית ולאספקת שירותים בתחום הרחוב הסמוך לגבולות המגרש, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.18 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 המגדלים, הפרויקט והדירות 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.

6.19 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.

6.20 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 בכונת זדון.

6.21 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.

6.22 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 המצורפים לו בפועל 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 כמפורט עפ"י הסכם זה והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.20 לעיל.

6.23 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.

6.24 בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה אמורות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות

א. דורי בניה בע"מ
1210 -
C.M

במגרש הגובל, מתחייב הקבלן שלא להפריע ושלא לגרום לעיכוב של העבודות במגרש הגובל. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות הקבלן לעבודות אחרות המבוצעות בסמוך למגרש ו/או במגרש הגובל, תקבענה הוראותיו של המפקח.

6.25 חיבור למים

- 6.25.1 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, 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 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 אספקת חשמל

- 6.26.1 הקבלן ידאג, על אחריותו ועל חשבונו, לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים ויגרום להשגת חיבור חשמל מתאים לצורכי ביצוע 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.
- 6.26.2 הקבלן יוודא קיום כח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי העבודה כולל המבנה והבניין, במיוחד 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 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.

א. תודי בניה בע"מ
1211 -
10/11

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, לפי העניין, ככל שהמונה נרשם על שם הקבלן.

מדידות 6.27

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 לשחזר בעתיד.

6.27.2 הקבלן ימציא למפקח אישור מודד מוסמך על כך שקיבל את נקודות הקבע, כמו- כן שהנקודות עוגנו ואובטחו כראוי וזאת לאחר שבדק כי הינן במקומן הנכון כפי שנמסרו לו ע"י 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 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 לאחר יציקת כל רצפה בכל מגדל לרבות גג כל מגדל, יגיש הקבלן למפקח אישור של מודד מוסמך לגבי התאמת מידות הרצפה היצוקה, גובהה והאלכסונים של כל החלקים המלבניים של הרצפה, למידות סימון המגדל, לפי העניין.

6.27.8 בגמר בניית המרתף ובגמר כל עבודות השלד יגיש הקבלן למפקח תכנית מצב קיים חתומה על ידי מודד מוסמך למכלול העבודות שבוצעו תוך הדגשה בתכנית של כל הסטיות מהתכניות המקוריות (דיווח חריגים).

6.27.9 מוצהר ומוסכם בזה כי אין הקבלן יכול להסתמך על מדידה בתכניות ועליו להתייחס אך ורק למידות הרשומות בהן במפורש.

6.27.10 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.

6.27.11 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 לתנחיות המהנדס ו/או המפקח ו/או המזמין וכתנאי לקבלת

א. זורי בניה בע"מ

התשלום האחרון מתשלומי התמורה.

6.27.12 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.

6.27.13 מובהר כי אספקת אישור מודד מוסמך על ידי הקבלן לעבודות המפורטות לעיל מהווה תנאי מוקדם לאישור חשבון על ידי המפקח.

6.28 פינוי פסולת ועפר

6.28.1 הקבלן, על אחריותו ועל חשבונו, יפנה מיד ממקום הפרויקט את העפר, החומרים העודפים והפסולת ולא יצבור אותם במקום המבנה.

6.28.2 הקבלן מתחייב לפנות את החומרים ו/או הפסולת הנ"ל על פי כל דין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה 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 הריסות, פסולת, אשפה, עודפים, חומרים ומוצרים אחרים מכל סוג, על ידי הקבלן או מטעמו מחוץ למקום הפרויקט.

6.28.3 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. לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והעלות בגין פנוי פסולת כאמור כלולה בתמורה.

6.28.4 בכל מקרה שעקב עבודות הקבלן יתגלה זיהום סביבתי ו/או זיהום קרקע, יעדכן הקבלן, מיידית, את הרשויות המוסמכות ואת המזמין. הקבלן ישא בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת כל האישורים שיידרשו על ידי המשרד ומהרשויות המוסמכות להגנת הסביבה וכל בכל הקשור בטיפול, בניקיון, בסילוק, בהטמנה וביתר הפעולות שתידרשנה לטיפול בזיהום כאמור וכן ישא הקבלן בקנסות ו/או כל עלות ו/או נזק שיגרמו לכל צד ג' שהוא ו/או למזמין ו/או למי מטעמו, עקב הזיהום.

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 בס"ק זה לעיל.

6.28.5 בגמר ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לפנות, על אחריותו ועל חשבונו, כל פסולת, שיירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את הקרקע, והבניין נקיים לשביעות רצון המזמין.

6.28.6 הקבלן ישפץ 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 הפרויקט מוכן לשימוש מידי.

6.28.7 כל העלויות בגין פינוי הפסולת לרבות תשלום אגרת פינוי פסולת, הטמנתה ו/או סילוקה יהיו ע"י הקבלן ועל חשבונו.

6.29 הכנת האתר לביצוע העבודות

6.29.1 מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות ההכנה הדרושות לביצוע העבודות לפי הסכם זה וכמתואר במפרט הטכני המיוחד הרצ"ב **כנספח ב'2**, ובכלל זה להקים באתר הבנייה מחסנים ושאר מבנים ארעיים, במיקומים שיוורה עליהם המפקח, ולרכז בהם את כל הציוד והחומרים הדרושים לעבודות, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.29.2 עם חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על תוכנית ההתארגנות המוסכמת כפי שהמציא הקבלן למפקח. תכנית ההתארגנות באתר תכלול התייחסות לכל המבנה הקיים ובכלל זה לכל קומות המרתפים ולקומות 1-6 בקומות הקיימות טרם חתימת הסכם זה תוך ציון התארגנותו בכל קומה וקומה. 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 וככל שידרשו שטחי התארגנות במרתפים תהא תוכנית ההתארגנות מוגדרת ומצומצמת

א. דורל סניג בע"מ

-1213-

(C.W)

מבחינת זמן ומיקום. התוכנית תהיה חתומה ע"י ממונה הבטיחות מטעם הקבלן ויצורף לה נספח בטיחות וגיהות לכל שלבי העבודה.

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 גדר היקפית ושערים בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרש, והכול – לפי חוקי הבטיחות, הוראות המפקח ו/או כל רשות מוסמכת. הגדר תהיה אטומה, מפת איסכורית חדש מכופף צבוע לבן בגובה של 2.5 מ' נטו מעל פני הקרקע. הקונסטרוקציה הנושאת של הגדר תהיה מפרופילים וצינורות, הגדר תקובע בקרקע בצורה שתשמש במהלך כל זמן בניית הפרויקט. השער מקונסטרוקציית פלדה עם כיוויי 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.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שימוש בשטחים מחוץ למגרש לצורכי התארגנות, אחסון, העמדת עגורן וכיוצ"ב ייעשה על חשבון הקבלן ובאחריותו. הקבלן יהיה אחראי לבדו לקבל את כל האישורים הנדרשים לשם כך (בעל הקרקע, משטרה, רשות מקומית וכיוצ"ב) ויצגם למפקח עם דרישתו. מובהר כי אין המזמין מתחייב כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי התארגנות מחוץ למגרש כאמור.

6.29.5 זאת ועוד, הקבלן מתחייב להקצות משרדים באתר, שימשו בלעדית את המפקח, משרד נוסף שימש בלעדית את מנהל העבודה והמהנדס באתר, חדר שימש לשיבות בין הבעלים לבין נציגי הקבלן..

כמו-כן, הקבלן מתחייב להקים באתר מטבחון ושירותים, שימשו בלעדית את עובדי הנהלת האתר וקהל המבקרים באתר.

הקבלן מתחייב להתקין באתר שער כניסה נפרד למשרדי האתר וכן לסלול שביל גישה מבטון משער הכניסה הנייל ועד למשרדי האתר.

הקבלן מתחייב לצייד את כל חדרי המשרדים הנייל בריהוט מתאים ובמיכון משרדי תקין ומספק, כגון: מכונת צילום, מחשב בחדר המפקח, בחדר מהנדס הביצוע, לכל הפחות, מדפסות, מכשיר פקסימילייה, חיבור לאינטרנט, מתקן שתיה למים קרים ולמים חמים.

הקבלן מתחייב להתקין מזגן במשרדו של המפקח מטעם הקבלן ומזגן נוסף בחדר הישיבות האמור לעיל.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להתקין, על חשבונו, קו טלפוניה באתר לטלפון ולמכשיר פקס, אשר ישמש את המפקח ויתר עובדי הנהלת האתר.

מובהר, כי הקבלן ישא בלעדית בכל הוצאות הארנונה ותשלומי החובה אחרים לעירייה בגין המשרדים הנייל, ישא בלעדית בכל הוצאות המים, החשמל, הטלפון וכיוצ"ב הוצאות בקשר עם המשרדים הנייל, ישא בכל ההוצאות בקשר עם הריהוט והמיכון המשרדי הנייל וישא בלעדית בכל הוצאות האחזקה והניקיון היום יומי של המשרדים הנייל.

6.29.6 מובהר, כי שינויי דיירים יבוצעו במשרדי דורי קונספט בבניין בסר 1 ברי"ג.

הקבלן מתחייב להכין תיק דייר בהתאם לדרישות המפקח באיכות גבוהה שיהא כפוף לאישור מוקדם ובכתב של המזמין, לפי העניין.

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 גווים, תמונות וכיוצ"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 תגי. 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"ג-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.

א. דורי בנייה בע"מ

1214 -

(G.M)

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.

הקבלן יפרק ויסלק את השלטים מהאתר ו/או מהפרויקט 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.

6.33 קבלן 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.

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.

6.34 הקבלן לבדו אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ויקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

6.35 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 ויתרגו מתחומי המגרש תחול האחריות המלאה על כך על הקבלן.

6.36 בכל מקרה של זיהום סביבתי שייגרם על ידי הקבלן, יעדכן הקבלן, מיידי, את הרשויות המוסמכות ואת המזמין. הקבלן ישא בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בטיפול, בניקיון וביתר הפעולות שתידרשנה לטיפול בזיהום וכן ישא הקבלן בקנסות ו/או עלויות ו/או נזק שיגרמו לכל צד ג' שהוא ו/או למזמין ו/או למי מטעמו, עקב הזיהום. בכל מקרה של זיהום סביבתי ו/או קרקע רעילה אשר אינה ממעשה ו/או מחדל של הקבלן, ואינה מצוינת בדו"ח הקרקע הרצי"ב, יטפל הקבלן בהסרת הזיהום ובכל הנדרש לסילוקו כאשר עלויות הטמנת הקרקע הרעילה תחול על המזמין. במקרה כאמור תחול האחריות במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

6.37 יתגלו באתר בכל עת שהיא ממצאים הנחשדים להיות עתיקות, יעצור הקבלן את ביצוע

א. דורי בניה בע"מ
126
C.N

העבודות ויודיע על כך למזמין. חידוש העבודות לא ייעשה אלא על פי הוראות רשות העתיקות ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובכפוף להן. הפסקת העבודות כאמור משמע כוח עליון ואין בה כדי להקנות כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי למי מהצדדים בכפוף לאמור בסעיף 6.38 להלן.

האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם ביחס להימצאם של חומרים מזהמים ו/או מתקנים תת קרקעיים באתר כאשר הקבלן יטפל בכל הכרוך בהסרתם ו/או בהעתקתם למעט התשלומים הנדרשים מאת הרשויות המוסמכות בגין טיפולם בנושאים כאלו ככל שהיננו דרוש והכרחי. במקרה כאמור תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

מיד עם התאפשר המשך העבודות ימשיך הקבלן בביצוען.

6.38 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 6.36 ו- 6.37 לעיל למעט באם ביקש המזמין כי הקבלן ישאיר במקרקעין פועלים ו/או פעילויות מטעמו שאז ישא המזמין בהוצאות ישירות בלבד של הקבלן אשר אושרו מראש על ידי המפקח וכנגד קבלות המעידות על תשלומן. במקרים כאמור בסעיפים 6.36 ו- 6.37 לעיל תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

6.39 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 ותשובו את העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה למיניהם, ככל הדרוש להקמת הפרויקט והמגדלים, ואלה יפעלו עבור ובשם הקבלן בלבד ועל הבעלים לא תוטל כל אחריות שהיא כלפיהם או בקשר לפעולות או מתדלים שלהם.

7.2 הקבלן בלבד יהיה אחראי לבצוע העבודות והוא יהיה אחראי כלפי כל צד ג' וכלפי הבעלים, לפי העניין 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 שלו 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 הדירות, ייחשב הקבלן כבר-רשות בלבד ואולם הקבלן יהא אחראי לשמירת אתר הבנייה בכלל והבניין בפרט ולהשגחה עליו, ועל המלאכה שנעשתה וכן לשמירת החומרים, הציווד, 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, לנציג המזמין לפי העניין, ולחברת הביטוח של הבעלים 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 יצוין, כי הקבלן אחראי למנוע פלישה של כל אדם לרבות פלישה של דיירים, יחידי המזמין ו/או לקוח לדירה מדירות 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,

א. דודי בניה בע"מ

-1226-

C.N

לבקר באתר ו/או בכל מקום אחר שבו נעשית עבודה ו/או מכינים או מובאים ממנו חומרים, מכוונות 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 6.9, 6.11, 6.11.12 ו- 6.15 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 ואחד) ימים מדרישתו ע"י המזמין, לפי העניין.

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 מילוי של התקנות וההוראות הנ"ל.

7.9 הקבלן מקבל על עצמו את מלוא האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שייגרמו 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 הצבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב, ולרבות בגישה החופשית בכל עת לחניונים הפועלים במתחם ובאתר, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כל שהוא. לצורך כך הקבלן יתקין שלטי אזהרה והכוונת 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 למרכז הספורט העירוני, לשטחים המבונים, המאוכלסים והפעילים באתר, לבניינים השכנים וכד'.

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, למכוונות 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

א. זורי בניה בע"מ

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, מבנים סמוכים והחלק הבנוי במבנה הקיים 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 וכיו"ב), 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.

קבלת אישורי הביצוע לחיבורים למערכות ולהזנות כגון: בזק, חשמל וכו' יהא על בסיס התיאום ההנדסי ששימש לצורך קבלת היתר הבניה לפרויקט זהיתר הבניה. האחריות להיתר הבניה ולקבלת האישורים העקרוניים לחיבורים לתשתיות כאמור יהא באחריות המזמין וכל קבלת אישורי העבודה לביצוע בפועל באחריות הקבלן.

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 הפרויקט, המגדלים והדירות 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 השקייט 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 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 דירות ו/או כלפי לקוח שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי הבעלים לפי הסכם זה. כל עת שתהיה קיימת לרוכשי דירות 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
כנספח ז'.

א. דגרי בניה בע"מ
1218
9
C.N

עם זאת, מובהר כי זכויות התביעה של רוכשי הדירות 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 הדירות ו/או ללקוח זכויות תביעה כלפי הקבלן, אלא אם כן, היו לבעלים באותו מועד זכויות תביעה נגד הקבלן, אלמלא מכרו את דירותיהם.

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 **כנספח ו' 5** 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 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.

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 ולא תשנה אותן אלא 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 לאתר במועד המסירה בהתאם לקביעת המפקח אשר תהא סופית ומכרעת.

תוכניות 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 כוללים בתוכניות מלכתחילה.

8.4 הקבלן מצהיר כי הוא לקח בחשבון כי הצעתו הפאושלית מבוססת על תוכניות ומפרטים המצורפים להסכם זה והבקשות להיתרי בניה וכי תוכניות ומפרטים אלו אינן מושלמים וכי חלק 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 הפרויקט, המגדלים, הדירות ופיתוח החצר בהתאם לדג ולתקנים

א. דורי בניה בע"מ

1219

(Cid)

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 הנובעות מהן.

8.4.2 הוצאות בגין עבודות נוספות כלשהן אשר האדריכל, או מתכנן אחר והמפקח רשאים להזמין וזאת בכפוף למגבלת האחוז (1%) הקבועה בסעיף 4.20 לעיל.

8.4.3 אספקת 2% נוספים (אשר בכל מקרה יעוגלו כלפי מעלה לתבילות שלמות) מכמות אריחי ריצוף וחיפוי שבוצעו בכל יחידת דיור (כפי ביצועם בפועל) לבעלים של כל יחידת דיור במועד מסירת החזקה בדירה וזאת כרזרבה לכל יחידת דיור ומבלי לגרוע מיתר התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה ומהוראות הדין וכן 2% נוספים מאריחי ריצוף וחיפוי בשטחים הציבוריים שימסרו לנציג המזמין. האמור בס"ק זה לא יחול על יחידת דיור ו/או חלק מיחידת דיור בהם הזמין בעל יחידת הדיור אספקת ריצוף ו/או חיפוי מצד ג' וקיבל זיכוי בגינו מאת הקבלן (כאמור בסעיף 18.5 להלן) או במקרה בו הזמין בעל יחידת דיור אצל הספק המאושר (כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן), ריצוף או חיפוי בסטנדרט גבוה יותר מזה הכלול במפרט וקיבל בגינו זיכוי מהקבלן (כאמור בסעיף 18.5 להלן), שאז תחול האחריות לאספקת הרזרבה האמורה על הבעלים של אותה יחידת דיור.

8.4.4 למען הסר כל ספק יובהר כי האמור לגבי אחריות בעל יחידת דיור לאספקת כמות חליפית אינה גורעת ממחויבות הקבלן לשאת בעלויות החומרים הנדרשים לביצוע העבודה וביצוע העבודה עצמה לרבות בתקופת הבדק.

8.4.5 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 להכין, הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך העבודה על ידי המפקח או המתכנן, לפי העניין, וכל הוראה שתניתן על ידם תיחשב כאילו פורטה בהסכם זה מראש, ובתנאי שפרטים אלה כרוכים באופן הגיוני ורגיל בתיאור העבודה, בתוכניות ובמפרטים שכבר נמסרו.

8.4.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי השלמת תוכניות עבודה ופרטים כמפורט בהסכם זה, אינה מהווה עילה כשלעצמה לשינוי התמורה הפאושלית, וכי הקבלן הביא בחשבון בהצעתו כי ידרשו השלמות בתכנון, לשם קבלת שני מגדלי מגורים מפוארים, מאובזרים ומוכנים לאכלוס. בכל מחלוקת בנושא זה יפסוק המפקח, ופסיקתו תהא סופית.

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 בין 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, הקבלן יתקן את הטעות 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

א. דורי בניה בע"מ

2220-

(C.N)

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.

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 מפרטים

8.11.1 המפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 המצ"ב **כנספת ב'1'** להסכם זה וכן המפרט הטכני המיוחד המצ"ב **כנספת ב'2'** להסכם זה, וכן המפרט הטכני המשלים המצ"ב **כנספת ב'3'** להסכם זה 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 (**נספת ב'4'**) 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 "אדריכלי" 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 הטכני המשלים (**נספת ב'3'**), במפרט הטכני המיוחד (**נספת ב'2'**) ו/או המפרט הטכני לפי חוק המכר דירות (**נספת ב'1'**) 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 ויראו את הקבלן כאילו לקח בחשבון בחישוב הצעתו את ההוראה המחמירה יותר מבין כל ההוראות.

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 לפחות שבעה ימים לפני ביצוע העבודה, 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

א. זורי בניה בע"מ
1221-1221
C.N

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 שתירה 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. מוסכם בזאת כי ככל ומופיע במסמכים ובמפרטים ציון של כמויות כלשהן הרי שכמויות לו הן לאינדיקציה ולהמחשה בלבד ואין בשינויים בהם בין בתוכניות השונות ובין לביצוען בפועל כדי לחייב את המזמין בכל צורה ואופן שהן.

8.11.8 מילוי הוראות המפרטים אין בו בכדי לפטור את הקבלן ממילוי כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם.

8.12 מוצר שווה ערך

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 תומר 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 מבחינת 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, גזירת, 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 בלוי"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 ימיר 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

א. זרני בניה בע"מ
1222

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.

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, ליועץ הקונסטרוקציה 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 יועץ הקונסטרוקציה 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 תתום 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 בחירת מוצרים אביזרים וכד' ע"י המזמין

כל אחד מיחיד המזמין, לפי העניין, נדרש להודיע על בחירתו ביחס למוצרים והאבזרים הנדרשים לבחירה, כמו ברזים, כיורים, אריחים, ארונות מטבח וכד', תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שהקבלן הודיע להם על השלמת מחיצות הפנים של דירתם ובלבד שאחראי השינויים מטעם הקבלן נתן לכל אחד מיחיד המזמין התראה מוקדמת ובכתב בת 60 ימים, להודיע בחירתם. לא יעשה כן מי מיחיד המזמין, גם לאחר התראה נוספת של 10 ימים ובכתב יבחר המפקח את אותם מוצרים ואביזרים בגינם לא ניתנה בחירת מי מיחיד המזמין וזאת במקומם ועבורם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל הקבלן מתחייב בזאת להמציא ליחיד המזמין רשימת מטלות אשר תסוכם בינו לבין המפקח, בקשר למועדי מסירת שאר השינויים אותם מבקשים יחיד המזמין מהקבלן לבצע בדירתם.

8.15 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 התופשית 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.

9.2 הקבלן יאפשר ליחיד המזמין ו/או לקוח, בחירה בין לפחות 3 (שלושה) ספקים מובילים של מוצרים כגון: כלים סניטאריים, אביזרי אמבטיה, ריצוף וחיפויי מטבחים וכן ארונות מטבח

א. דו"ח בניה בע"מ

1223

TC, N

ואמבטיה. הספקים יאושרו על ידי נציג המזמין ועל ידי המפקח בתוך חודש מהמועד בו נמסרו שמות הספקים למזמין (להלן - "הספק המאושר"). מובהר, כי על המזמין לא תחול כל אחריות בהתקשרות וביחסים שבין הקבלן לספקים, באם היו אלה ספקים שהוצעו על-ידי הקבלן ובין כאלה שנקבעו על-ידי המזמין.

בכל מקרה בו הקבלן יפנה את מי מיחידי המזמין להתקשרות ישירה מול הספקים (כגון, במקרה של שינויי סטנדרט ו/או תוספות ביחס למפרט), הקבלן יהיה אחראי לכל התחייבויות הספקים מול אותם יחידי המזמין ויספק בעצמו, או ידאג כי הספקים הרלוונטיים יספקו, לאותו יחיד מזמין בטוחות בגובה המוצרים ו/או האביזרים ו/או החומרים נשוא ההתקשרות

9.3 הקבלן ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע הבניין 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.

9.4 חומרים מתוצרת הארץ, אשר לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים הישראליים;

9.5 החומרים מיובאים יתאימו בתכונותיהם לתקן הישראלי ו/או לתקני חוץ באם אין להם תקן ישראלי.

9.6 חובת ההוכחה על ההתאמה לתקנים כאמור לעיל, חלה על הקבלן.

9.7 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.

9.8 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 בדירה ו/או בלובי לדוגמא ו/או באזור אחר כפי שיוגדר על ידי המפקח, כאמור בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המיוחד.

9.9 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.

9.10 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 בנספח 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 המכון כמקביל להעברתה לקבלן.

סוג הבדיקות הנדרשות מעבר למפורט בהסכם זה ופירוש תוצאותיהן יהיו בסמכות הבלעדית של המפקח וקביעתו תהא סופית.

9.11 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 בנספח 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 לרבות בדיקות נוספות ו/או חוזרות ו/או אי מספקות, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח יחולו על הקבלן וישולמו על ידו

המפקח יהיה רשאי לפסול חומרים ומוצרים אשר לא יתאימו לדרישות התקן.

א. דורי בניה בע"מ
-1224-
CIN

מוצר אשר הובא לאתר ואשר לדעת המפקח אינו מתאים לדרישות ההסכם יורחק מיד ע"י הקבלן ועל חשבונו.

9.12 על הקבלן לקיים באתר בקרת איכות והבטחת איכות כמפורט בנספח __ התנאים המיוחדים, לפי הנוהלים המקובלים אצל הקבלן וכפי שיאושרו ע"י המפקח, שיוכל להורות על נוהלים נוספים שיחייבו את הקבלן, כולל מינוי ממונה על הבטחת האיכות. על הקבלן להציג בפני המפקח את נוהלי בקרת האיכות והבטחת האיכות באתר. כמו כן עליו להציג את כל דוחות הבדיקה ו/או הבקרת, כולל ההערות הרשומות בהם. עם השלמת וסילוק כל ההערות המצוינות בדוחות, על הקבלן יהיה להציג את כל דוחות ההתאמה המושלמים וכן למסור הצהרה בכתב שבל הליקויים סולקו/ותקנו על פי הדוחות, ההצהרה תהיה חתומה ע"י ממונה הבטחת האיכות של הקבלן.

9.13 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 אישורים.

9.14 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.

מובהר, כי מסירת כתבי אחריות של הספקים לידי הבעלים, לא משחררת את הקבלן מאחריותו עבור אותו חומר ו/או ציוד ו/או אביזר והבעלים יהיו רשאים לתבוע מאת הקבלן ו/או הספק, או משניהם, את הנזקים ו/או החלפתם, לפי ראות עיני הבעלים.

9.15 במקרה בו יחליט המזמין לספק לאתר חומרים, אביזרים ומוצרים, שיכללו במבנה, יהיה חייב הקבלן לתאם את הובלתם ע"י הספקים למקום הפרויקט, פריקתם ע"י הספקים במקום אחסון ולאחסנם במקום הפרויקט, על חשבונו. האחסון והאחריות לשלמות ו/או אובדן החומרים והאביזרים יהיו על חשבון הקבלן.

9.16 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.

9.17 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.

9.18 עם השלמת העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח לכך, ואם וככל שיישאר במקרקעין ציוד שאיננו חלק מהדירות המושלמות, 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 הנ"ל.

9.19 הקבלן ישא בעלויות ובאחריות להזמנת מעליות לבניין והתקנתן על כל הכרוך בכך, לרבות תיאום, תזמון ושילוב עבודות התקנת המעליות עם ספק המעליות. כמו כן הקבלן מתחייב לבצע, על חשבונו במסגרת העבודות, את עבודות הקמת פירי המעליות בהתאם להנחיות ו/או לדרישות יועץ המעליות ו/או בהתאם לאמור במפרט הטכני המיוחד לרבות גמר על פי הנחיות אדריכל הפנים. האחריות על טיב ביצוע עבודות התקנת המעליות חלה על ספק המעליות ואילו האחריות לטיב ביצוע עבודות הקמת פירי המעליות ועבודות ההשלמה

א. דורי בניה בע"מ

1225 -

4

C.N

והעזר, חלה על הקבלן.

9.20 סעיף 9 על כל סעיפי המשנה שבו הינו סעיף עיקרי בהסכם. הפרת הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

10 לוח זמנים:

10.1 הקבלן יעלה על המגרש ויתחיל בבניית הפרויקט וכל מגדל, לפי העניין, עם מתן צו התחלת עבודה, בו יקבע כי מועד התחלת העבודות יהא לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה (להלן - "צו התחלת עבודה"). הקבלן מתחייב להמשיך ולסיים את ביצוע העבודות כאמור בסעיף 10.2 להלן ולפי לוח הזמנים המצורף **כנספת ד'1** להסכם (בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים).

למען הסר ספק יובהר בזאת כי הקבלן יקבל צו התחלת עבודה בנפרד לכל מגדל ואין כל מחויבות של המזמין למסרם לקבלן יחידיו. הקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל צו התחלת עבודה שיקבל, ולא תעמוד לקבלן כל דרישה ו/או תביעה כאם ימסרו לו צווי התחלת העבודה מכל קבוצה בנפרד או במועדים שונים.

במעמד חתימת הסכם זה, הובהר לקבלן, כי צו התחלת עבודה למגדל C צפוי במהלך הרבעון האחרון של 2010, מבלי שהדבר יהווה התחייבות המזמין לעניין זה.

10.2 עבודות הבנייה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר בתוך 30 (שלושים) חודשים מיום מסירת צו התחלת עבודה לקבלן בגין כל אחד מהמגדלים. 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 הפרויקט על דירותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 דלעיל, כשהמגדלים והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ומסביב לבניין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות, וכמפורט בסעיף 20 להלן.

10.4 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייב הקבלן להגיש למפקח לאישורו במועד חתימת הסכם זה, לוח זמנים מפורט אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצועם. לוח זמנים מפורט זה יצורף להסכם **כנספת ד'2**. לוח זמנים זה יהיה מבוסס על לוח הזמנים המצורף **כנספת ד'1** 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.

לוח הזמנים יהא זהה לשני המגדלים אך יחול ממועד מסירת צו התחלת עבודה של כל מגדל לקבלן.

לפי דרישת המפקח יערך לוח זמנים המפורט בשיטת גאנט או שיטה דומה אחרת שתאושר על ידי המפקח - ותעובד במחשב אלקטרוני לשם קבלת נתוני הנתבי 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, ידחה בהתאמה את ביצוע התשלומים לקבלן וזאת אף אם תשלומים כאמור אושרו על ידי המפקח וטרם שולמו.

10.5 הקבלן מצהיר כי לוח הזמנים נקבע לאחר אומדן זהיר וכי הוא כולל גם את הזמן הדרוש בגין שינויים צפויים המקובלים בבניית בניין מהסוג האמור לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י דיירים, ימי גשם ו/או תנאי אקלים מיוחדים, שבתות הגים 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 כשטחים 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 עובדים זרים, נלקחו על ידו בחשבון בלוח

א. דורי בניה בע"מ
-1226-
C.N
C.N

הזמנים ולא יצדיקו בקשה להארכת מועד ו/או מתן הארכת מועד כאמור.

10.6 מוסכם בזאת על הצדדים, כי המפקח הוא שיקבע אם אמנם נגמרה והושלמה העבודה ואם הושלמה במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 לאחר אישור לוח הזמנים המפורט על ידי נציג המזמין, יחתמו עליו המזמין והקבלן וממועד זה יהווה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויצורף כנספח ד'.

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 ובמועד 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.

10.10 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 כמאריכים 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.

מוסכם בזאת על צדדים כי במידה ותבקש מבני תעשייה לממש את זכותה לקבלת 8 יח"ד נוספות באיזה מהמגדלים, כאמור בהגדרת הפרויקט בסעיף 1.5 לעיל, והיא תודיע על כך עד ולא יאוחר מסיום כל מגדל ברמת שלד עד לשלוש קומות מתחת למיקום יחידות אלו (דהיינו עד תקרת קומה 26), תחול הארכה בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט בת 60 ימים. הצדדים מסכימים כי הארכה כאמור הינה סבירה והגיונית במסגרת לוח הזמנים הכללי של הפרויקט. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי ההארכה כאמור בלוח הזמנים הכללי של הפרויקט תחול אך ורק לגבי אותו מגדל בו ביקשה מבני תעשייה לממש זכותה, ככל והיא לא עשתה כן, לגבי שני המגדלים במאוחד.

10.11 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.

10.12 השלמת או סיום עבודת הבנייה לצורך סעיף זה תהא כאשר ישלים הקבלן את ביצוע הבנייה כולה, לרבות כל הכרוך בהפעלת המעליות ועבודות הפתוח בשטחים הציבוריים ובחצרות, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהבניין גמור וראוי למגורים, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות המוסמכות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהבניין מחובר כדין לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור וכמפורט בסעיף 20 להלן וביתר הוראות הסכם זה.

מובהר כי איחור במסירת הבניין במועד, הנובע מסיבות שאושרו מראש ע"י המפקח והמזמין, לא יהווה הפרה עפ"י הסכם זה.

10.13 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מיסודו ומעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה סודית של ההסכם.

א. דורי בניה בע"מ

1227

9

C'm

10.14 ידוע לקבלן כי בכוונת המזמין להגיש בקשה לשינויים בהיתר הבנייה באופן שיתווספו שטחי בניה ושינוי שימושים, בשטחים בבניין לעומת היתר הבנייה שיהא בתוקף במועד מתן צו התחלת העבודה. מוסכם בזאת כי תוכניות הבנייה המוסכמות והמצורפות להסכם זה אינן כוללות מלוא השינויים כאמור. היתר השינויים יוצא על ידי המזמין עד חצי שנה טרם מועד מסירת הבניין 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, 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 באמצעות הקבלן ובמקרה כאמור יזוכה המזמין בעלות השינויים במחירי המקור.

11 התמורה:

11.1 תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה במלואן ובמועדן, תשלם קבוצה C לקבלן סך של 66,500,000 ₪ (שישים ושישה מליון וחמש מאות אלף) בתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "תמורת C"). התמורה תשולם בתשלומים כמפורט להלן ו**בנספח ג'** להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה במלואן ובמועדן, תשלם קבוצה D לקבלן סך של 66,500,000 ₪ (שישים ושישה מליון וחמש מאות אלף) בתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "תמורת D"). התמורה תשולם בתשלומים כמפורט להלן ו**בנספח ג'** להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

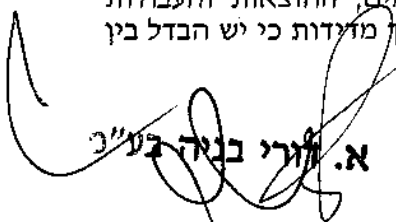
למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי חיובי קבוצה C וחיובי קבוצה D הינם חיובים נפרדים אשר אינם תלויים זה בזה ולא קימת כל אחרייות ו/או חבונת הדדית בין הקבוצות או של איזה מהקבוצות האחת לחיובי השניה. לקבלן לא תעמוד כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה כלפי אחת מהקבוצות, בגין חיובי רעותה אשר לא נפרעה במועדו ו/או באיחור ו/או מכל סיבה אחרת.

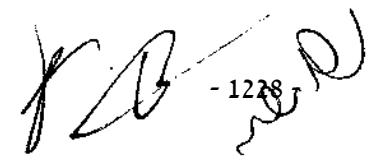
תמורת C ותמורת D יכוננו במאוחד לעיל ולהלן "התמורה".


מוסכם בזאת על צדדים כי במידה ותבקש מבני תעשייה לממש את זכותה לקבלת 8 יח"ד נוספות באיזה מהמגדלים כאמור בהגדרת הפרויקט בסעיף 1.5 לעיל, תשלם הקבוצה בעלת המגדל, בה נוספו יחידות דיור כאמור לקבלן סך נוסף, סופי ומוחלט של 593,750 ₪ לכל יח"ד ממוצעת נוספת ויחולו על יחידות אלה ועל תוספת התשלום כאמור הוראות הסכם זה בהתאמה כאילו נכללו הם מראש בהסכם על כל האמור בו.


מוסכם בזאת על הצדדים, כי באם ישלים הקבלן את עבודות הבניה במלואם, יקבל טופס 4 וימסור את כל דירות הפרויקט והשטחים הציבוריים בהתאם להוראות הסכם זה לרבות הוראות סעיף 20 להלן, וזאת עד ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה, לכל מגדל, יהא זכאי הקבלן לסך נוסף של 500,000 (חמש מאות אלף) ₪ ובתוספת מע"מ כדין כפי שיעורו במועד ביצוע התשלום (להלן - "הבונוס") בגין כל מגדל, מאת קבוצת C או קבוצת D, לפי העניין. למען הסר כל ספק יובהר בזאת, כי תנאי לקבלת הבונוס הינו כי הקבלן עמד בכל התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, נתקבל אישור המפקח בכתב לכך, ולא נעשתה על ידי הקבלן כל הפרה מהותית של הסכם זה. לענין הבונוס בלבד מוסכם בזאת כי אי מסירת דירה לא תיחשב ככזו במקרה בו אי קבלת הדירה על ידי דייר, תהא מסיבות שאינן באשמת הקבלן וזאת בהתאם לקביעת המפקח.

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, ללא מדידה, 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

א.  א. אורי בניה בע"מ

 -1238





הכמויות ו/או המידות שנלקחו בחשבון ע"י הקבלן לבין הכמויות ו/או המידות בפועל. לקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהבעלים עבור ביצוע העבודה והפרויקט סכומי כסף נוספים, מעבר לסכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 17.3 להלן.

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 או עיכובים בלתי סבירים בעבודה מעבר למוסכם בסעיף 4.20 לעיל.

11.4 המזמין ישלם לקבלן עבור ביצוע כל העבודות ויתר התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה את התמורה, על פי תשכונות ביניים מצטברים וחשבון סופי ובהתאם ללוח התשלומים, הרצ"ב **נספח ג'**, ובכפיפות להוראות המפורטות להלן. כל תשלום בהתאם לתשכונות הביניים יחשב כתשלום על חשבון התמורה.

11.4.1 חשבונות חלקיים, בגין כל מגדל בנפרד, 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 לדרישת המפקח יצרף הקבלן לכל חשבון ביניים חישובי על פי הנגזר מטבלת התשלומים הנגזרת מנספח ג' – נספח התשלומים וכן אסמכתאות נוספות, בגין כל מגדל בנפרד, 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 כדוגמת "זיו" או "אקסל".

כל חשבון יוגש בתדפיס חתום, ובמידה וידרוש המפקח, גם בקובץ מחשב.

11.4.2 נציג המזמין, לפי העניין, 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 הנייל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם מצא, בין היתר, שהעבודות נשוא חשבון הביניים בוצעו חלקית ע"י הקבלן ו/או בוצעו באופן ו/או באיכות ו/או בטיב ירודים ו/או שלא בהתאם להוראות הסכם זה; 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 התצמדה 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 מיום אישור החשבון ע"י נציג המזמין, לפי העניין, והמפקח ובלבד שהגיע המועד לתשלום בעת הגשתו של כל חשבון וחשבון למזמין, לפי העניין.

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).

עוד מובהר בזאת, כי איחור ו/או עיכוב של יחיד קבוצת C ו/או יחיד קבוצת D בביצוע תשלום מתשלומיהם לקבוצה, לפי העניין, שיגרור עיכוב בתשלומים לקבלן של עד 5% מסכום של תשלום המגיע לקבלן, בגין כל אחד מהמגדלים, ולתקופה שלא תעלה על 6 חודשים רצופים, תזכה את הקבלן בריבית בשיעור שנתי של 6% ואין באיחור כאמור כדי להעניק לקבלן כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או סעד אחר למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור בפסקה זו לעיל לענין איחור בתשלומי מי יחיד המזמין של איזה מהקבוצות לא יחול במקרה של איחור בתשלום מצידה של הקבוצה כולה.

מוסכם בזאת כי הקבלן לא ימסור יחידה לאיזה מיחיד הבעלים ללא אישור בכתב של עוה"ד כי אותו יחיד הבעלים פרע את כל חובותיו לקבוצה.

א. דורי בניה בע"מ
1229
(C.N)

11.4.4 אישור תשלומי הביניים וכן ביצועם של תשלומים אלה, אין בהם משום אישור ו/או הסכמת המזמין, לפי העניין 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, לפי העניין, 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 מחל 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, לפי העניין, את צילומי 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, לפי העניין, 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, לפי העניין, 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 הדירות בפרויקט לבעליהן במועד סיום ביצוע העבודות, יהיה צורך בתיקון ליקויים ו/או פגמים בדירות 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, לפי העניין, 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 בנפרד לכל אחת מהקבוצות את הערבות לתקופת הבדק הנוכרת בסעיף 15.2 לתנאי ההסכם נספח ו'.

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.

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 וחתם על כתב העדר תביעות הרצ"ב כנספח י' להסכם זה.

אורי בניה בע"מ

1730-

11.6 כל סכום שישולם לקבלן ע"ת התמורה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אשר יחושבו עפ"י ההפרש שבין מדד חודש ספטמבר שנת 2009 אשר יתפרסם ב- 15 לחודש אוקטובר 2009 (123.6 נקודות) (להלן – "המדד הבסיסי"), לבין מדד שיתפרסם בגין חודש ביצוע העבודה בגינה הגיש הקבלן חשבון ביניים והחשבון הסופי (להלן – "המדד הקובע").

שינוי בתשלומי התמורה, בהתאם לתנודות במדד, יחושב כל חודש לגבי תשלומי הביניים המגיעים לקבלן עבור העבודה שבוצעה בפועל (חודש הביצוע) אך ורק באותו חודש, בהתאם לשיעור התנודה במדד ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה. חריגה מלוח הזמנים שאינה עקב מעשה או מחדל של המזמין, לא תזכה את הקבלן בהעלאה של כל חלק שהוא מהתמורה בהתאם לתנודות במדד.

11.7 ככל שהמדד הקובע יהיה נמוך מן המדד הבסיסי ישולם הסכום הנומינלי ללא הפרשי הצמדה 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, לפי העניין, לבין מועד סיום העבודה בפועל, למעט מקרים שבהם הוארך משך ביצוע העבודה בהסכמה וכמפורט בהסכם זה, ובאישור המפקח ונציג המזמין, לפי העניין, בכתב. הקבלן לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום עקב עיכובים ו/או איחורים שלא נגרמו באשמת המזמין, לפי העניין, או שלא אושרו מראש על ידי נציג המזמין, לפי העניין.

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, בכפוף 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 לדירות ולבנין, שישולמו על ידי יחיד הבעלים כל אחד בגין דירתו או דירותיו 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 שינוי בתדר טרפ/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.

מובהר בזאת כי הוצאות פיתוח החצר לרבות ביצוע השבילים, הגדרות והגינות, תאורת חצר וגן כמפורט בתוכניות ובמפרטים נכללות בביצוע הפרויקט ע"י הקבלן ויחולו על הקבלן וישולמו על ידו.

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 4.20 לעיל ו-17.3 להלן.

11.11 ביצוע ע"י המזמין

11.11.1 כל התחייבות, לרבות נשיאה בהוצאות, אשר היה על הקבלן לבצע על פי הסכם זה והוא נמנע מלביעה, 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 מפקח על בניית הבניין מטעם הבעלים:

12.1 המזמין יהא רשאי למנות מפקח מטעמו לרבות כמפורט בהגדרת "המפקח" בסעיף 1.5 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 רלוונטיים, 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, לפי העניין, 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 ביצעה 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 מעוניין 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, יישא המזמין במלוא הייקור.

12.7 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.

12.8 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, לבצוע 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.

12.9 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.

12.9.1 הושלם חלק מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב, שהחלק האמור מוכן לבדיקה, והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק ולבחון

א. דו"ח בניית בט"מ
1238 -
מ.ח.מ

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.

12.9.2 פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף 12.9.1 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.

12.10 מובהר בזה כי ביצוע הוראות המפקח לא יהווה כשלעצמן עילה להארכת משך זמן תבנייה, 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 לענין שינויים פנימיים בדירות, שכן אלו נלקחו בחשבון בקביעת מועדי מסירת הדירות), 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.

12.11 החלטות המפקח מטעם המזמין בקשר עם ביצוע העבודות יחייבו את הקבלן במהלך ביצוע העבודות ובתקופת הבדק, והקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות, לסיימן ולמסור 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.

12.12 הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח לפחות 3 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.

12.13 למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה.

12.14 למען הסר ספק, מוסכם בזאת על הצדדים כי המזמין רשאי להחליף את המפקח בכל עת. מובהר בזאת כי במועד חתימת הסכם זה מונה מפקח אחד משותף ע"י קבוצת C וע"י קבוצת D להליכי התכנון ותיאום הרישוי ומפקח נוסף אחד משותף ע"י קבוצת C וע"י קבוצת D להקמת הפרויקט. הקבלן מאשר ומצהיר כי ידוע לו כי המזמין רשאי בכל מועד שהוא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את זהות המפקח ו/או לקבוע מפקח שונה כל אחד למגדל אחר, והוא מתחייב להישמע להוראות המפקחים שימונו מעת לעת ע"י כל אחת מהקבוצות אם במאוחד ואם בנפרד ולא תעמוד כל טענה ו/או דרישה בגין פיצול ו/או הפרדת מפקחים כאמור.

12.15 מוסכם כי על המפקח להופיע באתר בכל עת שיידרש לכך ע"י הקבלן, בשעות העבודה הרגילות, ולכל המאוחר בהתראה של 2 ימי עבודה מראש.

12.16 מוסכם כי במקרה והמזמין לא ימנה מפקח מטעמו כי אז יהיה רשאי נציג המזמין להודיע כי לעניין הסכם זה כולו או חלקו תהינה לאדריכל, או לכל נציג אחר מטעם המזמין, כל הסמכויות הנתונות למפקח לפי הסכם זה, ובלבד שבעניינים המקצועיים ייתן את ההוראות בעל מקצוע מוסמך.

13 מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק:

הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב כי הודע לו כי יכול והבנק ימנה מפקח מטעמו לפרויקט ו/או לכל קבוצה בנפרד וזאת בנוסף למפקח שמינה המזמין (לעיל ולהלן - "המפקח מטעם הבנק"). לא יהיה במינוי משום גריעה בהתחייבות המזמין לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה. הקבלן מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם הבנק, ככל שיידרש.

א. זורי בניה בע"מ

- 1233 -

(G.N)

14 הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים

- 14.1 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה ופיתוח בגין היתרי בניה לבניין, תשלומים או הפקדת ערבויות לספקים ורשויות עבור שעונים, מונים ווסתים לדירות, שישולמו על ידי יחיד המזמין כ"א בגין דירתו או דירותיו וכן תשלומים 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.
- 14.2 כל ההוצאות הכרוכות בשינויים בהיתר הבנייה, הכנת תשריטים וכל ההוצאות, ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם.
- 14.3 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.
- 14.4 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 המגדלים בנויים ומושלמים, לפי התוכניות ועל פי כל חובה שבדין, ללא שהבעלים ידרשו להוסיף תשלומים כלשהם מלבד אלה שהחובה על תשלומם נזכרת במפורש בהסכם זה ו/או מס שהוטל על פי דין על בעלים של מקרקעין.

15 בטוחות לקיום ההסכם

כבטחון לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה אלא להוסיף עליהן, מתחייב הקבלן להמציא, על אחריותו ועל חשבונו, לנציג המזמין או לעוה"ד, בטוחות כדלקמן:

15.1 הקבלן ימציא לזכות קבוצת C ולזכות קבוצת D, בנפרד, ערבויות ביצוע בנקאיות על חשבונו הקבלן בנוסח הרצ"ב - כנספת 1' להסכם זה, כשכל ערבות ביצוע תהא אוטונומית, בלתי-מותנית ובלתי-מסויגת, לביצוע התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה, בסך כולל של 3,325,000 ₪ (שלושה מליון ושלוש מאות עשרים וחמישה אלף) לכל קבוצה בנפרד (להלן - "ערבות הביצוע"). ערבות הביצוע תונפק תחילה, ל- 12 חודשים אך תוקפה יוארך מעת לעת עד לסיום בניית כל אחד מהמגדלים, לפי העניין, מסירתם לבעלים, קבלת טופס 4, על פי האמור בהסכם זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.2 להלן.

באם תידרש מכל סיבה שהיא הארכת הערבות מתחייב הקבלן להאריך את ערבות הביצוע כאמור בס"ק זה דלעיל, אחרת יהיה רשאי נציג המזמין, לפי העניין, או עוה"ד להציג הערבות לפרעון ולשמור בידיו את תמורתה כפקדון, אשר ישמש בידיו כבטוחה חלף הערבות.

הערבות תהיה בשקלים חדשים ונושאת הפרשי הצמדה שיחושבו כעליה בין המדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל ועד למדד הידוע ביום פירעונה.

הערבות תשמש להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לפי הסכם זה וכבטוחה לתשלום כל פיצוי ו/או חלקו וזאת עד למועד מסירת המגדלים, הדירות, קבלת טופס 4. הקבלן ימציא אישור הבנק שהוציא עבורו את ערבות הביצוע, על קבלת בקשת נציג המזמין, לפי העניין, להסב את ערבות הביצוע לטובת הבנק לפי העניין, בנוסח המצ"ב כנספת 1'.

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן, מתן ערבויות הביצוע לכל אחת מהקבוצות בנפרד, הינה תנאי לזכותו של הקבלן לעלות על המגרש על מנת להתחיל בבנייה.

"ערבות בנקאית" לעניין הסכם זה משמעה – גם ערבות שהופקה על ידי חברת ביטוח.

15.2 עם מסירת כל אחד מהמגדלים והדירות לבעלים או לחליפיהם או ללקוח, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, יוארך תוקף כל אחת מערבויות הביצוע והן תהפוכנה לערבויות לתקופת הבדק, בגין טיב בנייתן של הדירות 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 כנספת 2', תעמודנה בתוקפן עד לגמר כל תקופות הבדק והאחריות המפורטות בהסכם זה.

ערבות הבדק הינה ערבות פוחתת במדרגות כמפורט להלן:

12 חודשים ראשונים – 5% מסך התמורה.

א. דורני בניה בע"מ

1234

מהחודש ה-13 ועד סיום החודש ה-24 – 2.5% מסך התמורה

מהחודש ה-25 ועד לסיום החודש ה-36 – 1% מסך התמורה.

ערבות הבדק תהא צמודה למדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל.

באם לא ימציא הקבלן תעודת גמר במסגרת המועדים הקבועים בהסכם זה, יהא רשאי המזמין לממש את ערבות הבדק לצורך השלמת העבודות ו/או הפעילויות הנדרשות לשם קבלת תעודת גמר לבנין.

לאחר סיום התקופה כאמור לעיל וככל שלא מומשה במלואה, תוחזר ערבות הבדק או חלקה שלא מומש כאמור, לקבלן.

ערבות הבדק תהא צמודה למדד הבסיסי כהגדרתו בסעיף 11.6 לעיל.

15.3 ערבות הביצוע, וערבות הבדק יקראו במאוחד להלן - "הבטוחות".

15.4 המזמין 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, 30 (שלושים) יום לפני מועד פקיעתה והיא עודנה דרושה כאמור בסעיף זה, או אם לדעת נציג המזמין, לפי העניין, 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.

15.5 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מימוש מי מהבטוחות כולן או בחלקן על ידי נציג המזמין ו/או עוה"ד 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.

15.6 הבטוחות יופקדו בידי עוה"ד 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.

15.7 נציג המזמין יהיה רשאי להפעיל כל אחד מהבטוחות הנזכרות לעיל ולתבוע את הסכום הנקוב בהן במלואו או בחלקו לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעת היועץ המשפטי של המזמין ו/או המפקח, הקבלן הפר הפרה יסודית את הסכם זה או כל חלק ממנו, הכל לפי שיקול דעתם של היועץ המשפטי של המזמין ו/או המפקח, ולאחר מתן התראה בכתב מראש של 7 (שבעה) ימים בדבר הכוונה להשתמש ו/או לממש את הבטוחות.

16 ביטוחי הקבלן ו/או הבניין - כאמור בנספחי יג' להסכם זה.

17 הסבה ו/או שיעבוד ו/או העברת שליטה

17.1 הקבלן מצהיר ומאשר כי הובא לידיעתו כי המזמין מבצע את הפרויקט בליווי בנקאי והקבלן מתחייב לחתום על אישורים ו/או מסמכים אחרים שידרשו ע"י הבנק, בשל היותו הקבלן המבצע ובכלל זה ומבלי למצות, הסבת ערבות הביצוע לטובת הבנק ו/או 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.

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, לטובת הבנק. 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 הנמצא בנספח ט'.

א. זורי בניה בע"מ

235-

C. N

עבור כל אחת מהקבוצות.

על אף האמור לעיל הערבות הבנקאיות אשר תומצא למזמין תהא 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 איזה מהקבוצות במקרקעין על ידי הבנק וזאת אך ורק כנגד הקבוצה אשר כנגדה הורה הבנק על מימוש זכויות כאמור.

17.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 לעיל, בכל מקרה שהבעלים יפנה בבקשה או בדרישה מתאימה לקבלן בנושאים כג"ל יהיה צורך לקרוא את כל התנאים וההוראות המתאימים בהסכם כאילו הן מחויבויות ממתחייבויות הקבלן כלפי המזמין ו/או זכות מזכויות המזמין על פי ההסכם, וכי הן קובעות מלכתחילה גם מחויבויות של הקבלן כלפי הבנק או זכות של הבנק ביחס לקבלן.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 זה לעיל, הבעלים יהיו רשאים להמחות לכל לקוח ו/או לרוכשי דירות את כל זכויות הבעלים כלפי הקבלן ביחס לדירות שמכרו ולתקופת האחריות. במקרה כזה, יהיה הקבלן אחראי בהתחייבויותיו או כלפי המוכרים או כלפי הנמחים בהתאם להודעה שתימסר לו מאת עו"ד. התחייבויות הקבלן בהסכם זה כלפי הבעלים בקשר לדירה/ות תעבורנה לרוכשיהן ו/או ללקוח.

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, במישרין או בעקיפין, כל חלק מזכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתם של המזמין, לפי העניין, והבנק, מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על ידם. המזמין, לפי העניין, 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 מממן מטעמו והמזמין מתחייב לחתום עבור הבנק המממן 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 תוספות וזיכויים

שינויי המזמין

18.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.20 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.

נדרשו שינויים המזכים את הקבלן בתשלום נוסף, בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יציג הקבלן למזמין דרישת עלות ביצוע השינויים בכתב. דרישת עלות ביצוע השינויים תהא בהתאם למחירון שינויים ופרופורציונאלית להיקף העבודה ולתמורה המפורטת בהסכם זה. ככל ותהא מחלוקת לגבי דרישת עלות ביצוע השינויים, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה, ללא כל עיכוב. החלטה בנושא עלות ביצוע השינויים תוסרע באופן סופי, על ידי המפקח. הקבלן מצהיר ומסכים כי כל עבודה שתעשה, אשר לפי טענתו בגינה מגיעה לו תמורה נוספת

א. יורי בניה בע"מ

1236-

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.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי למזמין שמורה זכות לקבל הצעות מחיר מקבלני משנה אחרים לביצוע שינויי המזמין בעבודות הגמר בשטחים הציבוריים, ככל ויבקש המזמין לבצע שינויים כאמור, ולבצעם במהלך תקופת הבנייה באמצעות קבלנים אחרים ובהתאם יחולו על עבודות אלו הוראות סעיף 20 להלן.

18.2

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.

שינוי דיירים

18.3

הקבלן יעסיק מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע, מתאם שינויי דיירים, כמוגדר במפרט הטכני המיוחד (אדריכל או מהנדס בניין או הנדסאי אדריכלות או בניין) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר בבניין ע"י יחיד 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.

ידוע לקבלן כי יחיד הבעלים ו/או לקוח, זכאים לדרוש שינויים ועבודות נוספות בשטחי הפנים של הדירות מעבר לאלה הכלולים בעבודות המפורטות במפרט וזאת על פי המחירונים כאמור בסעיף 18.4 להלן. הקבלן מתחייב לקבל מכל אחד מיחיד 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 ייעוץ, 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. 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 התוכנית והמפרטים לביצוע בפועל.

הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים במקצועיות, ביעילות, באיכות גבוהה, ובאופן שהתכנון והביצוע לא יעכבו את שאר העבודות ואת מסירת הדירות לבעלים.

על אף האמור לא יבוצעו שינויים לאחר ביצוע של אותו שלב רלבנטי אלא באישור המפקח, עוה"ד ונציג הבעלים, לפי העניין, מראש ובכתב. אושר שינוי כאמור, ייקבע המפקח את שיעור האיחור במסירה בעקבות השינוי וקביעתו בעניין זה תהא מכרעת.

18.4

הקבלן יבצע את כל השינויים (כולל תוספות) שידרשו ע"י הדיירים כאמור בס"ק 18.3 לעיל בכפוף לכך ששינויים הכרוכים בתוספת עבודה ו/או בתוספת מחיר יבוצעו עפ"י מחירי מחירון השינויים המצורף להסכם זה כנספת ח'. שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במחירון השינויים, נספת ח' לא יעלה על מחיר מחירון דקל "מאגר מחירים שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים", פרק "שינויי דיירים", בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ המעודכן ביותר נכון לאותו מועד, ללא תוספת קבלן ראשי ובהפחתה של 15% (להלן - "המחירונים"). שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במי מהמחירונים הנ"ל, יבוצע לפי ניתוח עלויות כמפורט בסעיף 18.7.8.7.8 להלן.

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 לזוכה יחיד המזמין,

א. דודי בניה בע"מ

- 1237 -

(C.N)

בהתאמה. הזיכוי יעשה על בסיס המחיר שנקבע במפרטים המצורפים להסכם זה **כנספת ב'1 ונספת ב'2**, ובמקרה שהמחיר לא נקבע במפרטים הנ"ל, אזי לפי המחירון המצורף להסכם זה **כנספת ח'** או מחיר מחירון דקל "מאגר מחירים שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים", פרק "שינויי דיירים" בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ, ההוצאה האחרונה, בהפחתה של 15% ובתוספת מע"מ כדין.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי זיכוי בגין חיפוי ו/או ריצוף יהא בתוספת מקדם של 5% (ובסה"כ 105%) מהחומרים נשוא הזיכוי.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי להטיל על הקבלן את החובה לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף או הפוגע במערכות ביוב, אינסטלציה וכיו"ב ומיקומם. במקרה של חילוקי דעות בעניין זה יכריע המפקח.

18.5 ליחידי הבעלים זכות לספק איזה מהמוצרים ו/או מתקנים ו/או מערכות שונות ו/או חומרי הגמר (כגון סניטאריים, ריצוף וכיו"ב) בעצמם במקרה זה, יזוכו במחיר עלות החומר המוחלף (בחיפויים וריצופים מכפלת מקדם של 105% כאמור בסעיף 18.4 לעיל), לפי אסמכתאות שיועברו למפקח על ידי הקבלן. נקבע לחומר מסוים מחיר באיזה מהמפרטים, יזוכו יחידי הבעלים במחיר שנקבע או בעלות בפועל, לפי הגבוה מביניהם. אין באספקת חומרים כלשהם על ידי הבעלים כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לטיב העבודה.

18.6 ידוע לקבלן כי באחריותו להסדיר את התשלום בגין השינויים ו/או התוספות ו/או הזיכויים בגין כל יח"ד, כפי שהתבקשו על ידי יחידי הבעלים עמם ישירות, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה כנגד הבנק המלווה, במקרה שתשלום כאמור לא יאושר ע"י הבנק מחשבונו הליווי 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.

18.7 בהעדר מחיר לשינוי משינויי הדיירים המבוצע על ידי הקבלן במחירוים דלעיל או במפרטים, יקבע המפקח את המחיר על בסיס ניתוח העלויות, כדלקמן:

18.7.1 ניתוח עלויות יתבסס על ניתוח עלויות ישירות משוערות של הקבלן בתוספת 12% מסכום העלויות (ללא מע"מ) לכיסוי ההוצאות הכלליות ורווח.

18.7.2 הנתונים הכמותיים בניתוח העלויות יבדקו על ידי המפקח בדיון מקצועי עם הקבלן.

18.7.3 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.

18.7.4 עלויות חומרים ועבודות יכול שתוערך על ידי המפקח באמצעות הצעות של קבלני משנה וקבלנים אחרים שיתקבלו מספקים וקבלנים אחרים בתנאי תחרות חופשית.

18.7.5 קביעתו של המפקח לענין עלות השינויים תהיה סופית ומכרעת.


18.7.6 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.

18.7.7 אין הקבלן רשאי לעכב את ביצועה של עבודה שטרם נקבע לה מחיר ו/או שחולק הוא על המחיר שנקבע לה בכל הקשור לשינוי דיירים. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהאמור בסעיף 18.6 לעיל לענין שינויי דיירים שהסדרת תשלום מוקדם בגין שינויים שיבקש כל דייר בדירתו מהווה תנאי לביצוע השינוי.

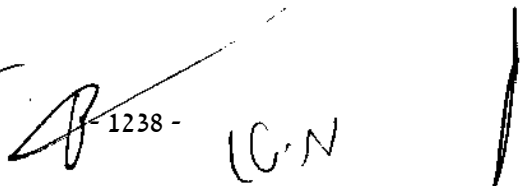
18.7.8 ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או הדירות, יחייב אישורים בכתב ומראש של נציג המזמין והמפקח, לרבות משך העיכוב.

18.8 הוראות ההסכם לרבות ההוראות בקשר עם תקופות הבדק והאחריות יחולו בשינויים המחויבים גם על העבודות המתייחסות לתוספות ו/או לשינויים המהותיים המתוארות בסעיף זה.

18.9 נוהל שינויי דיירים מצ"ב **כנספת יח'**.


א. זורן בניה בע"מ




1238 - IC-N



19 קבלני משנה

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 למערכות, לעבודות חשמל, עבודות מיווג אוויר, אינסטלציה סניטארית ומעליות, לעבודות האלומיניום, אבן ואיטום, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של נציג המזמין או עו"ד. בתקופה של 60 הימים הראשונים שמניינם יחל במועד חתימת הסכם זה, יעביר הקבלן לאישור המזמין ו/או עו"ד ו/או המפקח רשימת כל קבלני המשנה עימם הוא מבקש להתקשר וזאת טרם התקשרותו עימם. המזמין יאשר בכתב זהותו של כל קבלן משנה ו/או ספק כאמור. לא אישר המזמין זהותו של קבלן משנה ו/או ספק מסוים מתחייב הקבלן להציע אחר במקומו לשביעות רצונו של המזמין. המזמין לא יחוב בכל נימוק ו/או הסבר לאי הסכמתו לזהותו של קבלן משנה ו/או ספק אשר יוצע על ידי הקבלן. החלטת המזמין תהא סופית, אינה ניתנת לערעור ולא תקנה לקבלן כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהם.
- 19.3 ספקי המרצפות, כלים סניטריים, קרמיקות ריצוף וחיפוי, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של המזמין.
- 19.4 מסירתה של עבודה כלשהיא (גם לאחר קבלת אישור נציג המזמין, לפי העניין) 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.

20 שירותי קבלן ראשי

- 20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והמזמין יזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "קבלנים אחרים") לביצוע עבודות או מערכות באתר, והקבלן 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 בעגרון ובמעלית שירות, שימוש בשירותים ובחדר אוכל, חשמל, ומים לפי הצורך, שימוש בפיגומים קיימים של הקבלן ו/או התקנת פיגומים מיוחדים.
- 20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, ובכפוף לחתימת המזמין ואיזה מהקבלנים האחרים על הסכם מיוחד, יהיה זכאי הקבלן לתמורה פאושלית נוספת בשיעור 3% (שלושה אחוזים) מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם חתם המזמין על הסכם נפרד. בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, ג"ת וכיוצ"ב.

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-

א. זעירי בניה בע"מ

1239 -

(C.N)

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 הלוי"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 למזמין, לפי העניין, על כך בכתב, לפחות 14 יום מראש וימסור להם את המגדל ואת, בכפוף לאמור בסעיף 10.6 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 סופי של המגדל ברמת גימור מלא ומושלם והשלמת כל הדרוש במגדל באופן שיהיה ראוי למגורים, 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 המגדל והדירות לרבות קבלת טופס 4 והכל 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/תעודת בדק" לפרויקט, בנוסחים המצ"ב כנספחי 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 הדירות, בכל מגדל לפי העניין, כשהם חתומים על ידי כל אחד מיחיד המזמין ו/או הלקוח, לפי העניין.

21.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים והשלים את כל החוסרים הקיימים בדירות 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 בדירות הפרויקט ובשטחים הציבוריים, אשר מונעים מדייריהן 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 כנספח 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: תיקן מתקן, הוראות אחזקה, כתב/תעודות אחריות, רשימות חלפים, רשימות ספקים,

א. דורי בניה בע"מ

1240-

רשימות אנשי קשר וטלפונים וכו' מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים - הכל בשלושה עותקים.

21.2.7 הקבלן המציא למזמין, לפי העניין 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 קיבל את אישור חברת מבני תעשייה וחברת ניהול מטעמה, דבר מסירת השטחים שבבעלות מבני תעשייה, בהם בוצעו עבודות על ידי הקבלן.]

21.2.9 הקבלן השלים את כל העבודות עפ"י הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחובות החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין, לפי העניין והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה/הבדק לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים בדירות 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 בסעיף 21.1 לעיל מובהר בזאת כי השלמת הבניין, המגדלים 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, חב' החשמל, חב' בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות, כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או הדירות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב) אף אם נקודות ההזנה לרשתות השונות הינן מתוך לשטח המגרש, בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). המזמין, לפי העניין, 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 ולענין מסמכים חריגים יפעלו הצדדים בשיתוף פעולה ובהקדם האפשרי.

לא חתמו הבעלים, לפי העניין, 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.

תנאי למסירה: מודגש בזאת, כי לא ימסור הקבלן דירה למי מיחידי הבעלים ו/או לקוח, אלא אם נתקבל אישור עוה"ד בכתב, כי בעל הדירה (יחיד המזמין) ו/או לקוח, מילא במלואן את כל חובותיו כלפי שאר יחידי המזמין, לפי העניין, ו/או כלפי כל צד ג' וכן אישור המפקח שהדירה הושלמה וראויה למסירה. בכל מקרה המסירה תיערך ע"י הקבלן בהשתתפות המפקח.

21.4 לפני מסירת איזה מהמגדלים לבעלים, לפי העניין, 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 וסביבתו 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 המגדל השונים ועליו להשאיר את המגדל נקי בניקוי בסיסי ומוכן למגורים. בגמר הבנייה, חייב הקבלן לסתום את הבורות שנחפרו לצרכי הבנייה.

לא מילא הקבלן אחר סעיף זה והוראות המפקח, בקשר לכך, גם לאחר תראה של 14 (ארבעה עשר) יום יהיו הבעלים רשאים לבצע על חשבון הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

א. דורי בניה בע"מ

-2241-

(G.W)

21.6 במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם את כל אחד מהמגדלים, לפי העניין, בכללותו את השטחים המשותפים ואת הדירות, אם נבנו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. נתגלו אי התאמות, ליקויים או נדרשו השלמות, רשאים הבעלים, לפי העניין, לקבל את המגדל כולו או חלקים לידיהם בהתאם לנוסח תעודת השלמה לדירה בודדת הרצ"ב כנספח ט'2 להסכם זה, למרות הליקויים או ההשלמות הדרושות, ולחסיפתן בהתחייבות הקבלן בכתב המאשר כי עליו לתקן, להרוס, להשלים או להחליף פריטים או חלקים מסוימים, תוך זמן שיקבע בהסכמת הצדדים, או לסרב לקבל את המגדל ו/או את הדירות 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 יבצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא יבצע 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 הבסיסי בתוספת ריבית בשיעור 12% לשנה.

בעת מסירת היחידות יספק הקבלן, לאחר קבלת אישור המפקח, לכל אחד מיחידה המזמין ו/או לקוח הוראות תחזוקה לכל המערכת ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר (דירות) בענין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה 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 לפניו או לאחר מסירת המגדלים ו/או הדירה ו/או הדירות.

21.10 היה ובתוך 21 יום מהמועד שנקבע למסירה והודע בכתב ליחידה המזמין, לא הופיע איזה מיחידה הבעלים ו/או לקוח לקבלת דירות, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים בדירה, אם יהיו כאלה ויסוכמו בתעודת השלמה/תעודת בדק בנוסח המצ"ב כנספח ט'1 להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות הדירה לאחר נעילתה ייחשבו כמסירת הדירה למזמין, לפי העניין, לפי הסכם זה.

אחריות הקבלן לשמירה על דירות 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 והדירות מוכנות ומושלמות למסירה.

הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לאחזקתו, הפעלתו, שמירתו, ביטוחו וניקיונו של הרכוש המשותף אף לאחר מסירתו וזאת עד להשלמת מסירת כל היחידות למזמין, לפי העניין, ליחידה 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 ספק יובהר כי האמור בפסקה זו הנו למעט דירות שהקבלן העמיד לרשות הידיירים למסירה אך מסיבות השמורות עליהם הם

(א. דווי בניה וע"מ)

1242 -

(C.N)

לא הופיעו לקבלם.

21.11 במקום לקבל מסירת כל אחד מהמגדלים והדירות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 21.10 לעיל, יהיה המזמין, לפי העניין, רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות שבנייתן הושלמה תימסרנה ע"י הקבלן ישירות לחליפיהם ו/או ללקוח, לרבות זכויותיהם בשטחים הציבוריים וברכוש המשותף של המגדלים ויראו במסירה כאמור כמסירה למזמין לכל דבר ועניין. במקרה כזה, תיערך מסירתה של כל דירה ללקוח ותוצא תעודת השלמה לדירה בודדת בנוסח המצ"ב **כנספח ט'2** באופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמתואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת הדירות 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 המגדלים, הדירות והשטחים הציבוריים ישירות לידי המזמין ו/או הדיירים, יהא רשאי המזמין, לפי העניין, בהודעה מוקדמת בת 60 יום טרם מועד המסירה המשווערת, לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות שבנייתן הושלמה תיבדקנה תחילה, בדיקת איכות מקדימה על ידי חברת ניהול ו/או חברת בדיקה מטעם המזמין (כגון: שירותי בדיקת דירות של מכון התקנים) והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם חברה כאמור ולפעול מיידית ועוד טרם מסירת התזקה בדירות, לתיקון הליקויים עליהם תורה חברת הבדיקה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הבדיקה כאמור יכול ותהא לדירות בלבד ו/או לשטחים ולמתקנים המשותפים ו/או לעבודות החיזוק שבוצעו לרבות בשטחי מבני תעשייה ו/או לעבודות הפיתוח שבוצעו על הגג ובמפלסי הרחוב במגרש, 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.

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.

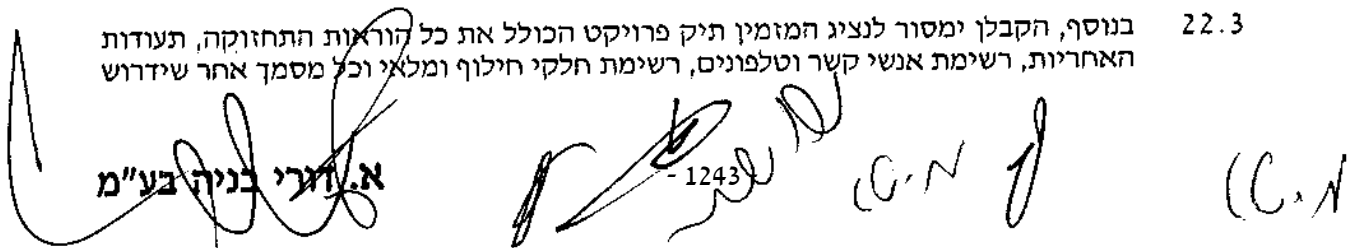
21.16 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

22 אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי המזמין והן כלפי כל יחיד-המזמין בעלי הדירות בפרויקט, לטיב, איכות וכמות העבודות, החומרים, המתקנים והאביזרים בדירות ובשטחים המשותפים של הפרויקט (לרבות עבודות הפיתוח) על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כל חוק אחר שיתקן את החוקים הנ"ל ו/או שיבוא במקומם ועפ"י הוראות כל דין אחר, כאילו היה הקבלן - הקבלן - מוכר הדירה וכל אחד מיחידה הבעלים או חליפו או לקוח - קונה הדירה.

22.2 הקבלן אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ו/או שסופקו ע"י הקבלן וזאת במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים לפחות מיום מסירת המגדלים והדירות לבעלים או ללקוח או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות. 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 בחסכם 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


א. זארי בניה בע"מ
-1243
C.N
C.N

נציג המזמין.

- 22.4 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקבלן להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או האלמנטים הבודדים בו במידה ובוצעו על-ידו, בהתאם לחוק המכר
- 22.5 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 1 (שנה) ממועד השלמת ביצוע התיקון לגבי אותו ליקוי ו/או פגם
- 22.6 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 30 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 15% משווי התיקון. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.
- 22.7 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 ביטול ההסכם

מבלי לפגוע בזכויות המזמין לתבוע ולקבל פיצויים בגין הפרת ההסכם או תנאי מתנאיו - המזמין, לפי העניין, יהיה רשאי לבטל את ההסכם באמצעות הודעת ביטול בכתב שתשלח לקבלן, לסלק את ידו של הקבלן מהאתר, לתפוס את החזקה בו ולהשלים את המגדל, לפי העניין, והפריקט בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת - בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

- 23.1 הקבלן לא החל בבניית איזה מהמגדלים על המגרש בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 28 ימים ממועד צו התחלת העבודה, לאותו המגדל. במקרה זה, לא יהיו הבעלים, לפי העניין, חייבים לשאת ו/או להשתתף בהוצאות ו/או בתשלום כלשהו אשר הקבלן הוציא ושילם ו/או יוציא ושילם 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, במועד.
- 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 והשטחים ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.
- כהפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים.
- 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, כולו ו/או חלקו, 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 העניין) 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

א. זרדי בניה בע"מ

1244 -

(G.N)

(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 14 (ארבעה עשר) 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 בנספח ד' 1 ובנספח ד' 2 להלן.
- 23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שחזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות הבעלים או המפקח בהקשר זה.
- 23.14 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.

אישור המפקח בכתב בדבר הפרת ההסכם על ידי הקבלן או בדבר אי תיקון ההפרה יהווה ראיה חלוטה לאמור בו.

מובהר כי לא יהא תקוף לכל הודעת ביטול מאת המזמין אלא מאת נציג המזמין כפי שיהא באותה עת או הודעה מאת עוה"ד.

25 סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:

- 25.1 סולקה ידו של הקבלן מהאתר, באמצעות הודעה בכתב מהמפקח ו/או עוה"ד ו/או נציג המזמין, לפי העניין, 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, לפי העניין 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 משועמדים) כדי להשתמש בהם לשם השלמת הבניין.

א. יורי מליה בע"מ

1245 -

9 (C.N)

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 ובתוספת הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 26.1 להלן.

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 הכוללי"), 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 וזאת מבלי לגרוע מזכות הבעלים לקזז סכומים כאמור מהבטוחות.

25.4 מוצהר בזאת ע"י הקבלן, כי הוא מסכים ומאשר את כל הנאמר בסעיף זה לעיל, בקשר לסילוק ידו מהאתר.

26 תרופות בגין הפרת הסכם:

26.1 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו - ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך בש"ח השווה ל- 500 \$ (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, 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- 1,000 \$ (אלף דולר של ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, 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.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד לתחילת מסירת הדירות, לחשבון הבנק של כל קבוצה בנפרד ולאחר תחילת מסירת הדירות לכל אחד מיחיד המזמין אשר טרם נמסרה לו זירתו ועומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי הנקוב בסעיף זה לעיל.

בנוסף לאמור לעיל ישא הקבלן בעלות חודשית קבועה בשיעור של- 100,000 ₪ בגין כל חודש אחור בגין הוצאות ניהול ופיקוח של המזמין באתר.

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.

א. זערי בניה בע"מ
-1246-
C.N

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 בהוראות 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.

27 קיזוז ועיכוב

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 מכה הסכם זה מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה, לפי הסכם זה שהוא קצוב מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קיזוז כאמור יבוצע לרבות מהתמורה ו/או מהבטחות, 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 הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או 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 עכבון 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 פרעון כל חיוב החל על הקבלן ו/או כל מי מטעמו, עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

27.4 הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עכבון 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 להחתיים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכוב שלהם, מבלי שיחא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכוב, 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 העדר יחסי עובד - מעביד:

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 מיחיד 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 הפצים לייסד ואינם מייסדים קשר של עובד-מעביד בין המזמין ו/או מי מיחיד 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.

א. דווח בניה בע"מ

1247

11

8

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 למתכנן כ"עובד" - הינו 40% 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 מיידית 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 שמירת סודיות

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, לפי העניין, 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 הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה:

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 12.11 סייפא.

30.4 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין בפנייה לערכאות שיפוטיות, כדי לעכב ו/או למנוע את תילוט הבטוחות שמסר הקבלן למזמין.

31 כללי

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 הפקח בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לא יחשב כויתור מצד המזמין על הזכות האמורה.

א. דניאל בניה מע"מ
1248
C.N

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, לפי העניין 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 ן 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 הנוקים 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 יועצו 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 יועצו 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 כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:

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.

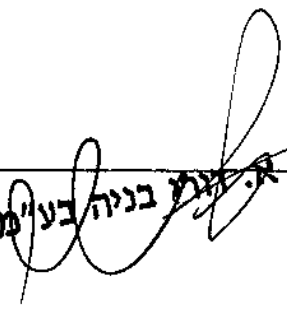
לראיה באו הצדדים על החתום:

א. דורי בניה בע"מ

1246

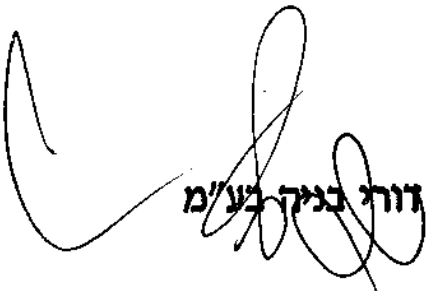


חתימות נציג המזמין:

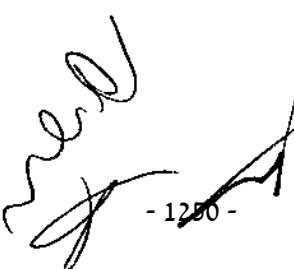


הקבלן:

א. דורל בניה בע"מ



א. דורל בניה בע"מ



א. דורל בניה בע"מ

נספח 61

ההסכם בגין פרויקט מגדלי הצעירים

פרויקט "מגדלי הצעירים"

דרך מנחם בגין 158 בתל אביב

מגרש מס' 600 המהווה חלק מחלקה 380 וחלק מחלקה 381
בגוש 6110
על פי תכנית מפורטת מספר תא/2712

הסכם בנייה

2011

א. דורי בניה בע"מ

ה ס כ ס ב נ י ה

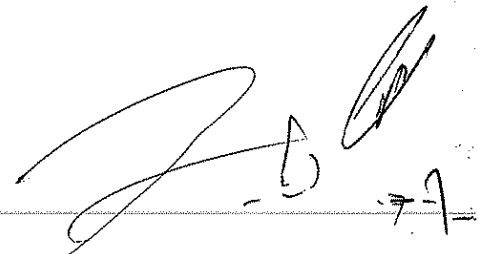
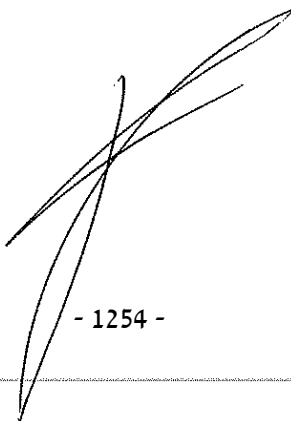
פרויקט "מגדלי הצעירים"

תוכן עניינים

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

44	בטוחות לקיום ההסכם	15
46	ביטוחי הקבלן	16
48	הסבה שיעבוד והעברת שליטה	17
49	שינויים תוספות וזיכויים	18
51	קבלני משנה	19
51	שירותי קבלן ראשי	20
52	מסירת הבניין	21
56	אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין	22
56	ביטול ההסכם	23
57	הפרה יסודית	24
57	סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו	25
59	תרופות בגין הפרת ההסכם	26
59	קיזוז ועיכובן	27
60	העדר יחסי עובד מעביד	28
60	שמירת סודיות	29
60	הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה	30
61	כללי	31
62	כתובות הצדדים	32

א. זורני 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:

<u>מספר העמוד</u>	<u>שם הנספח</u>	<u>סימון הנספח</u>
63	"א1" - תוכניות הגשה (גרמושקה) (יצורף בהמשך)	נספחי "א"
64	"א2" - רשימת תוכניות לרבות התוכניות של כל יועץ/מתכנן בתחומו (יצורף בהמשך)	
65	"א3" - היתר בנייה של הפרויקט (יצורף עם קבלתו)	
66	"א4" - היתר שינויים (יצורף עם קבלתו)	
67	"ב1" - מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 (יצורף בהמשך)	נספחי "ב"
68	"ב2" - מפרט טכני מיוחד (מצורף)	
69	"ב3" - המפרט הטכני המשלים (יצורף להסכם ככל ויידרש)	
-	"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" - בוטל	
71	"ב6" - תוכנית מע"ר צפוני (מצורף)	
72	"ב7" - עקרונות תכנון ירוק (מצורף)	
73	"ב8" - דו"ח קרקע וכתב התחייבות לאיכ"ס (מצורף)	
74	לוח תשלומים לקבלן (מצורף)	נספח "ג"
80	"ד1" - לוח זמנים כללי מחייב למועד המסירה ושלבי ביצוע לביצוע העבודות (מצורף)	נספחי "ד"
81	"ד2" - לוח זמנים מפורט ושלבי ביצוע (יצורף בעתיד להסכם)	
82	מערכי בדיקות של עבודות הפרויקט (מצורף)	נספח "ה"
83	"ו1" - נוסח ערבות ביצוע (מצורף)	נספחי "ו"
84	"ו2" - נוסח ערבות בדק (מצורף)	
85	"ו3" - נוסח כתב שיפוי (מצורף)	
86	"ו4" - נוסח ערבות איילון (מצורף)	
87	"ו5" - נוסח התחייבות ונוסח ערבות לעת"א (מצורף)	
90	כתב אחריות הקבלן כלפי הבעלים לתיקוני בדק (מצורף)	נספח "ז"
91	מחירון שינויי דיירים (מצורף)	נספח "ח"
99	"ט1" - נוסח תעודת השלמה לדירות הפרויקט (מצורף)	נספחי "ט"
100	"ט2" - נוסח תעודת השלמה לשטחים הציבוריים בפרויקט	
101	כתב העדר תביעות מאת הקבלן (מצורף)	נספח "י"
102	נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)	נספח "יא"
103	רשימת יחידי המזמין (מצורף)	נספחי "יב"
114	"יג1" - נוסח אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות (מצורף)	נספחי "יג"
116	"יג2" - נוסח אישור עריכת ביטוח חבות המוצר (מצורף)	
117	רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט (מצורף)	נספח "יד"

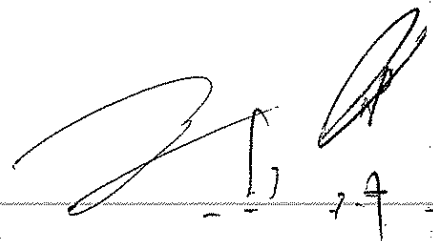
א. זרני בניה בע"מ

7-7

118	כתב ויתור הקבלן מופנה לבנק (מצורף)	נספח "טו"
123	פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בקבלן (מצורף)	נספח "טז"
124	העתק מרישיון הקבלן (מצורף)	נספח "יז"
125	נוהל שינויי דיירים (מצורף)	נספח "יח"
126	נוסח אישור הבעלים ללקוח – שטחי מסחר (מצורף)	נספח "יט"
127	קבלני משנה (מצורף)	נספח "כ"
128	נוסח ויתור על זכות עיכבון (מצורף)	נספח "כ1"



א. זור בניה בע"מ



הסכם בניה "מגדלי הצעירים"

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ___ בחודש ___ שנת 2011

הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 600 המהווה חלק מחלקה 380 וחלק מחלקה 381 בגוש 6110 על פי תוכנית מפורטת מספר תא/2712 במתחם המע"ר הצפוני והידועים כ"מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב

בין:

ביחד ולחוד באמצעות חברי הנציגות החוקית ה"ה:

1. ברץ קמי קמואל ת.ז. 054116041
2. שיינפיין סער ת.ז. 029418670
3. כהן ליאור ת.ז. 028538981
4. רפאל אברהם ת.ז. 053988465
5. חג' יהודה עידו ת.ז. 032004301
6. אור גרינפלד עינבל ת.ז. 033017930

אשר כתובתם לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חג'י, בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאל, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב ו/או משרד עוה"ד עמר, רייטר, ז'אן ושות' מרח' אבא הלל 14א (בית עוז) רמת גן (כל יחיד המזמין יקראו במאוחד להלן - "המזמין" ו/או "הבעלים")

מצד אחד,

א. דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51

ל בין:

קבלן רשום נושא רשיון 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, הזכאית להירשם כבעלים של מלוא זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 600 על פי תוכנית מפורטת תא/2712 המהווה חלק מחלקה 380 וחלק מחלקה 381 בגוש 6110 וכן על פי תוכנית מתאר מקומית מאושרת תא/2774 הידועה כ"הזרוע הצפונית של המע"ר" - דופן איילון והידועים כ"מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל-אביב, לרבות מכוח הסכם שנחתם ביניהם, כשפרטיו של כל אחד מיחיד המזמין הם כמפורט בנספח יב' המצ"ב לצד שמו;

והואיל (2): ועפ"י תוכניות בניין העיר החלות במקום, זכאי המזמין לבנות בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין, ועל ידי הרשויות, בכפוף לאישור הקלות והליכים תכנוניים וכמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' 1' להסכם זה, בנין אשר יכלול שני אגפים המחוברים ביניהם בשתי קומות מגורים נפרדות, הכוללים 486 יחידות דיור, על פני 41 קומות מגורים באגף אחד ו-35 קומות מגורים באגף השני, שני האגפים יבנו מעל לפחות 6 קומות מסחריות כהגדרתן להלן (בקונטור גדול מקומות המגורים) כולל קומת כניסה, ומעל לפחות 4 קומות מרתף, וכן ביצוע פיתוח סביבתי, תכנון ובניית מרתפים (תקרה עליונה), חניונים, דרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית ומבנה תשתית, והכל בכפוף לאישור הרשויות כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' 1' להסכם זה וכמתואר בנספח ב' 5' - תנאים מיוחדים;

והואיל (3): וברצון המזמין להגיש בקשה להיתר בניה להקמת פרויקט מגורים, משרדים וקומות מסחר, כולל עבודות תשתיות ומשימות פיתוח, על המגרש ובסמוך למגרש. היתרי הבנייה לכשיומצא למזמין יצורפו כנספחים א' 3.1 וא' 3.2 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;

א. דורי בניה בע"מ

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 במתכונת "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Turn key project") וישא באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, החומרים והעבודות;

והואיל (8): ובכוונת הבעלים להתקשר לשם קבלת מימון פיננסי עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") לשם העמדת מסגרת אשראי פרטנית וכוללת לפרויקט ואולם, טרם הושלמו כל התנאים, שהשלמתם נדרשה על ידי הבנק, כתנאי מוקדם להעמדת האשראי על ידי הבנק בהתאם למוסכם בין הבנק לבין המזמין ואולם באחריות המזמין להשלימם בתוך המועדים הרלבנטיים;

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 שהסכם זה יאושר על ידי האסיפה הכללית של המזמין;

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, הפרוגרמות, 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 הדרשה המפורטת, המיוחדת, המחמירה והגבוהה ביותר, הכל על פי בחירת הבעלים.
 - 1.5 הגדרות
בכל הוראות ההסכם, לעיל ולהלן, תהיינה למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בהגדרות שבצידם, כדלקמן:

או "האתר"
או "המקרקעין"
או "המגרש"

מגרש מס' 600, המהווה חלק מחלקה 380 וחלק מחלקה 381 בגוש 6110 המצויים בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב, לרבות השטחים אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם יבוצעו העבודות להקמת הפרויקט, 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;

שש הקומות הראשונות של הבניין (בקונטור הגדול מקונטור קומות המגורים) כולל קומת הכניסה (למעט שטח הלובי המשמש כשטח לובי למגורים וכשטחים טכניים) וכן שטחים למסחר, למשרדים, לספא (הכולל בריכה וחדר כושר) ו/או לכל שימוש אחר המותר ו/או שיותר בקומות אלו, ושטחי ציבור ככל שיידרשו;

א. זורי בניה בע"מ

27

"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;

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

"נציג המזמין" - נציגי ועד הבעלים ה"ה ברץ קמי קמואל, שיינפיין סער, כהן ליאור, רפאל אברהם, חג'ג' יהודה עידו ואור גרינפלד עינבל ו/או מי מטעמם ו/או כל מי שממונה או מי שיתמנה במקומם מזמן לזמן על ידי המזמין לרבות מי שהורשה בכתב על ידם לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד כפי שיודיעו לקבלן מעת לעת;

"המפקח" - אינג' אבינועם הראל, מחברת דגש ניהול מערכות בניה בע"מ מרחוב בן גוריון 1 בני ברק, טל': 03-6161353 פקס: 03-6161987, 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 מור, יסקי, סיון ושות' בע"מ מרחוב בן גוריון 1 בני ברק, טל': 03-6158000 פקס: 03-6158001, ו/או מי שיתמנה מזמן לזמן ע"י הבעלים ו/או ע"י נציגי המזמין לתכנון ולפיקוח על ביצוע העבודה או כל חלק ממנה, כפי שיודע לקבלן מעת לעת;

"היועץ/ים" או "המתכנן/ים" - המפורטים ברשימת היועצים והמתכננים המצ"ב כנספח יד' להסכם זה, לרבות מתכננים, אדריכל, אדריכל נוף, מעצבי פנים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, חשב כמיות (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" או "דירות" - שטחים ו/או חלקים ו/או יחידות ו/או דירות אשר יבנו ו/או ישונו ו/או יחזקו ו/או שדרסו יועברו צינורות ותשתיות בפרויקט ו/או בחלק הימנו ולרבות היחידות בקומות המסחריות;

CH TEL-AVIV LLC בעלת זכויות החכירה לדורות של המקרקעין במועד חתימת הסכם זה, ממנה נרכשו הזכויות במקרקעין על ידי המזמין;

"חברת הניהול" - חברה אשר תבחר ו/או נבחרה על ידי המזמין ואשר תעניק ו/או מעניקה שירותי ניהול וארגון לפרויקט;

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

"הרשויות" - כל רשות מוסמכת ולרבות וועדות התכנון והבניה, חברת החשמל לישראל (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';

או "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 ממושרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 32, תל אביב 60721 טלפון: 03-6081733 פקס': 03-6081732, וכן משרד עוה"ד עמר, רייטר, ז'אן ושות' מרח' אבא הלל 14 (בית עוז) רמת גן;

א. זור פתח בע"מ

כל תוכניות המתאר החלות על המגרש, כמפורט להלן:

"התב"ע" -

תכנית מפורטת תא/2712 ותוכנית מתאר מקומית תא/2774, הידועה בשם "הזרוע הצפונית של המע"ר" - דופן איילון, אשר בתוקף, וכן כל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין - כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים;

"התוכניות" -

התוכניות שיצורפו 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 לביצוע המושלם של הפרויקט, הכל כאמור בהסכם זה להלן;

"הפרויקט" או "הבניין" -

הקמת בניין למגורים ולמסחר, אשר יכלול שני אגפים המחוברים ביניהם בשתי קומות מגורים נפרדות, הכוללים 486 יחידות דיור, על פני 41 קומות מגורים באגף אחד ו-35 קומות מגורים באגף השני, שני האגפים יבנו מעל 6 קומות מסחריות כהגדרתן להלן (בקונטור גדול מקומות המגורים) כולל קומת כניסה, ומעל 5 קומות מרתף המיועדות לחניון תת קרקעי ולמחסנים, חדר-טרנספורמציה, חדרי-חשמל, מיכל אגירה, חדר משאבות, רמפת ירידה לחניון, וכן ביצוע פיתוח סביבתי, תכנון ובניית מרתפים (תקרה עליונה), חניונים, דרכי גישה, מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית, מבנה תשתית והכול בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות על המגרש, כפי שיאושר בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב;

"העבודה" או "העבודות" -

הקמת הבניין וכן הריסה של המבנה הקיים ו/או 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, הקמת הפרויקט על פי המפרט, ההיתרים, קבלת כל הרישיונות והאישורים שידרשו עם הקמת הפרויקט (למעט אלו שעל המזמין להמציאם לפי החלטת המפקח), לרבות ביצוע, ניהולם, בנייתם, הקמתם והתקנתם המלאה והמושלמת של כל הדירות, שטחי המשרדים והמסחר, גני ילדים, ספא, היחידות, המרתפים, המחסנים, הרמפות והחלקים המשותפים בבניין ובחצר לרבות עבודות הפיתוח, ביצוע החניונים התת קרקעיים כפי שיוסדר עם עיריית תל אביב, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכנית, המפרטים, ההיתר, הוראות המפקח והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והחומרים שידרשו לשם כך לבנין, ליחידות ולדירות וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה של כל דירה ו/או יחידה ושל הפרויקט 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 ודירה לדוגמא בת 5 חדרים הכל באופן מלא ומושלם בהתאם ועל-פי התוכנית, המפרטים, ההיתר ושאר הוראות הסכם זה;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל יכלל במסגרת העבודות, ביצוע והשלמת כל עבודות הפיתוח והגיוון, וכן את כל עבודות הפיתוח על פי התוכנית והמפרטים ו/או כפי שתידרשנה על-ידי עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, לרבות התקנת קווי מים, גז, ביוב, תיעול והתקנת קווי חשמל, תשתית, טלפון טל"כ וכיו"ב, כולל התחברות לרשת העירונית ולרשתות כאמור, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה;

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יכלל במסגרת העבודות ביצוע חלק מהדרך המזרחית שלאורך נתיבי איילון, אשר מעל החניון העליון עד לתחילת הלולאה התחבורתית הממשיכה את הדרך המזרחית, כאשר עבודות הסלילה עצמן של הדרך המזרחית, קירוי הדרך המזרחית ובניית הטיילת שמעל קירוי הדרך המזרחית, יבוצע ע"י קבלן אחר, ככל ויבחר קבלן אחר, אשר יבחר בתיאום עם חברת נתיבי איילון ועיריית תל אביב על חשבון הקבלן כאשר תשלומים בגין עבודות אלו ובגין תיאום הביצוע ככל שיידרש בקשר עם הפרויקט, כלולים בתמורה הפאושלית הקבועה בסעיף 11 להלן.

כמו כן ידוע לקבלן כי חלק מהעבודות שנכללו על פי הסכם זה יכול שיבוצעו על פי דרישת עיריית תל אביב, במסגרת הסכם המע"ר הצפוני כפי שייחתם ו/או במסגרת הסכם אחר, על ידי קבלן אחר וכי העירייה בין היתר באמצעות נתיבי איילון מתכוונת להוציא מכרז בהקשר זה. היה ואכן יידרש המזמין על פי הסכם עם עיריית תל אביב לביצוע באמצעות קבלן אחר כאמור, ישא הקבלן בכל העלויות בהקשר זה, כאילו היה הקבלן שייבחר במכרז קבלן משנה של הקבלן, והכל לרבות תיאום העבודות, לרבות תשלום בגין ניהול ופיקוח על פרויקט זה לרבות לנתיבי איילון ו/או

א. דורי/בניה בע"מ

לספיבק ו/או למי שימונה על ידם.

במסגרת העבודות יבוצעו הספא וגני הילדים ברמת מעטפת. קומת בריכת השחיה תהא ברמת מעטפת והבריכה תבוצע במפרט שלד בלבד ובתוספת הכנות לתפעולה ליעודה הקשורות בשלד.

עוד יכללו העבודות את תיאום ביצוע ועבודות ההכנה והגמר הנדרשות להעתקת קו מתח גבוה המצוי במקרקעין למעט עלות התשלום לחח"י אשר תשולם ישירות לחח"י;

המפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, המצורף להסכם זה **כנספח ב'1**;
המפרט הטכני המצורף להסכם זה **כנספח ב'2**;

כל תוספת, שינוי או תיקון למפרט הטכני ולמפרט הטכני המיוחד שימסרו בכל שלב שלאחר חתימת ההסכם ובמהלך ביצוע העבודה, בהתייחס לתוכניות הנוספות והמשלימות;

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 **כנספח ב'4** אף שבפועל לא צורף לו;

המפרט הטכני, המפרט הטכני המיוחד, המפרט הטכני המשלים והמפרט הכללי;

היתרי הבניה אשר ינתנו להקמת הפרויקט ולעבודות הנוספות הנדרשות כתנאי לאיכלוס הפרויקט, ולרבות היתרים בשלבים ו/או משלמים 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;

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;

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 כי המצאת טופס זה תהא כוללת אישור לאכלוס, אזי יכלול הטופס אישור אכלוס;

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

כהגדרתם בחוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 כאשר תחילת תקופת הבדק לגבי כל יחידה מיום מסירת כל יחידה בפרויקט למזמין, בהתאם להוראות הסכם זה ולענין השטחים הציבוריים והמשותפים ממועד מסירתם לחברת הניהול כפי שיורה המזמין, לפי העניין, כשהפרויקט בנוי וגמור וכל מערכותיו פועלות באופן סדיר ורציף ומסתיימת בתום תקופת האחריות הארוכה יותר החלה על עבודות מסוג זה על פי כל דין, לפי המאוחר מביניהן;

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים - כללי, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו;

הכפלת סכום החשבון המאושר לתשלום ע"י המפקח בשיעור היחס שבין המדד בגין חודש ביצוע העבודה, לבין מדד הבסיס, כהגדרתו בסעיף 11.6 להלן;

"המפרט הטכני"

"המפרט הטכני המיוחד" -

"המפרט הטכני המשלים" -

"המפרט הכללי"

"המפרט או המפרטים" -
"היתר הבניה"

"הנספחים"

"טופס 4"

"תעודת גמר"

"תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות"

"המדד"

"צמודים למדד" או "הפרשי הצמדה למדד"

א. זוזי בנק בע"מ

2 העסקה

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 וצרופותיו, 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 - turn key project ("עוד מפתח ואחריות כוללת") למעט רכיבים בפרויקט לגביהם הוסכם במפורש בהסכם זה כי יבוצעו ברמת גימור אחרת - ולמסור אותן, כשהן במצב סופי ומושלם, למזמין, וכן לקבל ולמלא את כל התחייבויות הקבלן כלפי יחיד המזמין ו/או לקוח בכל הקשור לבניה, לטיב הבנייה, הבדק, האחריות ולוחות הזמנים, כמפורט בהסכם זה.

3 הצהרות הבעלים

הבעלים מצהירים בזאת כדלקמן:

3.1 כי הם זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלי מלוא זכויות החכירה לדורות של המגרש וכי במועד חתימת הסכם זה הם בעלי זכויות החזקה והבניה בו 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 בהסכם עם הבנק להעמדת מסגרות אשראי פרטניות ליחיד המזמין להקמת הפרויקט עד רמת מפתח, וכי התחייבותם על פי הסכם זה תהא בסכומים ובמועדים אשר יתאמו את תנאי המימון של הבנק אך נכון למועד חתימת הסכם זה טרם הושלמו כל התנאים, שהשלמתם נדרשה על ידי הבנק, כתנאי מוקדם להעמדת האשראי על ידי הבנק בהתאם למוסכם בין הבנק לבין המזמין והמזמין מתחייב להשלימם בתוך המועדים הרלבנטיים. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של המזמין להתקשר עם בנק אחר לשם העמדת מסגרות אשראי כאמור.

3.3 כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב טרם אישרה את הקמת הבניין וכי נכון למועד חתימת הסכם זה, היתר הבניה לבניית הבניין מצוי בשלבי תכנון ואישור ראשוניים. היתר הבניה 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 הצהרות הקבלן:

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1 כי הינו בעל ניסיון, יכולת, מיומנות, מערך ארגוני ומקצועי, וידע בבנייה וכי הוא עוסק בהקמת בתי דירות לסוגיהם לרבות יחידות הדירור מסוג הבניין והפרויקט נשוא הסכם זה, וכן יחידות מסחריות כנדרש בפרויקט, 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 כנספח יז' להסכם זה.

הקבלן מתחייב לשלם את כל האגרות השנתיות לאיגוד הקבלנים ו/או לרשם הקבלנים ו/או לרשם התברות 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 ובמועד. פרוטוקול ואישור עו"ד בדבר בעלי זכויות החתימה בחברה (הקבלן) מצורף להסכם זה כנספת טז.

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 המצי"ב כנספת ב'8 להסכם זה) 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 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 התקשרותו בהסכם זה.

עוד מצהיר ומאשר הקבלן כי ידוע לן כי המזמין חתם על התחייבות למשרד לאיכות הסביבה אשר העתקה רצי"ב לנספת ב'8 ולפיה יבוצעו בדיקות לאיתור זיהומי קרקע אף בחלק הרווי של הקרקע ולפיכך יחול ותחול הפסקה בחפירות עד לקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ואישור רשות המים ויחולו על הפסקה זו הוראות סעיף 10.14 בהתאמה.

4.6 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.

הקבלן מצהיר, כי התמורה על פי הסכם זה הינה תמורה הוגנת ומלאה לכל התחייבויותיו לפי הסכם וכי 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 המצורפים להסכם זה (אשר למועד חתימת הסכם זה אינם מושלמים ואינם סופיים), 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 לביצוע העבודות.

4.7 כי הוא בדק את לוח הזמנים הכללי של הפרויקט (נספת 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.

4.8 כי הוא ערך סקר שווקים, לרבות מצב שוק העבודה ומצאי החומרים בשוק ומחיריהם, כי הוא מכיר את כללי וחוקי הבנייה 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.

4.9 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 תומרי המילוי.

א. זורן בניה בע"מ

4.10 כי הוא מתקשר עם המזמין בידיעה שהתכניות המצורפות להסכם זה, הינן תוכניות רעיוניות, ראשוניות ומקדמיות בלבד ואינן תוכניות מלאות ו/או סופיות וכי תימסרנה לידי תוכניות מפורטות ומושלמות יותר ו/או תוכניות אחרות נוספות, הכל לאחר חתימת הסכם זה, במהלך ביצוע העבודות (להלן: "תוכניות משלימות"), והוא מצהיר כי לא 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 לידי תהיה כדין צירופן להסכם זה והן יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

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

4.11 כי בדק לעומק את ההזמנה להציע הצעות למכרז, הסכם זה, הבקשה להיתר הבניה (אשר נכון למועד חתימת הסכם זה טרם אושרה), התכניות, והמפרטים וכל הנספחים להסכם (לעיל ולהלן - "המסמכים") ומכל מקום ניתנה לו הזדמנות סבירה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות ולקבל את כל ההסברים שביקש.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 ידוע לקבלן כי טרם התקבל היתר בניה וכי יתכנו שינויים בין התוכניות המצורפות ובין תוכניות העבודה לפיהן יידרש להקים את הבניין, 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 ובכפוף להוראות הסכם זה.

על אף האמור, באם תכניות הבניה יוסיפו עלויות בניה נוספות ו/או בשינויים שיבקש המזמין (בעבודות ו/או בכמויות) שעלותם מעבר ל- 1% (אחוז אחד) מהיקף התמורה בגין העבודות שפורטו בנספחי הסכם זה ו/או בפיתוחיהם, ושינויים אלו יינבעו בעקבות דרישת הרשויות המוסמכות ו/או שינוי בתקנים המחייבים בלבד, כי אז ישאו בכל עלות מעבר ל- 1% כאמור הבעלים (ועד אחוז אחד יישא הקבלן).

4.15 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.

4.16 ידוע לקבלן כי קיים הסכם בין עיריית תל אביב לחברת חשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") בנוגע להעתקת קו מתח עילי העובר במגרש. הקבלן מצהיר כי במידה ולא יועתק קו המתח העילי עד למועד תחילת העבודות, יתאם הקבלן במידת האפשר את תחילת העבודות תוך הימנעות מוחלטת מפגיעה או התקרבות לקו המתח. במידת הצורך ולפי דרישת המפקח יבצע הקבלן עבודות דיפון והגנה לעמוד חח"י המצוי במגרש על אחריותו ועל חשבונו ובמסגרת התמורה הפאושליית הקבועה בהסכם זה.

4.17 הקבלן מודע לדרישות הרשויות בנושא תכנון ירוק ולוקח בחשבון הטמעה עתידית של דרישות ו/או תקנות אלו במפרטים ובתוכניות המפורטות שיוכנו בהמשך על ידי המזמין. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות הנובעות מהתכנון כאמור על אחריותו ועל חשבונו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 7' המצ"ב, וככל שהם נזכרים בו.

4.18 נציג הקבלן

4.18.1 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, שיהא נוכח באתר במשך

א. דניאל בניה בע"מ

כל שעות העבודה. נציג הקבלן יהיה רשאי ומוסמך ליתן 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 עד מעמד חתימת הסכם זה, אישור זהותו יתבצע באישור מוקדם של המזמין והמפקח.

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

4.18.3 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 בקבלן באופן אוטומטי ומייד 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.

4.18.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן עצמו.

4.19 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות בבניין, בפרויקט ובחלקיו ובכל תקופת הסכם זה ואף לאחר מסירת הדירות יהא מעמדו של בר רשות בלבד.

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

4.21 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.

4.22 כי ידוע לו, כי במקביל להקמת הפרויקט יבוצעו עבודות נוספות במקרקעין לרבות במקרקעין סמוכים, בין במסגרת עבודות אחרות של יזמים במגרשים סמוכים, בין במסגרת עבודות של חח"י להעתקת קו המתח הגבוה העובר במגרש ובסביבתו ובין במסגרת עבודות של נתיבי איילון בע"מ לתוכנית הזרוע הצפונית מכוח התב"ע, לרבות דרכי השירות המזרחית והמערבית, ועבודות פיתוח וסלילת לולאת וולובסקי או כל עבודה אחרת שתידרש במקרקעין או בסמוך להם (במאוחד להלן: "**העבודות האחרות**"), אשר ידרשו תיאום בין כל הקבוצות הפועלות באזור לרבות עבור עיריית תל אביב ו/או מטעמה ולרבות אם יזכה הקבלן במכרז אותו מנהלת נתיבי איילון בע"מ לביצוע חלק ו/או כל העבודות האחרות, והקבלן מתחייב כי בכל מקרה כאמור, בין אם הוא יזכה במכרז ביצוע העבודות האחרות ובין אם לאו, הוא ישתף פעולה ככל שיידרש, עם המפקח ו/או הקבלן האחר שיבחר לביצוע העבודות האחרות ו/או קבלנים אחרים שיעסיקו יזמים אחרים בסמוך לפרויקט וכי לא יהא בפעולתו כדי להפריע ו/או לעכב ו/או לשבש את העבודות האחרות כאמור.

4.23 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 התבי"ע, לתוכניות, 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 תגרוור 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 המסמכים המחייבים הם הסכם זה, תוכניות העבודה המפרטים והמסמכים המצורפים להסכם זה ובכפוף להוראות סעיפים 8.3 ו-8.4 להלן.

6.3 הקבלן מתחייב לבצע את הפרויקט והבנייה באופן רצוף, ללא הפסקות ולסיים את בניית הבניין, הדירות וכל העבודות, לרבות גיטון ופיתוח וכיו"ב, במועד הקבוע בהסכם, ולמסור לבעלים את הבניין, היחידות והדירות (לרבות החלקים המשותפים בבניין, חדרי המדרגות, החניות, והמחסנים) כהגדרתם בהסכם זה, כשהם והדירות מושלמים וראויים למגורים ו/או לשימוש וכמפורט בסעיף 21 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 ובעללי 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 הקבלן יבצע את העבודות לפי העיקרון "עז למפתח ואחריות כוללת" "KEY PROJECT TURN", לרבות את בניית השטחים המשותפים ו/או המוצמדים ואת כל עבודות הפיתוח בבניין, והחצר בגבולות המגרש.

6.7 על הקבלן להכין, עפ"י לוח הזמנים ובהתאם להנחיות המזמין דירת 3 חדרים לדוגמא, וכן לובי קומתי לדוגמא, בקומה, בדירות הטיפוסיות ובמיקום, שייקבעו על ידי נציג המזמין בהתייעצות עם האדריכל (ללא ריהוט). מובהר-בזאת, כי סכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 להלן כולל ביצוע הדירות והלובי לדוגמא, כמפורט לעיל, ללא שתשולם בגיטון כל תוספת.

6.8 ידוע לקבלן כי קיימת התחייבות של המזמין יחד עם יזמים אחרים במע"ר הצפוני מול עיריית תל אביב ואח', בקשר עם ביצוע עבודות דרך השירות המזרחית בגבולות המגרש בתחום הקו הכחול של תכנית 2712 והקבלן מתחייב לבצע את כל מחויבויות המזמין על אחריותו ועל חשבונו ובמסגרת התמורה הכלולה בהסכם זה.

מוסכם ומובהר בזאת כי הקבלן יבצע את העבודות עד גבולות התכנית וככל שידרש ויפורט בתוכניות אף מחוץ לשטח המגרש והכל לפי התוכניות והמפרטים שייקבעו על ידי עיריית

תל אביב.

הודע לקבלן כי בדעת נתיבי איילון בע"מ אשר מונתה על ידי עיריית תל אביב לצורך תיאום התכנון והפיקוח על עבודות המע"ר הצפוני, להוציא מכרז לביצוע עבודות הפיתוח לדרך השירות המזרחית, כולל בשטח המגרש (המכרז יוצא ככל הנראה ביחס לכל שטח דרך השירות המזרחית), וכן לביצוע תקרת המרתף העליונה ו/או כל עבודה אחרת בהקשר זה (העבודות הנ"ל נכללות במסגרת עבודות הבנייה המוטלות על הקבלן וכלולות בתמורה).

בהתאם, ואף אם הקבלן לא יתמודד במכרז של עיריית תל אביב כאמור או לא יזכה בו, מתחייב הקבלן לשאת מכספי התמורה (תוך קיזוז כספי התמורה שתשולם על ידי המזמין בהקשר זה מהתמורה המגיעה לקבלן, מייד עם תשלומה) בכל עלויות ביצוע דרך השירות המזרחית והפיתוח. כמו כן, יישא הקבלן בכל עלות שתשולם לנתיבי איילון בגין תיאום וניהול התכנון והפיקוח על העבודות (7% מעלות העבודות כולל מע"מ).

ידוע לקבלן כי טרם נערכו תכניות הפיתוח לדרך השירות המזרחית והוא יישא בעלותן בהתאם לתכניות שיפורטו, כאילו היו חלק מהתכניות ומהמפרטים המצורפים להסכם זה.

6.9 הקבלן מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי עיריית תל אביב וחברת נתיבי איילון מתכננים לבצע פרויקט מנהור בסמוך למגרש – "פרויקט לולאת וולובלסקי". הקבלן מצהיר כי ידועים לו פרטי הפרויקט לעבודות המתוכננות כאמור ולהטיית התשתיות והכבישים הנדרשים לצורך ביצוע פרויקט העירייה כמו גם לצורך ביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה, לרבות ביחס לזה שתתכן דרישה לבצע קווי תשתית זמניים. הקבלן מתחייב לתאם את עבודותיו עם עבודות העירייה, בין אם עבודות העירייה יבוצעו לפני עבודות הקבלן או אחרי עבודות הקבלן ו/או במקביל לעבודות הקבלן בנקודות ההשקה בגבולות המגרש. הקבלן מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ביחס לתמורה ו/או ללו"ז הפרויקט ולרבות עילה לתביעה בשל ביצוע עבודות העירייה ו/או בשל עבודות שיידרש לעשות במגרש ו/או בקו התפר שבין עבודות העירייה לעבודותיו (לרבות כל קונסטרוקציה שתידרש לצורך התליית הכביש הרלבנטי).

6.10 ידוע לקבלן כי נדרשת חתימה על התחייבות לעיריית תל אביב יפו (להלן: "עתי"א") לעניין ביצוע העוגנים במהלך עבודות החפירה והדיפון אשר העתקה רצ"ב **כנספח 5'1** וכן נדרשת העמדת ערבות בנקאית (כמפורט בסעיף 15.3 להלן) לצרכי קיום ההתחייבות. הקבלן מתחייב לחתום על כתב ההתחייבות הרצ"ב **כנספח 5'1** ולבצע את כל מחויבויות המזמין בקשר עם ביצוע העוגנים על אחריותו ועל חשבונו ובמסגרת התמורה הכלולה בהסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקבלן להסכים עם עתי"א על שינויים בנוסח ההתחייבות ו/או הערבות ובלבד שאם לא תהא הסכמה של עתי"א יחתום על הנוסח המצ"ב במועדים שתקבע עתי"א.

עובדי הקבלן ונוהלי בטיחות

6.11 הקבלן מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים מיומנים ומנוסים, לכל סוג מלאכה, במספר הדרוש לשם ביצוע הבנייה 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.

6.12 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.

6.13 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.

א. דור/בניה בע"מ

6.14 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:

- 6.14.1 הקבלן ידווח למשרד העבודה על תחילת העבודה וימסור לכל הגורמים הנדרשים את שם מנהל העבודה ופרטי אחראי הבטיחות.
- 6.14.2 מנהל העבודה יהיה בקשר שוטף ויעדכן, מעת לעת ועפ"י דרישה, את נציג המזמין והמפקח.
- 6.14.3 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.
- 6.14.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחקור אחראי הבטיחות, באופן מיידי, כל אירוע חריג או תאונה, וידווח על תוצאות החקירה ומסקנותיה למפקח.
- 6.14.5 באתר ימצא ציוד עזרה ראשונה בהתאם לדרישות כל דין. הוראות לפעילות בחירום - יובאו לידיעת כל העובדים באתר.
- 6.14.6 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.
- 6.14.7 באתר יועסקו עובדים מיומנים בלבד. סוג הציוד אשר בו יעשה שימוש יהיה תקין ושלים. בציוד המחויב בבדיקה תקופתית יעשה שימוש אך ורק כאשר קיים עבורו אישור תקף מאת בודק מוסמך המאשר את הפעלתו ותקינותו.
- 6.14.8 מעברי החירום יהיו פתוחים בכל זמן ביצוע העבודות.
- 6.14.9 הקבלן יספק ציוד מגן אישי לעובדים באתר.
- 6.14.10 ציוד כיבוי אש יהיה זמין בכל עת ויסופק ע"י הקבלן.
- 6.14.11 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.
- 6.14.12 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 ותעסקתם באתר העבודה.

6.15 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, יודא שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר, התכניות והחוק ויהיה חייב בפיקוח מקיף מלא וכולל על ביצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין.

6.16 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. במידת הצורך, המהנדס יתנוס בעיריית תל אביב, כמתחייב בחוק ו/או לפי דרישת המפקח על

א. דורי בניה בע"מ

היותו אחראי על ביצוע השלד ועל הביקורות. על הקבלן להבטיח הימצאותם של מחלפים 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.

6.17 מצא המזמין ו/או המפקח במשך מהלך ביצוע עבודות הבנייה, שהמהנדס ו/או מנהל עבודה ו/או אחראי הבטיחות ו/או מהנדס המערכות ו/או עובד כלשהו של הקבלן, אינם מתאימים לדעתו לתפקידם - יודיע את הדבר לקבלן ועל הקבלן יהיה להחליפו לאלתר.

6.18 הקבלן מצהיר כי הוא בלבד הינו המעביד של מנהל העבודה, המהנדס, מהנדס המערכות, אחראי הבטיחות 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.

6.18.1 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.

6.18.2 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.

6.18.3 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.

6.18.4 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 כאמור מיד עם קבלת דרישה ראשונה מצד המזמין.

6.19 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").

6.20 מבלי לגרוע מהאמור לעיל כוללות התחייבויות הקבלן עפ"י הסכם זה את ביצוע העבודה כולה ובשלמות על חשבונו ועל אחריותו לרבות את בניית הבניין 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 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 בתחום הרחוב הסמוך לגבולות המגרש, הכל לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות הסכם זה.

6.21 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 הבניין והדירות 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.

6.22 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.

6.23 הקבלן משחרר בזאת את המזמין ו/או כל מי מטעמו לרבות את המפקח מאחריות לכל נזק, לרבות נזקי גוף, דרישה ו/או תובענה שתגוש כנגדם, בגין הפרת כל הוראה מהדין ו/או כלל בטיחות, למעט אם נגרמו בכוונת זדון.

6.24 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.

6.25 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 המצורפים להסכם זה 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 בתוכניות ו/או במפרטים ו/או כל שינוי המזכה בתוספת תשלום לקבלן במפורש עפ"י הסכם זה והכל מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.14 לעיל.

6.26 הקבלן מתחייב לבצע כל הוראה והוראה כאמור בהסכם זה, לרבות ביצוע פעולות והימנעות מביצוע פעולות, הכל בזריזות, במיומנות מקצועית, ותוך 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.

6.27 הקבלן מתחייב לבצע הריסת מבנה הקיים על המגרש קודם לעלייתו לשטח עפ"י צו התחלת העבודה, ולפנות את כל ההריסות והפסולת כאמור בסעיף 6.31.11 להלן, על אחריותו ועל חשבונו. בנוסף מתחייב הקבלן לבצע על אחריותו ועל חשבונו, עקירת ו/או העתקת ו/או פינוי העצים הקיימים באתר.

6.28 בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה אמורות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות במגרשי יזמים אחרים במע"ר הצפוני, מתחייב הקבלן שלא להפריע ושלא לגרום לעיכוב של העבודות במגרשים האחרים. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות הקבלן לעבודות אחרות המבוצעות בסמוך למגרש ו/או במגרש הגובל, תקבענה הוראותיו של המפקח.

6.29 חיבור מים

6.29.1 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 בכל תקופת העבודות, 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.

6.29.2 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.

6.29.3 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, קבלני המשנה, קבלנים אחרים כהגדרתם להלן, נציגי המזמין ו/או חברת הניהול והפיקוח באופן מלא, אשר תימדד על פי מד המים.

א. מרי בניה בע"מ

- 6.29.4 הקבלן יוודא כי אספקת המים נעשית בלחץ המתאים, תוך עמידה בצרכים המתעוררים בביצוע עבודות הקבלן וגורמים אחרים שיעסיק המזמין, ותוך הקפדה על ניקוז נאות בסמוך לכל מקור מים. במידת הצורך יתקין הקבלן משאבות מים להעלאת המים בלחץ מתאים לקומות העליונות.
- 6.29.5 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.
- 6.29.6 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.
- 6.29.7 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.

6.30 אספקת חשמל

- 6.30.1 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 ועבודות 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 וזאת כל עוד מספק הקבלן חשמל זמני לאתר עד קבלת טופס 4.
- 6.30.2 הקבלן יוודא קיום כח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי העבודה כולל המבנה והבניין, 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.
- 6.30.3 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.
- 6.30.4 כל ההוצאות הכרוכות בחיבור החשמל, אספקתו וצריכתו על ידי הקבלן, קבלני המשנה, קבלנים אחרים כהגדרתם להלן, נציגי המזמין ו/או חברת הניהול והפיקוח ולרבות בגין הרצת והפעלת המערכות כולל אינטגרציית מערכות עד לקבלת טופס 4, יחולו על הקבלן.
- 6.30.5 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.
- 6.30.6 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.

6.31 מדידות

- 6.31.1 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 לשחזר בעתיד.
- 6.31.2 הקבלן ימציא למפקח אישור מודד מוסמך מטעמו וזאת בתוך 14 ימים מקבלת נקודות הקבע מאת מודד המזמין, על כך שקיבל את נקודות הקבע, כמו-כן שהנקודות עוגנו ואובטחו כראוי וזאת לאחר שבדק כי הינן במקומן הנכון כפי

שנמסרו לו ע"י המזמין, וסומנו כראוי וכן עליו לדאוג לקבלת אישור הסימונים מאת מהנדס הרשות המקומית והמפקח.

- 6.31.3 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.
- 6.31.4 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.
- 6.31.5 הקבלן ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע. ניזוק, 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.
- 6.31.6 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.
- 6.31.7 לפני ואחרי ביצוע יסודות הבניין יגיש הקבלן למפקח אישורים של מודד מוסמך לגבי סימון היסודות.
- 6.31.8 לאחר יציקת כל רצפה בבניין, יגיש הקבלן למפקח אישור של מודד מוסמך לגבי התאמת מידות הרצפה היצוקה, גובהה והאלכסונים של כל החלקים המלבניים של הרצפה, למידות סימון הבניין.
- 6.31.9 בגמר בניית המרתף ובגמר כל עבודות השלד יגיש הקבלן למפקח תכנית מצב קיים שתומה על ידי מודד מוסמך למכלול העבודות שבוצעו תוך הדגשה בתכנית של כל הסטיות מהתכניות המקוריות (דיווח חריגים).
- 6.31.10 מוצהר ומוסכם בזה כי אין הקבלן יכול להסתמך על מדידה בתכניות ועליו להתייחס אך ורק למידות הרשומות בהן במפורש.
- 6.31.11 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 מתמת 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.
- 6.31.12 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.
- 6.31.13 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.
- 6.31.14 מובהר כי אספקת אישור מודד מוסמך על ידי הקבלן לעבודות המפורטות לעיל מהווה תנאי מוקדם לאישור חשבון על ידי המפקח.

א. זרני בליק בע"מ

6.32 פינוי פסולת ועפר

- 6.32.1 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 יהיה רשאי לעשות שימוש באדמה ואף יהיה רשאי להוציאה מהאתר, ללא תשלום למזמין ובכפוף לקבלת אישור מאת המפקח לכך מראש ובכתב.
- יורה המפקח על הוצאת אדמה ואו מחצבים ואו חומרים כאמור מהאתר, יוציאם הקבלן על אחריותו על חשבונו למיקום שעליו יורה המפקח ואו הרשות המקומית.
- ככל שתהא תמורה כספית בגין האדמה יהא זכאי לה הקבלן וככל שיחול תשלום בגין אדמה שהוצאה כאמור ישא בה הקבלן.
- 6.32.2 בכל מקרה של הוצאת אדמה מהאתר, באישור המפקח כאמור לעיל, הקבלן יהיה אחראי לערוך על חשבונו ועל אחריותו תחשיב לגבי כמות האדמה הנדרשת לו לצורך הקמת הפרויקט, על מנת שכמות זו תושאר באתר.
- 6.32.3 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 ואו המזמין כי עליו לאחסנם במקום.
- 6.32.4 הקבלן מתחייב לפנות את החומרים ואו הפסולת הנ"ל על פי כל דין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה לקליטת פסולת ולהמציא למפקח את אישורי הקליטה באתר כאמור. הקבלן יהיה אחראי בפני המזמין לכל תביעה, דרישה ואו נזק לאיזה צד שהוא עקב הוצאת קרקע, הריסות, פסולת, אשפה, עודפים, חומרים ומוצרים אחרים מכל סוג, על ידי הקבלן או מטעמו מחוץ למקום הפרויקט.
- 6.32.5 היה ותמצא באתר פסולת המכילה אסבסט, יודיע על כך הקבלן למפקח ולמשרד להגנת הסביבה לצורך פינוי האסבסט בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה ובליוי מפקח מטעמו. לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והעלות בגין פנוי פסולת כאמור כלולה בתמורה.
- 6.32.6 בגמר ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לפנות, על אחריותו ועל חשבונו, כל פסולת, שירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את הקרקע, והבניין נקיים לשביעות רצון המזמין.
- 6.32.7 הקבלן ישפסף 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.
- 6.32.8 כל העלויות בגין פינוי הפסולת לרבות תשלום אגרת פינוי פסולת, הטמנתה ואו סילוקה יהיו ע"י הקבלן ועל חשבונו.

6.33 הכנת האתר לביצוע העבודות

- 6.33.1 מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות ההכנה הדרושות לביצוע העבודות לפי הסכם זה וכמתואר במפרט הטכני המיוחד הרצ"ב **כנספח 4/ב**, ובכלל זה להקים באתר הבנייה מחסנים ושאר מבנים ארעיים, במיקומים שיוורה עליהם המפקח, ולרכז בהם את כל הציוד והחומרים הדרושים לעבודות, הכל על חשבונו ואחריותו.
- 6.33.2 עם חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על תוכנית ההתארגנות המוסכמת כפי שהמציא הקבלן למפקח. תוכנית ההתארגנות תכלול סימון הגידור, נקודות כניסה לאתר ויציאה ממנו, עמדת שמירה, 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 ויצורף לה נספח בטיחות וגיהות לכל שלבי העבודה.
- 6.33.3 כמו כן, הקבלן מתחייב להתקין דרכים זמניות באתר, הדרושות (ככל שדרושות) לביצוע העבודה ולבצע כל פעולה אחרת לצורך הכשרת קרקע האתר וסביבתה

א. זרין זנייה בע"מ

לביצוע העבודה, הכל על חשבונו ואחריותו.

6.33.4 מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר, יבנה, יתקן ויתחזק גדר היקפית ושערים בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרש, והכול – לפי חוקי הבטיחות, הוראות המפקח ו/או כל רשות מוסמכת. הגדר תהיה אטומה, מפח איסכורית חדש מכופף צבוע לבן בגובה של 2.5 מ' נטו מעל פני הקרקע. הקונסטרוקציה הנושאת של הגדר תהיה מפרופילים וצינורות, הגדר תקובע בקרקע בצורה שתשמש במהלך כל זמן בניית הפרויקט. השער מקונסטרוקציית פלדה 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 ויודא כי לא תהווה מפגע בטיחות.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי שימוש בשטחים מחוץ למגרש לצורכי התארגנות, אחסון, העמדת עגורן וכיוצ"ב ייעשה על חשבון הקבלן ובאחריותו. הקבלן יהיה אחראי לבדו לקבל את כל האישורים הנדרשים לשם כך (בעל הקרקע, משטרה, רשות מקומית וכיוצ"ב) ויצגם למפקח עם דרישתו. מובהר כי אין המזמין מתחייב כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי התארגנות מחוץ למגרש כאמור.

6.33.5 זאת ועוד, הקבלן מתחייב להקצות משרדים באתר, שימשו בלעדית את המפקח, משרד נוסף שימש בלעדית את מנהל העבודה והמהנדס באתר, חדר ישיבות הכולל שולחן מתאים ו- 12 כסאות שימש לישיבות בין הבעלים לבין נציגי הקבלן.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להקים באתר מטבחון ושירותים, שימשו בלעדית את עובדי הנהלת האתר.

הקבלן מתחייב להתקין באתר שער כניסה נפרד למשרדי האתר וכן לסלול שביל גישה מבטון משער הכניסה הנ"ל ועד למשרדי האתר.

הקבלן מתחייב לצייד את כל חדרי המשרדים והישיבות הנ"ל בריהוט חדש ומתאים ובמיכון משרדי תקין ומספק, כגון: מכונת צילום, מחשבים הכוללים תוכנות אופיס, בחדר המפקח, בחדר מהנדס הביצוע, לכל הפחות, מדפסות, מכשיר פקסימילייה חיבור לאינטרנט מהיר ברוחב פס של לפחות 5 מ"ב, מתקן שתיה למים קרים ולמים חמים.

הקבלן מתחייב להתקין מזגן במשרדו של המפקח ומזגן נוסף בחדר הישיבות האמור לעיל.

כמו-כן, הקבלן מתחייב להתקין, על חשבונו, קווי טלפוניה באתר לטלפון ולמכשיר פקס, אשר ישמש את המפקח ויתר עובדי הנהלת 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 האחזקה, התיקון והתפעול (כולל חומרים מתכלים) בקשר עם הריהוט והמיכון המשרדי הנ"ל וישא בלעדית בכל הוצאות האחזקה והתיקון היום יומי של המשרדים הנ"ל.

6.33.6 מובהר, כי שינויי דיירים יבוצעו במשרדי דורי קונספט בבניין בסר 1 ב"ג.

הקבלן מתחייב להכין תיק דייר בהתאם לדרישות המפקח באיכות גבוהה שיהא כפוף לאישור מוקדם ובכתב של המזמין, לפי העניין.

6.34 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 וכיוצ"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 חגיג. 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), תשליו- 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 באתר, על המבנה ועל הגדר שתבנה על-ידי הקבלן סביב אתר העבודות או בקשר עם ביצוען, יהיו שייכים באופן בלעדי למזמין.

א. דורי בניה בע"מ

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 ויארזו 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.

6.35 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 לרבות חובת ביטוחם ונטילת אחריותם של המתכננים והיועצים שיעסיק הקבלן בכל שינוי כאמור, לטובת המזמין.

6.36 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.

6.37 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.

6.38 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.

6.39 הקבלן לבדו אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ויקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

6.40 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 בואת כי האמור בס"ק זה לא יחול על שטחי ההתארגנות של הקבלן אשר ככל ויחרגו מתחומי המגרש תחול האחריות המלאה על כך על הקבלן.

6.41 בכל מקרה שיתגלה זיהום סביבתי ו/או זיהום קרקע ו/או מי תהום, יעדכן הקבלן, מיידית, את הרשויות המוסמכות ואת המזמין. הקבלן ישא בכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת כל האישורים שידרשו על ידי המשדד ומהרשויות המוסמכות להגנת הסביבה וכן בכל העלויות הקשורות בטיפול, בניקיון, בסילוק, בהטמנה וביתר הפעולות שתידרשנה לטיפול בזיהום כאמור וכן ישא הקבלן בקנסות ו/או כל עלות ו/או נזק שיגרמו לכל צד ג' שהוא ו/או למזמין ו/או למי מטעמו, עקב הזיהום.

למען הסר כל ספק יובהר בואת, כי הקבלן לא יהא זכאי לכל שכר בטלה ו/או השבתה עקב כל עיכוב ו/או איחור בעבודות הנובע מהאמור בס"ק זה לעיל והארכת משך ביצוע העבודות תהא בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המפקח והוצאות ישירות של הקבלן שיגרמו עקב

זיהום כאמור יחולו על הקבלן.

6.42 יתגלו באתר בכל עת שהיא ממצאים הנחשדים להיות עתיקות, יעצור הקבלן את ביצוע העבודות ויודיע על כך למוזמין. חידוש העבודות לא ייעשה אלא על פי הוראות רשות העתיקות ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובכפוף להן. הפסקת העבודות כאמור משמע כוח עליון ואין בה כדי להקנות כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי למי מהצדדים בכפוף לאמור בסעיף 6.43 להלן.

האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם ביחס להימצאם של חומרים מזתמים ו/או מתקנים תת קרקעיים באתר כאשר הקבלן יטפל בכל הכרוך בהסרתם ו/או בהעתקתם למעט התשלומים הנדרשים מאת הרשויות המוסמכות בגין טיפולם בנושאים כאלו ככל שהינו דרוש והכרחי. במקרה כאמור תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח. מיד עם התאפשר המשך העבודות ימשיך הקבלן בביצועו.

6.43 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 6.40, 6.41 ו- 6.42 לעיל למעט באם ביקש המוזמין כי הקבלן ישאיר במקרקעין פועלים ו/או פעילויות מטעמו, שאז ישא המוזמין בהוצאות ישירות בלבד של הקבלן אשר אושרו מראש על ידי המפקח וכנגד קבלות המעידות על תשלומן ובלבד שהקבלן פעל למיזעור אופטימאלי של הוצאות כאמור. במקרים כאמור בסעיפים 6.41 ו- 6.42 לעיל תחול הארכה במשך ביצוע העבודות בהתאם לקביעת המפקח.

6.44 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 בניית הבניין 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 שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן, ישפה הקבלן את המוזמין בגין כל קנס, הוצאה ושכר טרחת עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המוזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות ובמהלכם.

7.3 מיום העמדת המגרש לרשותו של הקבלן ועד מתן תעודת הגמר ומסירת הדירות, 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 המוזמין 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 ולנציג המוזמין 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 יצוין, כי הקבלן אחראי למנוע פלישה של כל אדם לרבות פלישה של דיירים, יחידי המזמין ו/או לקוח לדירה מדירות הפרויקט.

7.5 המזמין, נציג המוזמין, 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, מכוונות 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 "מהנדס" 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 6.12, 6.14, 6.14.12 ו- 6.18 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 ואחד) ימים מדרישתו ע"י המזמין, לפי העניין.

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 מילוי של התקנות וההוראות הנ"ל.

7.9 הקבלן מקבל על עצמו את מלוא האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שייגרמו 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 הצבור 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 וכד'.

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, למכוונות ולציוד הנובע מסיבה כלשהי, 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.

א. זורי בניה בע"מ

7.13 מבלי 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 וכיו"ב), 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.

קבלת אישורי הביצוע לחיבורים למערכות ולהזנות כגון: בזק, חשמל וכו' יהא על בסיס התיאום ההנדסי ששימש לצורך קבלת היתר הבניה לפרויקט והיתר הבניה. האחריות להיתר הבניה ולקבלת האישורים העקרוניים לחיבורים לתשתיות כאמור יהא באחריות המזמין וכל קבלת אישורי העבודה לביצוע בפועל באחריות 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 הבניין והדירות 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.

7.16 מבלי לגרוע מן האמור לעיל הקבלן יהא אחראי בכל עת לניקוז מקום המבנה וסביבתו וכן, לנקוט בכל האמצעים כדי ששום רטיבות ממני תהום, גשם, או מי השקייית 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.

7.17 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 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 דירות ו/או כלפי לקוח שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי הבעלים לפי הסכם זה. כל עת שתהיה קיימת לרוכשי דירות 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 **נספח ז'.**

עם זאת, מובהר כי זכויות התביעה של רוכשי הדירות כלפי הקבלן ו/או כלפי לקוח כפופות, הן לתקופת האחריות והבדק שיש לבעלים כלפי הקבלן, והן לתקופת ההתחייבות הקיימת

ביחסים שביניהם לקבלן, ובשום מקרה לא יהיו לרוכשי הדירות ו/או ללקוח זכויות תביעה כלפי הקבלן, אלא אם כן, היו לבעלים באותו מועד זכויות תביעה נגד הקבלן, אלמלא מכרו את דירותיהם.

7.18 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 **כנספח ו' 3** להסכם זה, והבעלים יהיה זכאי לקזז את כל סכום הקנס שיוטל מכל סכום שיגיע לקבלן.

7.19 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 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.

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 הינן תוכניות רעיוניות מקדמיות וראשוניות בלבד ואינן 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 ולא תשנה אותן אלא 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.

תוכניות 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 תוכניות ומפרטים "למכרז" לא מושלמות וכי חלק 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, הדירות 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 הנובעות מהן.

8.4.2 הוצאות בגין עבודות נוספות כלשהן אשר האדריכל, או מתכנן אחר והמפקח רשאים להזמין וזאת בכפוף למגבלת האחוז (1%) הקבועה בסעיף 4.14 לעיל.

8.4.3 אספקת 2% נוספים (אשר בכל מקרה יעוגלו כלפי מעלה לחבילות שלמות) מכמות אריחי ריצוף וחיפוי שבוצעו בכל יחידת דיור (כפי ביצועם בפועל) לבעלים של כל יחידת דיור במועד מסירת החזקה בדירה וזאת כרזרבה לכל יחידת דיור ומבלי לגרוע מיתר התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה ומחוראות הדין וכן 2% נוספים מאריחי ריצוף וחיפוי בשטחים הציבוריים שימסרו לנציג המזמין. האמור בס"ק זה לא יחול על יחידת דיור ו/או חלק מיחידת דיור בהם הזמין בעל יחידת הדיור אספקת ריצוף ו/או חיפוי מצד ג' וקיבל זיכוי בגינו מאת הקבלן (כאמור בסעיף 18.5 להלן) או במקרה בו הזמין בעל יחידת דיור אצל הספק המאושר (כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן), ריצוף או חיפוי בסטנדרט גבוה יותר מזה הכלול במפרט וקיבל בגינו זיכוי מהקבלן (כאמור בסעיף 18.5 להלן), שאז תחול האחריות לאספקת הרזרבה האמורה על הבעלים של אותה יחידת דיור.

למען הסר כל ספק יובהר כי האמור לגבי אחריות בעל יחידת דיור לאספקת כמות חליפית אינה גורעת ממחויבות הקבלן לשאת בעלויות החומרים הנדרשים לביצוע העבודה וביצוע העבודה עצמה לרבות בתקופת הבדק.

בשטחים המסחריים יבצע הקבלן עבודות ברמת מעטפת בלבד לצורך קבלת טופס 4 לרבות ספינקלרים בהיקף של שטח פתוח ללא מחיצות פנים אך למעט בברכה בה יהא גמר בטונים ואלומיניום ברמת גמר מלא, בספא אשר יבוצע בגמר בטונים בלבד ללא ריצוף וללא חיפוי ובגן הילדים אשר יבוצע אם יבקש זאת המזמין לפי שיקול דעתו הבלעדי, בגמר מלא בהתאם למפרטים המצ"ב.

8.4.4 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 להכין, הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך העבודה על ידי המפקח או המתכנן, לפי העניין, וכל הוראה שתיתן על ידם תיחשב כאילו פורטה בהסכם זה מראש, ובתנאי שפרטים אלה כרוכים באופן הגיוני ורגיל בתיאור העבודה, בתוכניות ובמפרטים שכבר נמסרו.

8.4.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי השלמת תוכניות עבודה ופרטים כמפורט בהסכם זה, אינה מהווה עילה כשלעצמה לשינוי התמורה הפאושלית, וכי הקבלן הביא בחשבון בהצעתו כי ידרשו השלמות בתכנון, לשם קבלת בניין מגורים מפואר, מאובזר ומוכן 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.

א. חוזה בניה בע"מ

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, 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 להתזיר 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.

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.

מפרטים 8.11

8.11.1 המפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 המצ"ב כנספת ב'1 להסכם זה וכן המפרט הטכני המיוחד המצ"ב כנספת ב'2 להסכם זה, וכן המפרט הטכני המשלים המצ"ב כנספת ב'3 להסכם זה 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 (נספת ב'4) 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 הטכני המשלים (נספת ב'3), במפרט הטכני המיוחד (נספת ב'2) ו/או במפרט הטכני לפי חוק המכר דירות (נספת ב'1) 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 המתמירה בין הדרישות הכלולות במסמכים השונים ויראו את הקבלן כאילו לקח בחשבון בחישוב הצעתו את ההוראה המתמירה יותר מבין כל ההוראות.

א. דורי בניה בע"מ

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. מוסכם בזאת כי ככל ומופיע במסמכים ובמפרטים ציון של כמויות כלשהן הרי שכמויות לו הן לאינדיקציה ולהמחשה בלבד ואין בשינויים בהם בין בתוכניות השונות ובין לביצוע בפועל כדי לחייב את המזמין בכל צורה ואופן שהן.

8.11.8 מילוי הוראות המפרטים אין בו בכדי לפטור את הקבלן ממילוי כל שאר התחייבויותיו על פי ההסכם.

8.12 מוצר שווה ערך

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 מבחינת 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, גזירת, 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 בלוח"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.

8.12.7 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי למזמין תעמוד הזכות לחייב את הקבלן להתקשר עם ספק ספציפי לעניין אספקת, מטבחים, כלים ואביזרים סניטאריים, ריצוף וחיפויים במחיר היסוד (או בסכום ההקצב) הקבוע במפרטים ובנספחים כשהוא צמוד למדד הבסיס כאמור בסעיף 11.6 להלן. במקרה כאמור יתקשר הקבלן עם הספק לפי בחירת המזמין וישלם לספק את סכום מחיר היסוד הקבוע בהסכם כשסכום זה ממועד כאמור והוראות סעיף 19 להלן יתולו בשינויים המחוייבים. במידה ויסכם המזמין עם הספק סכום הגבוה ממחיר היסוד יהא זכאי הקבלן לתמורה נוספת בגובה ההפרש ובמידה וסוכם עם הספק מחיר נמוך ממחיר היסוד יהא זכאי המזמין לקצו סכום זה מהתמורה, כהגדרתה להלן. על אף האמור, ככל שהספק שיבחר המזמין כאמור לעיל לא יהיה מקובל על הקבלן, יציע הקבלן למזמין ספק/ים חלופיים, וככל ולא יסכים המזמין לזהות מי מהספקים אותם הציע הקבלן מנימוקים שיפורטו עומדת למזמין הזכות לקצו לקבלן את סכום היסוד (או את סכום ההקצב) ולהעבירה ישירות לספק אותו יבחר המזמין ובמקרה כאמור ישתף הקבלן פעולה עם הספק שיבחר המזמין, ככל ויידרש על ידי המזמין. לחילופין, שמורה למזמין הזכות לקצו את סכום ההקצב ולא לבצעו כלל ולא תעמוד לקבלן כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בגין קיזוז כאמור.

הקבלן מתחייב להשתמש בכל סכום ההקצב הנקוב במפרטים לפי העניין, ולהעבירו לספק במלואו ללא כל קיזוז ו/או הפחתה ו/או חוזר עלויות לקבלן מכל מין וסוג שהם.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקבלן יבצע את כל עבודות התשתית ו/או ההכנה ו/או החיבור ו/או ההתקנה הנדרשות בשל הצבת ו/או חיבור ו/או התקנת, המוצרים ו/או האביזרים ו/או המתקנים ו/או המערכות אשר מחירים קבועים ממחיר הקצב במפרטים, ועבודות אלו כלולות בתמורה כהגדרתה להלן.

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, ליועץ הקונסטרוקציה 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 יועץ הקונסטרוקציה 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 ביצוע 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 והעותק חתום הימנו יימסר למפקח ולקבלן או לבאי כוחם המוסמכים. כל צד רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים ביומן, תוך 72 שעות ממועד התייג, 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 בחירת מוצרים אביזרים וכד' ע"י המזמין

כל אחד מיחיד המזמין, לפי העניין, יידרש להודיע על בחירתו ביחס למוצרים והאביזרים הנדרשים לבחירה, כמו ברוזים, כיורים, אריחים, ארונות מטבח וכד', תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שהקבלן הודיע להם על השלמת מחיצות הפנים של דירתם ובלבד שאחראי השינויים מטעם הקבלן נתן לכל אחד מיחיד המזמין התראה מוקדמת ובכתב בת 60 ימים, להודיע בחירתם. לא יעשה כן מי מיחיד המזמין, גם לאחר התראה נוספת של 10 ימים ובכתב יבחר המפקח את אותם מוצרים ואביזרים בגינן לא ניתנה בחירת מי מיחיד המזמין וזאת במקומם ועבורם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל הקבלן מתחייב בזאת להמציא ליחיד המזמין רשימת מטלות אשר תסוכם בינו לבין המפקח, בקשר למועדי מסירת שאר השינויים אותם מבקשים יחיד המזמין מהקבלן לבצע בדירתם.

8.15 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 טובה סוג א' ללא פגם ובהתאם לתקן הישראלי העדכני (במידת האפשר והמצוי), בעלי טיב המתאים למפרטים ובכמויות שתתאמנה למפרטים, לתכניות ולהוראות המפקח.

הקבלן יאפשר ליחיד המזמין ו/או לקוח, בחירה בין לפחות 3 (שלושה) ספקים מובילים של מוצרים שיתנו לבחירה 4 דוגמאות מכל מוצר מובחר כגון: כלים סניטאריים, אביזרי אמבטיה, ריצוף וחיפויי מטבחים וכן ארונות מטבח ואמבטיה. הספקים יאשרו על ידי נציג המזמין ועל ידי המפקח בתוך תודש מהמועד בו נמסרו שמות הספקים למזמין (להלן - "הספק המאושר").

9.2 מובהר, כי על המזמין לא תחול כל אחריות בהתקשרות וביחסים שבין הקבלן לספקים, באם היו אלה ספקים שהוצעו על-ידי הקבלן ובין כאלה שנקבעו על-ידי המזמין.

בכל מקרה בו הקבלן יפנה את מי מיחיד המזמין להתקשרות ישירה מול הספקים (כגון, במקרה של שינויי סטנדרט ו/או תוספות ביחס למפרט), הקבלן יהיה אחראי לכל התחייבויות הספקים מול אותם יחיד המזמין.

9.3 הקבלן ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע הבניין 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.

9.4 חומרים מתוצרת הארץ, אשר לגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי - יתאימו בתכונותיהם לתקנים הישראליים.

9.5 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 דן הכולל הפניה לתקן הישראלי, בין שהסעיף מתייחס לחומר, למוצר, לאביזר וכיוצא"ב.

9.6 חובת ההוכחה על ההתאמה לתקנים כאמור לעיל, חלה על הקבלן.

א. זורז בניה בע"מ

9.7 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.

9.8 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 בדירה ו/או בלובי לדוגמא ו/או באזור אחר כפי שיוגדר על ידי המפקח, כאמור בהסכם זה ו/או במפרט הטכני המיוחד.

9.9 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.

9.10 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 בנספח 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.

סוג הבדיקות הנדרשות מעבר למפורט בהסכם זה ופירוש תוצאותיהן יהיו בסמכותו הבלעדית של המפקח וקביעתו תהא סופית.

9.11 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 בנספח 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.

9.12 על הקבלן לקיים באתר בקרת איכות והבטחת איכות, כמפורט בנספח 5' התנאים המיוחדים, לפי הנהלים המקובלים אצל הקבלן וכפי שיאשרו ע"י המפקח, שיוכל להורות על נהלים נוספים שיחייבו את הקבלן, כולל מינוי ממונה על הבטחת האיכות. על הקבלן להציג בפני המפקח את נוהלי בקרת האיכות והבטחת האיכות באתר. כמו כן עליו להציג את כל דוחות הבדיקה ו/או הבקרה, כולל ההערות הרשומות בהם. עם השלמת וסילוק כל ההערות המצוינות בדוחות, על הקבלן יהיה להציג את כל דוחות ההתאמה המושלמים וכן למסור הצהרה בכתב שכל הליקויים סולקו/תוקנו על פי הדוחות, ההצהרה תהיה חתומה ע"י ממונה הבטחת האיכות של הקבלן.

9.13 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.

9.14 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.

א. דורי גנח בע"מ

- מובהר, כי מסירת כתבי אחריות של הספקים לידי הבעלים, לא משחררת את הקבלן מאחריותו עבור אותו חומר ו/או ציוד ו/או אביזר והבעלים יהיו רשאים לתבוע מאת הקבלן ו/או הספק, או משניהם, את הנוזקים ו/או החלפתם, לפי ראיות עיני הבעלים.
- 9.15 במקרה בו יחליט המזמין לספק בעצמו לאתר חומרים, אביזרים ומוצרים, שיכללו בבניין, יהיה חייב הקבלן לתאם את הובלתם ע"י הספקים למקום הפרויקט, פריקתם ע"י הספקים במקום אחסון ולאחסנם במקום הפרויקט, על חשבונו. האחסון והאחריות לשלמות ו/או אובדן החומרים והאביזרים יהיו על חשבון הקבלן.
- 9.16 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.
- 9.17 קבע המפקח מועד להוצאת ציוד או חומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. לא צייט הקבלן להוראה זו, רשאי הבעלים להוציאם לכל מקום שיראה בעיניו, על חשבון הקבלן, והבעלים לא יהיו אחראיים לכל נזק או אבדן שייגרמו.
- 9.18 עם השלמת העבודות, ולאחר קבלת אישור המפקח לכך, ואם וככל שישאר במקרקעין ציוד שאיננו חלק מהדירות המושלמות, 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 הנ"ל.
- 9.19 סעיף 9 על כל סעיפי המשנה שבו הינו סעיף עיקרי בהסכם. הפרת הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

10 לוח זמנים:

- 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") בכפוף להמצאת כל ההיתרים הנדרשים (לרבות היתר בניה) ע"י המזמין עד לאותו מועד. 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 כנספח 1' להסכם
- 10.2 בכפוף לקיום התחייבויות המזמין ולביצוע המטלות החלות על המזמין ובלבד שהן קשורות ישירות להוצאת האישורים כמפורט להלן, עבודות הבניה יסתיימו והפרויקט על כל חלקיו יושלם ויתקבל טופס 4 מעיריית תל אביב באחריות הקבלן, עד ולא יאוחר מאשר המועד הקבוע בנספח 1' ד'. 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 הקבלן מתחייב כי ממועד תחילת ביצוע העבודות - ימשיך ויתקדם בעבודות הבניה בצורה תקינה, שיטתית, מסודרת ורצופה, עד לגמר השלמת העבודות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 10.2 לעיל וכתנאי יסודי בהסכם זה, הקבלן מתחייב לעמוד בלוח הזמנים הנקוב בנספח 1' ד', ולסיים ביצוע העבודות של בגין כל אחד מהשלבים וכל השלבים כאחד, במועדים הנקובים בלוחות הזמנים הרצ"ב כנספחים 1' ד' ו 2'.
- 10.4 הבניין על דירותיו יימסר לבעלים לא יאוחר מתום המועד הקבוע בסעיף 5 לנספח 1' המצ"ב, כשהבניין והדירות גמורים ומושלמים, לרבות כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ומסביב לבניין, כאשר התקבל טופס 4 וכל מערכות הבניין תקינות ופועלות החניונים שמישים, וכמפורט בסעיף 21 להלן.

10.5 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייב הקבלן להגיש למפקח לאישורו תוך 21 יום מחתימת הסכם זה, לוח זמנים מפורט אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצועם. לוח זמנים מפורט זה יצורף להסכם **כנספת 2'ד**. לוח זמנים זה יהיה מבוסס על לוח הזמנים המצורף **כנספת 1'ד** 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 אלקטרוני לשם קבלת נתוני התיב 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 בתודש 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 לרבות צפי לשינויי תכנון-פנים ע"י דיירים, 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 עובדים 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 ומועדי 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.

במידה ועל מנת לבצע עבודה בלוח זמנים המוסכם, תידרשנה עבודות לילה הקבלן יבצען ללא כל תוספת תמורה.

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 ומועד זה יהווה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויצורף **כנספת 2'ד**.

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 ובחתימה ובתאם להתקדמות העבודות. מוצהר ומוסכם בזאת כי תיקונים ועדכונים בלוח הזמנים לא יתפרשו בשום מקרה כמאריכים 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 המעלות ועבודות הפתוח בחצר, בהתאם למפרטים ולתוכניות, כשהבניין גמור וראוי למגורים, לאחר שנתקבלו אישורי כל הרשויות המוסמכות לאכלוס, בכלל זה טופס 4 ותעודת גמר, וכשהבניין מחובר כדין לכל המערכות, החניות שמישות ולרבות כאמור וכמפורט בסעיף 21 להלן וביתר הוראות הסכם זה.

מובהר כי איחור במסירת הבניין במועד, הנובע מסיבות שאושרו מראש ע"י המפקח והמזמין, לא יהווה הפרה עפ"י הסכם זה.

10.14 מוסכם בזאת, כי בשים לב לעובדה כי הפרויקט הינו פרויקט מורכב המשלב את הקמת שני האגפים במקביל, ובשים לב לעובדה כי יכול ובכוונת המזמין להוסיף שטחים בחלק העילי בפרויקט וכי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט, הרי יכול ויונפקו היתרים בשלבים וכי יכול ויחול פער בזמנים בין הנפקת היתר לבין השלמת שלב מהיתר קודם ולפיכך יכול ותידרש הפסקה בעבודות, בין שלב הדיפון והחפירה לשלב הקמת המרתפים ובין שלב הקמת המרתפים להקמת החלק העילי בבניין 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 החלק העילי בבניין, 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.

10.15 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מיסודו ומעיקרו של ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

11 התמורה:

11.1 תמורת ביצוע הפרויקט והעבודה ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקבלן בהסכם זה, במלואן ובמועדן ישלם המזמין לקבלן סך של 325,464,834 ₪ (שלוש מאות עשרים וחמישה מליון ארבע מאות שישים וארבעה אלף שמונה מאות שלושים וארבעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק, כפי שיעורו במועד ביצוע כל תשלום (להלן - "התמורה"). התמורה תשולם בתשלומים כמפורט להלן בנספח ג' להסכם, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 11.6 להלן.

מוסכם בזאת כי התמורה אינה כוללת תכנון ותיאום ותכנון למעט האמור בסעיף 6.35 לעיל ואשר לא תבוצע על ידי הקבלן ללא הזמנה מראש ובכתב מאת המזמין.

מוסכם ומובהר בזאת כי בשים לב לעובדה כי התמורה כאמור לעיל חושבה, בין היתר, ככוללת שטח מרתפים בשטח כולל של 24,000 מ"ר, הרי ככל ויחול שינוי בשטח המרתפים בפועל בסיומו של הפרויקט, יבצעו הצדדים התחשבנות בגין השינוי כאמור ובסך מוסכם של 2,131 ₪ לכל 1 מ"ר ובתוספת מע"מ כדין.

מוסכם בזאת על הצדדים, כי באם ישלים הקבלן את עבודות הבניה במלואם, יקבל טופס 4 בהתאם להוראות סעיף 21 להלן, וזאת עד ולא יאוחר מ- 46 (ארבעים ושישה) חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה, יהא זכאי הקבלן לסך נוסף של 5,000,000 ₪ (חמישה מליון שקלים חדשים) ובתוספת מע"מ כדין כפי שיעורו במועד ביצוע התשלום (להלן -

"הבנוס". למען הסר כל ספק יובהר בזאת, כי תנאי לקבלת הבנוס הינו כי הקבלן עמד בכל התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, נתקבל אישור המפקח בכתב לכך, ולא נעשתה ע"י הקבלן הפרה מהותית של הסכם זה.

עוד מוסכם בזאת כי אם יבקש המזמין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע את עבודות הגמר בגן הילדים באמצעות הקבלן ובהתאם למפרטים שימציא המזמין יהא הקבלן זכאי לתמורה נוספת בסך השווה ל- 987 ₪ לכל 1 מ"ר משטח הרצפה של גן הילדים אשר תשולם לקבלן כפי ביצועם של יתר תשלומי התמורה בהתאם להוראות הסכם זה.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר בזאת, כי התמורה בגין ביצוע הפרויקט הינה תמורה פאושלית (למעט המוגדר מפורשות אחרת לענין החניון) ומבוססת על תוכניות קיימות המצ"ב כנספח א' ולא תתבצע מדידת שטחים כל עוד לא נוספו ואו נגרעו שטחים בפרויקט ומוסכם בזאת כי באם יתווספו או יגרעו שטחים לעומת התוכניות הקיימות במועד התימת הסכם זה יהא חישוב השטחים כאמור במחיר של 2,274 ₪ לכל 1 מ"ר משטח החניון, סך של 3,521 ₪ לכל 1 מ"ר משרדים ומסחר, וסך של 4,509 ₪ לכל 1 מ"ר משטחי מגדלי המגורים (שטחי מרפסות 33.3% מסכום זה) והכל בתוספת מע"מ כדין, וכי ככול ויתווספו או יגרעו שטחים, תשתנה התמורה (בין בתוספת ובין בהפחתה) בהתאמה. בכל מחלוקת בעניין חישוב השטחים כאמור יכריע המפקח. עוד מוסכם בזאת כי באם ידרש הקבלן לבצע קומת חניון 5- בפרויקט הרי מעבר לסך למ"ר בגין שטח חניון הנקוב בפסקה זו לעיל יהא זכאי הקבלן לתוספת תמורה בגין שאיבת מי תהום ככל וידרש עבור קומה זו בלבד, כפי שיקבע על ידי המפקח.

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, ללא מדידה, וכי 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. לקבלן לא תהיה זכות לדרוש ולקבל מהבעלים עבור ביצוע העבודה והפרויקט סכומי כסף נוספים, מעבר לסכום התמורה המצוין בסעיף 11.1 לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 18.4 להלן.

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 או עיכובים בעבודה מעבר למוסכם בסעיף 4.14 לעיל.

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 כנספח ג', ובכפופות 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 לדרישת המפקח יצרף הקבלן לכל חשבון ביניים חישובי על פי הנגזר מטבלת התשלומים הנגזרת מנספח ג' - נספח התשלומים 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 כדוגמת "זיו" או "בינארית" או "אקסל".

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

א. יורי בניה בע"מ

הביניים, 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 הצמדה למדד, כאמור בחשבון הביניים, שגוי; ו/או אם מצא טעויות אחרות בכל פרט ו/או נתון רלוונטי אחר בחשבון הביניים ובמסמכים שצורפו לו. מובהר כי החשבונות יוגשו בשיטת החשבון המצטבר, ועד אישור חשבון סופי רשאי המפקח לתקן רטרואקטיבית כל סכום שאושר לאורך כל הפרויקט.

11.4.3 הסכום המגיע לקבלן בתשלומי ביניים, ישולם לו על בסיס שוטף + 45 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 הגשת 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 בביצוע תשלום מתשלומיהם לקבוצה, אשר יגרור 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% 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.

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 מחל 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 אישורי 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 לדירות הפרויקט ולאחר שהמפקח מסר לקבלן תעודת השלמה אחרונה בגין מקבץ הדירות האחרונות בפרויקט וזאת כנגד קבלת פרוטוקולי מסירה חתומים בגינם, 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 ויאשר או יתקנו, וזאת בתוך 60 (שישים) יום מיום שהוגש החשבון.

בכפוף לאמור בסעיף 21 להלן, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לאחר קבלת טופס 4 ומסירה סופית של כל הדירות בפרויקט לבעליהן במועד סיום ביצוע העבודות, יהיה צורך בתיקון ליקויים ו/או פגמים בדירות 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 **כנספח ו'**.

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.

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 וחתם על כתב העדר תביעות הרצ"ב **כנספח י'** להסכם זה.

11.6 כל סכום שישולם לקבלן ע"י התמורה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אשר יחושבו עפ"י ההפרש שבין מדד חודש יוני שנת 2011 אשר התפרסם ב- 15 לחודש יולי 2011 (132.0 נקודות) (להלן – **"המדד הבסיסי"**), לבין המדד שיתפרסם בגין חודש ביצוע העבודה בגינה הגיש הקבלן חשבון ביניים והחשבון הסופי (להלן – **"המדד הקובע"**).

שינוי בתשלומי התמורה, בהתאם לתנודות במדד, יחושב כל חודש לגבי תשלומי הביניים המגיעים לקבלן עבור העבודה שבוצעה בפועל (חודש הביצוע) אך ורק באותו חודש, בהתאם לשיעור התנודה במדד ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה. חריגה מלוח הזמנים שאינה עקב מעשה או מחדל של המזמין, לא תזכה את הקבלן בהעלאה של כל חלק שהוא מהתמורה בהתאם לתנודות במדד.

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, באישור 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.

למען הסר ספק, כל תשלום שיבוצע באיחור, המדד הקובע לגביו יהיה המדד הידוע ביום התשלום או המדד הקובע הנזכר בסעיף 11.6 - לפי הגבוה מביניהם.

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 כפי שתידרשנה ע"י עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת תעודת גמר, ולרבות בגין התקנת קווי מים, גז, ביוב, פינוי פסולת, תיעול והתקנות קווי חשמל, תשתית, כבלים, טלפון טל"כ, הכנות לטלוויזיה בלווין וכו', כולל התחברות לרשת העירונית, ובכפוף להוראות הסכם זה, וכפי שמתואר בתוכניות ובמפרטים המצורפים להסכם זה ובכפוף לסעיף 8.4 לעיל אך למעט התשלומים המשולמים ישירות או הפקדת ערבות עבור חיבור קבע של שעונים, מונים ווסתים לדירות ולבנין, שישולמו על ידי יחידי הבעלים כל אחד בגין דירתו או דירותיו 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 טרפומתקשורת, פרמיות והוצאות ביטוח 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.

מובהר בזאת כי הוצאות פיתוח החצר לרבות ביצוע השבילים, הגדרות והגיטון, תאורת חצר וגן בהתאם לתוכניות ולמפרטים המצורפים בהתאם להוראות הסכם זה נכללות בביצוע הפרויקט ע"י הקבלן ויחולו על הקבלן וישולמו על ידו.

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 4.14 לעיל ו- 18.4 להלן.

11.11 ביצוע ע"י המזמין

11.11.1 כל התחייבות, לרבות נשיאה בהוצאות, אשר היה על הקבלן לבצע על פי הסכם זה והוא נמנע מלבצע, 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 לבצע, 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 מפקח על בניית הבניין מטעם הבעלים:

12.1 המזמין יהא רשאי למנות מפקח מטעמו לרבות כמפורט בהגדרת "המפקח" בסעיף 1.5 לעיל, לצורך בדיקת קיום התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה, ובכלל זאת ביצוע העבודה ע"י הקבלן, ואת טיב ואיכות הציוד, האביזרים והחומרים שישופקו לבניין, טיבם והתאמתם להוראות הסכם זה ולמפרט.

12.2 המפקח, או מי מטעמו, רשאי בכל עת לבקר באתר ו/או במשרדי הקבלן, לעיין במסמכים רלוונטיים, לבדוק את התקדמות ביצוע העבודות ואופן ביצוען, והקבלן ימסור למפקח כל דו"ח, הסברים או אינפורמציה שיידרשו על-ידו.

א. דואר בנקו בע"מ

12.3 המפקח יהיה רשאי לתת לקבלן הוראות ביחס לצורת ביצוע העבודה וטיב כל אחד מהחומרים הכלולים בעבודה ו/או לכל עניין 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 התריע למזמין בכתב וטרם ביצעה 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 מעוניין 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, יישא המזמין במלוא הייקור בכפוף להסכמה מוקדמת ובכתב של המזמין לעלות הייקור כאמור שתינתן טרם ביצוע שינוי סדר העבודות.

12.7 המפקח יאשר לקבלן מעבר בין שלבי העבודה השונים שנקבעו בלוח גאנט הרצ"ב כנספח 2' להסכם זה, בכפוף להשלמת ביצוע העבודות והתיקונים ככל שידרשו בגין עבודה שלא בוצעה כראוי בגין אתו שלב. אין במתן אישור המפקח למעבר בין שלבי הביצוע כדי להוות אישור והסכמה לאיכות ואופן ביצוע העבודות של השלב הקודם.

12.8 מודגש בזאת כי ביצוע העבודות יעשה לאחר הגשת ואישור המפקח את טופס ביצוע מלאכה למלאכות המפורטות להלן (עבודות שלד, עבודות רטובות, איטום, ריצוף, טיח משקופים עיוורים וכד') אשר יכלול:

- חומרים ביצוע המלאכה
- שיטת העבודה והוראות עבודה של היצרן
- נקודות בקרה ובדיקה- ומי מבצע אותם
- פערים מדרישת מפרט טכני של ההסכם

טופס ביצוע מלאכה יועבר אל המפקח 14 יום לפני תחילת ביצוע המלאכה ותוך 7 ימים יתקבל אישור ו/או הערות ו/או בקשת הבהרות לביצוע המלאכה, לפי העניין. למען הסר ספק אין להתחיל בביצוע העבודות ללא טופס ביצוע מלאכה מאושר וחתום ע"י המפקח ו/או מי מטעמו.

המפקח רשאי לקבוע את סדר ביצוע העבודות בהתאם לעדיפויות שייקבעו על ידו.

12.9 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, או במקרה בו לא הושלם ביצוע תיקון של שלב קודם ששולם בגינו.

12.10 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, לבצוע 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.

12.11 הקבלן ימנע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודה, שנועד להיות מכוסה או

א. זורני בניה בע"מ

מוסתר, ללא שאותו חלק מהעבודה נבדק על ידי המפקח, בכפוף לאמור להלן.

- 12.11.1 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 העניין.
- 12.11.2 פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף 12.11.1 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.
- 12.12 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 בדירות, שכן אלו נלקחו בחשבון בקביעת מועדי מסירת הדירות), 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.
- 12.13 החלטות המפקח מטעם המזמין בקשר עם ביצוע העבודות יחייבו את הקבלן במהלך ביצוע העבודות ובתקופת הבדק, והקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות, לסיימן ולמסור 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.
- 12.14 הקבלן מתחייב להציג לאישור המפקח לפחות 3 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.
- 12.15 למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה.
- 12.16 למען הסר ספק, מוסכם בזאת על הצדדים כי המזמין רשאי להחליף את המפקח בכל עת.
- 12.17 מוסכם כי על המפקח להופיע באתר בכל עת שיידרש לכך ע"י הקבלן, בשעות העבודה הרגילות, ולכל המאוחר בהתראה של 2 ימי עבודה מראש.
- 12.18 מוסכם כי במקרה והמזמין לא ימנה מפקח מטעמו כי אז יהיה רשאי נציג המזמין להודיע כי לעניין הסכם זה כולו או חלקו תהינה לאדריכל, או לכל נציג אחר מטעם המזמין, כל הסמכויות הנתונות למפקח לפי הסכם זה, ובלבד שבעניינים המקצועיים ייתן את ההוראות בעל מקצוע מוסמך.

13 מפקח על בניית הבניין מטעם הבנק:

הקבלן מצהיר, מאשר ומתחייב כי הודע לו כי יכול והבנק ימנה מפקח מטעמו לפרויקט וזאת בנוסף למפקח שמינה המזמין (לעיל ולהלן) - "המפקח מטעם הבנק". לא יהיה במינויו משום גריעה בהתחייבות המזמין לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה. 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.

א. זורי בניה בי"מ

14 הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים

14.1 המזמין מתחייב לשלם על חשבונו ובמועד אגרות בניה ופיתוח בגין היתרי בניה לבניין, תשלומים או הפקדת ערבויות לספקים ורשויות עבור שעונים, מונים ווסתים לדירות, שישולמו על ידי יחיד המזמין כ"א בגין דירתו או דירותיו וכן 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.

14.2 כל ההוצאות הכרוכות בשינויים בהיתר הבנייה, הכנת תשריטים וכל ההוצאות, ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם למעט אם נגרמו בשל האמור בסעיף 6.35 לעיל.

14.3 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.

14.4 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 ו/או מס שהוטל על פי דין על בעלים של מקרקעין.

15 בטוחות לקיום ההסכם

כבטחון לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, 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 - כנספה 1/1 להסכם זה, אוטונומית, בלתי-מותנית ובלתי-מסויגת, לביצוע התחייבויות הקבלן כאמור בהסכם זה, בסך כולל של 37,754,000 ₪ (שלושים ושבעה מליון שבע מאות חמישים וארבעה אלף שקלים חדשים) (להלן - "ערבות הביצוע"). ערבות הביצוע תונפק תחילה, ל- 12 חודשים אך תוקפה יוארך מעת לעת עד לסיום בניית הבניין, מסירתו לבעלים, קבלת טופס 4 לכל הדירות והבניין, 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 לא יהא בידי המזמין 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.

המצאת הערבות בשיעור החלקי הנקוב לעיל, יהווה תנאי לביצוע ו/או להמשך ביצוע תשלומים כאמור בהתאם לשלב התשלום לפי העניין.

בנוסף לאמור לעיל מוסכם בזאת כי אם יוגדל סכום התמורה עקב הוספת שטחים לפרויקט והקבלן יידרש להגדלת ערבות הביצוע בעקבות זאת, 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 המודד 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 לקבלת טופס 4 לכל הדירות והבניין ומסירת הבניין והדירות.

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן, מתן ערבות הביצוע הינה תנאי לזכותו של הקבלן לעלות על המגרש על מנת להתחיל בבנייה.

"ערבות בנקאית" לעניין הסכם זה משמעה - גם ערבות שהופקה על ידי חברת ביטוח.

א. זורי בניה בע"מ

15.2 עם מסירת הבניין והדירות לבעלים או לחליפיהם, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, יוארך תוקף ערבות הביצוע והיא תהפוך לערבות לתקופת הבדק, בגין טיב בנייתן של הדירות 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:

למשך 12 חודשים ראשונים – 5% מסך התמורה.

מהחודש ה-13 ועד סיום החודש ה-24 – 2.5% מסך התמורה

מהחודש ה-25 ועד לסיום החודש ה-36 – 1% מסך התמורה.

ערבות הבדק תהא צמודה למדד הבסיסי כאמור בסעיף 11.6 לעיל.

באם לא ימצא הקבלן תעודת גמר במסגרת המועדים הקבועים בהסכם זה, יהא רשאי המזמין לאחר התראה מוקדמת ובכתב בת 14 יום, להשתמש בסכום שנותר לתשלום בהתאם ללוח התשלומים להבטחת המצאת תעודת גמר לצורך השלמת העבודות ו/או הפעילויות הנדרשות לשם קבלת תעודת גמר לבנין. אם לא יספיקו הכספים הנ"ל לשם השלמת העבודות ו/או הפעילויות הנדרשות לשם קבלת תעודת גמר לפרויקט יהא רשאי המזמין בכפוף להתראה מוקדמת ובכתב בת 14 יום לממש את ערבות הבדק בסכומים הנדרשים.

לאחר סיום התקופה כאמור לעיל וככל שלא מומשה במלואה, תוחזר ערבות הבדק או חלקה שלא מומש כאמור, לקבלן.

15.3 עוד מוסכם בזאת, כי הקבלן ינפיק כל ערבות בנקאית שתידרש על ידי עיריית תל אביב ו/או נתיבי איילון בע"מ ו/או כל גורם שהוא, בקשר עם ביצוע עבודות המע"ר הצפוני. ידוע לקבלן כי המזמין התחייב להעמיד ערבות בנקאית מיידיית על סך של כ- 1 מליון ₪ בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספח ו'4** וכי ערבות נוספת בנוסח דומה להבטחת הביצוע תועמד בהתאם להוראות הסכם המע"ר הצפוני בתוך ארבעה עשר ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "ערבויות איילון").

מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 15.1 ו-15.2 לעיל ובנוסף, ימצא הקבלן במועד חתימת הסכם זה חלף המזמין, לעת"א ערבות בנקאית בלתי מותנית, אוטונומית ובלתי חוזרת, בסך השווה ל- \$ 30,000 ארה"ב (שלושים אלף דולר ארה"ב) בנוסח הרצ"ב **כנספח ו'5** להסכם זה וזאת עד השלמת התנאים הקבועים בכתב ההתחייבות כאמור בסעיף 6.10 לעיל (להלן: "ערבות עת"א"). ערבות עת"א תהא ניתנת למימוש או תוחזר לקבלן בהתאם להוראות כתב ההתחייבות כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקבלן להסכים עם עת"א על שינויים בנוסח ההתחייבות ו/או הערבות ובלבד שאם לא תהא הסכמה של עת"א יחתום על הנוסח המצ"ב במועדים שתקבע עת"א.

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 ימצא הקבלן את הערבויות כאמור **בנספחים ו'1-4 ו'5** 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 המלא לבניין.

15.4 ערבות הביצוע, ערבות הבדק, ערבויות איילון וערבות עת"א, יקראו במאוחד להלן - "הבטחות". כל ההוצאות הנוגעות להנפקת הבטחות יחולו על הקבלן בלבד.

15.5 הבעלים באמצעות עוה"ד יהיה זכאי להגיש את הבטחות לפירעון כולן או חלקן בשלמותן או בחלקים, אם למרות בקשת מי מהם בכתב, לא חידש הקבלן את תוקף ערבות הביצוע או ערבות הבדק, לפי העניין, 30 (שלושים) 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 בכונתם לממש את ערבות הביצוע או את ערבות הבדק, ולרבות בנסיבות של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 23 להלן. מובהר בזאת כי מוטבי ערבויות איילון שאינן בידי עוה"ד יהיו רשאים לממש את הערבויות בהתאם להוראות ההסכמים שנחתמו עימם.

- 15.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מימוש מי מהבטוחות כולן או בחלקן על ידי נציג המזמין ו/או עוה"ד ו/או המוטבים האחרים, 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 (למעט ערבויות איילון וערבות עת"א המפורטות בסעיף 15.3 לעיל) יופקדו בידי עוה"ד 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 בודו.
- 15.8 עו"ד יצחק חגיגי ב"כ המזמין יחד עם נציג המזמין יהיו רשאים להפעיל כל אחד מהבטוחות הנזכרות לעיל (למעט ערבויות איילון) 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 ערבויות איילון וערבות עת"א יחולטו בהתאם להוראות ההסכמים מכוחם הם ניתנו. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי ערבויות איילון להיתר יחולטו בהתאם להוראות ההסכמים מכוחם הם ניתנו ואולם היה וערבות איילון אשר ניתנה לשלבי התכנון תחולט בשל סיבות שאינן נעוצות בקבלן ישפה המזמין מיידית את הקבלן בגין חילוט ערבות זו.

16 ביטוחי הקבלן ו/או הבניין

- 16.1 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי הסכם זה או לפי כל דין, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים (בין בעצמו ובין באמצעות הבאים מטעם הקבלן), על שמו ועל שם קבלני משנה, על שם המזמין, הבנק והמפקח, החל מיום תחילת ביצוע העבודות, למשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות וציאתו של הקבלן מהאתר (ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר, למשך שלוש (3) שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת האחריות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט ב"אישור עריכת ביטוחי הקבלן" הרצ"ב להסכם זה **כנספת יב"1** וב"אישור עריכת ביטוח חבות המוצר" הרצ"ב להסכם זה **כנספת יב"2**, שניהם מהווים חלק בלתי ניפרד ממנו (שני האישורים יחדיו: "אישורי הביטוח").
- 16.2 הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין, לא יאוחר משבוע ימים מיום מתן צו התחלת עבודה את אישור עריכת ביטוחי הקבלן חתום על ידי המבטח, ובכל מקרה טרם כניסתו לאתר העבודה. לדרישת המזמין, ימסור הקבלן העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.
- לא יאוחר מ-10 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי הקבלן, מתחייב הקבלן להפקיד בידי המזמין אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.
- לא יאוחר ממועד מסירת העבודות ו/או חלקן לידי המזמין, מתחייב הקבלן להפקיד בידי המזמין את אישור עריכת ביטוח חבות המוצר כשהוא חתום בידי מבטחו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור ביטוח חבות המוצר לבין האמור בהסכם זה ולדרישת המזמין, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוח האמור על מנת להתאימו להוראות סעיף זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח חבות המוצר, בבדיקתו ו/או באי בדיקתו בכדי להוות אישור בדבר התאמתו, ולא יהיה בדבר כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או כדי לצמצם את אחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.3 כן יערוך הקבלן את הביטוחים הבאים:

- 16.3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.
- 16.3.2 **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המשמשים במישרין או בעקיפין בביצוע העבודות על פי ההסכם על ידי הקבלן ו/או מי מטעם הקבלן בערכם המלא. מוסכם בזאת כי הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 16.12 להלן (ובלבד שנערך ביטוח חבות כאמור).

- 16.3.3 **ביטוח לציוד** המשמש לעבודות ואינו מהווה חלק מהן כנגד סיכוני "אש מורחב", ולעניין ציוד מכני הנדסי ייערך ביטוח במתכונת "כל הסיכונים". על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 16.12 להלן.
- 16.4 מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישורי הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הקבלן שאינה פוטרת את הקבלן ממלוא החבות לפי הסכם זה. הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות על טענה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או מי מטעם המזמין בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי הקבלן.
- 16.5 ביטוח העבודות הקבלניות וביטוחי הרכוש של הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף נגד המזמין ו/או מי מטעם המזמין, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 16.6 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי הקבלן יישא בלעדית בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח לרבות פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות.
- 16.7 הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור. כן מתחייב הקבלן להאריך את פוליסות הביטוח שהתחייב לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם ולפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת העבודות (לרבות ככל שתוארכנה).
- 16.8 מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי הקבלן, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או לצמצם את אחריות הקבלן על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעסקי ביטוחי הקבלן לבין האמור בהסכם זה, לדרישת המזמין, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
- 16.9 ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי הקבלן ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך הקבלן את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבון הקבלן.
- 16.10 הקבלן מתחייב לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי הקבלן, עובדי הקבלן וקבלני המשנה של הקבלן.
- 16.11 הקבלן מתחייב כי במידה ויועסקו על ידו קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, יודא כתנאי לתחילת העסקתם, כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם.
- 16.12 הקבלן פוטר במפורש את המזמין ואת כל הבאים מטעם המזמין, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי הקבלן ו/או מטעם הקבלן ו/או עבור הקבלן (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביטוח רכוש שהתחייב לערוך, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 16.13 הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים כאמור לעיל. כן מתחייב הקבלן להודיע בכתב למבטח ולמזמין על קרות אירוע נזק מהותי ולשתף פעולה עם המזמין לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמין על פיהם.
- 16.14 על הקבלן והבאים מטעם הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחוס. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב הקבלן למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי הקבלן ושליחי הקבלן יהיו ככל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
- 16.15 לדרישת המזמין, הקבלן מתחייב לפעול מול חברת הביטוח על מנת לכלול במסגרת הביטוח "עבודות קבלניות" כמבוטח ו/או כמוטב לתגמולי הביטוח את הבנק ו/או כל מוסד פיננסי המממן את ביצוע העבודות הקבלניות ו/או כל ישות אחרת שהמזמין התחייב לכלול בשם

א. ורני ג'ניה/בנימ

המבוטח, טרם קרות מקרה הביטוח.

16.16 מוסכם כי המזמין יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את כל זכויותיו וחובותיו על-פי פוליסת ביטוח עבודות קבלניות לבנק.

16.17 נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישורי הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 6 יום ממועד בקשתו של המזמין בכתב להמצאת אישור כאמור.

17 הסבה ו/או שיעבוד ו/או העברת שליטה

17.1 הקבלן מצהיר ומאשר, כי הובא לידיעתו, כי המזמין מבצע את הפרויקט בליווי בנקאי והקבלן מתחייב לתתם על אישורים ו/או מסמכים אחרים שידרשו ע"י הבנק, בשל היותו הקבלן המבצע ובכלל זה ומבלי למצות, הסבת ערבות הביצוע לטובת הבנק ו/או 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.

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 לתתם 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, לטובת הבנק 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 **כנספת טו'.**

על אף האמור לעיל הערבות הבנקאית אשר תומצא למזמין תהא על שם ב"כ המזמין יעו"ד יצחק חגי"י 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 17.1 לעיל, 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 לעיל, הבעלים יהיו רשאים להמחות לכל לקוח ו/או לרוכשי דירות את כל זכויות הבעלים כלפי הקבלן ביחס לדירות שמכרו ולתקופת האחריות. 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 לדירה/ות תעבורנה לרוכשיהן ו/או ללקוח.

נוסח אישור הבעלים ללקוח לענין שטחי המסחר והמשרדים רצ"ב **כנספת יט'** 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, במישרין או בעקיפין, 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 ממנים מטעמו והמזמין מתחייב לתתם עבור הבנק או חברת הביטוח של הקבלן על כתב הסכמה כאמור בנוסח המקובל אצלם ובלבד שאין בנוסח כתב ההסכמה התחייבות לשלם לקבלן בכל תנאי או מעבר להוראות הסכם זה.

18 שינויים תוספות וזיכויים

שינויי המזמין

18.1 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.14 לעיל, שינויים שווי ערך למפרט 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.

נדרשו שינויים המזכים את הקבלן בתשלום נוסף, בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יציג הקבלן למזמין דרישת עלות ביצוע השינויים בכתב. דרישת עלות ביצוע השינויים תהא בהתאם למחירון שינויים ופרופורציונאלית 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 שתעשה, 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 תהיה לו בגינה כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין.

18.2 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 הני"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 הני"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.

שינוי דיירים

18.3 הקבלן יעסיק מטעמו, על חשבונו, באופן קבוע, איש מקצוע, מתאם שינויי דיירים, כמוגדר במפרט הטכני המיוחד (אדריכל או מהנדס בניין או הנדסאי אדריכלות או בניין) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר בבניין ע"י יחיד 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.

ידוע לקבלן כי יחיד הבעלים ו/או לקוח, זכאים לדרוש שינויים ועבודות נוספות בשטחי הפנים של הדירות מעבר לאלה הכלולים בעבודות המפורטות במפרט וזאת על פי המחירונים כאמור בסעיף 18.4 להלן.

הקבלן מתחייב לקבל מכל אחד מיחיד 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 ייעוץ, 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 יתתום 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

אורי בלעך בן-עמרם

77

הנוספות. בנוסף, מובהר בזאת, כי כל עבודה שיש עימה משום עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט תקבל את אישורו מראש ובכתב של המפקח. 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 הדירות 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.

18.4 הקבלן יבצע את כל השינויים (כולל תוספות) שידרשו ע"י הדיירים כאמור בס"ק 18.3 לעיל בכפוף לכך ששינויים הכרוכים בתוספת עבודה ו/או בתוספת מחיר יבוצעו עפ"י מחירי מחירון השינויים המצורף להסכם זה כנספת ת'. שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במחירון השינויים נספת ת', לא יעלה על מחיר מחירון דקל - "שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים", פרק "שינויי דיירים", בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ המעודכן ביותר נכון לאותו מועד, ללא תוספת קבלן ראשי ובהפחתה של 15% (להלן - "המחירונים"). שינוי שהמחיר לגביו לא פורט במי מהמחירונים הנ"ל, יבוצע לפי ניתוח עלויות כמפורט בסעיף 18.6 להלן.

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 במפרטים המצורפים להסכם זה כנספת ת' 1/1 ונספת ת' 2/2, ובמקרה שהמחיר לא נקבע במפרטים הנ"ל, אזי לפי המחירון המצורף להסכם זה כנספת ת' ובמידה ולא קיים מחירון אזי יחול מחיר מחירון דקל - "שיפוצים, תחזוקה ובניה בהיקפים קטנים", פרק "שינויי דיירים" בהוצאת דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ, ההוצאה האחרונה, בהפחתה של 15% ובתוספת מע"מ כדין.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי זיכוי בגין חיפוי ו/או ריצוף יהא בתוספת מקדם של 5% (ובסה"כ 105%) מהחומרים נשוא הזיכוי.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף 18.4 זה כדי להטיל על הקבלן את החובה לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף או הפוגע במערכות ביוב, אינסטלציה וכיו"ב ומיקומם. במקרה של חילוקי דעות בעניין זה יכריע המפקח.

18.5 ליחיד הבעלים זכות לספק איזה מהמוצרים ו/או מתקנים ו/או מערכות שונות ו/או חומרי הגמר (כגון סניטאריים, ריצוף וכיו"ב) בעצמם במקרה זה, יזוכו במחיר עלות החומר המוחלף (בחיפויים וריצופים מכפלת מקדם של 105% כאמור בסעיף 18.4 לעיל), לפי אסמכתאות שיועברו למפקח על ידי הקבלן. נקבע לחומר מסוים מחיר באיזה מהמפרטים, יזוכו יחיד הבעלים במחיר שנקבע או בעלות בפועל, לפי הגבוה מביניהם. אין באספקת חומרים כלשהם על ידי הבעלים כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לטיב העבודה.

18.6 בהעדר מחיר לשינוי משינויי הדיירים, המבוצע על ידי הקבלן במחירונים דלעיל או במפרטים, יקבע המפקח את המחיר על בסיס ניתוח העלויות, כדלקמן:

18.6.1 ניתוח עלויות יתבסס על ניתוח עלויות ישירות משוערות של הקבלן, בתוספת 12% מסכום העלויות (ללא מע"מ) לכיסוי ההוצאות הכלליות ורווח.

18.6.2 הנתונים הכמותיים בניתוח העלויות יבדקו על ידי המפקח בדיון מקצועי עם הקבלן.

18.6.3 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.

18.6.4 עלויות חומרים ועבודות יכול שתוערך על ידי המפקח באמצעות הצעות של קבלני משנה וקבלנים אחרים שיתקבלו מספקים וקבלנים אחרים בתנאי תחרות חופשית.

18.6.5 קביעתו של המפקח לעניין עלות השינויים תהיה סופית ומכרעת.

18.6.6 מחיר נוסף שאושר על ידי המפקח במהלך ביצוע העבודות יחשב כאילו הוסכם

א. דו"ח בניה בע"מ

עליו מראש בהסכם, הוראה זאת אינה חלה על חישובי התייקרויות למחיר הנוסף שיקבעו בכל מקרה בנפרד על ידי המפקח.

18.6.7 ביצוע שינויים שיהיה כרוך בדחיית מועד מסירת הבניין ו/או הדירות, יחייב אישורים בכתב ומראש של נציג המזמין והמפקח, לרבות משך העיכוב.

18.7 הוראות ההסכם לרבות ההוראות בקשר עם תקופות הבדק והאחריות יחולו בשינויים המחויבים גם על העבודות המתייחסות לתוספות ו/או לשינויים המהותיים המתוארות בסעיף זה.

18.8 ידוע לקבלן כי באחריותו להסדיר את התשלום בגין השינויים ו/או התוספות כפי שהתבקשו על ידי יחיד הבעלים עמם ישירות, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה כנגד הבנק, במקרה שתשלום כאמור לא יאושר ע"י הבנק מחשבון הליווי 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.

18.9 נוהל שינויי דיירים מצ"ב כנספח יח'.

19 קבלני משנה

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 למערכות, לעבודות חשמל, עבודות מיזוג אוויר, אינסטלציה סניטארית ומעליות, עבודות האלומיניום, אבן ואיטום, 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 המזמין ו/או עוה"ד ו/או המפקח רשימת כל קבלני המשנה עימם הוא מבקש להתקשר וזאת טרם התקשרותו עימם. המזמין יאשר בכתב זהותו של כל קבלן משנה ו/או ספק כאמור. לא אישר המזמין זהותו של קבלן משנה ו/או ספק מסוים מתחייב הקבלן להציע אחר במקומו לשיעור רצונו של המזמין. המזמין לא יחוב בכל נימוק ו/או הסבר לאי הסכמתו לזהותו של קבלן משנה ו/או ספק אשר יוצע על ידי הקבלן. החלטת המזמין תהא סופית, אינה ניתנת לערעור ולא תקנה לקבלן כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהם.

19.3 ספקי המרצפות, כלים סניטרים, קרמיקות ריצוף וחיפוי, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של המזמין.

19.4 מסירתה של עבודה כלשהיא (גם לאחר קבלת אישור נציג 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 כנספח כ' להסכם זה וכן יחתים את כל קבלני המשנה אשר יועסקו מטעמו בפרויקט ואשר סכום ההתקשרות עימם עולה על 250,000 ₪ על נספח כ"ו הרצ"ב להסכם זה ולבקשת נציג המזמין ימציא העתקם לנציג המזמין.

20 שירותי קבלן ראשי

20.1 ידוע לקבלן כי יתכן והמזמין יזמין עובדים, קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים (להלן "קבלנים אחרים") לביצוע עבודות או מערכות באתר, והקבלן מתחייב לבצע את העבודות בתיאום ובאופן שלא יפריע ולא יעכב עבודות המבוצעות על-ידי הקבלנים האחרים.

א. יורי בניה סט"מ

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.

20.4 בגין כל השירותים המפורטים לעיל, ובכפוף לחתימת המזמין ואיזה מהקבלנים האחרים על הסכם מיוחד, יהיה זכאי הקבלן לתמורה פאושלית נוספת בשיעור 3% (שלושה אחוזים) מערך העבודות שיבצעו הקבלנים האחרים עימם חתם המזמין על הסכם נפרד. בערך העבודה של הקבלנים האחרים לא יכללו מתקנים, מכונות, ג"ת וכיוצ"ב. אין האמור בס"ק זה חל על גמר שטחים מסחריים ושינויי דיירים ביחידותיהם.

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 דירותיהם, 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 סופי של הבניין ברמת גימור מלא ומושלם והשלמת כל הדרוש בבניין באופן שיהיה ראוי למגורים, (למעט אותם חלקים לגביהם צוין מפורשות בהסכם זה כי יימסרו 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, היחידות והדירות לרבות קבלת טופס 4 והכל 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/תעודת בדק" לפרויקט, בנוסחים המצ"ב כנספחי ט' לחסכם זה, לפי העניין, בכפוף לכך שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר עד למועד הוצאת התעודה כאמור:

א. דורי בנייה בע"מ

21.2.1 הקבלן המציא למפקח פרוטוקולי מסירה של כל הדירות, כשהם חתומים על ידי כל אחד מיחיד המזמין ו/או הלקוח ו/או על ידי נציגי המזמין אם לא ניתן למסור את הדירה ליחיד המזמין או לרוכש, לפי העניין.

21.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים והשלים את כל החוסרים הקיימים בדירות הפרויקט, ביחידות 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 בדירות הפרויקט ובשטחים הציבוריים, אשר מונעים מדייריהן 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 כנספת 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 והחייבים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין והמפקח.

מודגש בזאת, כי מסירת תעודת ההשלמה/הבדק לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים בדירות 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 בסעיף 21.1 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 תרשיות (לרבות הג"א, חב' החשמל, חב' בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות, כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או הדירות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופס 4 - אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב) אף אם נקודות ההזנה לרשתות השונות הינן מחוץ לשטח המגרש. 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 ולעניין מסמכים חריגים יפעלו הצדדים בשיתוף פעולה ובהקדם האפשרי.

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.

תנאי למסירה: מודגש בזאת, כי לא ימסור הקבלן דירה למי מיחיד הבעלים ו/או לקוח, אלא אם נתקבל אישור עוה"ד בכתב, כי בעל הדירה (יחיד המזמין) ו/או לקוח, מילא

א. זיוה מניח בע"מ

במלואן את כל חובותיו כלפי שאר יחידי המזמין /או כלפי כל צד ג' וכן אישור המפקח שהדירה 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 /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 למגורים. בגמר הבנייה, חייב הקבלן לסתום את הבורות שנחפרו לצרכי הבנייה.

לא מילא הקבלן אתר סעיף זה והוראות המפקח, בקשר לכך, גם לאחר התראה של 14 (ארבעה עשר) יום יהיו הבעלים רשאים לבצע על חשבונו הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

21.6 במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם את הבניין בכללותו את השטחים המשותפים ואת הדירות, 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 לדירה בודדת הרצ"ב **כנספח 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 /או את הדירות 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 חשבונו 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 יבצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא יבצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע עפ"י התרשומת הסופית, יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן לבצעם ללא דיחוי /או יהיה המזמין רשאי, לפי בחירתו, לבצע או למסור לביצוע את התיקון או ההשלמה על חשבונו הקבלן ולתבוע ממנו את הוצאות התיקון או ההשלמה כשהן צמודות למדד הבסיסי בתוספת ריבית בשיעור 8% לשנה.

בעת מסירת היחידות יספק הקבלן, לאחר קבלת אישור המפקח, לכל אחד מיחידי המזמין /או לקוח הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר (דירות) בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה 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.

א. דורי צנון ב"מ

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 הדירה ו/או הדירות.

21.10 היה ובתוך 21 יום מהמועד שנקבע למסירה והודע בכתב ליחיד המזמין, לא הופיע איזה מיחיד הבעלים ו/או לקוח לקבלת דירות ו/או יחידות, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים בדירה ו/או ביחידה, אם יהיו כאלה ויסוכמו בתעודת השלמה/תעודת בדק בנוסח המצ"ב **כנספת ט'1** להסכם זה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות הדירה ו/או היחידה לאחר נעילתה ייחשבו כמסירת הדירה ו/או היחידה למזמין לפי הסכם זה.

אחריות הקבלן לשמירה על דירות ו/או 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 והדירות ו/או היחידות, מוכנות ומושלמות למסירה.

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מוסכם בזאת כל הצדדים כי הקבלן יחזיק בתוקף את פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות אשר נערכה על ידו בהתאם להוראות הסכם זה עד למועד מסירת היחידה האחרונה בפרויקט למזמין או ליחיד המזמין או לנאמן, לפי העניין.

21.11 במקום לקבל מסירת הבניין, היחידות והדירות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 21.10 לעיל, יהיה המזמין רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות ו/או 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 דירה ו/או יחידה ללקוח ותוצא תעודת השלמה לדירה בודדת בנוסח המצ"ב **כנספת ט'1** באופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמתואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת הדירות ו/או יחידות 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 21 זה לעיל, מוסכם בזאת על הצדדים, כי במקום לקבל את מסירת הבניין, הדירות, היחידות והשטחים הציבוריים ישירות לידי המזמין ו/או הדיירים, יהא רשאי המזמין, לפי העניין, בהודעה מוקדמת בת 60 יום טרם מועד המסירה המשוערת, לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות שבנייתן הושלמה תיבדקנה תחילה, בדיקת איכות מקדימה על ידי חברת ניהול ו/או חברת בדיקה מטעם המזמין (כגון: שירותי בדיקת דירות של מכון התקנים) והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם חברה כאמור ולפעול מיידית ועוד טרם מסירת החזקה בדירות, לתיקון הליקויים עליהם תורה חברת הבדיקה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הבדיקה כאמור יכול ותהא לדירות בלבד ו/או לשטחים המסחריים ו/או ולמתקנים המשותפים ו/או לעבודות החיזוק שבוצעו ו/או לעבודות הפיתוח שבוצעו, וזאת בין אם יבחר המזמין לבצע בדיקה כאמור לאחד מהאגפים שבבנין 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 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי החסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

22 אחריות הקבלן לאחר גמר בניית הבניין:

22.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא יהיה אחראי, הן כלפי המזמין והן כלפי כל יחיד- המזמין בעלי הדירות בפרויקט, לטיב, איכות וכמות העבודות, החומרים, המתקנים והאביזרים בדירות ובשטחים המשותפים של הפרויקט (לרבות עבודות הפיתוח) על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, כל חוק אחר שיתקן את החוקים הנ"ל ו/או שיבוא במקומם ועפ"י הוראות כל דין אחר, כאילו היה הקבלן - הקבלן - מוכר הדירה וכל אחד מיחיד הבעלים או חליפו או לקוח - קונה הדירה.

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 והדירות לבעלים או ללקוח או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות. 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 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקבלן להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או האלמנטים הבודדים בו במידה ובוצעו על-ידו, בהתאם לחוק המכר.

22.5 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 שנה ממועד השלמת ביצוע התיקון לגבי אותו ליקוי ו/או פגם.

22.6 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.

22.7 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית.

23 ביטול ההסכם

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 ושילם 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. על אף האמור בס"ק זה, אי המצאת איזה מהמסמכים הנ"ל במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של המזמין בכתב להמצאת אישור כאמור.

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 והשטחים ו/או הקבלן הסתלק מביצוע הבניה בכל צורה אחרת.

א. זורני בניה ב"מ

71

כחפסקת העבודה לצורך סעיף זה יחשב גם צמצום העובדים במידה ו/או למספר לא סבירים באופן שלא מאפשר עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט ו/או באופן שלא מאפשר קיוויו 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 נושא 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 העניין) 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 14 (ארבעה עשר) 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 בנספח 1' ובנספח 2' להלן.

23.13 הקבלן הפר את ההסכם בהפרה שתזרה על עצמה בפעם השלישית, חרף התראות הבעלים או המפקח בהקשר זה.

23.14 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 ושלביו 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.

מובהר כי לא יהא תוקף לכל הודעת ביטול מאת המזמין אלא מאת נציג המזמין כפי שיהא באותה עת או הודעה מאת עוה"ד.

25 סילוק יד הקבלן מאתר הבנייה והשלמתה בלעדיו:

25.1 סולקה ידו של הקבלן מהאתר, באמצעות הודעה בכתב מהמפקח ו/או עוה"ד ו/או נציג

א. זורי בניה/ע"מ

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 ממוקם 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 וזאת מבלי לגרוע מזכות הבעלים לקזז סכומים כאמור מהבטוחות.
- 25.4 מוצהר בזאת ע"י הקבלן, כי הוא מסכים ומאשר את כל הנאמר בסעיף זה לעיל, בקשר

לסילוק ידו מהאתר.

26 תרופות בגין הפרת הסכם:

26.1 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ומכל פיצוי אחר מוסכם בזאת, כי על כל חודש של איחור במסירת הדירות לבעלים ו/או ללקוח או חלק הימנו - ישלם הקבלן לבעלים בהתאם לגודל הדירות סך בשייח השווה ל- \$ 500 (חמש מאות דולר של ארה"ב) לכל חדר או חלק ממנו, בגין כל דירה, 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- \$ 1,000 (אלף דולר של ארה"ב) לכל חדר, או חלק ממנו, בגין כל דירה, 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.

האמור לעיל יחול אף לעניין היחידות המסחריות ו/או השטחים הציבוריים ו/או השטחים המשותפים אשר בגינם יחוב הקבלן בסך של \$30 לכל 1 מ"ר ברוטו לכל חודש איחור בגין 3 חודשי איחור ראשונים ולאחר מכן סך של \$60 לכל 1 מ"ר ברוטו לכל חודש איחור נוסף.

למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי הסכומים הנקובים לעיל ישולמו עד לתחילת מסירת הדירות, לחשבון הבנק של הקבוצה ולאחר תחילת מסירת הדירות לכל אחד מיחיד המזמין אשר טרם נמסרה לו דירתו ועומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי הנקוב בסעיף זה לעיל.

בנוסף לאמור לעיל ישא הקבלן בעלות חודשית קבועה בשיעור של- 100,000 ₪ בגין כל חודש אחר בגין הוצאות ניהול ופיקוח של המזמין באתר.

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.

26.2 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 בתוראת 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.

27 קיזוז ועיכוב

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, מכל תשלום אשר לו יהיה זכאי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה לפי הסכם זה שהוא 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 להוראות **נספח טו'**, הקבלן אינו זכאי לקזז כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהבנק ו/או 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 עיכובן 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 להוראות **נספח טו'**, הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, לטובת המזמין ו/או הבנק על כל זכות עיכובן 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/שימשו 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 להחתיים את כל קבלני המשנה ו/או הספקים, אשר יועסקו מטעמו בפרויקט, על ויתור דומה על זכות העיכובן שלהם, מבלי שיהא בהחתמה כאמור כדי להקנות ו/או להתפרש, כמקנה לאותם חותמים את זכות העיכובן, 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 העדר יחסי עובד - מעביד:

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 מיחיד 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 מיחיד 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 שמירת סודיות

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 הבאת סכסוכים וחילוקי דעות להכרעה:

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

א. זורן בליק בע"מ

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 12.13 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.

כללי 31

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/לוויין, 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 הטרנספורמציה 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. ככל ויבקש המזמין כי הקבלן יקבל את הכספים המגיעים למזמין מאת חברת החשמל לישראל, יהא רשאי המזמין לקזז לקבלן את התמורה המגיעה למזמין מאת חברת החשמל לישראל מהתמורה הנקובה לעיל, בהתאם להסכם שיחתום המזמין עם חברת החשמל לישראל ובלבד שהקבלן קיבל את הכספים בפועל מחברת החשמל.

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 הנוזקים שיגרמו למי מהצדדים כתוצאה מכל הפרה כאמור ו/או מעשה ו/או מחדל של הצד השני.


א. זורי בניה בע"מ


7.7

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.

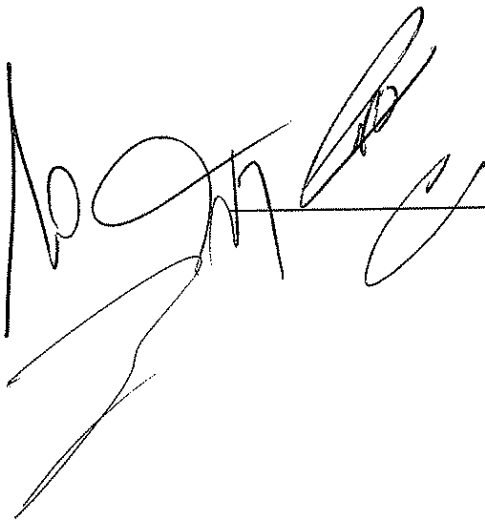
32 כתובת הצדדים לצורך הסכם זה:

הבעלים: אצל עוה"ד, מגדלי עזריאלי תל אביב, המגדל העגול קומה 32 ו/או עוה"ד ברח' אבא הלל 14א (בית עוז) רמת גן.

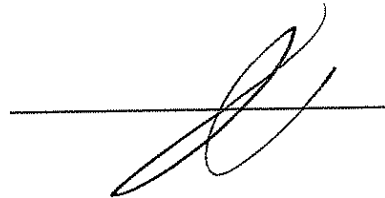
הקבלן: רחוב ירושלים 34 רעננה

כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום על פי הכתובות הנ"ל תחשב כהודעה שנתקבלה כעבור 72 שעות מיום מסירתה למשלוח בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



נציג המזמין:



הקבלן:

א. עזריאלי

תוספת ראשונה להסכם קבלן מיום 30.8.2011
 שנערכה ונחתמה בתל-אביב ביום... בחודש מרץ שנת 2015

ב י ו: הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 600 המהווה חלקה 404 בגוש 6110 (חלקות קודמות 380 ו- 381) וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו- 405 על פי תוכנית מפורטת מספר תא/2712 במתחם המער'ר הצפוני והידועים כ"מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב ביחד ולחוד באמצעות חברי הנציגות החוקית הי"ח:

1. ברץ קמי קמונאל ת.ז. 054116041
2. אביזן דן ת.ז. 033814153
3. כהן ליאור ת.ז. 028538981
4. רפאל אברהם ת.ז. 053988465
5. תגי' יהודה עידו ת.ז. 032004301

אשר כתובתם לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' ממרכז עזריאלי, המגדל העגול, קומה 32 תל אביב ו/או משרד עוה"ד עמו, רייטר, ז'אן זשות' מרח'י אבא הלל 14א (בית עוז) רמת גן (כל יחידי המזמין יקראו במאוחד להלן - "המזמין" ו/או "הבעלים")

מצד אחד,

ל ב י ו: א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51 קבלן רשום נושא רישיון מספר 26352 מרחוב ירושלים 34, רעננה טלפון: 09-9705555 ; פקסימיליה: 09-9705533 ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחרתם בשמה ומטעמה: מר אסף מור ת.ז. 024444515 ומר שניר שרון ת.ז. 027476456 (להלן - "הקבלן")

מהצד השני,

הואיל: וביום 30.8.2011 נחתם בין הקבלן לבין המזמין הסכם בניה (להלן: "ההסכם") בקשר עם המקרקעין, הפרויקט והעבודות שהגדרתם בהסכם;
 והואיל: והצדדים מבקשים לשנות ולהוסיף מספר סעיפים ונושאים בהסכם והכל כמפורט מפורשות בתוספת זו להלן;
 והואיל: והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את הסכמותיהם כמפורט להלן בתוספת זו;

אי לכך, תוצאה, 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 חוראות 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.

א.דורי בניה בע"מ

מוסכם בזאת, כי על אף האמור בהסכם, יחולו בסעיפים המפורטים להלן השינויים כמפורט להלן:

שינויים להסכם:

- 2.1. לסעיף 11.1 – הסכום הנקוב כתמורה בסעיף ימחק ובמקומו יבוא:

”סך של 350,000,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע”מ כחוק”.

הפסקה הרביעית שעניינה הבנוס לקבלן – תימחק, ובמקומה תבוא פסקה חדשה כדלקמן:

”מוסכם בזאת על הצדדים, כי באם ישלים הקבלן את העבודות, כהגדרת ”השלמת העבודות” כאמור בסעיף 2.6.1 להלן, וזאת במועד השלמת עבודות הבניה ובתוספת תקופת הגרייס (כהגדרתם בסעיפים 2.6.1 ו-2.6.2 להלן), אך לא יאוחר ממועד זה, יהא זכאי הקבלן לסך נוסף של 13,000,000 ₪ (שלושה עשר מיליון שקלים חדשים) ובתוספת מע”מ כדין, כפי שיעורו במועד ביצוע התשלום (להלן – ”הבנוס”).

אם לא יעמוד הקבלן בהשלמת הפרויקט כהגדרתו בסעיף 2.6.1 להלן במועד השלמת העבודות כהגדרתו בסעיף 2.6.1 להלן, לרבות בתקופת הגרייס, לא יהא הקבלן זכאי לבנוס.”

מובהר כי הסכומים הנקובים לעיל הם בערכי ההסכם דהיינו צמודים למדד כהגדרתו בהסכם כאשר מדד הבסיס הוא המדד המוגדר בהסכם.

לתוספת זו מצורף לו”ז מסירת תוכניות לקבלן המסומן כנספח 1 לתוספת זו, והוא אשר יחייב, ולפיכך לא תשמע לקבלן טענה בדבר חוסר בפרטים או בתוכניות אלא אם חלף המועד על פי הלו”ז והקבלן התריע 6 שבועות מראש ובכתב בדבר אי קבלת תכנית רלוונטית בהתאם ללו”ז כאמור לעיל, והוא לא קיבל זאת גם לאחר פרק זמן זה.

מוסכם כי ככל ויידרש לקבלן השלמת תכנון מפורט ו/או פרט מסוים ו/או השלמת נתון אשר אינו מופיע בתוכניות כמפורט בנספח 1, יתריע הקבלן בכתב למעקף ולב”כ המזמין עו”ד יצחק חגיז על הצורך בהמצאת פרט זה ועל המזמין לספק את ההשלמה ו/או הפרט כאמור, בתוך חודש ממועד ההתרעה. הקבלן לא יהא זכאי להסתמך על איחור בהמצאת פרטים כאמור בפסקה זו אם אי מסירת הפרט ו/או התכנית אין בה בכדי לעכב בפועל את הפרויקט בנתיב הקריטי.
- 2.2. נספח ”ג” להסכם מבוטל. מצורף לתוספת זו נספח ג’ חלופי ומסומן כנספח 2, לתוספת זו.
- 2.3. לסעיף 15.1 – סכום ערבות הביצוע הנקוב בפסקה הראשונה בסעיף – ימחק, ובמקומו יבוא:

”בסך כולל של 20,650,000 ₪ (עשרים מיליון שש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים, להלן: ”סך ערבות הביצוע”).

מוסכם כי סייפת הפסקה השלישית בסעיף 15.3 להסכם המתחיל במילים ”הוא יהא רשאי” ועד סוף הפסקה תימחק. מובהר ומוצהר בזאת כי הקבלן ימציא את כל הערבויות הנזכרות בסעיף 15 להסכם, במועד הידרשן, בנוסף לסך ערבות הביצוע והוא לא יהא רשאי לקזז את סכומי הערבויות החלים על הקבלן בהתאם לחוראות ההסכם מסך ערבות הביצוע.

יצויין כי אף על פי שבהתאם לחוראות תוספת זו, קיים הקצב לטובת עבודות המע”ר הצפוני לנתיבי איילון כמפורט בסעיף 2.4 להלן, יעמיד הקבלן את כל הערבויות הנדרשות כאמור בסעיף 2.3 זה, כפי הדרישה בפועל, וזאת ללא קשר לקביעת הצדדים את סך ההקצב הנקוב להלן. בתוך 60 ימים ממועד חתימת תוספת זו ימציא הקבלן את ערבות הביצוע בסכומה המלא כנקוב בסעיף זה לעיל. אי המצאת הערבות בתוך 60 ימים כאמור תהווה הפרה יסודית של חוראות תוספת זו, ולצדדים תעמודנה כל טענותיהם לרבות בגין הפרת ההסכם המקורי.
- 2.4. מובהר ומוסכם בזאת על הצדדים, כי במסגרת התמורה כלולים ההקצבים כמפורט בסעיף 8.12.7 להסכם וכמפורט במסמך החברות המצ”ב כנספח 5 לתוספת זאת, בנושאים המפורטים להלן (כולם בערכי מועד תוספת זו ולפני מע”מ):
 - סך של 5 מיליון ₪ – עבור עבודות השפלת מי תהום ואגרות בקשר עם השפלה וחפירה, ככל ויחיו.
 - סך של 2 מיליון ₪ עבור העתקת תשתיות מכל סוג שהוא במגרש לרבות פינוי קרקע מזוהמת.
 - סך של 1 מיליון ₪ עבור גינון על גג החניון (לא כולל השטח שמעל הדרך המזרחית), איסוף מים ממוגנים, צילרים ומי גשמים לצורך השקיה.

א. דודי גונדל

1315-

סך של 4.5 מיליון ₪ לשם ביצוע הדרך המזרחית.

סך של 1.5 מיליון ₪ – הקצב לנתיבי איילון ובכלל זה תשלום לפיקוח על סך של 7%.

סך של 40 מיליון ₪ – עבור ביצוע מערכות הפרויקט: אינסטלציה (כולל התקנה אך לא כולל אספקה של אביזרי קצה כגון: כלים סניטאריים, ברוזים, אסלות, מיכלי הדחה, אמבטיות וכיזבי), מיזוג אוויר ואוורור, חשמל (כולל מתח נמוך).

סך של 34 מיליון ₪ – עבור ביצוע עבודות האלומיניום ומעקות.

המוזמין יהא רשאי לעשות כל שימוש בסכומי ההקצב הנקובים לעיל ואשר סכומם המצטבר עומד על סך של 88 מיליון ₪ (בערכי מועד תוספת זו ולפני מע"מ) (להלן: "סכומי ההקצב"), ובכלל זה שינוי בתוך סעיפי ההקצב, וקביעה של אי שימוש בסעיף מסעיפי ההקצב המצויינים לעיל במלואם או בחלקם או בשל אי שימוש בהם, ושימוש ביתרה לכל שימוש אחר שימצא לנכון לרבות לסעיפי ההסכם האחרים, ריהוט מכל מיין וסוג שהוא וכל תוספת ו/או שינוי שיבחר המוזמין לסוגיהם, בעבודה ו/או במתקנים ו/או בציוד והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. הקבלן מתחייב להעמיד את סכומי ההקצב כאמור, לשימוש עליו יורח המוזמין מיד עם דרישת המוזמין.

המוזמין יהיה רשאי להציע קבלני משנה שיבצעו את העבודות נשוא סכומי ההקצב. התמורה שתסוכם עם קבלן המשנה, תהווה את סכום ההקצב שנוצל לאותו עניין.

מובהר ומוסכם בזאת כי המוזמין יישא בהפרש בין עלות ההקצבים שתהא במועל לבין סכומי ההקצב (לרבות פחת ושר) ולקבלן לא תעמוד כל זכות לקבלת כל תמורה נוספת בגין ההקצבים המפורטים בתוספת זו בין היתר, בגין קבלן ראשי כאמור בסעיף 20.4 לחסכם ובגין קבלת תוספת של 5% מההפרש בין מחיר הרכישה שאישר המוזמין לבין מחיר היסוד בגין פחת שבר כאמור בסעיף 8.12.6 לחסכם. מובהר לצדדים כי סכומי ההקצב כוללים פחת ושבר ככל וקיים.

"בערכי ההסכם" – בכל מקום בו מופיע מונח זה בתוספת זו, הכוונה היא להצמדת הסכום למדד ההסכם כאשר המדד הבסיסי הוא מדד חודש יוני שנת 2011 אשר התפרסם ב-15 לחודש יולי 2011 (132.0 נקודות).

"בערכי מועד תוספת זו" – בכל מקום בו מופיע מונח זה בתוספת זו, הכוונה היא להצמדת הסכום למדד הידוע במועד התימת תוספת זו, דהיינו, מדד חודש נובמבר 2014 שהתפרסם בתאריך 15.12.2014.

2.5 מוסכם כי פסקה שניה של סעיף 4.14 - תימחק, ובמקומה תהיה פסקה חדשה כדלקמן: "על אף האמור, באם שינוי בתכניות הבניה יוסיפו עלויות בניה נוספות ו/או באם יוזמנו שינויים על ידי המוזמין (בעבודות ו/או בכמויות), כי אז יישאן הבעלים בכל עלות נוספת כאמור".

יבוטלו כל הפניה או אזכור לנושא הספיגה (שבוטל במסגרת סעיף 4.14. לפיסקה השניה בהסכם), ובין היתר תבוטל הסיפא של סעיף 8.4.2 המתחילה במילה "וזאת".

שינויים לנספחים להסכם:

2.6 נספח ד'1 להסכם יוחלף בנספח "4" לתוספת זו:

2.6.1 בהתאם לנספח "4" לתוספת זו, ישלים הקבלן את עבודות הבניה ויקבל לפרויקט בשלמותו טופס 4 שאין בו כל מניעה לאכלוס (למעט רגיקטים וחוסרים לא מהותיים שאינם מונעים אכלוס ושימוש סביר בדירות, באופן שיאפשר את מסירת הדירות להלן: "השלמת העבודות") עד ליום 31.12.2017 (להלן: "מועד השלמת עבודות הבניה").

2.6.2 בנוסף, יהא זכאי הקבלן לתקופת גרייס בת 6 חודשים ממועד השלמת עבודות הבניה (להלן: "הגרייס"). מובהר ומוסכם, כי על אף המונח "גרייס", בכל מקרה הקבלן לא יהיה חייב במקרה כלשהו בתשלום פיצויים בגין תקופת איחור הקודמת למועד סיום תקופת הגרייס (דהיינו 30.6.2018), זאת גם במקרה שיאחר במועד השלמת עבודות הבניה כהגדרתו לעיל. מובהר בזאת, כי איחור במסירה מעבר לתקופת הגרייס תקבועה בהסכם זה (דהיינו 30.6.2018) ואילך, תחייב את הקבלן בתשלום פיצויים ויתר הסעדים הקבועים בהסכם.

2.7 נספח יג'1 – נוסח אישור ביטוח עבודות קבלניות.

סעיף 1 (א) - הסכום של שווי העבודות בפרק (1) לביטוח העבודות הקבלניות יעודכן לסך כולל של 440,016,770 ₪.

בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד התימת תוספת זו ימציא הקבלן את אישור ביטוח העבודות הקבלניות בסכום המלא הנקוב בט"ק זה לעיל.

2.8 מוסכם ומובחר בזאת כי הגדלת התמורה הנקובה בסעיף 2.1 לעיל כוללת, בנוסף למסמכי המכרז ולתכניות שנחתמו במסגרת ההסכם, את כל העבודות המתוארות במפרטים ובתוכניות (בתכניות לביצוע ו/או תכניות למכרז) הקיימים במועד חתימת תוספת זו ואשר נמסרו לקבלן קודם למועד חתימת הסכם זה והינם מצורפים לתוספת זו כנספח "ג" וכחלק בלתי נפרד מהתוספת (להלן: "המסמכים ההנדסיים הקיימים"), לרבות עבודות שאינן מתוארות במפורש במסמכים ההנדסיים אך באופן רגיל והגיוני נובעות מהם או שהיו ידועות לקבלן במועד חתימת תוספת זו או היו על הקבלן לדעת אותן מתוך המסמכים ההנדסיים. הקבלן מצהיר כי הוא מכיר את הפרויקט וידוע לו כי המזמין ימציא לו בעתיד תכניות ביצוע מפורטות בגין התכניות שנמסרו לו כאמור ברישא של סעיף זה וכן, מסמכים נלווים נוספים שיידרשו מאת המזמין ו/או היועצים ו/או המתכננים ו/או העירייה ו/או מכל גוף אחר ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמין להגדלת התמורה כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ובכפוף לסעיף 2.5 לעיל.

לא תתבקש ולא תתקבל כל בקשה של הקבלן לתוספת ו/או לחריג בגין התקופה המתחילה במועד חתימת תוספת זו ועד סיום הפרויקט ומסירת היחידות ועד בכלל, והכל בכפוף להוראות תוספת זו.

2.9 הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי תוספת זו נחתמה על ידי המזמין בכפוף לחתימתו המפורשת של הקבלן, כאמור ובכפוף לתוספת זו לפיה כל עוד לא יחולו שינויים במסמכים ההנדסיים הקיימים ובכפוף ליתר האמור בתוספת זו, לא יעלה טענות ו/או דרישות נוספות לקבלת תשלומים החורגים מהוראות ההסכם וזאת עד להשלמתו המלאה של הפרויקט.

2.10 בתוך 30 יום ממועד חתימת תוספת זו יגיש הקבלן לוח גאנט עדכני אשר קובע את קבלת טופס 4 עד למועד השלמת עבודות הבניה ובכפוף לאישורו על ידי המפקח, מתחייב הקבלן לעמוד בשלבים הקבועים בגאנט זה ובמועדים הקבועים בתוספת זו. מובחר בזאת כי למפקח תהא זכות לתקן כל לוח זמנים בלתי סביר שנקבע על ידי הקבלן, והכרעתו תהא סופית ומוחלטת ותחייב את הקבלן.

2.11 מובחר ומוסכם בזאת, כי בכפוף להוראות תוספת זו מועד השלמת עבודות הבניה הינו מועד קשיח, שאינו ניתן לשינוי בשל כל טענה ו/או דרישה מצד הקבלן, בכפוף להוראות תוספת זו, והוא מוותר בזאת על כל טענה הקיימת לו בעניין זה במועד חתימת תוספת זו. ידוע לקבלן כי רק על סמך הצהרותיו ביחס ליכולתו למסור את הבנין והדירות במועד השלמת עבודות הבניה, הסכים המזמין להגדלת התמורה ולהגדלת הבונוס כמפורט לעיל.

2.12 מבלי לגרוע מהוראות ההסכם לענין שינויים בכלל ושינויי המזמין בפרט הרי לאור מורכבות הפרויקט, מוסכם בזאת על הצדדים כי ככל ויבקש המזמין שינוי בעל משמעות חספית כלשהי יודיע הקבלן את המשמעות החספית הנגזרת משינוי כאמור והיא תחייב את המזמין רק לאחר הסכמה לתשלום שתהא לאחר שיחת בין מנכ"ל הקבלן לעו"ד יצחק חגי מטעם הקבוצה ("הנאמן") ורק אישור הנאמן בכתב בשם הקבוצה יחייב את המזמין. אין באמור לגרוע מחובת הקבלן לבצע את השינוי ככל ויורה כך הנאמן תוך שהצדדים חולקים על המשמעות החספית של השינוי המבוקש, אשר תתברר בהתאם למנגנוני בירור המחלוקות הקבועים בהסכם.

2.13 כל הודעה שעל הקבלן למסור למזמין ו/או התרעה שעל הקבלן למסור למזמין כאמור בסעיף 2.1 לעיל, תחשב כאילו נמסרה למזמין אך ורק באם נמסרה במסירה אישית לידי עו"ד יצחק חגי, ובהעדרו לידי עוזו חגי, ובאם שניהם לא נמצאים בארץ באותה עת, לידי עו"ד נדב אברמוביץ, ממושרד עו"ד חגי ונחתמה בחותמת "נתקבל" על ידי הנ"ל, לפי העניין.

2.14 מוסכם על הצדדים, כי כל זמן שהצדדים עומדים בהתחייבותיהם עפ"י תוספת זו וההסכם, הצדדים מוותרים באופן הדדי על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שקדמה לחתימת תוספת זו.

2.15 למען הסר ספק מובחר בזאת, כי אין באמור בתוספת זו לשנות ו/או 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, אך במקרה של סתירה מפורשת בין תוספת זו לבין ההסכם, הוראות התוספת תגברנה. הוראות ההסכם ימשיכו ויחולו בין הצדדים בכפוף לאמור בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

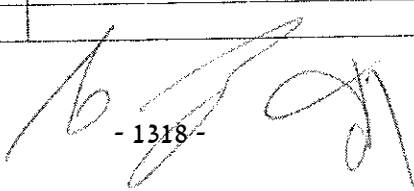
א. ד"ר בנייה בע"מ

נציג המזמין

נספח 1 - לוח מסירת תוכניות

להסכם בנייה מיום 30/8/11 בין הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיים בגורקעין הידועים כמגדל מס' 600 (לפי תב"ע 2712) בגוש 6110 חלקה 404 (חלקות קודמות 380 ו-381) וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405 עליהם מוקם פרויקט "מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת בנין המיועד לגגורים ולמסחר לבין חברת א. דורי בניה בע"מ, (ח.פ. 1-266034-51) (להלן - "הסכם הבנייה") וכן, התוספת מיום 25.7.2015 להסכם הבנייה (להלן: "התוספת")

נושא	למכרז	לביצוע
אדריכלות		
קומות מרתף	10/01/2015	10/01/2015
קומות קרקע וקומות מסחר	10/01/2015	10/01/2015
קומות מגדלים טיפוסיות	10/01/2015	01/05/2015
קומות מגדלים עליונות	10/01/2015	01/05/2015
גגות עליונים	10/01/2015	1/6/15
פיתוח	10/01/2015	1/6/15
חזיתות	10/01/2015	10/01/2015
חתכים	10/01/2015	10/01/2015
קונסטרוקציה		
קומות מרתף	10/01/2015	10/01/2015
קומות קרקע וקומות מסחר	10/01/2015	10/01/2015
קומות מגדלים טיפוסיות	10/01/2015	01/05/2015
קומות מגדלים עליונות	10/01/2015	01/05/2015
גגות עליונים	10/01/2015	1/6/15
פיתוח	10/01/2015	1/6/15
חשמל		
קומות מרתף	10/01/2015	10/01/2015
קומות קרקע וקומות מסחר	10/01/2015	10/01/2015
קומות מגדלים טיפוסיות	10/01/2015	01/05/2015
קומות מגדלים עליונות	10/01/2015	01/05/2015
גגות עליונים	10/01/2015	1/6/15
פיתוח	10/01/2015	1/6/15
אינסטלציה		
קומות מרתף	10/01/2015	10/01/2015
קומות קרקע וקומות מסחר	10/01/2015	10/01/2015
קומות מגדלים טיפוסיות	10/01/2015	01/05/2015
קומות מגדלים עליונות	10/01/2015	01/05/2015
גגות עליונים	10/01/2015	1/6/15
פיתוח	10/01/2015	1/6/15
מיזוג אוויר		
קומות מרתף	10/01/2015	10/01/2015
קומות קרקע וקומות מסחר	10/01/2015	10/01/2015
קומות מגדלים טיפוסיות	10/01/2015	01/05/2015
קומות מגדלים עליונות	10/01/2015	01/05/2015
גגות עליונים	10/01/2015	1/6/15
פיתוח	10/01/2015	1/6/15
מעליות		
מעליות קומות מרתף ומסחר	10/01/2015	10/01/2015
מעליות מגדלים	10/01/2015	01/05/2015

א. דורי בניה בע"מ

 - 1318 -

נספח 2 – לוח תשלומים לקבלן

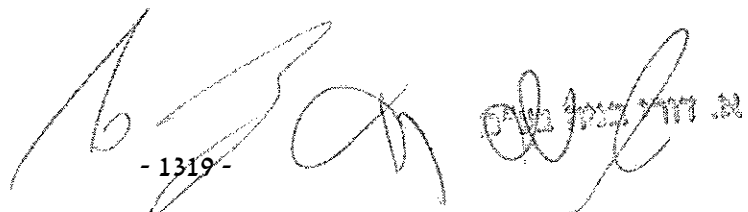
[להסכם בנייה מיום 30/8/11 בין הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 600 (לפי תב"ע 2712) בגוש 6110 חלקה 404 (חלקות קודמות 380 ו-381) וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405 עליהם מוקם פרויקט "מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת בנין המיועד למגורים ולמסחר לבין חברת א. דורי בניה בע"מ, (ח.פ. 1-266034-51) (להלן - "הסכם הבניה") וכן, התוספת מיום להסכם הבניה (להלן: "התוספת")]

חניונים תת קרקעיים ₪ 54,110,816 + 15,000,000 ובסה"כ ₪ 69,110,816

לוח הסילוקין שלהלן מתייחס לתשלום הסך של ₪ 54,110,816:

חניונים תת קרקעיים

<u>שלב</u>	<u>אחוז חלקי חדש</u>	<u>אחוז מצטבר חדש</u>
עב' הריסה	0.00	0.00
בגמר עבודות דיפון	13.00	13.00
בגמר עבודות עוגנים	6.00	19.00
בגמר עבודות חפירה	7.50	26.50
בגמר עבודות ביסוס	11.00	37.50
בגמר רצפת מרתף ←	7.00	44.50
בגמר ביצוע שלד תקרה 5-	6.50	51.00
בגמר ביצוע שלד תקרה 4-	6.00	57.00
בגמר ביצוע שלד תקרה 3-	5.50	62.50
בגמר ביצוע שלד תקרה 2-	5.50	68.00
בגמר ביצוע שלד תקרה 1-	5.00	73.00
בגמר עב' בניה במרתפים	0.50	73.50
בגמר עב' איטום במרתפים	3.00	76.50
בגמר עב' מסגרות	1.50	78.00
בגמר ביצוע עב' אינסטי	3.50	81.50



 א. דורי בניה בע"מ

86.50	5.00	בגמר ביצוע עב' השמל
89.00	2.50	בגמר ביצוע עב' טיח
95.00	6.00	בגמר ביצוע עב' ריצוף וחיפוי
98.00	3.00	בגמר עב' צבע
99.00	1.00	בגמר ביצוע מותקני שחרור עשן ואוורור
99.50	0.50	עם קבלת טופס 4
99.75	0.25	מסירה למזמין
100.00	0.25	עם אישור החשבון הסופי
100.00	100.00	סה"כ חניונים תת קרקעיים
		ערך חניונים תת קרקעיים


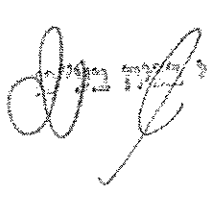
מובהר כי החשבונות המאושרים ישולמו תוך 3 ימים ממועד חתימת תוספת זו. סך של 54,110,816 ₪ ישולם לקבלן בהתאם ללוח הסילוקין כמפורט לעיל. כמו כן, תשלום בסך 15,000,000 ₪ בצרוף מע"מ ישולם באופן הבא: סך של 10,000,000 ₪ ישולם תוך 14 ימים ממועד חתימת תוספת זו בניכוי החריגים שאושרו ושולמו עד מועד חתימת תוספת זו בפועל לקבלן בהתאם לקביעת המפקח, וסך של 5,000,000 ₪ ישולם בסיום עבודות שלד המרתפים ובכפוף להגשת החשבונות ע"י הקבלן ואישורם ע"י המפקח.

משרדים ומסחר

27,987,995 ש"ח

משרדים ומסחר		
שלב	אחוז חלקי	אחוז מצטבר
	חדש	חדש
בגמר עב' ביסוס	4.00	4.00
בגמר ביצוע שלד תקרת קומת כניסה	12.00	16.00

24.00	8.00	בגמר ביצוע שלד תקרה מסחר 1
32.00	8.00	בגמר ביצוע שלד תקרה משרדים 2
40.00	8.00	בגמר ביצוע שלד תקרה משרדים 3
48.00	8.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומת ספא 1
56.00	8.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומת ספא 2 (קומה 5 במגדל)
60.00	4.00	בגמר עבי בניה בקומת מסחר
65.00	5.00	בגמר עבי מסגרות בשטח ציבורי
70.00	5.00	בגמר עבי חשמל בשטחים ציבוריים
75.00	5.00	בגמר עבי טיח בשטחים ציבוריים
80.00	5.00	בגמר עבי ריצוף וחיפוי בשטחים הציבוריים
84.00	4.00	בגמר עבי צבע בשטחים ציבוריים
96.00	12.00	בגמר עבי אלומיניום מעטפת
99.00	3.00	בגמר עבודות מ"א בשטחים ציבוריים
99.50	0.50	עם קבלת טופס 4
99.75	0.25	מסירה למזמין
100.00	0.25	עם אישור החשבון הסופי
100.00	100.00	סה"כ משרדים ומסחר
		ערך משרדים ומסחר

א. זרדי



מגדל מגורים 1

₪ 136,946,325

מובהר כי תשלום בסך של 5,000,000 ₪ בצרוף מע"מ מתוך סך של 136,946,325 ₪ ישולם באופן הבא: סך של 1,000,000 ₪ ישולם לקבלן לאחר הגשת חשבון הזמנת תכניות ובכפוף לאישור החשבונות ע"י המפקח וסך של 4,000,000 ₪ ישולם לקבלן בפעילות לפי קצב התקדמות תרבות קורות בקומות מגדל מגורים 1 ובכפוף לאישור החשבונות ע"י המפקח.

מגדל מגורים 1		
שלב	אחוז חלקי חדש	אחוז מצטבר חדש
בגמר עב' ביסוס	2.85	2.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 6 (קומת המגורים הראשונה במגדל)	1.00	3.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 7	1.00	4.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 8	1.00	5.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 9	1.00	6.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 10	1.00	7.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 11	1.00	8.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 12	1.00	9.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 13	1.00	10.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 14	1.00	11.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 15	1.00	12.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 16	1.00	13.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 17	1.00	14.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 18	1.00	15.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 19	1.00	16.85
בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 20	1.00	17.85


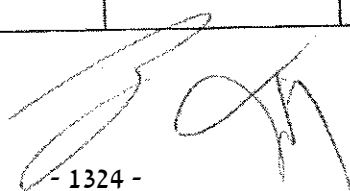
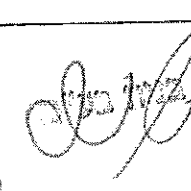

מ. דורי
10
- 1322 -

18.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 21
19.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 22
20.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 23
21.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 24
22.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 25
23.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 26
24.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 27
25.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 28
26.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 29
27.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 30
28.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 31
29.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 32
30.50	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 33
31.15	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 34
31.80	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 35
32.45	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 36
33.10	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 37
33.75	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 38
34.40	0.65	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 39
35.00	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 40
35.60	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 41
36.20	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 42
36.80	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 43

א. זורי זנדה בלום

1323 -

37.40	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 44
38.00	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 45
38.60	0.60	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 46
38.95	0.35	בגמר ביצוע שלד תקרה קומה גג + חדרים טכניים
41.95	3.00	בגמר עבי' בניה
43.15	1.20	בגמר ביצוע עבי' איטום
44.15	1.00	בגמר ביצוע עבי' נגרות
44.65	0.50	בגמר ביצוע עבי' הרכבת מטבחים
46.15	1.50	בגמר ביצוע עבי' מסגרות
50.15	4.00	בגמר ביצוע עבי' אינסטי'
52.35	2.20	בגמר ביצוע הרכבת אביזרים וכלים סניטריים
57.75	5.40	בגמר ביצוע עבי' חשמל
59.25	1.50	בגמר ביצוע עבי' טיח
64.25	5.00	בגמר ביצוע עבי' ריצוף וחיפוי
66.25	2.00	בגמר ביצוע עבי' צבע
66.25	0.00	בגמר הרכבת משקופים עיוררים לאלומיניום
78.00	11.75	בגמר ביצוע עבי' אלומיניום
81.00	3.00	בגמר ביצוע עבי' מיזוג אוויר
88.50	7.50	בגמר ביצוע עבי' מעליות
92.50	4.00	בגמר ביצוע עבי' מחיצות ותקרות גבס
94.50	2.00	בגמר ביצוע עבי' גמר בלובי כניסה

96.50	2.00	בגמר ביצוע עבי פיתוח
97.50	1.00	עם קבלת טופס 4
99.00	1.50	עם מסירת הדירות לדיירים
99.50	0.50	עם אישור החשבון הסופי
100.00	0.50	עם קבלת תעודת גמר
	100.00	סה"כ
		ערך מגדל 1

מגדל מגורים 2

₪ 115,954,864

מובהר כי תשלום בסך של 5,000,000 ₪ בצרוף מע"מ מתוך סך של 115,954,864 ₪ ישולם באופן הבא: סך של 1,000,000 ₪ ישולם לקבלן לאחר הזמנת תבניות ובכפוף לאישור החשבונות ע"י המפקח וסך של 4,000,000 ₪ ישולם לקבלן בפעילות לפי קצב התקדמות הרכבת קורות בקומות מגדל מגורים 2 ובכפוף לאישור החשבונות ע"י המפקח.

מגדל מגורים 2

שלב

אחוז חלקי חדש
מצטבר
חדש

2.85 2.85
3.85 1.00
4.85 1.00
5.85 1.00
6.85 1.00
7.85 1.00
8.85 1.00
9.85 1.00

בגמר עבי ביסוס

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 6 (קומת המגורים הראשונה במגדל)

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 7

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 8

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 9

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 10

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 11

בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 12

מ. ניר
- 1325 -

34.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 37
35.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 38
36.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 39
37.85	1.00	בגמר ביצוע שלד תקרת קומה 40
38.95	1.10	בגמר ביצוע שלד תקרה קומה גג + חדרים טכניים
41.95	3.00	בגמר עבי בניה
43.15	1.20	בגמר ביצוע עבי איטום
44.15	1.00	בגמר ביצוע עבי נגרות
44.65	0.50	בגמר ביצוע עבי הרכבת מטבחיים
46.15	1.50	בגמר ביצוע עבי מסגרות
50.15	4.00	בגמר ביצוע עבי אינסטי
52.35	2.20	בגמר ביצוע הרכבת אבזורים וכלים סניטריים
57.75	5.40	בגמר ביצוע עבי חשמל
59.25	1.50	בגמר ביצוע עבי טיח
64.25	5.00	בגמר ביצוע עבי ריצוף וחיפוי
66.25	2.00	בגמר ביצוע עבי צבע
66.25	0.00	בגמר הרכבת משקופים עיזורים לאלומיניום
78.00	11.75	בגמר ביצוע עבי אלומיניום
81.00	3.00	בגמר ביצוע עבי בניזוג אור
88.50	7.50	בגמר ביצוע עבי מעליות
92.50	4.00	בגמר ביצוע עבי מחיצות ותקרות גבס
94.50	2.00	בגמר ביצוע עבי גמר בלובי כניסה
96.50	2.00	בגמר ביצוע עבי פיתוח
97.50	1.00	עם קבלת טופס 4

14


- 1326 -

ג. ורדי בניה בע"מ

נספח 3- תוכניות (מצורף בנפרד)

[להסכם בנייה מיום 30/8/11 בין הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במוקרקעין הידועים כמגרש מס' 600 (לפי תב"ע 2712) בגוש 6110 חלקה 404 (חלקות קודמות 380 ו-381) וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405 עליהם מוקם פרויקט "מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת בנין המיועד למגורים ולמסחר לבין חברת א. דורי בניה בע"מ, (ח.פ. 1-266034-51) (להלן - "הסכם הבנייה") וכן, התוספת מיום להסכם הבניה (להלן: "התוספת")]

א. דורי בניה בע"מ



נספח 4 - לוח זמנים כללי לביצוע העבודות

[להסכם בנייה מיום 11/8/30 בין הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה לדורות הבלעדיות במקרקעין הידועים כנגרש מס' 600 (לפי תב"ע 2712) בגוש 6110 חלקה 404 (חלקות קודמות 380 ו-381) וכן גוש 6110 חלקות 34, 383 ו-405 עליהם מוקם פרויקט "מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 בתל אביב, כשהזכויות מיועדות להקמת בנין המיועד למגורים ולמסחר לבין חברת א. דורי בניה בע"מ, (ח.פ. 1-266034-51) (להלן - "הסכם הבניה") וכן, התוספת מיום להסכם הבניה (להלן: "התוספת").]

1. תקופת ביצוע העבודות

תקופת ביצוע העבודות בבניין, לרבות עבודות הפיתוח של הפרויקט, תהיה עד מועד השלמת העבודות כהגדרתו בתוספת, דהיינו 31.12.2017 ולכל המאוחר עד תום מועד הגרייס כהגדרתו בתוספת, היינו 30.6.2018.

2. בהתאם לסעיף 2.10 לתוספת, הקבלן יגיש בתוך 30 ימים ממועד החתימה על התוספת, לוח גאנט עדכני.

3. לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות

מוסכם, כי לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות ע"י הקבלן יהיה כדלהלן:

מס'ד	שלב/תיאור העבודה	לוחות זמנים לביצוע העבודות
1.	מצעים+ תברואה+ איטום מתחת לרפסודה.	15.3.2015
2.	יציקת רפסודה	15.4.2015
3.	השלמת יציקת תקרות מרתף בתחום המגדלים	1.10.2015
4.	יציקת תקרת ק. קרקע	1.12.2015
5.	השלמת יציקת תקרות כל קומות המגדלים ומבנים על הגג	1.7.2017
6.	השלמת עבודות גמר ופיתוח	31.12.2017

* בתוספת גרייס של 6 חודשים עד ליום 30.6.2018

4. מובהר, כי שלבי העבודה המפורטים לעיל יבוצעו בו זמנית ובחפיפה ביניהם תוך חלוקת האתר לאזורי עבודה.

5. מתום השלמת עבודות גמר הפיתוח, לפי המועד הקבוע בסעיף 6(3) לטבלה לעיל (לרבות הגרייס), תעמוד לקבלן תקופה נוספת בת לכל המאוחר שלושה חודשים (3 חודשים) לסיום מסירת כל הדירות בבניין ועריכת פרוטוקולים למסירה לגביהן וכן תיקון כל ליקוי ו/או פגם שאינו מאפשר שימוש סביר למגורים והשלמת כל פגם בשטחים הציבוריים (זאת למעט דירות לגביהן יש לקבלן הסכמות לדחייה מצד בעל זכויות כלשהן, לאור שינויי דיירים שביצע בעל הזכויות).

6. משך ביצוע הבניין מתחילתו ועד סופו כולל השלמת עבודות הגמר וקבלת אישור לאכלוס וחיבור השמול ומים וכן השלמת הפיתוח מגרש ובחצרות, והכל כמפורט בהסכם הבניה ו/או התוספת, לפי עניין, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2017 (ובתוספת הגרייס - 30.6.2018).

7. לא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר המועד הקבוע לקבלת טופס 4, מתחייב הקבלן לקבל תעודת גמר מאושרת ע"י הרשות המקומית ובכך תושלם הפעילות הכלולה בלוח הזמנים.

8. דירה לדוגמה, כולל אפשרות גישה בטוחה ונוחה, תהיה מוכנה תוך 90 ימים מגמר יציקת תקרת קומה ו/למגורים.

א. דורי בניה בע"מ

- 1328 -

15 בפברואר 2015

לכבוד
שרגא רוטנסקי
א.דורי

הגדון: מגזל הצעירים - מסמך ההבהרות לקבלן

להלן תבהרות והנחיות ביצוע:

1. קומות ספא ומשרדים - אין דלתות דו כנפיות דוגמת הוויטריות אלא קירות בניה עם חיפוי אבן ודלתות אש דו כנפיות סטנדרטיות
2. חדרי מדרגות - לתוציא המסחר, רום ושלת מבטון חשוף צבוע באפוקסי דוגמת W
3. ריצופים, חיפויים וכלים בדירות - דוגמת סטנדרט שבוצע בפועל במגדלי תל אביב
4. מהיצות בדירות - לוחות גבס או בלוקי בטון או בלוקי איטונג או בלוקי אשבונו לבחירת הקבלן
5. מצע מתחת לריצוף - איזוצף או פלציב 6 מ"מ או ללא פלציב בהתאם לדרישות אקוסטיות, בהתאם לאישור המפקח
6. קורות בחזית - קורות טרומיות לבנות בהרכבה מאוחרת או מקדמית על גבי תקרות שטוחות (חלופת תכנון קיימת כיום) שאר האלמנטים בטון/ואו בלוק בגימור שליכט אקרילי-עפ"י בחירת האדריכל.
7. משטחי שיש מאבן קיסר בגוונים 9260, 3350, 3200
8. מטבחים - לפי תכנון האדריכל
9. איטום - הקבלן ימנה יועץ איטום וידאג לבצע איטום הפרויקט בצורה הטובה ביותר
10. דוד מים חמים - קיבולת 120 ליטר בדירות 3 חדרים ו-150 ליטר בשאר - הכל בתכולת פרק התברואה
11. כותרת עליונה על הגגות - בטון מזויין קונבנציונאלי צבוע לבן כדוגמת גמר קורות טרומיות
12. קבוצה סגרה מערכת פניאומטית לשינוע האשפה במפלס מרתף. הקבלן ידאג לבצע את כל ההכנות למערכת זו לרבות חדרים אצירת אשפה, שוטים, ספרינקלרים ושאר המערכות
13. קירות חוץ (מרפסות) - בטון קונבנציונאלי או בניה מצופה שליכט לבן - עפ"י בחירת האדריכל.
14. דלתות ארונות פח (חשמל, גז, אינסטלציה) - יבוצעו בהתאם למפרט חוזי, לרבות עובי הפח
15. דלתות כניסה לזירות - בגובה 210 ס"מ
16. נישות ארונות חשמל דירתיים, נישות ארונות כביסה - יבוצעו בהתאם לתכניות חוזות.
17. דלתות אש - צביעה בתנור. דלתות ממ"ד - יצבעו בתנור ובהתאם לדרישות פק"ע. דלתות לחדרים טכניים - יבוצעו בתנור מוליעץ אקוסטי
18. עבודות נוספות במשרדים ומסחר יתומחר ישירות מול הדייר כמו כל דייר אחר

בן גוריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל" 03-6161353 פקס 03-6161987

19. הקצבים

אלומיניום

כולל: וויטריות וחלונות כולל חלונות מנמדים, הצללות פנימיות של רפפות, הצללות חיצוניות (קבועות וניידות), מעקות אלומיניום, קיר הפרדה בין המרפסות, גגון בכניסה, פחי אלומיניום על החזיתות

מערכות

אינסטלציה כולל:

1. רשת להספקת מים חמים וקרים בתוך הבניין
2. מערכת מים חמים לרבות אספקת דודי חשמל ו/או דודי שמש וקולטים
3. חדרי משאבות
4. מערכת שופכין דלוחין
5. צנרת מי גשם וניקוז
6. התקנת כלים סניטריים וברזים לרבות אספקת אביזרי חיבור
7. מתקני שאיבה לביוב וניקוז
8. מערכת כיבוי אש במים (ספרינקלרים)
9. חדרי מכונות לבריכות שחיה לרבות אספקת והתקנת חדרי טאונה יבשה ורטובה, אמבט גיקווי וכד' במידה ויידרש
10. מפרזי שומן במידת הצורך
11. התקנת ארונות אמבטיה עם משטחים אינטגרליים
12. איטום פתחים בהם עוברים מערכות תברואה למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש שונים
13. איטום מעברי צנרת תברואה בממ"ד
14. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא תברואה ע"י מעבדה מוסמכת
15. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לנייל
16. עבודות ההתארגנות והקמת מערכת מים וביוב זמנית כולל תחזוקתה לכל תקופת החקמה ותשלום בגין צריכת מים וחשמל יוסדרו בין קבלני משנה מול א.דורי

חשמל כולל:

1. מתקני חשמל ראשיים ומשניים (חדר מיתוג לרבות שנאים, לוח ראשי, לוח ראשי למתח נמוך, לוח קריטי ראשי מערכת שיפור כופל ההספק וכד'. לוח ראשי ציבורי, לוחות קריטיים ראשיים של המגדלים, קווי הונה אל הצרכנים וכד')
2. מתקן חשמל ותאורה בשטחים ציבוריים בתניון ובמגדלים לרבות אספקה והתקנת גופי תאורה
3. מתקן חשמל ותאורה בדירות
4. מתקן תאורת חירום לרבות אספקה והתקנת גופי תאורה
5. תשתיות ומערכת הארקה והגנה נגד ברקים
6. מערכת הזהרת מטוסים
7. תשתיות לספקי שירות תקשורת סלולרית, טלוויזיה בכבלים, טלוויזיה בלוויין וכד'
8. תשתיות לספקי שירות תקשורת מחשבים קווית או אלחוטית
9. מערכת טלפונים, אינטרקום וטלוויזיה במעגל סגור (טמ"ס) לדיירים ולשטחים הציבוריים
10. מחסנים וחניונים, לרבות אספקת והתקנת מצלמות אבטחה
11. מערכת גילוי אש ועשן משולב עם כריזת חירום ומערכת כיבוי אש בלוחות
12. מערכת גילוי גז וניתוק בריזי גז אוטומטית
13. תשתיות למערכות אודיו/וידאו במועדון דיירים ומועדון כושר
14. מערכת בקרת מבנה מרכזית לרבות כל המערכות בזלפקי קבלה ראשיים
15. אספקת והתקנת גרטרור חירום לרבות מערכת השתקה אקוסטית
16. ביצוע הזנות למתקנים של מיוזג איר, תברואה, מעליות וכל מלאכות אחרות
17. קווי חשמל ומתקן חשמל מחוץ לבניין (פיתוח) לרבות התחברות לרשתות עירוניות
18. אספקה והתקנת עמודי תאורה ומתקן למערכת בקרת כניסה לתניון (לרבות מחסומים ושערים אוטומטיים)
19. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא חשמל ע"י מעבדה מוסמכת
20. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לנייל
21. איטום פתחים בהם עוברים מערכות חשמל למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש שונים
22. עבודות ההתארגנות והקמת מערכת חשמל זמנית כולל תחזוקתה לכל תקופת החקמה ותשלום בגין צריכת מים וחשמל באחריות קבלני משנה מול א.דורי

מיוזג אוויר כולל:

1. מערכות אוורור ופינוי עשן בקומות תניון והמגדלים לרבות: דיחוס חדרי מדרגות, יניקת עשן, אוורור שירותים, אוורור מייבשי כביסה, אוורור חדר שוט אשפה/אוורור מטבחים/אוורור צח לזירות/ מיוזג לוביים וכד', יניקת עשן למסעדות
2. מערכות מיוזג אוויר בדירות

בן גוריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל' 03-6161253 פקס 03-6161987

3. מערכות מיזוג אוויר בשטחים ציבוריים;
4. מערכות מיזוג אוויר בשטחי מסחר/משרדים/ספא ברמת מעטפת;
5. מערכות הנ"ל יכללו, בין היתר: יחידות מיזוג אוויר בהתאם לגודל הדירה ו/או הנחיות היועץ; צנרת גז קירור המקשרת בין יחידות היזון והפנימיות; מערכת פיזור אוויר לרבות תעלות, צנרת וגרילים; בידוד תעלות אוויר וצנרת מים ואביזרים; מערכות שונות ועבודות עוד, מערכות חשמל, מערכות פיקוד ובקרה וכד';
6. תכנון, אספקה והתקנת בולמי רעידות;
7. תכנון, אספקה והתקנה של משתיקי קול, תריסים אקוסטיים ו/או כל אמצעי השתקה אחר;
8. איטום פתחים בהם עוברים מערכות מיזוג אוויר/אוורור למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש שונים;
9. איטום מעברי צנרת מיזוג אוויר בממ"ד;
10. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא מיזוג אוויר ע"י מעבדה מוסמכת;
11. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לני"ל;
12. התקנת מתקני סינון ואוורור (אבי"כ)

גז כולל:

1. אספקת והתקנת צוברי גז;
2. מתקן גז לדיירים
3. מערכת גילוי גז וניתוק ברו"ג אוטומטית;

עוד בהקשר ההקצבים:

1. יצוין כי נכון למועד מסמך זה, טרם נוצלו סכומי החקצב המפורטים בתוספת הראשונה להסכם הקבלן מיום 30.8.2011 (להלן: "התוספת") למעט סך של 4,702,300 ש"ח מתוך סך הקצב של 5,000,000 ש"ח שעפ"י הצהרות הקבלן נוצל ושולם בעבור החקצב של השפלת מי תהום בגין עבודות השפלת מי תהום. יצוין כי טרם נבדקו ו/או אושרו חשבונות הקבלן בגין התשלומים ששולמו כאמור ע"י המפקח.
2. על אף האמור בפסקה השלישית בסעיף 11.1 להסכם המקורי ו/או בכל מקום אחר בהסכם בקשר לתוספת תשלום בגין שינוי שטח המרתפים, יובהר בזאת כי התוספת לתמורה המצוינת בסעיף 2.1 לתוספת כוללת את שטח המרתפים בהתאם לתכניות המצורפות כנספח 3 לתוספת.
3. א. דורי תהא האחראית הבלעדית לתאם על חשבונה את העבודות בין קבלני המשנה גם אם קבלני המשנה מונו ע"י המזמין.
4. עבודות בניה נילוות כדוגמת בסיסי בטון בעבודות מיזוג אוויר, חציבות ו/או קידוחים בבטון יבוצעו כפוף לתאור בתכניות ובאחריות א.דורי.
5. אינסטלציה - החקצב אינו כולל את אספקת הכלים הסניטריים והברזים למיניהם אלא את הרכבתם בלבד.
6. מערכות - שרולים והכנות בשלד הבטון, איטום מעברים, קולרי אש, ארון טלפון - ראשי, הזנת חשמל ציבורי ואספקת גנרטור יבוצעו בהתאם לתכניות המפורטות בנספח 1 לתוספת ומפרטי היועצים.
7. א.דורי תדאג לקבל מעת"א היתר לעבודות בשעות הלילה. עבור העב' בשעות הלילה לא תדרש תמורה כלשהי.

בנוגע למסמך תכולת עבודות המערכות

כעקרון כל הערותיכם מופיעות הן במפרט החוזי המקורי והן במפרטים המורחבים של היועצים והתוכניות המפורטות בנספח 1 לתוספת. בכל מקרה סוכם עם המזמין כי לפני החתימה על ההסכמים עם קבלני המשנה תוזמנו לחיות מעורבים ולחעיר הערותיכם.

בברכה,

עדי גוש חלב

מנהל פרויקטים

דגש ניהול מערכות בניה בע"מ

העתק: בע"מ שמיאלוב, אבינועם הראל, אסף מור, טל שניידר

בן גוריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל' 03-6161353 פקס 03-6161987

15 בפברואר 2015

לכבוד
שרגא רוסנסקי
א.דורי

הנדון: מגדל הצעירים - מסמך ההבהרות לקבלן

להלן הבהרות והנחיות ביצוע:

1. קומות ספא ומשרדים - אין דלתות דו כנפיות דוגמת הוויטרינות אלא קירות בניה עם חיפוי אבן ודלתות אש דו כנפיות סטנדרטיות
2. חדרי מדרגות - לחוציא המסחר, רום ושלה מבטון חשוף צבוע באפוקסי דוגמת W
3. ריצופים, חיפויים וכלים בדירות - דוגמת סטנדרט שבוצע בפועל במגדלי תל אביב
4. מחיצות בדירות - לוחות גבס או בלוקי בטון או בלוקי איטונג או בלוקי אשנוד לבחירת הקבלן
5. מצע מתחת לריצוף - איזופף או פלציב 6 מ"מ או ללא פלציב בהתאם לדרישות אקוסטיות, בהתאם לאישור המפקח
6. קורות בחזית - קורות טרומיות לבנות בהרכבה מאוחרת או מקדמית על גבי תקרות שטוחות (חלופת תכנון קיימת כיום) שאר האלמנטים בטון/ואו בלוק בגימור שליכט אקרילי-עפיי בחירת האדריכל.
7. במשטחי שיש מאבן קיסר בגוונים 9260, 3350, 3200
8. מטבחים - לפי תכניות האדריכל
9. איטום - הקבלן ימנה יועץ איטום ויזאג לבצע איטום הפרויקט בצורה הטובה ביותר
10. דוד מים חמים - קיבולת 120 ליטר בדירות 3 חדרים ו-150 ליטר בשאר - הכל בתכולת פרק התברואה
11. כותרת עליונה על הגגות - בטון מזויין קונבנציונאלי צבוע לבן כדוגמת גמר קורות טרומיות
12. קבוצה סגרה מערכת פניאומטית לשינוע האשפה במפלס מרתף. הקבלן יזאג לבצע את כל ההכנות למערכת זו לרבות חדרים אצירת אשפה, שוטים, ספרינקלרים ושאר המערכות
13. קירות חוץ (מרפסות) - בטון קונבנציונאלי או בניה מצופה שליכט לבן - עפ"י בחירת האדריכל.
14. דלתות ארונות פח (חשמל, גז, אינסטלציה) - יבוצעו בהתאם למפרט חוזי, לרבות עובי הפח
15. דלתות כניסה לדירות - בגובה 210 ס"מ
16. נישות ארונות חשמל דירתיים, נישות ארונות כביסה - יבוצעו בהתאם לתכניות חוזה.
17. דלתות אש - צביעה בתנור. דלתות ממ"ד - יצבעו בתנור ובהתאם לדרישות פק"ע. דלתות לתדרים טכניים - יבוצעו בתיאום מוליועץ אקוסטי
18. עבודות נוספות במשרדים ומסחר יתומחר ישירות מול הדייר כמו כל דייר אחר

בן גריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל' 03-6161353 פקס 03-6161987

19. הקצבים

אלומיניום

כולל: וויטריות וחלונות כולל חלונות ממדים, הצללות פנימיות של רפפות, הצללות חיצוניות / קבועות וניידות, מעקות אלומיניום, קיר הפרדה בין המרפסות, גגון בכניסה, פחי אלומיניום על החזיתות

מערכות

אינסטלציה כולל:

1. רשת להספקת מים חמים וקרים בתוך הבניין
2. מערכת מים חמים לרבות אספקת דודי חשמל ו/או דודי שמש וקולטים;
3. חדרי משאבות
4. מערכת שופכין דלוחין;
5. צנרת מי גשם וניקוז;
6. התקנת כלים סניטריים וברזים לרבות אספקת אביזרי חיבור
7. מתקני שאיבה לביוב וניקוז;
8. מערכת כיבוי אש במים (ספרינקלרים);
9. חדרי מכונות לבריכות שחיה לרבות אספקת והתקנת חדרי סאונה יבשה ורטובה, אמבט גיקוזי וכד' במידה ויידרש
10. מפרידי שומן במידת הצורך;
11. התקנת ארונות אמבטיה עם משטחים אינטגרליים;
12. איטום פתחים בהם עוברים מערכות תברואה למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש שונים;
13. איטום מעברי צנרת תברואה בממ"ד;
14. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא תברואה ע"י מעבדה מוסמכת;
15. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לנייל;
16. עבודות ההתארגנות והקמת מערכת מים וביוב זמנית כולל תחזוקתה לכל תקופת ההקמה. ותשלום בגין צריכת מים וחשמל יוסדרו בין קבלני משנה מול א.דורי

חשמל כולל:

1. מתקני חשמל ראשיים ומשניים (חדר מיתוג לרבות שנאים, לוח ראשי, לוח ראשי למתח נמוך, לוח קריטי ראשי מערכת שיפור כופל ההספק וכד', לוח ראשי ציבורי, לוחות קריטיים ראשיים של המגדלים, קווי הזנה אל הצרכנים וכד')
2. מתקן חשמל ותאורה בשטחים ציבוריים בתניון ובמגדלים לרבות אספקה והתקנת גופי תאורה;
3. מתקן חשמל ותאורה בזירות;
4. מתקן תאורת חירום לרבות אספקה והתקנת גופי תאורה;
5. תשתיות ומערכת הארקה והגנה נגד ברקים;
6. מערכת הזהרת מטוסים;
7. תשתיות לספקי שירות תקשורת סלולרית, טלוויזיה בכבלים, טלוויזיה בלוויין וכד';
8. תשתיות לספקי שירות תקשורת מחשבים קווית או אלחוטית;
9. מערכת טלפונים, אינטרקום וטלוויזיה במעגל סגור (טמ"ס) לדיירים ולשטחים הציבוריים מחסנים וחניונים, לרבות אספקת והתקנת מצלמות אבטחה;
10. מערכת גילוי אש ועשן משולב עם כריזת חירום ומערכת כיבוי אש בלוחות;
11. מערכת גילוי גז וניתוק ברזי גז אוטומטית;
12. תשתיות למערכות אודיו/וידאו במועדון דיירים ומועדון כושר;
13. מערכת בקרת מבנה מרכזית לרבות כל המערכות בדלפקי קבלה ראשיים;
14. אספקת והתקנת גנרטור חירום לרבות מערכת השתקה אקוסטית;
15. ביצוע הזנת למתקנים של מיזוג אויר, תברואה, מעליות וכל מלאכות אחרות;
16. קווי חשמל ומתקן חשמל מחוץ לבניין (פיתוח) לרבות התחברות לרשתות עירוניות;
17. אספקה והתקנת עמודי תאורה ומתקן למערכת בקרת כניסה לחניון (לרבות מחסומים ושערים אוטומטיים);
18. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא חשמל ע"י מעבדה מוסמכת;
19. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לנייל;
20. איטום פתחים בהם עוברים מערכות חשמל למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש שונים
21. עבודות ההתארגנות והקמת מערכת חשמל זמנית כולל תחזוקתה לכל תקופת ההקמה ותשלום בגין צריכת מים וחשמל באחריות קבלני משנה מול א.דורי.

מיזוג אוויר כולל:

1. מערכות אוורור ופינוי עשן בקומות תניון והמגדלים לרבות: דיתוס חדרי מדרגות, ניידות עשן, אוורור שירותים, אוורור מייבשי כביסה, אוורור חדר שוט אשפה/אוורור מטבחים/אווריר צח לדירות/ מיזוג לוביים וכד'; ניידות עשן למסעדות;
2. מערכות מיזוג אוויר בזירות;

בן גוריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל' 03-6161358 פקס 03-6161987

א. דודי גינת צעיר

3. מערכות מיזוג אוויר בשטחים ציבוריים ;
4. מערכות מיזוג אוויר בשטחי מסחר/משרדים/ספא ברמת מעטפת ;
5. מערכות הנ"ל יכללו, בין היתר: יחידות מיזוג אוויר בהתאם לגודל הדירה ו/או הנחית היעץ ;
צנרת גז קירור המקשרת בין יחידות היזוגיות ופנימיות ; מערכת פיזור אוויר לרבות תעלות, צנרת
וגרילים ; בידוד תעלות אוויר וצנרת מים ואביזריה ; מערכות שונות ועבודות עזר, מערכות חשמל,
מערכות פיקוד ובקרה וכד' ;
6. תכנון, אספקה והתקנת בולמי רעידות ;
7. תכנון, אספקה והתקנה של משתיקי קול, תריסים אקוסטיים ו/או כל אמצעי השתקה אחר ;
8. איטום פתחים בהם עוברים מערכות מיזוג אוויר/אווורר למניעת מעבר אש ועשן בין אזורי אש
שונים ;
9. איטום מעברי צנרת מיזוג אוויר בממ"ד ;
10. בדיקות התאמה לתקן הרלוונטיות לנושא מיזוג אוויר ע"י מעבדה מוסמכת ;
11. תיאום מעברים בשלב השלד ואספקת שרולים לנ"ל ;
12. התקנת מתקני סינון ואווורר (אבי"כ)

גז כולל :

1. אספקת והתקנת צוברי גז ;
2. מתקן גז לדיירים
3. מערכת גילוי גז וניתוק ברזי גז אוטומטית ;

עוד בהקשר ההקצבים :

1. יצוין כי נכון למועד מסמך זה, טרם נוצלו סכומי ההקצב המפורטים בתוספת הראשונה להסכם
הקבלן מיום 30.8.2011 (להלן: "התוספת") למעט סך של 4,702,300 ₪ מתוך סך הקצב של
5,000,000 ₪ שעפ"י הצהרות הקבלן נוצל ושולם בעבור ההקצב של השפלת מי תהום בגין עבודות
השפלת מי תהום. יצוין כי טרם נבדקו ו/או אושרו חשבונות הקבלן בגין התשלומים ששולמו
כאמור ע"י המפקח.
2. על אף האמור בפסקה השלישית בסעיף 11.1 להסכם המקורי ו/או בכל מקום אחר בהסכם בקשר
לתוספת תשלום בגין שינוי בשטח המרתפים, יובהר בזאת כי התוספת לתמורה הנצוינת בסעיף
2.1 לתוספת כוללת את שטח המרתפים בהתאם לתכניות המצורפות כנספח 3 לתוספת.
3. א. דורי תהא האחראית הבלעדית לתאם על חשבונה את העבודות בין קבלני המשנה גם אם
קבלני המשנה מונו ע"י המזמין.
4. עבודות בניה נילוות כדוגמת בסיסי בטון בעבודות מיזוג אוויר, חציבות ו/או קיזוחים בבטון
יבוצעו כפוף לתאור בתכניות ובאחריות א.דורי.
5. אינסטלציה - ההקצב אינו כולל את אספקת הכלים הסניטריים והברזים למיניהם אלא את
הרכבתם בלבד
6. מערכות - שרולים והכנות בשלד הבטון, איטום מעברים, קולרי אש, ארון טלפון - ראשי, הזנת
חשמל ציבורי ואספקת גנרטור יבוצעו בהתאם לתכניות המפורטות בנספח 1 לתוספת ומפרטי
היועצים.
7. א.דורי תדאג לקבל מעת"א היתר לעבודות בשעות הלילה. עבור העב' בשעות הלילה לא תדרש
תמורה כלשהי.

בנוגע למסמך תכולת עבודות המערכות

כעקרון כל הערותיכם מופיעות הן במפרט החוזי המקורי והן במפרטים המורחבים של היועצים והתוכניות
המפורטות בנספח 1 לתוספת.

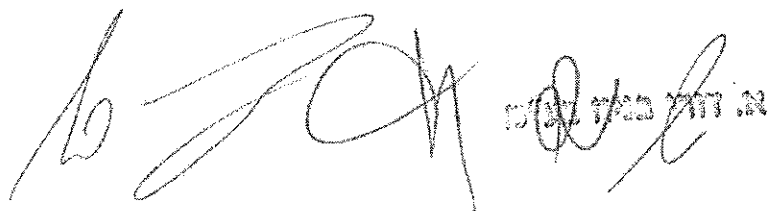
בכל מקרה סוכם עם המזמין כי לפני החתימה על ההסכמים עם קבלני המשנה תוזמנו לחיות מעורבים
ולהעיר הערותיכם.

בברכה,

עדי גוש חלב

מנהל פרויקטים

דגש ניהול מערכות בניה בע"מ

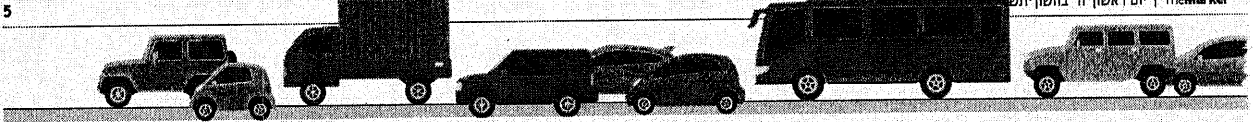


העתק: בועז שמיאלוב, אבינועם הראל, אסף מור, טל שניידר

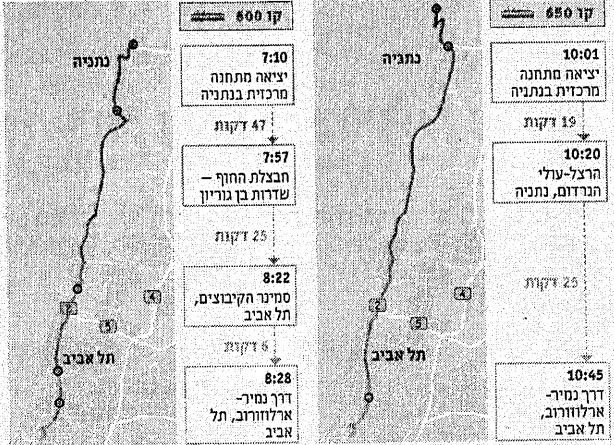
בן גוריון 1 בני ברק, מגדלי בסר 2 קומה 22 טל' 03-6161353 פקס 03-6161987

נספח 62

המודעות מיום 3.11.19



רוב הפקק הוא בנתניה תמוני אוטובוסים בנסיעה ב-30 באוקטובר 2019 – מנתניה לתל אביב



במהלך פולג ניתן לראות שישה ואפילו שבעה אוטובוסים עומדים זה אחר זה, בפקק יחד עם המכוניות הפרטיות. לוקח להם 10 דקות לנסוע פחות מ-500 חטר

המסקנה: שחרור הפקק תלוי בשחרור של גרים פיזיברג, ראש עיריית נתניה, מרובקתה האנכי הניסיונית בתערוכת הדרכ הפרטי. פיזיברג צריכה לקרס את תושביה לעולם שבו אוטובוסים זוכים לני תובנים מעדיפים ששלום גם בדרך העיר. הפקק העיקרי הוא בתוך נתניה, לא בכביש החוף.

אמת בפרסום מירב חורן

הקמפיין השגוי של סמוטריץ'

קמפיין הפרסום היושעלה מהפס גרימטימטי/ ליהודת את השקת פיהם יתביע פלוס' בכביש החוף. קומפ את ציבור התונים – ובצדק. משרד התחבורה ורשם מתמנים למשל באופן שמנוגד לתקנה אחרת שהשקיעו כסף ברביעית מנתניה, שילוב על ידך ברשת טכס שנתו ובקום היתר זה לזאת נכשלים לזמן את התבונה להשקיע היה. עשה של שיש במרשה הבהרה ובהתאם ירש נכסו שצדקה בעיקר את העמים הוא יושע להוציא לזכר שיהיה ששנתו כשטור, עשה נכסו, ועם זה העיקר לביהא עזרו באוניסמית המכירה של חלל המסעות. הטיבה היה שהיא לאכס.

מחשן הקארפול (Carpool) נולד בשי גות ה-70 המאוחרת נאחלג, בדרך של עובר צווארו כחל להגיע לעבודה באחדים שבהם שי רותו התבוננה הציבורית לא היו מספקים או כמו היום, טרפם הוא סירוד לעניים שאין להם מכונית פרטית, ולעניים פחות שיותר מעוניינים להסוך בהוצאות דלק מאשר ליהנות מנסיעה לבד, ולכן הרעיון כולו דועך ואינו יכול להתרומם. הציבור צריך לטעום את האמת או רושי פלד רוצה לצאת ממפקק – הוא צריך לנסוע לעבודה באוטובוס. במשרד התחבורה ורועים זאת אבל מפתחים לוטר נקול. אך יש אמת גרי

החף לכיוון תל אביב – אך הוא כוול לאחר שפיירברג הפעילה לחץ על שד התחבורה בצלאל סמוטריץ', כשענה שהנתי'צ החי ריח את הפקקים. ואולם הסתרון היחיד לפי קיים הוא הערפת תחבורה ציי כורית בכל מסלולי הנסיעה של אוטובוסים בצומת פולג, והחזרת הנתיב הייעודי בידידה לכביש החוף לכיוון דרום, בנוסף, יש לתערך תחבורה ציבורית המי גיעה משכונות מורת נתניה ויוצאת דרומה דרך פולג, אפילו באמצעות שני נתיבי פנייה שאי חד מהם יוקצה לתחבורה ציבורי רית בשעות הבוקר העמוסות.

אוטובוסים בשפע, מעט מאוד מידע

את השירות הכיר עירוני בנת' ניה נתנת חברת מסרופולין. כרי להסוך לנסועים החלפת אוטובוס מקו פנימי עירוני, לכינוי עירוני, מסרופולין הסיסה לכל אורך בני נתניה שירות אוטובוסים משלו לכל אביב, שצאצא לשתי תחנות רכבת. סאליהן מובילים הקורס העירוניים שפעילה חברת אפיקים. בנתניה, לא פחות מ-12 קווי אוטובוס שונים נוסעים בין נת' גיה לתל אביב. הטרבורים שבהם פועלים לכל אורך שעות השיי רות. לשרות יריבני הקורס, כשי עית העומס של הבוקר ואחר הבהירה התדירות שלהם מבהה (9-5 דקות), וקורס מוזהרים יוצאים כל 15-30 דקות. כד למשל, קו 608 יוצא בתדירות של אחר ל-15 דקות,

איפה הפקק האיום וזורא?

כלל חמש הנסיעות נצפה עומס תנועה בצומת פולג לכיוון צפון ועד וינגייט, אבל מתניה צפון עד פולג, וכו מווינגייט הדומה ועד תל אביב התנועה בנתיבי הדרכ הפרטי דומה.

על בשרד התחבורה לכרוך לעומק באופן נטל מניות את טעי תל אביב התנועה בנתיבי הדרכ הפרטי דומה. על בשרד התחבורה לכרוך לעומק באופן נטל מניות את טעי נות התנהג של הפקק האיום וזורא – שלא יכד באף את מתחשפיות. WAZE: תל אביב בין חמש הערים הפקוקות בעולם סוכנויות הידיעות 17

בבית המשפט המחוזי חלד'ת 10-19-17156 בתל-אביב- ימו בפני כב' השופטת איריס לוישי-ענבני בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית) ח.פ. 512660341 מרחי ירושלים 34, ערננה (הלח: "התחרות")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

בתאם החלטת כב' בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת איריס-ענבני) מיום 19.10.17, יותנת בואת הודעה כי יונטו על ידי כב' בית המשפט צוים זמניים הכוללים בין היתר הקפאת הליכים זמנית נגד חבריה מעדים וזמנים נוספים וכו מינו עוה"ד צופר שימירא ממשור שפירא וואת (מרכז עורחואלי 5, הנגדל הסרובע וזמנה 27). תל-אביב) ועוד איתי חס ממשורד אמשור וואת (מרכז אלכסטר, רח ינאל אלון 98, תל-אביב), כנאמנים זמניים לחברה ולהלן: "הנאמנים".

העסקי החלטה וכן מסיקתא הכוללת פרוט של הצווים שניתנו וכן פירוט סמכויות הנאמנים ניתנים לצפייה והורדה באתר האינטרנט של החברת להגיש תביעת חוב בהמשך החלטת בית המשפט הכבד נדרש בואת כל מי שטוען לחיובו נושא של החברת להגיש תביעת חוב ערוכה כדן למשרדי הנאמנים וזאת עד ליום 11.11.19. נוסח תביעת חוב ניתן אף הוא להורדה באתר הנל.

עומר שפירא, עו"ד
נאמנים זמניים
של א. דורי בניה בע"מ
(בהקפאת הליכים זמנית)

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

עיריית עכו מזמינה בזה הצעות למתן ייעוץ וליווני משפטי לפרויקטים כלכליים, הכל בתאמת לתנאים המפורטים במסמכי ההליך. את מסמכי ההליך ניתן לרכוש אצל סימה אסרף, מזכירת המחלקה המשפטית, ברח' יוצמן 35 עכו, בקומה השנייה, תמורת תשלום בסך 300 ₪ (שלוש מאות שקלים), שלא יוחזר מכל טעם שהוא. ההצעות, במעטפת סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי 30/2019" יישלחו למשרד הפרויקטים כלכליים יש למסור ידנית להגניס לתיבת ההצעות מחיר שבמשרד ומזכירות העירייה. את ההצעות יש להגיש עד ליום ב', ה- 18.11.19 עד לשעה 13:00. שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הגומגום לשידור יאו/או תיקון ו/או תוספת להפנות בכתב בלבד ליועצת המשפטית - עו"ד כנרת הדר למייל: orit.akk@akko.muni.il עד לא יאוחר מיום ב', ה- 11.11.19 עד לשעה 13:00. באחריות המשתתף הפונה לוודא טלפונים קבלת כנייתו בטלפון: 04-9956124/5

מועצה אזורית הגליל התחתון עדכון פרסום - מכרז מס' 52/2019 תשתיות 54 יחיד במסד

מומנות בואת הצעת מחיר מקבלת בין, קיר 200 קבוצה ג' חלק 4 עבורית מתוך סלילה ושיפוע סיוור קבוצת תחב"ת תיקום ביום ראשון 10/11/2019 בשעה 11:00 יעילות מסמכי המכרז: 5,000 ש"ח. המכרז חינו התח מאומדן. להצעה יש לצרף ערובת נקואות בסך 500,000 ש"ח כולל מעימי ותחפת להאריך 31/1/2020. הגשת ההצעות: יום שישי 25/11/2019 עד השעה 12:00 במשרד מנכ"ל המועצה. אין המועצה מחייבת לקבל ההצעה הכוללת ביותר. תנאי השלום: 90 יום לאחר אישור המקדח או תשלום הגורם הממוצע לשאלת לנצמט על הקרקע הנתונה שבמכרז עד כדי 50% וליותר על ביצוע טעימת שלמים מסכם הממוצע. הסכם לביצוע יחתם רק לאחר קבלת האישורים המתאימים מהגורם הממוצע. להצעה יש לצרף 3 חלופות ממוינים ציבוריים על ביצוע עבודות דומות בחוק של לפחות 10 מיליון ש"ח. בנסיבות אלו ושמורת המועצה לעומת את הזכות שלא להמליץ על כל הצעה מן אלו שמוגשות למכרז, רואה את הזכות לבטל את המכרז, וראו את תנאי השלום לתורם על הסכם עם המועצה שחשבו וזכור על ידי עיריית המכרזית מועצה חוזבת, ולא את הזכות לתלות כל הסכם שיחתם בינה לבין מעצם כל שהוא בקבלת תקצוב חיצוני מתאים. בבירכת הצלחה, יצחק פרמסן - מהנדס המועצה

החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ מכרז פומבי מס' 22/2019 לניהול הפעלה ותחזוקה של מקבץ דוור בראשון לציון

הגנו מתכבדים להודיע על ביטול המכרז שבחלקו הממושל לפרסם על ידי החברה הכלכלית מכרז חדש לניהול הפעלה ותחזוקה של שני מקבצי דוור. אמונו סרן מנכ"ל החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ

הזמנה להציע הצעות לרכישת כלי רכב

Table with 4 columns: סוג הרכב, שנת יצוא, מספר רישוי, משא רכב - סקנייה הולנד, 2013, 60-648-13, 2013, 27315

Table with 4 columns: סוג הרכב, שנת יצוא, מספר רישוי, משא רכב - סקנייה הולנד, 2013, 60-648-13, 27315

המוסד לבטיחות ולגיהות פניה להיכלל ברשימת מציעים בתחום שירותי אנליזות לבדיקות סביבתיות תעסוקתיות

1 המוסד לבטיחות ולגיהות מזמין בואת מציעים להגיש הצעות במסגרת פניה בבקשה להיכלל ברשימת מציעים בתחום שירותי אנליזות לבדיקות סביבתיות תעסוקתיות. 2 ניתן להודיע את מסמכי הפניה מאתר המוסד לבטיחות ולגיהות בכתבות: https://www.osh.org.il/heb/projects 3 ניתן להעביר שאלות בנוגע למכרז עד לא יאוחר מהתאריך 18/11/19 בשעה: 14:00 לואור אלקטרוני - Tel Aviv. Atmon.Rund@hdfk.co.il 4 מועד ההגשה הוא עד לא יאוחר מיום ה- 02/12/19 בשעה: 14:00 בבית המכרזים שבכתובת: קוקפה 4, רח' מוא"ה 22, תל-אביב. 5 לטען הסר ספק מובהר בואת כי במקרה של סתימה או אי התאמה בנוסח המודעה לבין מסמכי הפניה, האמור במסמכי הפניה גובר על הרואת מודעה זו.

מדינת ישראל הרשות הארצית לכבאות והצלה

מכרז 7/2019 אספקה והתקנת ריהוט למוקדי שליטה עבור הרשות הארצית לכבאות והצלה

הרשות הארצית לכבאות והצלה מבקשת לערוך על שניו המועד האחרון להגשת הצעות למכרז 7/2019 - אספקה והתקנת ריהוט למוקדי שליטה עבור הרשות הארצית לכבאות והצלה. המועד המועדון יחול ביום שלישי 26/11/2019 בשעה 12:00 בדיוק. לא יחולו שינויים במועדים אחרים הנקובים במכרז.

ראה חכרזים נוספים בשוק ההון

המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב הזמנה להציע הצעות - מכרז פומבי מס' 12/2019 לביצוע עבודות תשתיות ופיתוח בתב"ע 40 במועצה מקומית תעשייתית נאות חובב המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב (להלן: "המועצה") מזמינה בואת התכנת לבצע עבודות תשתיות ופיתוח בתב"ע 40 המועצה תעשייתית נאות חובב. מסמכי המכרז יועמדו למכירה במשרד המועצה החל מיום 14.11.2019. רישוי א-ה בן השעות 08:00-16:00. תחילת היום 5:00 עד ליום שלישי (שלא יאוחר) ושיק לניקודת "המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב". קודם מועדים חובה יועד ביום 14.11.2019 בשעה 08:00. משכר דוור דווינס במשרד המועצה. שר צינור את כל השיטות במידה ויקימום וזהלמטחו בסיור המציעים. לאחר סיום התהליך יחשבו שאלות כגולד וזל - יאוחר מיום 28.11.2019. 14:00 שעה 14:00. המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב. ניתן לעיין בחברת המכרז באתר האינטרנט של אות חובב תחת הכותרת "מכרזים ממוינים".

מסומי מדיה גרופ בע"מ ("החברה")

ניתנת בזה מודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר התקיים ביום ב', 9 בדצמבר 2019, בשעה 10:00, ברח' אבא הילל סילבר 16 (קומה 10), מרת גן, אצל מיתר ליקוורניק בעל לשם טל, ועורכי דין. אם לא ימצא מיין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע אחד ותיערך בואתה שעה ובואתו מקום. הנושאת שעה של סדר היום: (1) אישור התקשורת החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטור רים 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 ההצעה לחברי הבורסה הינו ב' בדצמבר, 2019 בשעה 10:00 (שעון ישראל). ההצבעה בתוצע באמצעות מסלוקת הבורסה לניירות ערך תל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו דו"ח זימונו אסיפת בעלי מניות פרסמה החברה ביום 4 בנובמבר, 2019 באתר החברה www.matomy.com ובאתר האינטרנט לרשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך תל אביב בע"מ, שכתובתו www.maya.tase.co.il

חברת סי.פי.אם ניהול בניה בע"מ מתוקף היותה חבי מהלהל של משרד הבינוי והשיכון ("המשרד") מזמינה בזה מקבלים להציע הצעות בתאמת למפורט לעיל:

Table with 2 columns: מס' המכרז, שם האתר, 6051/2019, ביה שאן פומב"ת "האקליפטוס" - תחנת שאיבה לביוב, הקמת תחנת שאיבה לביוב וביצוע קוי ביוב בכבישי משתה דיין, ניאל ידן והבצלל.

- 1. רשאים להשתתף רק מציעים העונים על דרישות "סיווג הקבלן הנדרש" ב-עניין המוצין והמכרזים לעבודות ממשלתיות (כוכבים) את חומר המכרז ניתן להוריד מאתר האינטרנט www.cpm.co.il וכמוכן, ניתן לקבל את חוברת המכרז במשרד חברת CPM, החל מיום ד' 30.10.2019. (לאחר תיאום טלפוני מראש 073-2886540, 073-6671941) בכתבות: א. משרד חברת CPM במודיעין, רחוב המעייני 31. ב. משרד חברת CPM, גשר, רחוב בר יוחדע 50, בית ג.ר.א.ס. ג. תקופת ביצוע העבודה מיום סבלת צו החתלת בעודת, היא 4 חודשים קלנדריים. 4. התצעה יש להכניס לתיבת קבלת ההצעות במקום ובמועד האחרון המצוינים בשורה המתיאמה. הצעה שלא תהיה בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות לא יתרון. 5. על המציע לציין להצעתו ערובת נקואית עייס 40,000 ₪ כשהערבות בתוקף עד ליום 28.02.2020. 6. מחירי היחידה בהצעה אינם כוללים מעימי. 7. כל הצעה תעמוד בתוקף על כל פרטיה, מרכיביה ונפסחיה ותחייב את המציע 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות. 8. למען חסר ספק, מבהר בואת כי קבלן מגיש ההצעה להשתתף בעבודה זו, אינו רשאי לצרף להצעתו תנאים שכלתו צו החתלת בעודת, היא 4 חודשים קלנדריים, המכרז, הצעות הנפסל ולא תובא לדיון בוועדה שתפקידה לבחון את ההצעות ולבחור את הוויכח. 10. המציע יחייב לצרף להצעתו את המסמכים הבאים: א. אישור מקדו שומה על ניהול ספרים בדיון לפי פקודת מס הכנסת. ב. אישור מאגן מס ערך מסוף על היות המציע עוסק בתאמת לחוק מס ערך מסוף התשליון 1976, וכי המציע דיווח למס ערך מסוף בשנת המס שלפני הגשת ההצעה. 11. השתתפות בסיוור קבלנים הינה חובה. 12. אין המשרד מתחייב לקבל את ההצעה הוולה ביותר או כל הצעה שהיא.

בית המשפט המחוזי חדרת/19-10-1756 בתל-אביב - יפו בפני כ"מ השופט אריס לוישי-עבדי בעניין: א. זורי בניה בע"מ (בהקמת חליקים ומניות) ח.פ. 512660341 מרחי ירושלים 34, רעננה (להלן: "החברה")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

בהתאם להחלטת כ"מ בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כ"מ השופטת א' לוישי-עבדי) מיום 27.10.19, ניתנת בואת הודעה כי ניתנו על ידי כ"מ בית המשפט צווים ומננים הכוללים בין היתר הקפאת חליקים ומניות נגד החברה, סעדים ומננים נוספים וכן מינוי עו"ד עפר שפירא ממשרד שפירא ושות' (מרכז עוראלי 5, מגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב) ועו"ד איתי סח ממשרד אמונו ושות' (מגדל אלקטרה, רח' ניאל אלון 98, תל-אביב), כנאמנים ומננים וכן חברה (להלן: "הנאמנים"). העתקי החלטת וכ"מ שיקטאה הכוללת פירוט של הצווים שניתנו כ"מ פירוט סאמיותי האוטמנים וואת עד ליום 15.11.19. ערובה כדיון במשרד האוטמנים וואת עד ליום 15.11.19. נושא תביעת חוב ניתן אף הוא לוורדה באתר הייל. https://oshapira.com/he/assets/dori

לוח דרושים, מנדחים והודעות לאבנור 03.11.19

מכרז מס' 46/2019

הזמנת עבוד הוצעה לנתח שיטות מדודה עבור הוצעת עיריית בני ברק

מימון מקומי לשיטות עבודה מדודה (מחשבים) מומלץ מאוד למי שרוצה להשתתף במכרז. ניתן להצטרף ללימודי הנושא במחיר נמוך. מועד ההצעה: 08.11.19 עד 15.11.19. שעות: 08:00-15:00. כתובת: 500 מ' אשד אל תחילת עיריית בני ברק. לפרטים: 052-2311111. אתר: www.462019.gov.il

מכרז פומבי 32/2019

לביצוע קטריה 9

מימון מקומי לשיטות עבודה מדודה (מחשבים) מומלץ מאוד למי שרוצה להשתתף במכרז. ניתן להצטרף ללימודי הנושא במחיר נמוך. מועד ההצעה: 08.11.19 עד 15.11.19. שעות: 08:00-15:00. כתובת: 500 מ' אשד אל תחילת עיריית בני ברק. לפרטים: 052-2311111. אתר: www.322019.gov.il

מכרז מס' 30/2019

הזמנת עבוד הוצעה לפרויקט תכנון, רישוי וביצוע אולם ספורט שכונה 9 עיריית בני ברק

מימון מקומי לשיטות עבודה מדודה (מחשבים) מומלץ מאוד למי שרוצה להשתתף במכרז. ניתן להצטרף ללימודי הנושא במחיר נמוך. מועד ההצעה: 08.11.19 עד 15.11.19. שעות: 08:00-15:00. כתובת: 500 מ' אשד אל תחילת עיריית בני ברק. לפרטים: 052-2311111. אתר: www.302019.gov.il

מכרז מס' 30/2019

הזמנת עבוד הוצעה לפרויקט תכנון, רישוי וביצוע אולם ספורט שכונה 9 עיריית בני ברק

מימון מקומי לשיטות עבודה מדודה (מחשבים) מומלץ מאוד למי שרוצה להשתתף במכרז. ניתן להצטרף ללימודי הנושא במחיר נמוך. מועד ההצעה: 08.11.19 עד 15.11.19. שעות: 08:00-15:00. כתובת: 500 מ' אשד אל תחילת עיריית בני ברק. לפרטים: 052-2311111. אתר: www.302019.gov.il

חודעת ליצירה

חברת בלדי בע"מ מודיעה ליצור כי בחלק מאירועי ההואקום של תמוז יפועל חיוב ללא עור" (תחת החמות CAPE HAKE) נמצא גם העלוך לביצוע סביב המוצר, לכל חברת בלדי מבקשת לביצע ריקול (RE-CALL) מרטי המוצר:

ברוק מס' 729000113372
תאריך אחרון לשלוח 28/2/2020
קוד משלוח BYE01/2019/5280
אין צורך דרום אפריקה.

חברת בלדי בע"מ מפעלה לאיסוף המוצרים ממחמרים. במידה והיחסות את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

החברת בלדי בע"מ מודיעה כי בטרנספרים והגורמים ביותר והמוצרים שונים מדי יום תחת חמות הריבוי. במידה ואתם מתבקשים לנרד את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

חודעת ליצירה

חברת בלדי בע"מ מודיעה ליצור כי בחלק מאירועי ההואקום של תמוז יפועל חיוב ללא עור" (תחת החמות CAPE HAKE) נמצא גם העלוך לביצוע סביב המוצר, לכל חברת בלדי מבקשת לביצע ריקול (RE-CALL) מרטי המוצר:

ברוק מס' 729000113372
תאריך אחרון לשלוח 28/2/2020
קוד משלוח BYE01/2019/5280
אין צורך דרום אפריקה.

חברת בלדי בע"מ מפעלה לאיסוף המוצרים ממחמרים. במידה והיחסות את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

החברת בלדי בע"מ מודיעה כי בטרנספרים והגורמים ביותר והמוצרים שונים מדי יום תחת חמות הריבוי. במידה ואתם מתבקשים לנרד את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

חודעת ליצירה

חברת בלדי בע"מ מודיעה ליצור כי בחלק מאירועי ההואקום של תמוז יפועל חיוב ללא עור" (תחת החמות CAPE HAKE) נמצא גם העלוך לביצוע סביב המוצר, לכל חברת בלדי מבקשת לביצע ריקול (RE-CALL) מרטי המוצר:

ברוק מס' 729000113372
תאריך אחרון לשלוח 28/2/2020
קוד משלוח BYE01/2019/5280
אין צורך דרום אפריקה.

חברת בלדי בע"מ מפעלה לאיסוף המוצרים ממחמרים. במידה והיחסות את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

החברת בלדי בע"מ מודיעה כי בטרנספרים והגורמים ביותר והמוצרים שונים מדי יום תחת חמות הריבוי. במידה ואתם מתבקשים לנרד את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

חודעת ליצירה

חברת בלדי בע"מ מודיעה ליצור כי בחלק מאירועי ההואקום של תמוז יפועל חיוב ללא עור" (תחת החמות CAPE HAKE) נמצא גם העלוך לביצוע סביב המוצר, לכל חברת בלדי מבקשת לביצע ריקול (RE-CALL) מרטי המוצר:

ברוק מס' 729000113372
תאריך אחרון לשלוח 28/2/2020
קוד משלוח BYE01/2019/5280
אין צורך דרום אפריקה.

חברת בלדי בע"מ מפעלה לאיסוף המוצרים ממחמרים. במידה והיחסות את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

החברת בלדי בע"מ מודיעה כי בטרנספרים והגורמים ביותר והמוצרים שונים מדי יום תחת חמות הריבוי. במידה ואתם מתבקשים לנרד את המוצר מחמור וחומר זה אתם מתבקשים שלא לנרד אותו ולפנות לחברת. לכל שאלה, בירור ומיניה, יש ליצור קשר עם שירות הקוחות של בלדי בטלפון - 03-5556666

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

חוקי תכנון ובניה 03.11.19

מעריב כהלק

לפרסום 0549718264

לכל מי שרוצה

לכל מי שרוצה

נספח 63

פרסום המודעה בעיתונים מיום

25.11.19

רכבת ישראל מובילה אל העתיד אתם מוזמנים להצטרף

מכרז פומבי מס' 11830

שרותי ייעוץ תעשייה 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



מנז'י המהדורה היומית של הארץ ו-TheMarker
הגיה מכל התכנים של אתר TheMarker, חים עובדים בשבילך בחתכים, בכתבות עומק, בשוק ההון, כדל"י, כה"ש, כפינוקים, בכלים שיושמים, במדריכי ערכות בונה ובמחנן לחומים נוספים
לימימוש ההצאה: bit.ly/htz-entitle
מנז'י המהדורה היומית של הארץ, הנעים גם ככל התכנים של אתר הארץ - חים עובדים רק בשבילך

לפרסום מודעות משפטיות

אפשרות לפרסום בשילוב עיתונים ונוספים

03-5634616/9
lawtzt@haaretz.co.il

סוף השבוע קודא לך

דירה להשכיר

החברה הממשלתית לדיוו והשכרה בע"מ

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

- המומניה פונה בזאת לקבלת הצעות למתן שירותי שיווק פרויקטי נדל"ן, הכל כמפורט במסמכי המכרז, על כול נספחיהם (להלן: "המכרז").
- ניתן לעיין במסמכי המכרז ולהורידם ללא תשלום, באתר האינטרנט של המומניה בכתובת: www.aprent.co.il (להלן: "אתר האינטרנט של המומניה").
- נוסח מלא ומחייב של כלל הוראות המכרז ובכלל זה של נתאי הסך, מופיע במסמכי המכרז שפורסמו באתר האינטרנט של המומניה והאמור בהם יגבר על נוסח מודעה זו.
- בכוונת המומניה לכוור עד 3 (שלושה) מציעים זוכים.
- המציעים נדרשים לעמוד בכל אחד מתנאי הסף להשתתפות במכרז, המפורטים במסמכי המכרז אשר מרסמו באתר האינטרנט של המומניה.
- 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 בתכונות הדוא"ל את שם המציע, מספר הטלפון ומס' המכרז. השאלות תוגשנה על גבי כובץ WORD בלבד ועל בסיס הטבלה המפורטת בסעיף 19.2 להומנה להציע הצעות (לא יתקבלו משמכים סרוקים או משמכים בפורמט PDF). על המנה החובה לדואר שבקשתו הגיעה ליעד המבוקש בטלפון: 03-7900500/1.
- הגשת הצעות:** יש להגיש את הצעות הליכת המכרזים הנמצאת במשרדי המומניה ברחוב אפעל 25 קריית אריה פתח-תקווה, בית אמוז מלטינס, קומה 6, כשהן מלאות ושולמות על צרופותיהן, עד ליום 19.12.2019. בין השעות 10:00-14:00. למומניה הסמכות לדחות מועד זה, ותבוא על כך הודעה באתר האינטרנט, היה ותבחר לעשות כך.
- המומניה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם שינויים והבהרות למסמכי המכרז, אך אם אינם נובעים משאלות הבהרה שהתקבלו מהמציעים, וזאת עד לפני המועד האחרון להגשת הצעות. שינויים והבהרות אלה יפורסמו באתר האינטרנט, בכתובת המוציאת לעיל, וגם הם יהיו חלק בלתי נפרד מסמכי המכרז. באחריות המציעים לבדוק את פרסומי המומניה באשר למכרז זה באתר האינטרנט כאמור, עד ובסמוך למועד האחרון להגשת הצעות.
- משך ההתקשרות עם כל אחד מהמציעים הזוכים יהיו 48 חודשים המתחיל במועד ניכסת ההסכם לתוקף. המומניה תהא הזכות להאריך את תקופת ההסכם בהתאם להוראות ההסכם ההתקשרות, למשך תקופה מצטברת שלא תעלה על 72 חודשים נוספים.
- הצעות המציעים תעמודנה בתוקף לפחות 180 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- המומניה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי ונתונות לה כלל הסמכויות לפי דין וכמפורט במסמכי המכרז.
- המומניה שומרת לעצמה את הזכות לבטל ו/או לשנות את נתאי המכרז בכל עת.
- מודעה זו מכילה מידע תמציתי בלבד. במקרה של סתירה או אי התאמה בין נתון מודעה זו לבין הוראות מסמכי המכרז - האמור במסמכי המכרז גובר על הוראות מודעה זו.

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכסי מיטלטלין

תוצה (מטבח תצוה, ריהוט תצוה, מכשירי חשמל לרבות חמשים וציד משרדי)

- אריגים תוצרת ארצנו כליים מומניה בזאת את כל המנוניו להציע
- ההשתתפות 271 תחום - מתחם חיו ותיא (תת-תחום: "תחום א"ו הממכר")
- המכרז ימכר כחידה אחת ולא ימכרו פריטים בודדים במסגרת המכרז
- ההשקפה תהיה AS IS (WARRANTY IS), והאחריות כבדתה מכל
- מבחינת שיווק, לרבות המנונים והתנוונים, התחידים, תעודתיהם, הכלכליים, העסקיים והמשפטיים, ייעודו של הממכר, אפשרויות השימוש והטיפול על, מצב הווייתו, איש השירות הנותן וכן כל נתון
- לרבות: אתר שמונע עבור כל ענין לכוור על מנת לרתום את הצעות מוטעם על משפט בלבד, והשקה על חשבונו, לא תסמכות על נעו. ו/או תצורה כלשהם מטעם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או עד שלישי
- הצעות לרכישת הממכר יגשו בכתב, פרסום את פריטים האשיתים של המנונים ו/או חמשים הנמצאים במכרז, ויכללו את השם של כל פריט, תאריך כולל מסמכי החצאה חתומים, כולל ערות בקניית אוטומטית בלתי מוגנת, נוטח המנוון המוטעם לשיטת ההצעה בסך של 10% מסכום ההצעה, ובצירוף הסכם מבר תחום. את החצאתו של למסור במסירה אשת
- ממונע מצורה אל שערד עובר דין מרדו, ויכללו: מרדו, כמתי - עורכי דין בכמות - מרזו עורכילי, מנין עול קומה 41 תת אריה, לא שנתן
- מיום 17.12.2019 בשעה 17:00 עורכת אריגים תוצרת ארצנו כליים. קרטיים נתיך לפנות למשרד המכרז
- על החצאת לכותב בכתב מסינית ובלתי מוגנת בתוקף לתקופה של 6 חודשים מיום הפרסום.
- מען חסר ספק, אי אריגים תוצרת ארצנו כמפה ליני המכרזים ואין היא מתחייבת לקבל את התצוה הנבחרת ביות או תצוה כשונה, והיא תהיה השאלה כולל מיום עם הציעים את עם תלך מס' א"א קסיים
- התחמרות לפי שיקול דעה תכעדי. כמו כן, החיים רשאית לדחות א או לחזור את מען קבלת הצעות. מסמכי החצאה, לרבות הומנח ו/או חוסכ תמכר יגינ מוהים התחייבות למכירת הממכר או כל התחייבות שווא
- לא שלמו דמי תוויו
- מובחר כי האחריות לפרוק מטבח, תצוה וריהוט תצוה תלה על אריגים תוצרת ארצנו כליים ו/או ככלל כתוצאה מפרוק מטבח ותצוה וריהוט תצוה.

אריגים תוצרת ארצנו כליים

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

כפני כב' השופטת איריס לרשי-עבודי

בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים ומנית)

ח.פ. 512660341

מרח' ירושלים 34, רענה (להלן: "החברה")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

הנאמנים הזמניים מתכבדים להודיע כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת אי לרשי-עבודי) מיום 24.11.2019, מוארך המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי הח"מ ו/או בכתובת הדוא"ל: a.dori@agmon-law.co.il.

דיון בעניינה של החברה יתקיים ביום 5.12.2019 בשעה 12:30.

העסקי החלטתה, נוסח תביעת חוב וכן פסיקתא הכוללת פירוט של הצווים שניתנו ופירוט סמכויות הנאמנים ניתנים להצבייה וחורדה באתר האינטרנט של הח"מ בכתובת: <https://oshapira.com/he/assets/dori>.

עופר שפירא, עו"ד איתי חס, עו"ד הנאמנים הזמניים של א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים ומנית)

מס' 036641074

הודעה לנשי הח"ב סאהר קואמרה ח"ז

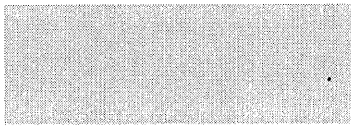
ניגרת בזאת הודעה כי תחייב תהי' גינה לניית המשפט בקשה לעיכוב הליכים וחשד נוסף לפי סעיף 19 לא לקבוץ משיטת הרצל (נוסח חדש) - ששים - 1980. בית המשפט ענה את החיים כמפא לבינות קיונו של חסדר תחשים ממונע פריטם על הצעת המסדר לקבל משרד החיים

על נשי החייב תגיש במשרד החיים עד לא יאוחר מיום 10.2.20, תביעת חוב ערכוב כרוך, שרשוב נכון לתאריך 10.9.19. נושה שחש אינש תביעת חוב עד חמועד הליך, לא יהיה וסאי להשתתף בהליך.

אשרת נוטים לריון והקבעה חוסדר תחשים של החייב תתקיים ביום 19.2.20 שעה 15:00 במשרד החיים, ברחוב המבינס 4 בתל-אש נושה שלא שיתתן באסיפת עשויה לתקבל החלטה המחייבת אותו, אך בהעדרו.

רון כהנא, עו"ד

כהנא, עו"ד ושות' - משרד עורכי דין רח' המבינס 4, חותם 33261 סל. 04-8555563 פסק. 04-8555564 www.kahanadifi.co.il



בית המשפט המחוזי
 חול"ת 17156-10-19
בתל-אביב-יפו בפני כב' השופטת איריס לוי-ענחי
 בעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים זמנית)
 ח.פ. 512660341
 מרח' ירושלים 34, רעננה
 (להלן: "החברת")

הודעה מטעם הנאמנים הזמניים

הנאמנים הזמניים מתכבדים להודיע כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (כב' השופטת א' לוי-ענחי) מיום 24.11.2019, מוארך המועד להגשת תביעות החוב עד ליום 1.12.2019. את תביעות החוב יש להגיש למשרדי הח"מ/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 הח"מ בכתובת <https://oshapira.com/he/assets/dori>.

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

פלמונו חוגגת, אתמול. מהפך שמזכיר את גמר האלופות ב'99 צילום: Gettyimages



לגביע ליברטורוס 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 רקות ונצטרך לדעת להתמודד עם זה."

שעוב את פורטוגל ב'2018 ומצא את עצמו באל-הילאל מערב הסעודית, אבל כעת שוב העלה את קרנו. מן העבר השני, מאמן ריבר מרסלו גו'ארדו, שכולם היו בטוחים שיוביל את "המיליונרים"

הוא יותר בשלב זה על החלום ויתרכו במאבקי צמרת בברזיל. מאמן פלמנגו, ז'ורז'ה ז'סוס, שזכה לכינוי "מיסטר", ייקרא מעתה "מיסטר פרפקט". המאמן הגיע ביוני האחרון בחווה לשנה, אחרי

ההשקעה שכל המדינה מדברת עליה

קרקע בראשון לציון החל מ 119,000 ₪

בתשלומים של 1000 ₪ לחודש (ללא ריבית והצמדה)*

גוש 3643
חלקה 25

המבצע ל-5 הרוכשים הראשונים החוזה המשפטי, עלינו!

לדעתנו, טעינת המצאן המסחרי של השקעה ציבורית לטובת גוש 3643 (החלקה 25) היא הזדמנות ייחודית לרוכשי הקרקע הראשונים. המצאן המסחרי של השקעה ציבורית לטובת גוש 3643 (החלקה 25) הוא חלק מהפרוייקט של חברת ראשון לציון פארטנרס. הפרוייקט מיועד ליישום על ידי חברת ראשון לציון פארטנרס. הפרוייקט מיועד ליישום על ידי חברת ראשון לציון פארטנרס. הפרוייקט מיועד ליישום על ידי חברת ראשון לציון פארטנרס.

קרקע חקלאית שאינה זמינה לבנייה מיידית
חייגו והתקדמו להזדמנות חד פעמית - 03-5117981



נספח 64

**גיליון המפרט את תביעות החוב
שהוגשו**

																			26
																			עיסוק רגוע שילב מנהל - מנחה משרתים במימון
																			27
																			עיריילי, המוקד, מנהל
																			28
																			טריבונל במימון
																			29
																			המאמן
																			30
																			סגן, פרויקטים במימון
																			31
																			מנהל, רישומים במימון
																			32
																			מנחה במשרות במימון
																			33
																			עירונית, מאמץ
																			34
																			הנהלת, אמצעים, מנהל
																			35
																			מנהל, מנהל
																			36
																			ר"ב, קידום, מנהל
																			37
																			הנהלת, מנהל
																			38
																			עסקים, עיריית, מנהל
																			39
																			מנהל, מנהל
																			40
																			מנהל, מנהל
																			41
																			מנהל, מנהל
																			42
																			עסקים, עיריית, מנהל
																			43
																			מנהל, מנהל
																			44
																			מנהל, מנהל
																			45
																			מנהל, מנהל
																			46
																			מנהל, מנהל
																			47
																			מנהל, מנהל
																			48
																			מנהל, מנהל
																			49
																			מנהל, מנהל
																			50
																			מנהל, מנהל
																			51
																			מנהל, מנהל

לפי מסקין דין הדיקה 72001-10-16	מסקין							מס	410,467	מס	410,467	מס	410,467	מס	רובל	התאחד	אילן איזום עיריסק מבנים בע"מ	52
לפי מסקין דין הדיקה 18909-07-19	מסקין	על עסקאות קצות ימים						מס	3,217,500	מס	3,217,500	מס	3,217,500	מס	רובל	התאחד	מיר פומב מל"מ באגריסק	53
לפי מסקין דין הדיקה 14909-07-19	מסקין	על עסקאות קצות ימים						מס	4,310,748	מס	4,310,748	מס	4,310,748	מס	רובל	התאחד	עסקי תרבות נורחל בע"מ	54
								מס	107,233	מס	107,233	מס	107,233	מס	רובל	מסקין	אור לפוטו	55
								מס	11,635,627	מס	11,635,627	מס	11,635,627	מס	רובל	התאחד	ע. קרן פומב העסקות בע"מ	56
								מס	350,000	מס	350,000	מס	350,000	מס	קובנא	מסקין	עסקי עסקים	57
לפי מסקין דין הדיקה 17156-10-19	מסקין	על עסקאות קצות ימים			16,546,000			מס	222,039,357	מס	222,039,357	מס	222,039,357	מס	קובנא	התאחד	קסטב גרין	58
לפי מסקין דין הדיקה 53188-05-17	מסקין	על עסקאות קצות ימים						מס	344,047	מס	344,047	מס	344,047	מס	רובל	התאחד	גא. מילן נורחל באגריסק בע"מ	59
								מס	33,349	מס	33,349	מס	33,349	מס	רובל	התאחד	עסקי עסקים	60
								מס	9,671	מס	9,671	מס	9,671	מס	רובל	התאחד	רובל חסות הרדק חשד ריאליטי בע"מ	61
								מס	203,888	מס	203,888	מס	203,888	מס	רובל	התאחד	עסקאות קצות ימים	62
								מס	7,824,465	מס	7,824,465	מס	7,824,465	מס	רובל	מסקין	רו. וויניק 85-אוריס	63
								מס	3,289,137	מס	3,289,137	מס	3,289,137	מס	מבוא עיר	מסקין	עסקאות קצות ימים	64
								מס	7,624	מס	7,624	מס	7,624	מס	רובל	התאחד	עסקאות קצות ימים	65
								מס	745,742	מס	745,742	מס	745,742	מס	רובל	התאחד	בגור העסקות אגריסק אקספרי	66
								מס	20,977,322	מס	20,977,322	מס	20,977,322	מס	רובל	התאחד	מקורות חובות חסות בע"מ בע"מ	67
								מס	2,500,000	מס	2,500,000	מס	2,500,000	מס	רובל	מסקין	מירסק רוס	68
								מס	75,001,515	מס	75,001,515	מס	75,001,515	מס	מבוא+	התאחד	רוס בע"מ	69
								מס	3,367,624	מס	3,367,624	מס	3,367,624	מס	רובל	התאחד	א. אור נורחל	70
								מס	21,605,697	מס	21,605,697	מס	21,605,697	מס	מבוא+	התאחד	קסטב לוח	71
								מס	43,440,007	מס	43,440,007	מס	43,440,007	מס	מבוא+	התאחד	עסקאות קצות ימים	
								מס	7,546,879	מס	7,546,879	מס	7,546,879	מס	מבוא+	התאחד	עסקאות קצות ימים	
								מס	697,352,224	מס	697,352,224	מס	697,352,224	מס	מבוא+	התאחד	עסקאות קצות ימים	

נספח 65

**גיליון המפרט את הערבויות הבנקאיות
שהנפיקה החברה**

נספח 66

**גיליון המפרט את הערבויות בנקאיות
אוטונומיות שהונפקו לטובת החברה
מטעם קבלני המשנה**

Amount	BaselIndex	BaselMonth	RepayDate
100000	273.12	01/12/2011 00:00	02/06/2020 00:00
25000	278.2661	01/05/2012 00:00	13/05/2020 00:00
250000	277.9951	01/04/2012 00:00	31/07/2020 00:00
67500	279.0789	01/06/2012 00:00	24/07/2020 00:00
250000	273.12	01/12/2011 00:00	22/07/2020 00:00
8700	280.9756	01/08/2012 00:00	02/10/2020 00:00
80000	280.9756	01/09/2012 00:00	22/10/2020 00:00
24640	280.9756	01/09/2012 00:00	02/02/2020 00:00
17500	280.9756	01/09/2012 00:00	24/10/2020 00:00
93400	264.81	01/01/2011 00:00	07/11/2019 00:00
67860	273.9309	01/01/2012 00:00	10/03/2020 00:00
2554	104.8	01/03/2013 00:00	19/04/2020 00:00
11000	283.956	01/02/2013 00:00	15/02/2020 00:00
23750	283.96	01/03/2013 00:00	22/04/2020 00:00
25300	283.4141	01/04/2013 00:00	01/05/2020 00:00
506000	261.73	01/11/2010 00:00	10/06/2020 00:00
5000	284.227	01/05/2013 00:00	02/06/2020 00:00
19221	284.227	01/05/2013 00:00	03/07/2020 00:00
9416	284.227	01/05/2013 00:00	07/08/2020 00:00
1301579.5	284.7689	01/07/2013 00:00	01/02/2020 00:00
125000	284.7689	01/06/2013 00:00	06/08/2020 00:00
20000	273.9309	01/01/2012 00:00	01/10/2020 00:00
174300	283.96	01/03/2012 00:00	31/07/2020 00:00
1680	285.8527	01/10/2013 00:00	20/11/2019 00:00
11966	285.8527	01/10/2013 00:00	05/12/2019 00:00
41305	285.8527	01/10/2013 00:00	08/12/2019 00:00
5000	286.9365	01/06/2014 00:00	19/04/2020 00:00
16816	286.6655	01/03/2014 00:00	01/05/2020 00:00
24946	286.1236	01/12/2014 00:00	06/02/2020 00:00
71500	264.81	01/01/2011 00:00	26/06/2020 00:00
66300	286.1236	01/12/2013 00:00	20/11/2019 00:00
12340	212.7872	01/09/2004 00:00	04/11/2019 00:00
14868	252.1	01/03/2009 00:00	18/06/2020 00:00
107284	255.39	01/02/2010 00:00	01/12/2019 00:00
84250	259.07	01/07/2010 00:00	01/04/2020 00:00

פלרד הנדסה בע"מ	150000	175.3	01/11/1998	00:00	07/10/2020	00:00
איזיליט מוטופורם איטום (1985)	104749	252.52	01/06/2009	00:00	13/08/2020	00:00
מטלפרס יצא בע"מ (1982)	34280	264.81	01/01/2011	00:00	14/03/2020	00:00
אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ	75689	266.44	01/02/2011	00:00	02/02/2020	00:00
טרקטורים וציוד (אי.טי.אי.) בע"מ	60000	266.44	01/04/2011	00:00	05/06/2020	00:00
א.אופיר התזה ושאיבת בטון	5285	270.95	01/07/2011	00:00	14/09/2020	00:00
פלרין שותפות פלרד-רינגל	176000	277.9951	01/04/2012	00:00	31/05/2020	00:00
מטספלט	7225	278.2661	01/05/2012	00:00	03/07/2020	00:00
לאונרד- עבודות גמר בע"מ	100000	279.8918	01/07/2012	00:00	09/09/2020	00:00
ישראלפיט תעשיות בע"מ	430000	273.12	01/12/2011	00:00	02/09/2020	00:00
אלקטרה בע"מ	275000	255.39	01/02/2010	00:00	01/01/2020	00:00
אלקטרה בע"מ	700870	266.44	01/02/2011	00:00	12/03/2020	00:00
אלקטרה בע"מ	121550	279.8918	01/07/2012	00:00	16/10/2020	00:00
מטלפרס יצא בע"מ (1982)	29250	280.9756	01/09/2012	00:00	24/10/2020	00:00
ישראלפיט תעשיות בע"מ	126000	278.2661	01/05/2012	00:00	02/10/2020	00:00
אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ	118320	263.17	01/12/2010	00:00	27/03/2020	00:00
מטלפרס יצא בע"מ (1982)	65000	282.06	01/12/2012	00:00	12/02/2020	00:00
אלקטרה מוצרי צריכה (1951) בע"מ	112905	273.9309	01/01/2012	00:00	10/03/2020	00:00
דקור רהיט 2000(1989) בע"מ	52500	283.4141	01/04/2013	00:00	04/06/2020	00:00
אינטר-אפ מעליות בע"מ	92000	NULL	01/10/2011	00:00	05/07/2020	00:00
הידרוקליר בריכות שחיה (1965) בע"מ	23400	284.227	01/05/2013	00:00	08/01/2020	00:00
אלטרון בע"מ	6300	104.9	01/05/2013	00:00	01/01/2020	00:00
אלקטרה בע"מ	174300	276.0985	01/03/2012	00:00	31/07/2020	00:00
שינדלר נחושתן מעליות	305308	254.16	01/01/2010	00:00	09/07/2020	00:00
סנס פחד חברה בע"מ	20000	284.7689	01/06/2013	00:00	30/10/2019	00:00
מנורה-איזו אהרון	1301579.5	284.7689	01/07/2013	00:00	01/02/2020	00:00
מטלפרס יצא (1982) בע"מ	5900	284.7689	01/07/2013	00:00	03/09/2020	00:00
א.א. אביבי מטבחים (2004) בע"מ	16000	286.1236	01/12/2013	00:00	02/02/2020	00:00
מט-גראודודוטור סכניס	138750	271.76	01/08/2011	00:00	20/02/2020	00:00
י.ד. תעשיות עץ בע"מ	250000	286.6655	01/03/2014	00:00	07/05/2020	00:00
רוסוטו בע"מ	9500	286.9365	01/02/2014	00:00	20/03/2020	00:00
שינדלר נחושתן מעליות	18000	286.6655	01/07/2014	00:00	22/08/2020	00:00
שינדלר נחושתן מעליות	67200	283.4141	01/12/2013	00:00	02/07/2020	00:00
דלקיה אבג'יה ושירותים בע"מ	177100	283.4141	01/04/2013	00:00	01/07/2020	00:00
שפר תדמית ניהול בע"מ	851139	288.8331	01/05/2015	00:00	30/06/2020	00:00
	790656	286.9365	01/08/2014	00:00	16/09/2020	00:00

א.פ.א.ט.י 21 בע"מ	10690	286.6655	01/07/2014	00:00	02/09/2020	00:00
אלקטרה בע"מ	52500	284.227	01/05/2013	00:00	28/02/2020	00:00
ארפל אלומיניום בע"מ	736680	266.44	01/02/2011	00:00	22/09/2021	00:00
אינטר-אפ מעליות בע"מ	67500	286.1236	01/12/2013	00:00	02/10/2020	00:00
פולקובסקי בע"מ	9900	286.6655	01/07/2014	00:00	04/03/2020	00:00
פולקובסקי בע"מ	9900	286.6655	01/07/2014	00:00	05/06/2020	00:00
מובארק'י מוניר, נאדר	22757	287.4784	01/10/2014	00:00	20/11/2019	00:00
שיש גטניו (א.י. דהרמה) 2009 בע"מ	4800	287.4784	01/10/2014	00:00	09/12/2019	00:00
ד"ר זכוכית בע"מ	19829	287.4784	01/10/2014	00:00	05/12/2019	00:00
י.מ. רפמן טכנולוגיות בע"מ	5000	287.4784	01/10/2014	00:00	02/12/2019	00:00
תדיראן מוצרי צריכה וטכנולוגיה בע"מ	83974	288.5622	01/01/2015	00:00	17/02/2020	00:00
ראנד מערכות אנרגיה בע"מ	15198	286.9365	01/06/2014	00:00	24/03/2020	00:00
מטלפרס פתרונות חכמים בע"מ	27270	288.8331	01/04/2015	00:00	20/05/2020	00:00
דקור רהיט 2000(1989) בע"מ	9200	288.8331	01/04/2015	00:00	25/05/2020	00:00
אלטרון בע"מ	7515	288.8331	01/05/2015	00:00	25/12/2019	00:00
מטלפרס פתרונות חכמים בע"מ	3650	288.8331	01/04/2015	00:00	09/06/2020	00:00
א.ר. ארקום סחר בע"מ	30000	288.8331	01/05/2015	00:00	31/01/2020	00:00
ארפל אלומיניום בע"מ	3564	289.1041	01/05/2015	00:00	03/07/2020	00:00
סדן י.ט.ש בע"מ	4950	289.646	01/08/2015	00:00	31/10/2019	00:00
ראף קאץ	16750	291.0007	01/12/2015	00:00	11/02/2020	00:00
טוביס סי.וי. - ניהול פרויקטים בע"מ	46920	291.8136	01/01/2016	00:00	16/02/2020	00:00
שלמה כהנא ובניו (2002) בע"מ	8734	270.34	01/06/2011	00:00	31/12/2019	00:00
סמגל מוצרי חשמל בע"מ	2742	291.2717	01/02/2016	00:00	25/03/2020	00:00
י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה	53190	283.4141	01/01/2013	00:00	18/04/2020	00:00
רהיטי רגבה אגודה שיתופית חקלא	50000	292.6264	01/05/2016	00:00	26/06/2020	00:00
מטלפרס פתרונות חכמים בע"מ	28750	292.6264	01/05/2016	00:00	26/06/2020	00:00
אור תעש	37625	292.0845	01/04/2016	00:00	19/05/2020	00:00
שמשים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ	71155	292.0845	01/04/2016	00:00	31/05/2020	00:00
אלומאר בע"מ	750000	292.0845	01/04/2016	00:00	31/05/2020	00:00
שינדלר נחשתן מעליות	25693	276.0985	01/03/2012	00:00	11/01/2020	00:00
ד"ר זכוכית בע"מ	20670	288.5622	01/01/2015	00:00	01/03/2020	00:00
אבי פלשקר עבודות עפר בע"מ	53675	288.8331	01/04/2015	00:00	29/07/2020	00:00
ביתק טכנולוגיות בע"מ	7525	288.8331	01/04/2015	00:00	01/01/2020	00:00
אביב גנים ועץ (אביב קליין)	7750	289.646	01/08/2015	00:00	11/10/2020	00:00
שיש גטניו (א.י. דהרמה) 2009 בע"מ	5168	289.9169	01/09/2015	00:00	06/12/2019	00:00
דן ליר הנדסה בע"מ	100000	290.1879	01/10/2015	00:00	30/11/2019	00:00

א.א. מסגרות מקיסים	17250	293.9812	01/08/2016	00:00	20/09/2020	00:00
חדיראי מוצרי צריכה וטכנולוגיה בע"מ	125307	294.794	01/10/2016	00:00	16/11/2019	00:00
גלפר תעשיות והפצה 1972 בע"מ	11351	286.1236	01/12/2013	00:00	22/01/2020	00:00
אינטר-אפ מעליות בע"מ	100000	290.1879	01/11/2015	00:00	05/05/2020	00:00
ג.מ.ה.ק. עבודות חשמל בע"מ	71500	264.81	01/01/2011	00:00	26/06/2020	00:00
מטוליד חרות מערכות בע"מ	67750	272.58	01/09/2011	00:00	01/05/2020	00:00
אבי פליסקר עבודות עפר בע"מ	28024	297.5035	01/07/2017	00:00	15/08/2020	00:00
תבור עבודות גמר מנשרוב בע"מ	29600	295.88	01/03/2017	00:00	05/05/2020	00:00
טיב-אור בע"מ	35342	295.3359	01/01/2017	00:00	14/02/2020	00:00
מ.י.כ.ל. עבודות אינטסליציה וביוב בע"מ	3846	295.88	01/03/2017	00:00	03/05/2020	00:00
אדוארד ז'ונימיר	9022	295.34	01/12/2016	00:00	18/01/2020	00:00
רמת טרום בע"מ	1000000	298.8583	01/08/2017	00:00	24/09/2020	00:00
סמל פרפקטו בע"מ	12627	299.4002	01/09/2017	00:00	26/10/2020	00:00
קבוצת אלון בע"מ	10705	299.4002	01/09/2017	00:00	31/10/2020	00:00
קבוצת אלון בע"מ	5616	299.4002	01/09/2017	00:00	31/10/2020	00:00
גרבר תקשורת ובטחון בע"מ	6908	291.8136	01/01/2016	00:00	25/10/2020	00:00
ג.מ.ה.ק. עבודות חשמל בע"מ	71500	264.81	01/01/2011	00:00	11/12/2019	00:00
ג.מ.ה.ק. עבודות חשמל בע"מ	71500	264.81	01/01/2011	00:00	11/12/2019	00:00
רמי אליאסאן הנדסת חשמל בע"מ	41807	297.5035	01/07/2017	00:00	04/09/2020	00:00
נקסטלוז' בע"מ	30000	299.4002	01/09/2017	00:00	05/11/2019	00:00
אור תעש	5313	296.9616	01/06/2017	00:00	09/07/2020	00:00
פ.ק. אלקטרה בע"מ	9640	295.8778	01/03/2017	00:00	04/05/2020	00:00
פ.ק. אלקטרה בע"מ	5453	290.1879	01/11/2015	00:00	16/11/2019	00:00
פ.ק. אלקטרה בע"מ (2004) בע"מ	7150	282.06	01/12/2012	00:00	15/01/2020	00:00
מטליין בע"מ	6312	297.5035	01/07/2017	00:00	11/12/2019	00:00
אמפירון סחר בע"מ	10699	299.9421	01/10/2017	00:00	03/12/2019	00:00
סממל מוצרי חשמל בע"מ	11530	302.65	01/01/2018	00:00	01/04/2020	00:00
שיש מדרחי עבודות איכות בע"מ	4323	297.5035	01/07/2017	00:00	29/08/2020	00:00
ס.י.אר. קונטקט בע"מ	23000	283.4141	01/04/2013	00:00	30/08/2020	00:00
אפיקים שרותי מים	90079.91	306.986	01/12/2018	00:00	15/01/2021	00:00
סמדה'ה יוסף-קבלן אבט	6552	308.88	01/01/2019	00:00	01/03/2021	00:00
דן ליר הנדסה בע"מ	100000	286.9365	01/06/2014	00:00	11/03/2020	00:00
	4969	NULL	NULL		26/11/2019	00:00