

| | | |
|-----------------|---|--|
| <u>בעניין:</u> | חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019 | <u>חוק חדלות פירעון</u> <u>תקנות חדלות פירעון</u> |
| <u>ובעניין:</u> | רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ ח.פ. 512476938 ע"י ב"כ עוה"ד אמיר ברטוב ו/או שמרית מלמן ו/או בצלאל רודריג ממשרד שמענוב ושות' – עורכי דין מרח' הארבעה 30, תל אביב טלפון: 03-6111000; פקסימיליה: 03-6133355 | <u>"רום גבס"/"המשיבה"</u> |
| <u>ובעניין:</u> | א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 51-266034-1 | <u>"החברה" או "דורי בניה"</u> |
| <u>ובעניין:</u> | עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס בתפקידם כנאמנים לחברה ע"י ב"כ ממשרד עופר שפירא ושות' מרכז עזריאלי 5, תל אביב טל: 03-7766999; פקס: 03-116996 וע"י ב"כ ממשרד אגמון ושות' ממשרד אלקטרה, יגאל אלון 98 (קומה 47), תל אביב טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666 | <u>"הנאמנים"</u> |
| <u>ובעניין:</u> | שרביב בע"מ ח.פ. מזמינת פרויקט השרון העליון בהוד השרון באמצעות ב"כ א. שילה ושות' מרח' שד' המגינים 35 חיפה טל' 04-8535656 פקסי 04-8534545 | <u>"שרביב"/"המזמינה"</u> |
| <u>ובעניין:</u> | מנורה מבטחים ביטוח בע"מ באמצעות עו"ד רענן קליר ו/או רועי גרוס ואח' ממשרד ארדינסט, בן נתן, טולדנו ושות' מרח' ברקוביץ 4, תל אביב טל' 03-7770111 פקסי 03-7770101 | <u>"מנורה"</u> |
| <u>ובעניין:</u> | הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי רחוב השלושה 2, תל-אביב, 6706054 טלפון: 03-6899695; פקסימיליה: 03-6899278 | <u>הממונה</u> |

תשובת רוֹם גבס (התנגדות) להודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה

ותגובה לתשובת הנאמנים לבקשת לאישור מתווה טיפול בעבודות הבדק

(פרויקט "השרון העליון" בהוד השרון)

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 30.4.2020 ומיום 3.5.2020, מתכבדת חברת רוֹם גבס בע"מ (להלן: "המשיבה" או "רוֹם גבס") להגיש את התנגדותה ל"הודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה" שהוגשה מטעם הנאמנים

לחברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "הנאמנים" ו"החברה" בהתאמה) בקשר לפרויקט "השרון העליון" בהוד השרון (להלן: "הפרויקט" ו"הבקשה לאישור הסדר פשרה"), מן מהטעמים המפורטים להן.

בהתאם מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על דחיית הבקשה לאישור הסדר פשרה וחלף זאת להיעתר לבקשת רום גבס ולאשר את מתווה הטיפול בעבודות הבדק ומינוי המומחה כמפורט בה (בקשה 118) - מתווה אשר הוצע על ידי הנאמנים במסגרת הדו"חות שהוגשו מטעמם כחלק מהסדר הנושים שבכוונתם להציע לנושים, בכל הקשור לסוגיית הטיפול בליקויי הבדק בפרויקטים השונים בביצוע החברה.

התנגדות ותגובה זו מוגשת עוד קודם למועד הקבוע להגשת תשובת שרביב לבקשת רום גבס לאישור מתווה הטיפול בבדק ועל כן איננה ממצה את טענות רום גבס, למצער בכל הנוגע לטענותיה של שרביב ולהתייחסותה למתווה המוצע בבקשה מס' 118. על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד, על פי ובהתאם להוראות הדין, לקצוב לרום גבס פרק זמן להגשת תגובה לתשובת שרביב לבקשה.

ואלה נימוקי התשובה והתגובה:

א. פתח דבר

בקשת הנאמנים נגועת בחוסר תום לב עמוק. נראה כי הנאמנים, משכשלו בניסיונותיהם להפעיל לחץ, בין היתר, על רום גבס להכניס יד לכיסה "ולתרום" לקופת הנושים, מצאו עתה דרך להכניס את ידם שלהם לכיסה של רום גבס ולהכריחה לשלם כספים במסווה של "טובת" הנושים (כשלמעשה זה לטובת מזמין אחד בלבד ולרעת הנושים).

המשמעות של קבלת הסדר הפשרה היא חילוט הערבות עד לגובה של 90% מהערבות, ללא כל קשר למקור החוב הנטען או לעילתו - בין בקשר לטענות בגין ליקויי בדק ובין שלא בקשר - כך שבפועל יתכן כי תישא רום גבס (מאחר שכפועל יוצא מחילוט הערבות, תידרש רום גבס לשלם את סכום החילוט למנורה) בסכומים אשר לא קשורים לחיובי בדק, לשמם ניתנה הערבות, לה היא ערבה.

ההצעה החלופית שהוצעה לרום גבס על ידי הנאמנים, שאיננה נושא הסדר הפשרה, היא הטלת האחריות השלמה והמלאה של דורי בניה לכלל טענות הבדק בפרויקט על רום גבס, מבלי שיקבע מנגנון מוסדר לביצוע התיקונים שבסופו של יום יבטיח את השבת הערבות הבנקאית - זוהי אחת הבעיות עימן נאלצה דורי בניה להתמודד עובר למתן צו פתיחת ההליכים ואחת מהסיבות שהובילה את דורי בניה לקריסה כלכלית - התנהלות כוחנית של מזמיני העבודות, בין היתר בכל הקשור לתיקוני הבדק והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו להם להבטחת התחייבות דורי בניה לביצוע תיקוני ליקויי הבדק.

כפי שיפורט להלן, פרויקט זה, שנמסר ואוכלס במלואו עוד בשנת 2015(!), הינו אחד מהפרויקטים בהם אוזרת המזמינה בערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון ליקויי בדק, הרבה מעבר לתקופות הקבועות על פי דין (למצער ביחס למרבית סוגי הליקויים) בעוד שהמזמינה עצמה טוענת ולמעשה מאשרת כי עד כניסתה של דורי בניה לחדלות פירעון טופלו על ידי דורי בניה הליקויים בשוטף. ועדיין - מחזיקה המזמינה בערבות בדק בשיעור של כ- 70% שלה ממועד הסבתה לערבות בדק (כשגם ההסבה עצמה נעשתה באיחור ניכר ותוך שהיום המזמינה מנסה להתנער ממנה).

הנאמנים מתגאים כי הסדר הפשרה טוב לנושים היות שהוא "מגדר" את הסיכון של קופת הנושים בגין תביעת החוב של שרביב עד לגובה של 90% מהערבות שהעמידה החברה ואשר רום גבס ערבה לה כלפי מנורה, אולם בפועל מדובר במתנה בסך מיליוני שקלים שהנאמנים נותנים לשרביב - שמחזיקה בכוחניות וללא כל זכות בערבות הבדק - זאת במקום

לבצע את חובתם ולהפחית את תביעת החוב המופרכת של שרביב. מה גם שלא מדובר בגידור סיכון או "חסכון" אמיתי, שכן רום גבס תהא זכאית לתבוע את קופת הנושים בגין הסכומים שתשלם למנורה מכוח הערבות.

המתווה המוצע הוא מתווה לא צודק ולא הגיוני שכן בניגוד לכל הגיון סביר ובטח שבניגוד לאחריותם כנאמנים, לא בדקו הנאמנים את תביעת החוב של שרביב ונקודת המוצא שלהם היא כי טענותיה של שרביב בסך של 7.5 מיליון ₪ נכונות ומוצקות, ולכן, לכאורה, הסדר הפשרה מגדר את הסיכון לקופת הנושים. אלא שעיון בתביעת החוב של שרביב מעלה כי כל טענותיה ניתנות להפרכה בקלות רבה וממילא אין כל חשיפה לקופת הנושים ואין כל "הישג" בהסדר הפשרה המוצע (שמחליף את תביעת החוב של שרביב בהגדלת תביעת החוב של רום גבס כתוצאה מהתשלום למנורה מבטחים בגין חילוט הערבות). הנאמנים פשוט בחרו בדרך הקלה ובמקום לעשות את מלאכתם ולהתמודד עם טענות שרביב, הם בחרו להטיל את מלוא הסיכון הכספי על רום גבס. אדרבא, כפי שיפורט להלן - לו יאושר המתווה שהוצע על ידי רום גבס לטיפול בתיקוני הבדק בפרויקט, תקרוס טענת שרביב לזכותה, ככל שבכלל קיימת כזו, לקבלת פיצוי מוסכם מדורי בניה בשל הפרת התחייבויותיה.

ולא בכדי - הסיבה שהנאמנים עשו זאת כי הם ידעו שהנפגעת מפעולתם הינה רום גבס. אין כל ספק שלו הערבות הבנקאית היתה מונפקת על ידי בנק פועלים למשל, ללא ערבות רום גבס, הנאמנים היו מתנהלים באופן אחר לגמרי ועושים כל מאמץ - כפי שצריך לעשות - להשיב את הערבות ולשם כך היו לומדים, חוקרים, נעזרים באנשי החברה - מה שכלל לא הואילו לעשות במקרה דנן. מדובר לא רק במקרה הזה אלא בדרך שיטתית שבה או שהנאמנים מתעלמים מזכויות רום גבס או שרומסים אותן ברגל גסה והכל בכוונת מכוון.

במסגרת תגובה זו נפריך בפני בית המשפט הנכבד אחת לאחת את טענות שרביב ונראה כי התשיפה האמיתית לקופת הנושים קטנה הרבה יותר מגובה הערבות שהנאמנים כה ששים לחלט - כל עוד היא על חשבונה של רום גבס.

האופן בו בחרו הנאמנים להגיש את הבקשה נגוע בחוסר תום לב עמוק מצידם של הנאמנים. הנאמנים השמיטו עובדות מהותיות להבנת התמונה הכללית בידי בית המשפט. כך לדוגמא הנאמנים ציינו בשורות בודדות כי הציעו לרום גבס לקדם הסדר ולפיו רום גבס תקבל אחריות לביצוע עבודות הבדק כנגד הסכמה של שרביב להימנע מחילוט הערבות לתקופה שתיקבע והחברה תצא מן התמונה, אולם "מכל מקום הצעה זו של הנאמנים לא התקבלה וירדה מהפרק", כאילו מדובר היה בסירוב כלאחר יד, ולא במחלוקת עמוקה ועקרונית שיש לרום גבס ביחס לאופן התנהלות הנאמנים והפגיעה בזכויותיה.

הנאמנים לא טרחו לפרט בפני בית המשפט הנכבד את היקף המגעים שהתנהלו בין הצדדים, קודם להגשת הבקשה, ואת העובדה כי רום גבס סירבה למתווה המוצע היות ומשמעותו היא לאפשר את חילוט הערבות עד לגובה של 90% מהערבות, ללא כל קשר למקור החוב הנטען או לעילתו או לחילופין, הטלת האחריות השלמה והמלאה לכלל טענות הבדק של שרביב על רום גבס, מעל ומעבר לסכום הערבות הבנקאית כאילו רום גבס ערבה לכל התחייבויות דורי בניה כלפי שרביב. מדובר בנימוקים כבדי משקל הידועים היטב לנאמנים שלא קיבלו אף שמץ של ביטוי במסגרת הבקשה דנא, והוסתרו מידיעת בית המשפט הנכבד.

תמור מכך. לנאמנים אין כל מידע או הבנה בקשר עם הפרויקט, שכן הם מעולם לא טרחו לשוחח עם בעלי התפקידים בחברה או ברום גבס בקשר לפרויקט, על מנת ללמוד ממקור ראשון אודותיו. הנאמנים - בניגוד לחובת הנאמנות החלה עליהם - ניגשו למשא ומתן עם שרביב מעמדת נחיתות מובנית שכן לא היה בידם כל מידע אודות ההסכמות והיתסים בין החברה ובין שרביב, וסביר להניח כי אילו טרחו הנאמנים לבצע מלאכתם כהלכה, היו מגיעים אף הם למסקנה כי אין דבר וחצי דבר בטענות שרביב וכי אין כל סיבה להגיע להסכם פשרה המניח כי כל טענותיה של שרביב נכונות. אלא

שכאמור, היחידה שתישא בתוצאות מתדלם של הנאמנים היא רום גבס. די בכך כדי לדחות את הבקשה לאישור הסדר פשרה על הסף.

למרות המגעים שהתקיימו בין הנאמנים ובין רום גבס, במסגרתם אף היה מעורב במגעים ב"כ מנורה שהנפיקה את הערבות ולמרות שהנאמנים יודעים היטב כי רום גבס היא הנפגעת היחידה מהפשרה¹, לא טרחו הנאמנים לצרף את רום גבס כצד לבקשה והם ממשיכים לטעון כי לנפגעת היחידה מהפשרה אין מעמד באישור הפשרה כאילו יש להם סמכות להתפשר על חשבונה של רום גבס. הנאמנים עצמם טענו במסגרת הבקשה לאישור הפשרה כי רום גבס הינה הגורם היחידי שעשוי להיפגע ממימוש הערבות הבנקאית. אי צירופה להליך הוא ביטוי נוסף לדרכם הכוחנית וחסרת תום הלב כנגד רום גבס.

הנאמנים אף לא טרחו ליידע את בית המשפט או להציג בפניו את המתווה החלופי שהציעה רום גבס (המתווה מפורט במסגרת בקשה מס' 118), במסגרתו היא תיקח על עצמה את ביצוע כלל עבודות הבדק המוצדקות בפרויקט לאחר קבלת חוות דעת מומחה, ובהתאם תופחת ערבות הבדק. מדובר במתווה הגון וצודק שיש בו בכדי להיטיב באופן ברור עם קופת הנושים ועם כלל הנושים. לא זו אף זאת, מנגנון זה הוצג על ידי הנאמנים כחלק ממתווה לטיפול בעבודות הבדק בתוכנית הסדר הנושים העתידי שבכוונתם להביא בפני נושי החברה (ראה דוח מס' הנאמנים מיום 11.2.2020 – בקשה מס' 91 ודו"ח הנאמנים מיום 29.3.2020 בקשה מס' 106).

הנאמנים מצאו לעצמם לנצל את העובדה כי לערבות מושא הבקשה יש גיבוי בדמות של ערבות רום גבס ולא היססו אפילו לרגע לגבש הסדר על חשבונה. התנהלות זו איננה מצופה מנאמנים שהינם בגדר קציני בית המשפט, שאחד מהעקרונות שצריכים להתנחות אותם הוא עשיית צדק. דומה כי הנאמנים סימנו לעצמם מטרה והיא - פגיעה ברום גבס ובזכויותיה הבסיסיות על פי דין.

יובהר, רום גבס איננה מתנגדת להסדר הפשרה רק לצורך ההתנגדות, "כי אין לה מה להפסיד", כפי שהנאמנים טוענים במסגרת תשובתם לבקשת רום גבס. רום גבס מציעה מתווה חלופי, אשר הולם מתווה שהציעו הנאמנים, ונועד לטפל בליקויים הקיימים בפרויקט, ככל שקיימים, על חשבונה של רום גבס, תוך קביעת מנגנון סדור לטיפול בליקויים שבסופו של יום יובילו להשבת הערבות הבנקאית לידי מנפיקת הערבות. הא ותו לא.

ב. העובדות הצריכות לענייננו –

1. ביום 25.7.2010 נכרת הסכם לביצוע עבודות קבלניות בין דורי בניה לבין שרביב בע"מ (להלן: "המזמינה" או "שרביב") במסגרתו התחייבה דורי בניה לספק שירותי קבלנות עבור שרביב בפרויקט השרון העליון להקמת שני בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד ובסה"כ 128 יחידות דיור ברח' גולדה 8-10 בהוד השרון (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם" בהתאמה).

להבטחת התחייבויותיה של דורי בניה על פי ההסכם, מסרה דורי בניה לשרביב ערבות ביצוע בסך 4.25 מיליון ₪ שהונפקה על ידי מנורה, אשר לימים הוסבה לערבות בדק, כך שכיום זו עומדת על סך של כ- 3.7 מיליון ₪ (משוערד) (להלן: "הערבות").

¹ להשלמת התמונה יצוין כי הערבות הוקטנה בחודש דצמבר 2017 בסך של 500 אלפי ₪ ובמרץ 2019 בסך נוסף של 750 אלפי ₪.

2. כאמור, רוס גבס ערבה להתחייבויותיה של דורי בניה כלפי מנורה בגין אשראים וערבויות בדק שהונפקו על ידה לטובת יומים ומזמיני עבודות וצדדים שלישיים אחרים, ובתוך כך, גם לערבות שהונפקה על ידי מנורה לטובת שרביב להבטחת התחייבויות דורי בניה בפרויקט.
3. בחודש מרץ 2011 החלה הקמת הפרויקט. בהמשך, ביום 31.12.2012 נחתם בין הצדדים הסכם (הנושא את התאריך 19.12.2012), במסגרתו נקבע לוי' לסיים הפרויקט ודחיית השלמת ביצוע עבודות גמר בדירות המיוחדות. בפועל, טופס 4 לבניין א' הוצא בדצמבר 2013 וטופס 4 לבניין ב' הוצא באפריל 2014. מסירת הדירות בוצעה בשנת 2015. כלומר, נכון למועד כתיבת שורות אלה, חלפו כ-5 שנים ממועד מסירת הדירות בפרויקט זמן רב שבמהלכו הוגשו 3 תביעות מינוריות ביותר על ידי דיירים פרטניים בגין ליקויי בדק והדבר כמעט מדבר בעד עצמו.
4. בהמשך, ביום 14.6.2016, נערך בין דורי בניה לשרביב זכרון דברים שמטרתו, על פי סעיף 1 לו היא "תיקון מותנה של ההסכמים מיום 5.7.10 ו-31.12.10". במסגרת זכרון הדברים (סעיף 3) התחייבה דורי בניה לסיים את תיקוני שנת הבדק של כל הדירות עד ולא יאוחר מיום 31.12.2016 ולבצע תיקונים נוספים בשטחים הציבוריים עד ליום 30.9.2016. כן נקבע כי ככל שדורי בניה תמלא אחר התחייבויותיה לביצוע התיקונים ושאר התחייבויותיה על פי ההסכמים תשולם יתרת התמורה המגיעה משרביב לדורי בניה ע"ס 2 מיליון ₪. בפועל – שילמה שרביב לידי דורי בניה את הסכום האמור מה שמעיד שדורי בניה, גם לגישתה של שרביב בזמן אמת, קיימה את התחייבויות הבדק לפי ההסכם.
5. אין מחלוקת כי שנים לפני מועד הגשת הבקשה לצו פתיחת הליכים לדורי ומינוי הנאמנים, הפרויקט הושלם כולו ודירות הפרויקט נמסרו לדיירים. יוצא, כי חרף חלוף הזמן הרב ממועד מסירת הפרויקט, מוחזקת בידי המזמינה כ-70% מערבות הטיב (כאשר למעשה על הערבות היה לקטון לסך של 425,000 ₪ בלבד בתוך 3 שנים מהמסירה – קרי - עוד בשנת 2018).
6. לנוכח החשיפה הקיימת לרוס גבס במקרה של מימוש הערבויות שהונפקו על ידי מנורה, רוס גבס לא ישבה בחיבוק ידיים ונעשו על ידה מספר פניות אל הנאמנים לקבלת מידע אודות פניות מזמיני הפרויקטים ואו הדיירים שלערבות הבדק המוחזקת בידיהם היא ערבה, על מנת לבחון מתווה לטיפול בליקויי הבדק בפרויקטים אלה למניעת חילוטן. חלף שיתוף פעולה עם רוס גבס לא השיבו הנאמנים לפניות, עד אשר התקבלה פניה מהנאמן, עו"ד עופר שפירא, ביחס לפרויקט שרביב ופרויקט זה בלבד. למעלה מחודש ימים לאחר מכן, העבירו הנאמנים לידי רוס גבס חלק מתביעות החוב שהוגשו על ידי המזמינים.
7. ויודגש – הנאמנים ציינו כמעט בכל דו"ח שהוגש על ידם לבית המשפט הנכבד כי הם מצויים במגע עם אינטנסיביים מול מזמיני עבודות על מנת לגבש פתרון לסוגיית הבדק. הדבר הראשון שהיה מצופה מהנאמנים עת קיבלו את פנייתה של רוס גבס ובו הביעה רצונה לבחון אפשרות של טיפול בליקויים, לראות בכך הזדמנות לגיבוש מתווים מוסכמים, יחד עם רוס גבס, יד אל יד, שישרתו את האינטרסים של הצדדים כולם. אולם כמובן שנוח יותר לגבש פשרות על חשבונו של אחר ולהזיק לו.
8. בסופו של יום, וכפי שיפורט להלן, פניה יחידה שהתקבלה מהנאמנים היתה פנייתו של הנאמן, עו"ד שפירא בעניין פרויקט שרביב, במסגרתה הוצגה בפני רוס גבס פשרה "פנטסטית" - פשרה שנועדה להוציא את דורי בניה, זו שהתחייבויות ביחס לפרויקט הן שלה, "החוצה", לפטור את הנאמנים מעול הפרויקט, ולהטיל את מלוא האחריות והחשיפה על רוס גבס, לרבות וכולל בגין טענות שבגינן לא נועדה הערבות הבנקאית לשפות. פשרה בלתי מאוזנת בעליל – שספק אם היתה מתגבשת או מוצעת במקרה שבו המזמינה היתה מובטחת בערבות בנקאית ללא גיבוי של רוס גבס.

9. לנוכת סירובה של רוס גבס להצעות התלופיות של הנאמנים, ומאחר שהנאמנים סירבו לקידום מתווה מאוזן יותר שייטיב עם כלל הצדדים, הוגשה ביום 27.4.2020 הבקשה דנא לאישור הסדר פשרה אליו הגיעו עם שרביב - ללא צירוף המשיבה כצד לבקשה.

היינו, חרף ידיעתם הברורה (כפי שמצוין בבקשה עצמה) כי הנפגעת העיקרית "מהסכם הפשרה" ומי שתישא בהוצאות הכרוכות בו באופן ישיר היא רוס גבס, לא טרחו הנאמנים להואיל בטובם ולצרף אותה כצד לבקשה.

ג. המגעים שניהלה המבקשת עם הנאמנים בניסיון לגבש מתווה מוסכם לטיפול בסוגיית הבדק

10. במסגרת הבקשה לאישור הסדר הפשרה מציינים הנאמנים בקצרה כי הם הציעו לרוס גבס "הסדר שלפיו רוס גבס תקבל על עצמה את כל האחריות על ביצוע עבודות התיקונים בפרויקט כנגד הסכמה של שרביב להימנע מחילוט הערבות הבנקאית לתקופה שתיקבע, והחברה תצא מהתמונה בהקשר של טיפול בעבודות הליקויים והבדק ... מכל מקום הצעה זו של הנאמנים לא התקבלה וירדה מהפרק".

11. בכל הכבוד הראוי, הנאמנים מציגים בפני בית המשפט הנכבד תמונה מגמתית וחסרה של היקף המגעים בין הצדדים והנימוקים בשלהם סירבה – ומסרבת – רוס גבס לקבל את המתווה אותו מציעים הנאמנים.

12. ביום 3.12.2019 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד את הדוח הראשון מטעמם (בקשה מס' 67), במסגרתו ציינו כי יש בכוונתם להיפגש עם כל אחד ממחזיקי הערבויות על מנת לקבל תמונת מצב ולחילופין להגיע להסכמות עם מחזיקי הערבויות. הנאמנים שבו ועדכנו את בית המשפט במסגרת הדיווחים שהוגשו על ידם לאחר מכן, כי ערכו שיחות ופגישות רבות עם מחזיקי ערבויות בניסיון להגיע עימם להסכמות.

13. בהמשך לכך פנתה רוס גבס לנאמנים וביקשה לקחת חלק בכל משא ומתן שיתנהל עם מזמיני העבודות בפרויקטים בהם הונפקו ערבויות על ידי מנורה ו/או הבנק הבינלאומי. עוד ביקשה רוס גבס כי יועברו לידיה כל הפניות שהתקבלו בעל פה או בכתב, החל ממועד מתן צו פתיחת ההליכים לדורי בניה, ביחס לליקויים באותם הפרויקטים, על מנת שאלה יבדקו על ידה, בין היתר, לצורך בחינת הטיפול בליקויים מוצדקים על מנת למנוע חילוט ערבויות בגין טענות מוצדקות לבדק, ככל שיש כאלו.

העתק מכתב רוס גבס לנאמנים מיום 4.2.2020, מצ"ב כנספה 1.

14. באורח תמוה התעלמו הנאמנים מבקשתה של רוס גבס. ביום 18.2.2020 פנתה רוס גבס פעם נוספת לנאמנים בבקשה לקבל לידיה את דרישות הבדק שהתקבלו אצלם.

העתק מכתב רוס גבס מיום 18.2.2020, מצ"ב כנספה 2.

15. עד שביום 19.2.2020, במסגרת שיחה טלפונית בין ב"כ רוס גבס לבין הנאמן, עו"ד שפירא, הוצגו תוצאות משא ומתן שניהלו הנאמנים ביחס לפרויקט שרביב בלבד. לאחר מכן, הועלתה ההצעה על הכתב במסגרת הודעת דוא"ל, אליה צורפה תביעת חוב מאת שרביב, לגביה ציין הנאמן כי הינה "מסכמת להבנתנו את דרישותיה הכספיות".

² ראו: סעיף 22 לבקשה לאישור הסדר פשרה

עוד ציין כי לטענת שרביב התקבלו עד מועד מינוי הנאמנים דרישות ותלונות מאת דיירי הפרויקט בסכומים ניכרים, אולם, כך לטענת שרביב, היא לא קיבלה העתקים מהפניות ולכן אינה מכירה את פרטיהן.

16. בהמשך הודעת הדוא"ל ציין עוה"ד שפירא את החשיפה של רום גבס כלפי מנורה במקרה של חילוט הערבות כך שכל חילוט של הערבות הבנקאית יבוא בפועל על חשבונה של רום גבס, והציע מתווה פשרה על פי אחד מההסדרים הבאים:

(1) חילוט 90% מהערבות הבנקאית לסיום סופי מלא ומוחלט של כל טענות, תביעות ודרישות שרביב בקשר לפרויקט, ושחרור 10% הנוותרים. או- (2) רום גבס תיקח על עצמה את כל מערכת היחסים מול שרביב לרבות ביצוע עבודות הבדק בפרויקט באופן שיפחית את טענות ודרישות שרביב וכן את כל טענות שרביב מכח תביעת החוב שהוגשה, שכזכור סכומה כפול מסכום הערבות הבנקאית כך שדורי עצמה "תצא מהתמונה".

17. כפי שהובהר בבקשת רום גבס לאישור מתווה טיפול בליקויים, המשמעות המעשית של הצעת הנאמנים הייתה לאפשר את חילוט הערבות עד לגובה של 90% מהערבות, ללא כל קשר למקור החוב הנטען או לעילתו - בין בקשר לטענות בגין ליקויי בדק ובין שלא בקשר - כך שבפועל יוצא כי רום גבס תישא (מאחר שכפועל יוצא מחילוט הערבות, תידרש רום גבס לשלם את סכום החילוט למנורה) בסכומים אשר לא קשורים לחיובי בדק, לשמם ניתנה הערבות.

לחילופין, ציפו הנאמנים שרום גבס תסכים לקחת על עצמה את האחריות השלמה והמלאה לכלל טענות הבדק של שרביב ללא פיקוח של בית המשפט ומבלי שיקבע מנגנון מוסדר להגדרת הליקויים ולביצוע התיקונים שבסופו של יום יבטיח את השבת הערבות הבנקאית. וכן ציפו כי רום גבס תערוב לכל תשלום שיהיה על דורי לשלם מכוח תביעת החוב של שרביב שהיקפה גבוה הרבה יותר מהערבות ואינו נוגע לליקויי בדק.

18. כמובן שמדובר בהצעה לא מאוזנת ולא ראויה, המטילה את כל האחריות ל"אירועי" על "כתפיה" של רום גבס, ולהפוך את רום גבס לבת ערובה של המזמינה (בדיוק כפי שהייתה דורי בניה עובר לכניסתה לחדלות פירעון), בה בעת שרום גבס הינה כאמור, אך ורק ערבה להתחייבויות דורי בניה כלפי מנורה בגין ערבות הבדק שמוחזקת בידי שרביב, ככל שתחולט. וברור שאף אחד לא ציפה שנאמנים של חברה קבלנית, שהסיבה העיקרית לקריסתה נבעה מהתנהלות כוחנית ודורסנית של מזמיני פרויקטים, שהחזיקו בערבויות בדק כבנות ערובה, ימצאו לקבל את טענות המזמינים מבלי לערוך ולו בחינה בסיסית ביותר של הטענות.

19. עיון בתביעת החוב של שרביב מחזק את ההבנה הזו, שכן עולה ממנה כי שרביב אפילו לא יודעת איזה טענות יש לה כנגד דורי בניה, למעט אמירה שהחל ומעתה היא לא תקבל בדק (כאשר על פי הודאתה שלה, היא כלל אינה יודעת "לתמחר" אותן), וכי הפרה זו מקימה לה זכות חוזית כלשהי (שגם היא לא קיימת) לפיצוי פנטסטי של 7.5 מיליון ש"ח. ברור כי רום גבס לא צריכה - וגם אין לה כל כוונה - לשאת בפיצוי חוזי (שממילא לא קיים ברגע שהמתווה המוצע של רום גבס יתקבל) מתוך הערבות, וכי בכל מקרה הדרך הנכונה היא לתבוע אותן מקופת הנושים.

העתק תביעת החוב שהוגשה מטעם שרביב, מצ"ב כנספח 3.

20. ביום 24.2.2020 השיבה רום גבס להודעת הנאמנים. במסגרת התשובה חזרה רום גבס על הדברים הידועים לנאמנים - כי מדובר בפרויקט שבו הערבות הבנקאית הייתה צריכה זה מכבר להיות מופחתת, על פי הוראות הסכם הביצוע. כן ציינה בפני הנאמנים את הידוע לה ביחס לטיפול בליקויי הבדק וטענות המזמינה עובר למתן צו פתיחת ההליכים.

מטעם זה הציעה רום גבס לנאמנים את המתווה המבוסס על מתווה שהוצג על ידי הנאמנים בדוחות מטעמם.

21. כפי שפורט במסגרת בקשת רום גבס לאישור מתווה הטיפול בליקויי הבדק, בעקבות התכתובות עם הנאמנים ומכתבה של שרביב אל הנאמנים במסגרתו הודיעה על כך כי בכוונתה לפעול לחילוט הערבות, שלחה מנורה, מנפיקת הערבות, לרום גבס מכתב התראה בדבר העמדת האשראי מושא הערבות לפירעון מיידי.

בהמשך לכך, נעשה ניסיון נוסף בתיווך מנורה לגיבוש מתווה מאוון לטיפול בליקויים, אולם גם זה בסופו של יום וכפי שצוין במסגרת בקשת רום גבס לא יצא אל הפועל.

העתק פניית מנורה מיום 12.3.2020 אל רום גבס, מצ"ב **כנספת 4**.

יודגש כי האמור בהתכתבויות אלה צורף במלואו לנוכח התיאור הלוקה בחסר של המגעים בין הצדדים כפי שנמסר בבקשת הנאמנים ועל מנת להעמיד דברים על דיוקם וכן לבסס את מעמדה של רום גבס כצד לבקשה.

ד. הטעמים המצדיקים את דחיית הבקשה לאישור הסדר הפשרה

ד.1. הבקשה הוגשה בחוסר תום לב ללא צירוף רום גבס כמשיבה

22. חרף ההידברות שהתקיימה בין רום גבס לבין הנאמנים, ממנה עולה בבירור כי הנאמנים עצמם יודעים שרום גבס היא צד לעניין בהיותה נושאת יחידה בהוצאות הכרוכות בגיבוש הסדר פשרה, בחרו הנאמנים "לדלג מעל ראשה" של רום גבס **ובחוסר תום לב** הגישו את הבקשה לאישור הסדר פשרה אותו גיבשו עם המזמינה - בלי לצרף את רום גבס כצד לבקשה - חרף המשמעויות הכבדות ביחס אליה. הנאמנים אף לא יידעו את רום גבס לגבי גיבוש ההסכם עם המזמינה – עובדה שהתגלתה לרום גבס רק לאחר הגשת הבקשה דנא.

23. גם גישתם של הנאמנים בטיפול בתביעת החוב של שרביב עולה **עד כדי חוסר תום לב** מצידם של הנאמנים. ברור כי הנאמנים משליכים את תביעת החוב של שרביב לפתחה של רום גבס אך ורק מכיוון שלרום גבס קיימת חשיפה בגובה הערבות, ובכך הנאמנים עושים לעצמם "חיים קלים" ובמקום לפעול כידו הארוכה של בית המשפט ולברר את תביעת החוב של שרביב עד תומה (ובכך להפריך את רוב רובה ולחסוך מקופת הנושים סכומים ניכרים) – כפי שהיו עושים לו היה מדובר בתביעת חוב שבה לא קיים גיבוי של ערבות לתאגיד הפיננסי המנפיק - הם משתמשים בערבות רום גבס כ"תעודת ביטוח" בשיעור של 90% מגובה ערבות הבדק.

24. כך לדוגמא עומדת התנגדותם של הנאמנים למתווה שהציעה רום גבס בניגוד מוחלט לעמדתם שלהם עצמם בקשר לפתרון סוגיית הבדק במסגרת הסדר הנושים. המתווה אותו מציעה רום גבס **מבוסס על המנגנון אותו הציעו הנאמנים עצמם** לבית המשפט הנכבד במסגרת דוח העדכון מיום 11.2.2020 ובמסגרת דוח העדכון מס' 4 מיום 30.3.2020 לצורך פתרון סוגיית הבדק במסגרת הסדר הנושים, ובלשונם של הנאמנים:

"על מנת לשמור על מקצועיות החלטות בדבר זכאות לשירותי בדק, מחיר השירות, לוח הזמנים לביצוע, ולוודא יעילות מרבית של התהליך, ההחלטה בדבר הזכאות לשירותי בדק, כמו גם קביעת המחיר המתאים לשירותי הבדק הנדרשים, ימסרו למהנדס בניין שימונה על ידי כב' בית המשפט (להלן: "המומחה")."

ובהמשך: "לפני ביצוע כל עבודות לתיקון במסגרת שירותי בדק החברה תפנה למומחה ותקבל מראשו בכתב את אישורו לביצוע העבודות והיקפן. אישור המומחה יהווה תנאי לביצוע העבודות.."

ובהמשך: "הכרעת המומחה בנוגע לאחריות החברה בקשר עם שירותי הבדק תהיה סופית ותחייב את החברה, את הנאמנים, את מזמיני העבודה ואת הזכאים לכל דבר ועניין בהכרעה של מומחה ולא כבורר (ללא זכות ערעור), ותחייב את הצדדים כאלו הוסכמה עליהם מלכתחילה"

25. הנאמנים במסגרת תשובתם לבקשת רום גבס לאישור מתווה טיפול בבדק אפילו לא מתמודדים עם טענת רום גבס כי זהו בדיוק המתווה אותו הם ביקשו לאשר במסגרת הסדר נושים עתידי לחברה וכי הם אלו שהגו אותו ומצאו אותו ככל הנראה הוגן, ראוי ומאוזן ועולה בקנה אחד עם הרציונל של הליך חדלות פירעון ומטרותיו. לכך גם נוסף כי רום גבס הודיעה כי הוא מוכנה לשאת בעצמה בכל התיקונים שיקבע המומחה – ובכך למעשה אין ולא אמורה לתיות כל תביעה או דרישה של המזמינה כלפי קופת הנושים (בניגוד להסדר שהנאמנים מציעים במסגרתו ישולמו למזמינה כ-3.4 מיליון ₪ אשר מטבע הדברים יתווספו לתביעות כנגד קופת הנושים, בעוד קבלת המתווה המוצע על ידי רום גבס יגדיל את מצבת הנשייה להערכת רום גבס בסכומים נמוכים יותר).

26. ברור כי במקרה וערבות זו הייתה מונפקת על ידי תאגיד פיננסי אחר, אשר החברה האחות לא היתה ערבת לו, לא היו פועלים כך הנאמנים. אין ספק כי הנאמנים היו פועלים לבחינת טענות ודרישות המזמינים לעומק. כך שנדמה כי נוח להם לנאמנים להיתלות בהצעות המטילות את כל החשיפה על רום גבס ו"מחלצות" את דורי בניה מהתמונה, תוך איפוס מלא של החשיפה של קופת הנושים מדרישותיה של שרביב (והסבת הדרישות לרום גבס) ביחס לפרויקט והכל על חשבונה של רום גבס, ובכל הכבוד, התנהלות זו עולה כדי חוסר תום לב מובהק.

2. ד. טענות שרביב במסגרת תביעת החוב מופרכות ובכל מקרה הערבות נועדה להבטיח התחייבויות בדק

בלבד:

27. בבקשה טוענים הנאמנים כי החסדר המוצע שקול וטוב היות והוא כולל ויתור של שרביב על רוב תביעת החוב שהגישה. הכוונה היא להסכמתה של שרביב "להסתפק" בחילוט של 90% מהערבות ובתמורה "לוותר" על תביעת החוב שהגישה בסך כולל של 7.5 מיליון ₪.

28. לכאורה מדובר בטענה הגיונית, אלא שעיון בעובדות מעלה כי מדובר לכל היותר ב"הקטנת ראש" של הנאמנים שחלף ביצוע בדיקה מעמיקה של תביעת החוב - כנדרש וכמתבקש מתפקידם - מעדיפים לקבל את טענותיה המופרכות של שרביב בתביעת החוב על כרעיהן ועל קירבן ובכך להעצים את "ההישג" שבהסדר הפשרה, שעה שבפועל מדובר בתביעת חוב מופרכת שאין כל קושי להפריך, אלא שאת הנאמנים כל זה לא מעניין כל עוד רום גבס היא היחידה שעלולה להיפגע מכך.

29. אימוץ גישת הנאמנים לפיה "אין הצדקה או טעם ענייני לכך שבית המשפט הנכבד ו/או הנאמנים יעסקו בבירור יקר של ליקויי בניה בפרויקט" והטענה לפיה חילוט של 90% מגובה הערבות הבנקאית שנועדה להוות שיפוי אך ורק לטענות בדק והעברת סך של כ-3.5 מיליון ₪ לידי מזמינה אשר כלל לא נבחנו טענותיה – נותנת את הלגיטימציה לפעולות הכוחניות שביצעו מזמיני עבודות וזימים לחברה עוד קודם להליכי חדלות הפירעון, שבסופו של יום הובילו אותה להליך זה.

30. פרק נכבד ומרכזי בבקשת החברה למתן צו פתיחת ההליכים הוקדש לתיאור מערכת ההתקשרויות הבלתי מאוזנת בין מזמיני עבודות והחברה ותוצאותיה - החזקת ערבויות בנקאיות כבנות ערובה בניגוד לתנאי הסכמי הביצוע

³ ראו: סעיף 39.3. לדוח הנאמנים מסי' 4 מיום 30.3.2020

זהוראות הדין. התנהלות מסוג זה מאפיינת את מערכות היחסים בכל החברות הקבלניות ואלו הן שבסופו של יום מובילות את החברות הללו לקריסה.

31. בהתאם, מצופה היה מהנאמנים, שמחד מציגים בדוחות שהוגשו מטעמם כי הם עסוקים "עד מעל הראש" בבחינת טענות של מזמיני פרויקטים ומנגד - ניכר מבקשתם כי לא בחנו כלל את פרטי הפרויקט (ולראיה, לא פנו אל נציגי החברה וביקשו מהם פרטים אודותיו), כי תדלק אצלם נורה אדומה לכל הפחות ביחס לפרויקטים שנמסרו לפני שנים רבות ובהם מוחזקת הערבות הבנקאית בשיעורה המלא.

32. אחד מהתפקידים המרכזיים של בעלי תפקיד בחברות בניה קורסות הינו בחינה של טענות מזמיני העבודות, המנצלים את הליך חדלות הפירעון להעלאת טענות מופרכות והגשת תביעות חוב בסכומים מופרזים.

הגישה של הנאמנים ש"הרימו ידיים" ולמעשה מצאו לקבל את טענות המזמינה כמות שהן, חוטאת לתפקידם ולסמכויות שניתנו להם. הנאמנים מציגים את ההישג בחלוט של 90% מסך הערבות הבנקאית כנגד ויתור על כלל תביעת החוב כהישג. ברור לכל שאין מדובר בהישג אלא בכניעה לטענותיה של המזמינה, שכן ה"פשרה" שגובשה במסגרתה תקבל שרביב 90% מסך הערבות, מקנה לשרביב כמעט את כל הסכום המקסימלי, שהיתה יכולה לקבל כדיבידנד במסגרת הליך חדלות פירעון רחב היקף שכזה.

33. מעבר לכך, עיון בתביעת החוב מלמד כי טענותיה של שרביב מופרכות ואינן נתמכות במסמכים כלשהם המלמדים על נזק או חוב שנגרם לה. שרביב טוענת לנזקים ערטילאיים ועתידיים ("צפויים" בלשונה של שרביב) שעלולים להיגרם לה כתוצאה מפתיחת ההליכים כנגד החברה, כאשר ההפרה היא בעילה אחת בלבד – הפסקת מתן שירותי בדק ע"י דורי בניה. עוד טוענת שרביב כי עקב הפסקת מתן שירותי בדק כאמור יש לה זכות לחזור בה מסיכומים קודמים עם החברה במסגרתם ויתרה כניכול על "פיצויים מוסכמים". כן, לטענת שרביב היא יכולה להיפרע מחוב החברה כלפיה, ללא שום קשר למהות החוב, מהערבות הבנקאית המוחזקת בידיה, לרבות דרישת הפיצוי המוסכם. העתק תביעת החוב צורף נספח 3 לתגובה זו.

34. פריכות הטענות של שרביב – כפי שנפרט בשורות הבאות – מעמיקה את התמיהה אודות התנהלותם של הנאמנים ומעצימה את טענת רוס גבס כי הנאמנים פועלים כפי שהם פועלים אך ורק לנוכח העובדה כי הניזוקה היחידה מהתנהלותם התמוהה היא רוס גבס :

34.1. הנזקים שעלולים להיגרם לשרביב כתוצאה מ"הפרה צפויה": שרביב טוענת כי עלולים להיגרם לה נזקים כתוצאה מאחריותה של החברה לטפל בליקויי בניה (סעיף 5 לתביעת החוב) וכתוצאה מאחריותה בגין בדק ואחריות (סעיף 6 לתביעת החוב). קל לדרות טענה זו ממספר טעמים :

34.1.1. ראשית, הסכמתה של רוס גבס לקחת על עצמה את תיקוני הבדק כפי שייקבע ע"י מומחה בית משפט בפרויקט, מאיינת למעשה את כל טענותיה של שרביב בגין הפרה צפויה הקשורה לעבודות הבדק. נהפוך הוא – תובותיה של דורי בניה בגין הבדק ימולאו במלואם על ידי רוס גבס וכל ההוצאות הכרוכות בכך (לרבות של המומחה) ישולמו על ידי רוס גבס. בכך למעשה כל תביעת החוב של שרביב נופלת כלא הייתה.

34.1.2. שנית, הערבות מושא בקשה זו הינה ערבות בדק כפי שהמזמינה עצמה מודה בסעיף 11 לתביעת החוב שלה כי הסכימה "להחליף את ערבות הביצוע שמסרה החייבת בערבות בדק". אין לשרביב כל זכות להיפרע דרך ערבות זו מחובות נטענים בגין ליקויי בניה ו/או פיצויים מוסכמים.

34.1.3. שלישית, על פי הוראות ההסכמים הייתה צריכה שרביב להקטין זה מכבר את סכומי הערבות ולהשיב לחברה את הסכומים שביתר. אך לא רק שרביב לא עשתה כן, כעת היא סוחטת מהחברה כספים שלא מגיעים לה כדין באמצעות הותרת הערבות על כנה. תשאל השאלה – איפה התביעה הנגדית כנגד שרביב להשיב ערבות בדק שהיא מחזיקה שלא כדין בידה!

34.1.4. רביעית, הטענה כאילו קיימת וודאות – עד כדי זכות למימוש ערבות - שתהיה הפרה צפויה בגין עבודות הבדק והליקויים אינה נכונה. עד למועד צו פתיחת ההליכים, ביצעה החברה עבודות בדק ותיקון ליקויים במהלך השנים האחרונות ורק לאחרונה (יולי 2019) אף הגיעה להסדרים מול דיירי הבניין ונציגות הבניינים בנוגע לתיקונים הנדרשים. שרביב עצמה מודה בכך בפירוש בתביעת החוב שלה בסעיף 6 – **“עד לאחרונה החייבת לקחה אחריות על תיקון הליקויים...”**. משכך, כלל לא ברור שישנם ליקויים נוספים ו/או עבודות בדק במסגרת האחריות שנתרו לעשות.

בעניין זה יצוין כי המזמינה סירבה להשיב או להקטין את הערבות הבנקאית לנוכח חשש מתביעות נציגות דיירים. אולם, מפגישות שהתקיימו עם נציגות הדיירים הוברר כי אין בכוונתם לפעול להגשת תביעה ובהתאם סוכם על מתווה לטיפול בליקויים על פי רשימות שיקבעו, אולם זה לא יצא אל הפועל לנוכח מתן צו פתיחת ההליכים לחברה.

34.1.5. בנוסף, עד מועד מתן צו פתיחת ההליכים לדורי בניה טופלו כלל תביעות הדיירים, שלוש במספר, על ידי ובאמצעות ייצוג משפטי שהעמידה לשרביב דורי בניה. ביחס להליך משפטי אחד בגין ליקויים נשאה דורי בניה בתשלום פסק הדין בפשרה שהסתכם בכ-45,000 ₪; טענות אותו דייר על איחורים במסירה נדחו במסגרת פסק דין.

נכון למועד מתן צו פתיחת ההליכים היו תלויים ועומדים שני הליכים נוספים. הייצוג המשפטי בהליכים התלויים ועומדים שולם גם הוא, עד מועד מתן צו פתיחת ההליכים על ידי דורי בניה. הנאמנים מציינים במסגרת הבקשה לאישור הסדר הפשרה כי שרביב חויבה בפסקי דין בסך של 155,000 ₪, פסקי הדין לא צורפו לבקשת הנאמנים וגם לא צורפו לתביעת החוב שהוגשה מטעם שרביב (נותר רק לתהות האם גם פסק הדין אותו שילמה דורי בניה כלול בסכומים אלה). יצוין כי על פי חוות דעת מומחה שניתנו בהליכים הללו נאמדו הנזקים בסך של עשרות אלפי שקלים.

34.1.6. שרביב שילמה לדורי בניה את יתרת התמורה, בסך 2 מיליון ₪, בהתאם לזכרון הדברים מיום 14.6.2016 - סכום אשר נקבע בזיכרון הדברים כי ישולם לאחר שדורי בניה תמלא אחר התחייבויותיה לביצוע תיקונים (סעיף 3 לזכרון הדברים).

34.2. **“הפיצוי המוסכם” המגיע לשרביב:** הרכיב המשמעותי ביותר בתביעת החוב של שרביב הינו זכותה הנטענת לקבל “פיצוי מוסכם” מהחברה בסך של 7.5 מיליון ₪. לטענת שרביב ישנו הסכם בין שרביב ובין החברה משנת 2016 שבמסגרתו ויתרה שרביב “ויתור מותנה” על הפיצוי המוסכם, וכעת היא זכאית לחזור בה מהויתור המותנה. מדובר בטענה מופרכת:

34.2.1. ראשית וחשוב מכל - שרביב אינה מפרטת ו/או תומכת את טענתה בראיות כיצד היא הגיעה לפיצוי בסך 7.5 מיליון ₪, פרט לאזכור סכום זה בזיכרון הדברים, המפנה להסכמים הקודמים בין הצדדים בהם אין ולו התייחסות לפיצוי מוסכם, ובטח שלא לסכום האמור.

34.2.2. כאמור, כבר בתודש יולי 2019 הגיעה החברה למתווה מול דיירי הפרויקט ונציגות הבניינים בנוגע לתיקונים הנדרשים, וממילא שרביב אינה יכולה לחזור בה.

34.2.3. שלישית, זיכרון הדברים משנת 2016 עליו מסתמכת שרביב אינו חתום בהתאם לפרוטוקול החתימה של החברה כפי שהיה בתוקף באותה עת, כאשר זה גם נושא חתימה אחת בלבד וממילא לא ברור מה תוקפו. הדבר המינימלי שהיה על הנאמנים לעשות הוא לבדוק את תוקפו של המסמך המקיים לשרביב את זכותה הנטענת.

34.2.4. רביעית, גם אילו הייתה לשרביב זכות לחזור בה מ"הויתור המותנה", הרי שהתנהגותה לאורך השנים מלמדת כי היא ויתרה על טענה זו:

- לפי זכרון הדברים היה על החברה להביא את האישרים הנדרשים מהדיירים עד ליום 31.12.2016, ולאחר אותו מועד הייתה לשרביב "הזכות לאכוף את הסיכום ולגבות את הפיצוי". אולם עד למועד הגשת תביעת החוב לא עשתה שרביב כל פעולה לצורך גביית הפיצוי המוסכם (במשך שלוש וחצי שנים) ובכך ויתרה - הלכה למעשה - על זכותה, ובכל מקרה גרמה להרעת מצבה של החברה.

- לפי הסכם 2016 היה על שרביב לשלם לחברה את יתרת התמורה בסך של 2 מיליון ₪ רק לאחר "מילוי התחייבויותיה של דוריי". בפועל שילמה שרביב את יתרת התמורה עוד בשנת 2016 (קודם למועד האחרון להתממשות התנאי) ובכך גילתה דעתה שהחברה עמדה בתנאים המתלים, או לחילופין שאין לתנאים המתלים כל תוקף מחייב.

- הן שרביב והן נציגות הדיירים קיימו עם דורי בניה עד מתן צו פתיחת ההליכים הידברות לצורך גיבוש מתווה מוסכם וסופי לטיפול בליקויים שבסופו תוחזר לדורי בניה הערבות הבנקאית. הצדדים כבר החליפו ביניהם רשימות ליקויים, אשר סוכם שיבוצעו, אולם הטיפול בהן לא החל לנוכח מתן צו פתיחת ההליכים לחברה. ברי כי התנהגות זו יש בה כדי לחזק את העובדה כי אין בידי שרביב לחזור בה מהויתור המותנה, בשים לב לכך כי היא עצמה מודה שדורי בניה לא נטשה את הפרויקט אלא רק הליך חדלות הפירעון הוא זה שגרם לכך כי הטיפול בליקויים לא יסתיים.

35. יוצא, כי לשרביב אין כל זכות לדרוש את הכספים אותם היא דורשת בתביעת החוב – ולנאמנים היה קל מאוד להוכיח זאת אילו היו טורחים לעשות דבר בנידון. אין כל "הישג" בהסדר הפשרה והתועלת היחידה הגלומה בו הוא הטלת מלוא האחריות על כתפיה של רום גבס, אשר גם כך זכאית לחזור אל הקופה במלוא הסכום אשר ישולם על ידה למנורה מכוח ערבותה.

36. אם כן, התמונה ברורה - הנאמנים לא נקפו אצבע ולא התמודדו, ולו במקצת, מול טענות הסרק האמורות של המזמינה ואף לא טרחו לבחון אותן. חלף זאת, גיבשו עם שרביב פשרה הזויה ומקוממת, שכל כולה על חשבונה של רום גבס ומשמעותה עשיית עושר של שרביב בעזרת ובסיוע הנאמנים על גבה של רום גבס. בכך התנהלו הנאמנים ברשלנות גמורה וככל הנראה בכוונת מכוון שלא להתאמץ משום שממילא רום גבס תשלם.

3.4. רוס גבס מציעה מתווה הגון וצודק לביצוע עבודות הבדק והשבת הערביות

37. התנגדותה של רוס גבס אינה תלויה בתלל הריק. רוס גבס מציעה - במקום הסדר הפשרה הרעוע של הנאמנים - מתווה חלופי, צודק והגיוני, במסגרתו תיקח על עצמה את ביצוע כלל עבודות הבדק המוצדקות, ותיטיב באופן ברור עם קופת הנושים ועם כלל הנושים. "החיסרון" היחיד במתווה אותו מציעה רוס גבס הוא העובדה שהוא דורש מהנאמנים לבצע את מלאכתם ו"מטיל" עליהם את האחריות להתעמק בתביעת החוב של שרביב. דבר שככל הנראה הנאמנים נמנעים ממנו בכל כוחם.
38. כאמור, במסגרת בקשה 118 הגישה רוס גבס מתווה חלופי המבוסס על המנגנון אותו הציעו הנאמנים עצמם לבית המשפט הנכבד במסגרת דוח העדכון מיום 11.2.2020 ובמסגרת דוח העדכון מס' 4 מיום 30.3.2020 לצורך פתרון סוגיית הבדק במסגרת הסדר הנושים. פרטי המתווה המוצע מפורטים במסגרת בקשה 118 ועיקריו הוא (1) מינוי מומחה לבדיקת טענות שרביב ביחס לליקויים הקיימים והכרעה בהן לאחר קבלת עמדת רוס גבס; (2) ביצוע עבודות הבדק על ידי רוס גבס; ו(3) הפחתת הערבות כנגזרת מסך התיקונים. רוס גבס הציעה מנגנון התומך במתווה המוצע – מנגנון כמוהו נקבע בהליכים דומים רבים.
39. התנגדותם של הנאמנים למתווה המוצע, וניסיונם להעלים אותו ולא להביא אותו לידיעת בית המשפט הנכבד אינה עולה בקנה אחד עם חובותיהם של הנאמנים כלפי רוס גבס וכלפי כלל הנושים, ויש בה כדי ללמד את שאר הנושים - ובוודאי את הנושים המחזיקים בערביות – כי יש שכר לכוחניות וכי מי שיפעל בסחטנות יזכה למילוי דרישותיו.
40. הנאמנים אף לא התמודדו עם טענותיה של רוס גבס ביחס לכך כי המתווה המוצע הולם ותואם בדיוק את המתווה אשר הם עצמם מצאו ראוי והגון לצורך בירור טענות הבדק בפרויקטים השונים ואף לא נימקו מדוע פרויקט השרון העליון נבדל מיתר הפרויקטים ביחס אליהם התכוונו הנאמנים להציע ליזמים מתווה סדור הכולל מינוי מומחה, תיקון ליקויים מוסדר, דרישה מקבלני משנה שהעמידו לדורי בניה ערביות בגין ביצוע עבודות להעניק שירותים בהתאם לאחריותם שבסופו של יום יוביל להשבת ערבות בדק והקטנת הנזקים של כלל הצדדים.
41. כאן המקום לציין כי גם בעניין זה לא הנאמנים, אשר הציעו מתווה לבחינה וטיפול בליקויי בדק באמצעות מומחה שיקבע את מסגרת הטיפול בליקויים ולא רוס גבס "המציאו את הגלגל". מדובר בפתרון המבוצע חדשות לבקרים בהליכי חדלות פירעון של חברות קבלניות.
- כך, בהליך חדלות הפירעון של קבוצת אורתם (במסגרת הסדר הנושים שגובש לחברה בשנת 2016), תביעות החוב שהוגשו לנאמנים על ידי מזמיני העבודות נבחנו כולם באמצעות מומחה. לא זו אף זאת, גם כאשר הוגשו בקשות לחילוט ערביות בנקאיות בפרויקטים שהרוכשת נטלה עליהם אחריות והתחייבה להמשיך וליתן בהם שירותי בדק, הוסדרו חלק מהבקשות באמצעות מינוי מומחה שיקבע את מסגרת התיקונים שעל החברה לבצע על מנת שבסופו של יום יושבו הערביות לידי הבנק מנפיק הערבות (ראה פר"ק 10-16-22662 בקשה מס' 84; פר"ק 10-16-22648 בקשה מס' 96).
42. במקום לברך את רוס גבס על כך שמלכתחילה ביקשה להיות מעורבת בפרויקטים שהיא ערבה להם בכל הקשור לביצוע חובות תיקון הליקויים של דורי בניה וכי גם במקרה הזה היא נכונה לטפל בליקויי הבדק בפרויקט, במסגרת מתווה מוסכם ומוסדר, שיפטור את הנאמנים מחובת מתן שירותי בדק בפרויקט וימלא אחר התחייבויות דורי בניה כלפי שרביב ביחס לליקויי הבדק, מוצאים הנאמנים להציג את רוס גבס ככזו ש"אין לה מה להפסיד" ממתווה כאמור. האירוניה עוד מתגברת שעה שהנאמנים רואים בהצעה מעין זו כפוגעת בסיכויי השיקום הכלכלי של התאגיד... מילים

ריקות מתוכן וממשמעות (אין שום שיקול כלכלי של דורי אלא רק סדרה של ניסיונות להגיע לפשרות נמוכות עם מזמינים).

4.4. התייחסות לטענות נוספות שעלו בתשובת הנאמנים לבקשת רוס גבס

43. הנאמנים טוענים במסגרת תגובתם כי רוס גבס נעדרת כל מעמד, איש איננו חייב לאפשר לה להיכנס לפרויקט ו/או לטפל בו וככלל אין לרוס גבס כל זכות משפטית להתערב ביחסים החוזיים של החברה עם שרביב. טענה זו מוטב היה שלא תטען כלל, שכן לא רק שהיא עומדת בסתירה להצעה שהציגו הנאמנים, היא עומדת בסתירה למושכלות יסוד בהליכים משפטיים כי צד נדרש הינו כל מי שעלול להיפגע מהחלטת בית המשפט ואכן – בית המשפט העניק גם למנורה מנפיקת הערבות זכות תגובה לבקשת הנאמנים וגם אותה היה על הנאמנים לצרף לבקשה..

44. מדוע בחודש פברואר 2020, אך לפני פחות מחודשיים ימים, היתה מוכנה שרביב כי רוס גבס תבצע בפרויקט את תיקוני הבדק ותיטול אחריות מלאה עליהם וכעת, כשמדובר במתווה שרוס גבס מבקשת שתהא לו מסגרת מוגדרת שיש לה נקודת התחלה – גיבוש רשימת תיקונים על פי חוות דעת מומחה, וסוף – השבת הערבות לאחר ביצוע כלל התיקונים, טוענים הנאמנים כי "איש אינו חייב לאפשר לה להיכנס לפרויקט"?

45. ומה לגבי מתווה הסדר הנושים שהוצע על ידי הנאמנים ביתס לכלל ערבויות הבדק? במה שונה שרביב מיתר היוזמים ובמה שונה הפרויקט האמור מיתר הפרויקטים? לנאמנים הפתרונים.

ונדגיש – מדובר במתווה לפיו יבחנו כלל הטענות של שרביב והדיירים בפרויקט על ידי מומחה מוסכם על הצדדים, התיקונים יבוצעו בהתאם לחוות דעתו והערבות הבנקאית תוחזר לידי מנפיקת הערבות בכפוף לכך ובאופן הזה כל צד מקבל את מה שמגיע לו באמת ולא בניחושים. ממילא גם אם דורי בניה לא היתה נקלעת להליכי חדלות פירעון, היתה דורי בניה מבצעת את תיקון ליקויי הבדק בהתאם להסכמות שגובשו עם נציגות הדיירים, ובסופו של יום היתה מוחזרת הערבות הבנקאית.

מדוע נחשב מתווה הבדק המוצע כ"כפיה"? כמוהו אושרו עשרות הסדרים בבית המשפט בפרשות דומות כמו בהליכי חדלות הפירעון של קבוצת אורתם - מליבו ולעיתים קרובות בעידודו האקטיבי של בית המשפט. נהפוך הוא – בכל המקרים המזמין שרצה להינות מהטבת ערבות שלא מגיעה לו התנגד להסדר כזה ובעלי התפקיד תמכו בו - רק לא במקרה הזה שהדבר היחיד שמבדיל אותו הינו ערבותה של רוס גבס.

46. הצעתה של רוס גבס איננה משאלת לב, מדובר בעשיית צדק וביצוע מלאכתם של הנאמנים נאמנה. תפקידו של נאמן איננו מתמצה בכתיבת דוחות בני מאות עמודים ובהצהרות כי הינו עסוק "מעל הראש" במתן מענה לפניות. מצופה מנאמן שיפעל לקידום הליך חדלות הפירעון תוך איזון בין האינטרסים של כלל הצדדים לו.

בענייננו, התחושה היא, וזו באה לידי ביטוי בגישת הנאמנים העולה, בין היתר, מכתבי הטענות, כי בחרו הנאמנים למן תחילת ההליכים לנקוט בגישה לעומתית וכוחנית כלפי רוס גבס, אך ורק בשל היותה חברה אחות של דורי בניה - החל בהתעלמות מפניותיה של רוס גבס, שחלקן נוגעות לזכויות מהותיות שלה, וכלה בגיבוש הסדרי פשרה "מעל ראשה" ועל חשבונה. לא כך מצופה מנאמנים שמונו על ידי בית המשפט ינהגו וישתמשו בסמכויות והכוח שמוקנים להם.

47. אין בכוונתה של רוס גבס להיגרר להתכתשות המיותרת ולהתייחס ל"מחמאות" שהופרחו לעברה ולהצגתה כמי, שלשיטת הנאמנים, כשלה כישלון חרוץ בהסדרת העניינים בפרויקט וכשלה לנהל תקשורת ולהשתלב בהסדר מתוך

לכותלי בית המשפט. בעניין זה מוטב היה כי המסקנות מרתיקות הלכת הללו לא היו מועלות, שעה שהנאמנים עצמם גיבשו פשרה שמקנה לשרביב מיליוני שקלים ללא כל בסיס - הנאמנים לא טרחו לבחון את הפרויקט, מצבו והאם באמת זכאית שרביב לסכום כה משמעותי.

48. ולסיום - הנאמנים טוענים כי המתווה המוצע במסגרת בקשת רום גבס לא נועד לשרת אף אחת מהתכליות של הליכי חדלות פירעון כמוגדר בחוק ונועד אך ורק כדי לקדם את האינטרס של רום גבס. טענה זו אף היא איננה הולמת את טענותיהם של הנאמנים עצמם. הכיצד מתווה מסוג זה שנכלל תחת הסדר נושים מוסדר נועד לשרת את התכליות של הליכי חדלות פירעון ומהווה בסיס למתן צו שיקום כלכלי לחברה כמבוקש בדו"ח מס' 4 של הנאמנים?

ה. סיכום

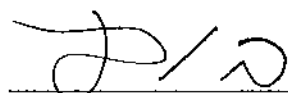
49. נוכח האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד כאמור ברישא לדחות את בקשת הנאמנים לאישור הסדר הפשרה ולהורות על ביצוע המתווה שהוצע על ידי המשיבה כאמור לעיל ובבקשה מס' 118 אשר מגלם פתרון מאוזן והוגן ביחס לזכויות כלל הצדדים ומיטיב גם עם קופת הנושים.


50. התנגדות ותגובה זו מוגשת עוד קודם למועד הקבוע להגשת תשובת שרביב לבקשת רום גבס לאישור מתווה הטיפול בבדק ועל כן איננה ממצה את טענות רום גבס, למצער בכל הנוגע לטענותיה של שרביב ולהתייחסותה מתווה המוצע בבקשה מס' 118.

על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד, על פי ובהתאם להוראות הדין, לקצוב לרום גבס פרק זמן להגשת תגובה לתשובת שרביב לבקשה, ככל שזו תוגש.

51. לאור הנחיות משרד הבריאות ובהתאם להוראות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, האמור בבקשה זו נתמך בהצהרה של מר אריאל אברם, מנכ"ל רום גבס. תצהיר כדן יוגש עובר לדיון בבקשה.


בצלאל רודריק, עו"ד


שמרית מלמן, עו"ד
ב"כ רום גבס


אמיר ברטוב, עו"ד

היום, תל אביב, 10 במאי 2020

הצהרה

אני הח"מ, אריאל אברם, נושא ת.ז. 039156286, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לתשובת רוס גבס (התנגדות) להודעה ובקשה לאישור הסדר פשרה ותגובה לתשובת הנאמנים לבקשת לאישור מתווה טיפול בעבודות הבדק בפרויקט השרון העליון, ביזום שרביב בע"מ (להלן: "שרביב" או "המזמינה") (להלן: "הבקשה"), אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת הליך חדל"ת 17156-10-19.
2. הנני משמש כמנכ"ל רוס גבס, האמור בתצהיר זה ידוע לי מידיעה אישית ו/או למיטב ידיעתי ו/או בהתאם לבידור ובדיקה ועיון במסמכים שעשיתי ו/או לעצה משפטית שקיבלתי.
3. ביום 25.7.2010 נכרת הסכם לביצוע עבודות קבלניות בין דורי בניה לבין שרביב בע"מ במסגרתו התחייבה דורי בניה לספק שירותי קבלנות עבור שרביב בפרויקט השרון העליון להקמת שני בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד ובסה"כ 128 יחידות דיור ברח' גולדה 8-10 בחוד השרון (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם" בהתאמה). להבטחת התחייבויותיה של דורי בניה על פי ההסכם, מסרה דורי בניה לשרביב ערבות ביצוע בסך 4.25 מיליון ₪ שהונפקה על ידי מנורה, אשר לימים הוסבה לערבות בדק, כך שכיום זו עומדת על סך של כ- 3.7 מיליון ₪ (משוער) (להלן: "הערבות").
4. כאמור, רוס גבס ערבה להתחייבויותיה של דורי בניה כלפי מנורה בגין אשראים וערבויות בדק שהונפקו על ידה לטובת יזמים ומזמיני עבודות וצדדים שלישיים אחרים, ובתוך כך, גם לערבות שהונפקה על ידי מנורה לטובת שרביב להבטחת התחייבויות דורי בניה בפרויקט.
5. בחודש מרץ 2011 התלה הקמת הפרויקט. בהמשך, ביום 31.12.2012 נחתם בין הצדדים הסכם (הנושא את התאריך 19.12.2012), במסגרתו נקבע לוי"ז לסיום הפרויקט ודחיית השלמת ביצוע עבודות גמר בדירות המיוחדות. בפועל, טופס 4 לבניין א' הוצא בדצמבר 2013 וטופס 4 לבניין ב' הוצא באפריל 2014. מסירת הדירות בוצעה בשנת 2015. כלומר, נכון למועד כתיבת שורות אלה, חלפו כ-5 שנים ממועד מסירת הדירות בפרויקט זמן רב שבמהלכו הוגשו 3 תביעות מינוריות ביותר על ידי דיירים פרטניים בגין ליקויי בדק והדבר כמעט מדבר בעד עצמו.
6. בהמשך, ביום 14.6.2016, נערך בין דורי בניה לשרביב זכרון דברים שמטרתו, על פי סעיף 1 לו היא "תיקון מותנה של ההסכמים מיום 5.7.10 ו-31.12.10".
- במסגרת זכרון הדברים (סעיף 3) התחייבה דורי בניה לסיים את תיקוני שנת הבדק של כל הדירות עד ולא יאוחר מיום 31.12.2016 ולבצע תיקונים נוספים בשטחים הציבוריים עד ליום 30.9.2016.
- כן נקבע כי ככל שדורי בניה תמלא אחר התחייבויותיה לביצוע התיקונים ושאר התחייבויותיה על פי ההסכמים תשולם יתרת התמורה המגיעה משרביב לדורי בניה ע"ס 2 מיליון ₪. בפועל – שילמה שרביב לדורי בניה את הסכום האמור מה שמעיד שדורי בניה, גם לגישתה של שרביב בזמן אמת, קיימה את התחייבויות הבדק לפי ההסכם.
7. אין מחלוקת כי שנים לפני מועד הגשת הבקשה לצו פתיחת הליכים לדורי ומינוי הנאמנים, הפרויקט הושלם כולו ודירות הפרויקט נמסרו לדיירים. יוצא, כי חרף חלוף הזמן הרב ממועד מסירת הפרויקט, מוחזקת בידי המזמינה

¹ להשלמת התמונה יצוין כי הערבות הוקטנה בחודש דצמבר 2017 בסך של 500 אלפי ₪ ובמרץ 2019 בסך נוסף של 750 אלפי ₪.

כ- 70% מערבות הטיב (כאשר למעשה על הערבות היה לקטון לסך של 425,000 ₪ בלבד בתוך 3 שנים מהמסירה – קרי - עוד בשנת 2018).

8. לנוכח החשיפה הקיימת לרום גבס במקרה של מימוש הערבויות שהונפקו על ידי מנורה, רום גבס לא ישבה בחיבוק ידיים ונעשו על ידה מספר פניות אל הנאמנים לקבלת מידע אודות פניות מזמיני הפרויקטים ו/או הדיירים שלערבות הבדק המוחזקת בידיהם היא ערבת, על מנת לבחון מתווה לטיפול בליקויי הבדק בפרויקטים אלה למניעת חילוטן.

חלף שיתוף פעולה עם רום גבס לא השיבו הנאמנים לפניות, עד אשר התקבלה פניה מהנאמן, עו"ד עופר שפירא, ביחס לפרויקט שרביב ופרויקט זה בלבד. למעלה מחודש ימים לאחר מכן, העבירו הנאמנים לידי רום גבס חלק מתביעות החוב שהוגשו על ידי המזמינים.

9. בסופו של יום, וכפי שיפורט להלן, פניה יחידה שהתקבלה מהנאמנים היתה פנייתו של הנאמן, עו"ד שפירא בעניין פרויקט שרביב, במסגרתה הוצגה בפני רום גבס פשרה "פנטסטית" - פשרה שנועדה להוציא את דורי בניה, זו שהתחייבויות ביחס לפרויקט הן שלה, "החוצה", לפטור את הנאמנים מעול הפרויקט, ולהטיל את מלוא האחריות והחשיפה על רום גבס, לרבות וכולל בגין טענות שבגינן לא נועדה הערבות הבנקאית לשפות.

10. לנוכח סירובה של רום גבס להצעות החלופיות של הנאמנים, ומאחר שהנאמנים סירבו לקידום מתווה מאוזן יותר שייטיב עם כלל הצדדים, הוגשה ביום 27.4.2020 הבקשה דנא לאישור הסדר פשרה אליו הגיעו עם שרביב - ללא צירוף המשיבה כצד לבקשה.

המגעים שניהלה המבקשת עם הנאמנים בניסיון לגבש מתווה מוסכם לטיפול בסוגיית הבדק

11. במסגרת הבקשה לאישור הסדר הפשרה מציינים הנאמנים בקצרה כי הם הציעו לרום גבס "הסדר שלפיו רום גבס תקבל על עצמה את כל האחריות על ביצוע עבודות התיקונים בפרויקט כנגד הסכמה של שרביב להימנע מחילוט הערבות הבנקאית לתקופה שתיקבע, והחברה תצא מהתמונה בהקשר של טיפול בעבודות הליקויים והבדק ... מכל מקום הצעה זו של הנאמנים לא התקבלה וירדה מהפרק".

12. בכל הכבוד הראוי, הנאמנים מציינים בפני בית המשפט הנכבד תמונה מגמתית וחסרה של היקף המגעים בין הצדדים והנימוקים בשלהם סירבה – ומסרבת – רום גבס לקבל את המתווה אותו מציעים הנאמנים.

13. ביום 3.12.2019 הגישו הנאמנים לבית המשפט הנכבד את הדוח הראשון מטעמם (בקשה מס' 67), במסגרתו ציינו כי יש בכוונתם להיפגש עם כל אחד ממחזיקי הערבויות על מנת לקבל תמונת מצב ולחילופין להגיע להסכמות עם מחזיקי הערבויות. הנאמנים שבו ועדכנו את בית המשפט במסגרת הדיווחים שהוגשו על ידם לאחר מכן, כי ערכו שיחות ופגישות רבות עם מחזיקי ערבויות בניסיון להגיע עימם להסכמות.

14. בהמשך לכך פנתה רום גבס לנאמנים וביקשה לקחת חלק בכל משא ומתן שיתנהל עם מזמיני העבודות בפרויקטים בהם הונפקו ערבויות על ידי מנורה ו/או הבנק הבינלאומי. עוד ביקשה רום גבס כי יועברו לידיה כל הפניות שהתקבלו בעל פה או בכתב, החל ממועד מתן צו פתיחת ההליכים לדורי בניה, ביחס לליקויים באותם הפרויקטים, על מנת שאלה יבדקו על ידה, בין היתר, לצורך בחינת הטיפול בליקויים מוצדקים על מנת למנוע חילוט ערבויות בגין טענות מוצדקות לבדק, ככל שיש כאלו.

העתק מכתב רום גבס לנאמנים מיום 4.2.2020, מצ"ב כנספח 1.

² ראו : סעיף 22 לבקשה לאישור הסדר פשרה

15. באורח תמוה התעלמו הנאמנים מבקשתה של רום גבס. ביום 18.2.2020 פנתה רום גבס פעם נוספת לנאמנים בבקשה לקבל לידיה את דרישות הבדק שהתקבלו אצלם.

העתק מכתב רום גבס מיום 18.2.2020, מצ"ב כנספח 2.

16. עד שביום 19.2.2020, במסגרת שיחה טלפונית בין ב"כ רום גבס לבין הנאמן, עו"ד שפירא, הוצגו תוצאות משא ומתן שניהלו הנאמנים ביחס לפרויקט שרביב בלבד. לאחר מכן, הועלתה ההצעה על הכתב במסגרת הודעת דוא"ל, אליה צורפה תביעת חוב מאת שרביב, לגביה ציין הנאמן כי הינה "מסכמת להבנתנו את דרישותיה הכספיות".

עוד ציין כי לטענת שרביב התקבלו עד מועד מינוי הנאמנים דרישות ותלויות מאת דיירי הפרויקט בסכומים ניכרים, אולם, כך לטענת שרביב, היא לא קיבלה העתקים מהפניות ולכן אינה מכירה את פרטיהן.

17. בהמשך הודעת הדוא"ל ציין עוה"ד שפירא את החשיפה של רום גבס כלפי מנורה במקרה של חילוט הערבות כך שכל חילוט של הערבות הבנקאית יבוא בפועל על חשבונה של רום גבס, והציע מתווה פשרה על פי אחד מההסדרים הבאים:

(1) חילוט 90% מהערבות הבנקאית לסיום סופי מלא ומוחלט של כל טענות, תביעות ודרישות שרביב בקשר לפרויקט, ושחרור 10% הנותרים. או- (2) רום גבס תיקח על עצמה את כל מערכת היחסים מול שרביב לרבות ביצוע עבודות הבדק בפרויקט באופן שיפחית את טענות ודרישות שרביב וכן את כל טענות שרביב מכח תביעת החוב שהוגשה, שכזכור סכומה כפול מסכום הערבות הבנקאית כך שדורי עצמה "תצא מהתמונה".

18. כפי שהובהר בבקשת רום גבס לאישור מתווה טיפול בליקויים, המשמעות המעשית של הצעת הנאמנים הייתה לאפשר את חילוט הערבות עד לגובה של 90% מהערבות, ללא כל קשר למקור החוב הנטען או לעילתו - בין בקשר לטענות בגין ליקויי בדק ובין שלא בקשר - כך שבפועל יוצא כי רום גבס תישא (מאחר שכפועל יוצא מחילוט הערבות, תידרש רום גבס לשלם את סכום החילוט למנורה) בסכומים אשר לא קשורים לחיובי בדק, לשמס ניתנה הערבות.

לחילופין, ציפו הנאמנים שרום גבס תסכים לקחת על עצמה את האחריות השלמה והמלאה לכלל טענות הבדק של שרביב ללא פיקוח של בית המשפט ומבלי שיקבע מנגנון מוסדר להגדרת הליקויים ולביצוע התיקונים שבסופו של יום יבטיח את השבת הערבות הבנקאית. וכן ציפו כי רום גבס תערוב לכל תשלום שיהיה על דורי לשלם מכוח תביעת החוב של שרביב שהיקפה גבוה הרבה יותר מהערבות ואינו נוגע לליקויי בדק.

19. כמובן שמדובר בהצעה לא מאוזנת ולא ראויה, המטילה את כל האחריות ל"אירועי" על "כתפיח" של רום גבס, ולהפוך את רום גבס לבת ערובה של המזמינה (בדיוק כפי שהייתה דורי בניה עובר לכניסתה לחדלות פירעון), בה בעת שרום גבס הינה כאמור, אך ורק ערבה להתחייבויות דורי בניה כלפי מנורה בגין ערבות הבדק שמוחזקת בידי שרביב, ככל שתחולט. וברור שאף אחד לא ציפה שנאמנים של חברה קבלנית, שהסיבה העיקרית לקריסתה נבעה מהתנהלות כוחנית ודורסנית של מזמיני פרויקטים, שהחזיקו בערבויות בדק כבנות ערובה, ימצאו לקבל את טענות המזמינים מבלי לערוך ולו בחינה בסיסית ביותר של הטענות.

20. עיון בתביעת החוב של שרביב מחזק את ההבנה הזו, שכן עולה ממנה כי שרביב אפילו לא יודעת איזה טענות יש לה כנגד דורי בניה, למעט אמירה שהחל ומעתה היא לא תקבל בדק (כאשר על פי הודאתה שלה, היא כלל אינה יודעת "לתמחר" אותן), וכי הפרה זו מקימה לה זכות חוזית כלשהי (שגם היא לא קיימת) לפיצוי פנטסטי של 7.5 מיליון

ש"ח. ברור כי רום גבס לא צריכה – וגם אין לה כל כוונה – לשאת בפיצוי חוזי (שממילא לא קיים ברגע שהמתווה המוצע של רום גבס יתקבל) מתוך הערבות, וכי בכל מקרה הדרך הנכונה היא לתבוע אותן מקופת הנושים.

העתק תביעת החוב שהוגשה מטעם שרביב, מצ"ב כנספת 3.

21. ביום 24.2.2020 השיבה רום גבס להודעת הנאמנים. במסגרת התשובה חזרה רום גבס על הדברים הידועים לנאמנים - כי מדובר בפרויקט שבו הערבות הבנקאית הייתה צריכה זה מכבר להיות מופחתת, על פי הוראות הסכם הביצוע. כן ציינה בפני הנאמנים את הידוע לה ביחס לטיפול בליקויי הבדק וטענות המזמינה עובר למתן צו פתיחת ההליכים.

מטעם זה הציעה רום גבס לנאמנים את המתווה המבוסס על מתווה שהוצג על ידי הנאמנים בדוחות מטעמם.

22. כפי שפורט במסגרת בקשת רום גבס לאישור מתווה הטיפול בליקויי הבדק, בעקבות התכתובות עם הנאמנים ומכתבה של שרביב אל הנאמנים במסגרתו הודיעה על כך כי בכוונתה לפעול לחילוט הערבות, שלחה מנורה, מנפיקת הערבות, לרום גבס מכתב התראה בדבר העמדת האשראי מושא הערבות לפירעון מיידי.

בהמשך לכך, נעשה ניסיון נוסף בתיווך מנורה לגיבוש מתווה מאוזן לטיפול בליקויים, אולם גם זה בסופו של יום וכפי שצוין במסגרת בקשת רום גבס לא יצא אל הפועל.

העתק פניית מנורה מיום 12.3.2020 אל רום גבס, מצ"ב כנספת 4.

טענות שרביב במסגרת תביעת החוב מופרכות ובכל מקרה הערבות נועדה להבטיח התחייבויות בדק בלבד:

23. פרק נכבד ומרכזי בבקשת החברה למתן צו פתיחת ההליכים הוקדש לתיאור מערכת ההתקשרויות הבלתי מאוזנת בין מזמיני עבודות והחברה ותוצאותיה - החזקת ערבויות בנקאיות כבנות ערובה בניגוד לתנאי הסכמי הביצוע והוראות הדין. התנהלות מסוג זה מאפיינת את מערכות היחסים בכל החברות הקבלניות ואלו הן שבסופו של יום מובילות את החברות הללו לקריסה.

24. בהתאם, מצופה היה מהנאמנים, שמחד מציינים בדוחות שהוגשו מטעמם כי הם עסוקים "עד מעל הראש" בבחינת טענות של מזמיני פרויקטים ומנגד - ניכר מבקשתם כי לא בחנו כלל את פרטי הפרויקט (ולראיה, לא פנו אל נציגי החברה וביקשו מהם פרטים אודותיו), כי תדלק אצלם נורה אדומה לכל הפחות ביחס לפרויקטים שנמסרו לפני שנים רבות ובהם מוחזקת הערבות הבנקאית בשיעורה המלא.

25. עיון בתביעת החוב מלמד כי טענותיה של שרביב מופרכות ואינן נתמכות במסמכים כלשהם המלמדים על נזק או חוב שנגרם לה. שרביב טוענת לנזקים ערטילאיים ועתידיים ("צפויים" בלשונה של שרביב) שעלולים להיגרם לה כתוצאה מפתיחת ההליכים כנגד החברה, כאשר ההפרה היא בעילה אחת בלבד – הפסקת מתן שירותי בדק ע"י דורי בניה. עוד טוענת שרביב כי עקב הפסקת מתן שירותי בדק כאמור יש לה זכות לחזור בה מסיכומים קודמים עם החברה במסגרתם ויתרה כביכול על "פיצויים מוסכמים". כן, לטענת שרביב היא יכולה להיפרע מחוב החברה כלפיה, ללא שום קשר למהות החוב, מהערבות הבנקאית המוחזקת בידיה, לרבות דרישת הפיצוי המוסכם. העתק תביעת החוב צורף נספח 3 לתגובה זו.

26. פריכות הטענות של שרביב:

26.1. הנזקים שעלולים להיגרם לשרביב כתוצאה מ"הפרה צפויה": שרביב טוענת כי עלולים להיגרם לה נזקים כתוצאה מאחריותה של החברה לטפל בליקויי בניה (סעיף 5 לתביעת החוב) וכתוצאה מאחריותה בגין בדק ואחריות (סעיף 6 לתביעת החוב). קל לדחות טענה זו ממספר טעמים:

26.1.1. ראשית, הסכמתה של רום גבס לקחת על עצמה את תיקוני הבדק כפי שייקבע ע"י מומחה בית משפט בפרויקט, מאיינת למעשה את כל טענותיה של שרביב בגין הפרה צפויה הקשורה לעבודות הבדק. נהפוך הוא – חובותיה של דורי בניה בגין הבדק ימולאו במלואם על ידי רום גבס וכל ההוצאות הכרוכות בכך (לרבות של המומחה) ישולמו על ידי רום גבס. בכך למעשה כל תביעת החוב של שרביב נופלת כלא הייתה.

26.1.2. שנית, הערבות מושא בקשה זו הינה ערבות בדק כפי שהמזמינה עצמה מודה בסעיף 11 לתביעת החוב שלה כי הסכימה "להחליף את ערבות הביצוע שמסרה החייבת בערבות בדק". אין לשרביב כל זכות להיפרע דרך ערבות זו מחובות נטענים בגין ליקויי בניה ו/או פיצויים מוסכמים.

26.1.3. שלישית, על פי הוראות ההסכמים הייתה צריכה שרביב להקטין זה מכבר את סכומי הערבות ולהשיב לחברה את הסכומים שביתר. אך לא רק ששרביב לא עשתה כן, כעת היא סוחטת מהחברה כספים שלא מגיעים לה כדין באמצעות הותרת הערבות על כנה. תשאל השאלה – איפה התביעה הנגדית כנגד שרביב להשיב ערבות בדק שהיא מחזיקה שלא כדין בידה?

26.1.4. רביעית, הטענה כאילו קיימת וודאות – עד כדי זכות למימוש ערבות - שתהיה הפרה צפויה בגין עבודות הבדק והליקויים אינה נכונה. עד למועד צו פתיחת ההליכים, ביצעה החברה עבודות בדק ותיקון ליקויים במהלך השנים האחרונות ורק לאחרונה (יולי 2019) אף הגיעה להסדרים מול דיירי הבניין ונציגות הבניינים בנוגע לתיקונים הנדרשים. שרביב עצמה מודה בכך בפירוש בתביעת החוב שלה בסעיף 6 – "עד לאחרונה החייבת לקחה אחריות על תיקון הליקויים...". משכך, כלל לא ברור שישנם ליקויים נוספים ו/או עבודות בדק במסגרת האחריות שנתרו לעשות.

בעניין זה יצוין כי המזמינה סירבה להשיב או להקטין את הערבות הבנקאית לנוכח חשש מתביעות נציגות דיירים. אולם, מפגישות שהתקיימו עם נציגות הדיירים הוברר כי אין בכוונתם לפעול להגשת תביעה ובהתאם סוכם על מתווה לטיפול בליקויים על פי רשימות שיקבעו, אולם זה לא יצא אל הפועל לנוכח מתן צו פתיחת ההליכים לחברה.

26.1.5. בנוסף, עד מועד מתן צו פתיחת ההליכים לדורי בניה טופלו כלל תביעות הדיירים, שלוש במספר, על ידי ובאמצעות ייצוג משפטי שהעמידה לשרביב דורי בניה. ביחס להליך משפטי אחד בגין ליקויים נשאה דורי בניה בתשלום פסק הדין בפשרה שהסתכם בכ-45,000 ₪; טענות אותו דייר על איתורים במסירה נדחו במסגרת פסק דין.

נכון למועד מתן צו פתיחת ההליכים היו תלויים ועומדים שני הליכים נוספים. הייצוג המשפטי בהליכים התלויים ועומדים שולם גם הוא, עד מועד מתן צו פתיחת ההליכים על ידי דורי בניה. הנאמנים מציינים במסגרת הבקשה לאישור הסדר הפשרה כי שרביב חויבה בפסקי דין בסך

של 155,000 ₪, פסקי הדין לא צורפו לבקשת הנאמנים וגם לא צורפו לתביעת החוב שהוגשה מטעם שרביב (נותר רק לתחות האם גם פסק הדין אותו שילמה דורי בניה כלול בסכומים אלה). יצוין כי על פי חוות דעת מומחה שניתנו בהליכים הללו נאמדו הנזקים בסך של עשרות אלפי שקלים.

26.1.6. שרביב שילמה לדורי בניה את יתרת התמורה, בסך 2 מיליון ₪, בהתאם לזכרון הדברים מיום 14.6.2016 - סכום אשר נקבע בזיכרון הדברים כי ישולם לאחר שדורי בניה תמלא אחר התחייבויותיה לביצוע תיקונים (סעיף 3 לזכרון הדברים).

26.2. **"הפיצוי המוסכם" המגיע לשרביב:** הרכיב המשמעותי ביותר בתביעת החוב של שרביב הינו זכותה הנטענת לקבל "פיצוי מוסכם" מהחברה בסך של 7.5 מיליון ₪. לטענת שרביב ישנו הסכם בין שרביב ובין החברה משנת 2016 שבמסגרתו ויתרה שרביב "ויתור מותנה" על הפיצוי המוסכם, וכעת היא זכאית לחזור בה מהויתור המותנה. מדובר בטענה מופרכת:

26.2.1. ראשית וחשוב מכל - שרביב אינה מפרטת ו/או תומכת את טענתה בראיות כיצד היא הגיעה לפיצוי בסך 7.5 מיליון ₪, פרט לאזכור סכום זה בזיכרון הדברים, המפנה להסכמים הקודמים בין הצדדים בהם אין ולו התייחסות לפיצוי מוסכם, ובטח שלא לסכום האמור.

26.2.2. כאמור, כבר בחודש יולי 2019 הגיעה החברה למתווה מול דיירי הפרויקט ונציגות הבניינים בנוגע לתיקונים הנדרשים, וממילא שרביב אינה יכולה לחזור בה.

26.2.3. שלישית, זיכרון הדברים משנת 2016 עליו מסתמכת שרביב אינו חתום בהתאם לפרוטוקול החתימה של החברה כפי שהיה בתוקף באותה עת, כאשר זה גם נושא חתימה אחת בלבד וממילא לא ברור מה תוקפו. הדבר המינימלי שהיה על הנאמנים לעשות הוא לבדוק את תוקפו של המסמך המקים לשרביב את זכותה הנטענת.

26.2.4. רביעית, גם אילו הייתה לשרביב זכות לחזור בה מ"הויתור המותנה", הרי שהתנהגותה לאורך השנים מלמדת כי היא ויתרה על טענה זו:

- לפי זכרון הדברים היה על החברה להביא את האישורים הנדרשים מהדיירים עד ליום 31.12.2016, ולאחר אותו מועד הייתה לשרביב "הזכות לאכוף את הסיכום ולגבות את הפיצוי". אולם עד למועד הגשת תביעת החוב לא עשתה שרביב כל פעולה לצורך גביית הפיצוי המוסכם (במשך שלוש וחצי שנים) ובכך ויתרה - הלכה למעשה - על זכותה, ובכל מקרה גרמה להרעת מצבה של החברה.

- לפי הסכם 2016 היה על שרביב לשלם לחברה את יתרת התמורה בסך של 2 מיליון ₪ רק לאחר "מילוי התחייבויותיה של דורי". בפועל שילמה שרביב את יתרת התמורה עוד בשנת 2016 (קודם למועד האחרון להתממשות התנאי) ובכך גילתה דעתה שהחברה עמדה בתנאים המתלים, או לחילופין שאין לתנאים המתלים כל תוקף מחייב.

- הן שרביב והן נציגות הדיירים קיימו עם דורי בניה עד מתן צו פתיחת ההליכים הידברות לצורך גיבוש מתווה מוסכם וסופי לטיפול בליקויים שבסופו תוחזר לדורי בניה הערבות

הבנקאית. הצדדים כבר התליפו ביניהם רשימות ליקויים, אשר סוכם שיבוצעו, אולם הטיפול בהן לא החל לנוכח מתן צו פתיחת ההליכים לחברה. ברי כי התנהגות זו יש בה כדי לחזק את העובדה כי אין בידי שרביב לחזור בה מהוויתור המותנה, בשים לב לכך כי היא עצמה מודה שדורי בניה לא נטשה את הפרויקט אלא רק הליך חדלות הפירעון הוא זה שגרם לכך כי הטיפול בליקויים לא יסתיים.

27. יוצא, כי לשרביב אין כל זכות לדרוש את הכספים אותם היא דורשת בתביעת החוב.

רום גבס מציעה מתווה הגון וצודק לביצוע עבודות הבדק והשבת הערביות

28. רוים גבס מציעה מתווה חלופי, צודק והגיוני, במסגרתו תיקח על עצמה את ביצוע כלל עבודות הבדק המוצדקות, ותיטיב באופן ברור עם קופת הנושים ועם כלל הנושים.

29. כאמור, במסגרת בקשה 118 הגישה רוים גבס מתווה חלופי המבוסס על המנגנון אותו הציעו הנאמנים עצמם לבית המשפט הנכבד במסגרת דוח העדכון מיום 11.2.2020 ובמסגרת דוח העדכון מס' 4 מיום 30.3.2020 לצורך פתרון סוגיית הבדק במסגרת הסדר הנושים. פרטי המתווה המוצע מפורטים במסגרת בקשה 118 ועיקריו הוא (1) מינוי מומחה לבדיקת טענות שרביב ביחס לליקויים הקיימים והכרעה בהן לאחר קבלת עמדת רוים גבס; (2) ביצוע עבודות הבדק על ידי רוים גבס; ו(3) הפחתת הערבות כנגזרת מסך התיקונים. רוים גבס הציעה מנגנון התומך במתווה המוצע – מנגנון כמוהו נקבע בהליכים דומים רבים.

30. כאן המקום לציין כי גם בעניין זה לא הנאמנים, אשר הציעו מתווה לבחינה וטיפול בליקויי בדק באמצעות מומחה שיקבע את מסגרת הטיפול בליקויים ולא רוים גבס "המציאו את הגלגל". מדובר בפתרון המבוצע חדשות לבקרים בהליכי חדלות פירעון של חברות קבלניות.

כך, בהליך חדלות הפירעון של קבוצת אורתם (במסגרת הסדר הנושים שגובש לחברה בשנת 2016), תביעות החוב שהוגשו לנאמנים על ידי מזמיני העבודות נבחנו כולם באמצעות מומחה. לא זו אף זאת, גם כאשר הוגשו בקשות לחילוט ערביות בנקאיות בפרויקטים שהרוכשת נטלה עליהם אחריות והתחייבה להמשיך וליתן בהם שירותי בדק, הוסדרו חלק מהבקשות באמצעות מינוי מומחה שיקבע את מסגרת התיקונים שעל החברה לבצע על מנת שבסופו של יום יושבו הערביות לידי הבנק מנפיק הערבות (ראה פ"ק 16-10-22662 בקשה מס' 84; פ"ק 22648-10-16 בקשה מס' 96).

31. מדובר במתווה לפיו יבחנו כלל הטענות של שרביב והדיירים בפרויקט על ידי מומחה מוסכם על הצדדים, התיקונים יבוצעו בהתאם לחוות דעתו והערבות הבנקאית תוחזר לידי מנפיקת הערבות בכפוף לכך ובאופן הזה כל צד מקבל את מה שמגיע לו באמת ולא בניחושים. ממילא גם אם דורי בניה לא היתה נקלעת להליכי חדלות פירעון, היתה דורי בניה מבצעת את תיקון ליקויי הבדק בהתאם להסכמות שגובשו עם נציגות הדיירים, ובסופו של יום היתה מוחזרת הערבות הבנקאית.

זהו שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

אריאל אברם

אישור

אני הח"מ, אליה בן גל, מספר רשיון 53849, מאשר בזה כי ביום 10.5.2002, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב רוטשילד 34 תל אביב, מר אריאל אברם, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. 039156286, ולאחר שהזחרתנו כי עליו לומר אמת, ואם לא כן יהיה צפוי לעונשים חקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו זה.

טניה כהן-איי

מ.ר. 53849

| <u>מס' נספח</u> | <u>תוכן הנספח</u> |
|-----------------|--|
| 1 | העתק מכתב רום גבס לנאמנים מיום 4.2.2020 |
| 2 | העתק מכתב רום גבס מיום 18.2.2020 |
| 3 | העתק תביעת החוב שהוגשה מטעם שרביב |
| 4 | העתק פניית מנורה מיום 12.3.2020 אל רום גבס |

נספח 1

העתק מכתב רוס גבס לנאמנים

מיום 4.2.2020

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Ayelet Berkovits
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Eyal Kishon
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Halfon
Matan Bouskila
Nadav Manaker
Ofir Saada

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמענוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן שסון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עיניה וקסלר
קורין ביטון
לירון אזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
איילת ברקוביץ
בצלאל רוזריג
עידו לכמן
אייל קישון
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן חלפון
מתן בוסקילה
נדב מנקר
אופיר סעדה

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 4 פברואר 2020
מספרנו : 5141

**מבלי לפגוע בזכויות
- באמצעות פקס -**

לכבוד

עו"ד איתי הס ועו"ד עופר שפירא
נאמנים לחברת א.דורי בניה בע"מ

ח.ג.

הנדון: חדל"ת 17156-10-19; חדל"ת 60447-09-19 - א.דורי בניה בע"מ (בחזלות פירעון) (להלן: "החברה")

סימוכין: מכתבנו מיום 20.11.2019

בשם מרשתנו, חברת רוס גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רוס גבס" ו"מרשתנו"), הרינו לפנות אליכם בדברים כדלקמן:

1. בפתח הדברים נבקש לציין כי התעלמותכם המופגנת מפניות בכתב, שנשלחו אליכם בנושאים שונים מטעם מרשתנו תמוחה ביותר, ואיננה הולמת בעלי תפקיד, שהינם זרועו הארוכה של בית המשפט.

2. כך, ביום 20.11.2019, לפני למעלה מחודשיים ימים, פנתה אליכם מרשתנו במכתב שבסימוכין ביחס לשעבודים הרשומים לטובתה על נכסי החברה ושעבוד אשר מוקנה לה על פי ובהתאם להוראות סעיף 12 לחוק הערבות, תשכ"ז - 1967, מכוח פירעון חלקי של חובות החברה מכוח ערבותה כלפי הבנק הבינלאומי.

כפי שצוין במכתב שבסימוכין, מרבית הנכסים המשועבדים הינם תקבולים וסכומים שיגיעו לחברה מכוח התביעה שהוגשה על ידי החברה נגד חברות קבוצת גינדי (להלן: "גינדי") בפרויקטים השונים וכן תקבולים על פי הסכם ביצוע של פרויקטים oak ומשתלה.

העתק מכתבנו מיום 20.11.2019, מצ"ב ומסומן נספח 1 לפניה זו.

3. במסגרת הפניה האמורה התבקשתם להבהיר כיצד הינכם מבטיחים לרום גבס הגנה הולמת ביחס לנכסים המשועבדים ולחילופין, להודיע האם בכוונתכם לפדות את הנכסים המשועבדים על פי ובהתאם להוראות החוק. בנוסף, נדרשתם לשתף ולעדכן את הח"מ ביחס לכל מו"מ והידברות בקשר לנכסים המשועבדים לטובת רום גבס. כאמור, פניה זו, כמו פניות נוספות אליכם טרם נענו.
4. לאחרונה, נודע למרשתנו כי ביניכם לבין גינדי מתנהלת הידברות בקשר עם ההליכים המשפטיים שהוגשו נגדה והערבויות המוחזקות בידיה. לא ברור למרשתנו כיצד מתנהלת הידברות מסוג זה מבלי לשתפה במשא ומתן, ולכל הפחות לעדכנה בהצעה העומדת על הפרק, בשים לב למעמדה כנושה מובטחת בזכויות אלה ולערבותה כלפי מנורה מבטחים בגין ערבות מגדלי הלאום.
5. נוכח זאת, הינכם מתבקשים להעביר לידינו דיווח אודות ההצעה שהוצעה על ידי גינדי וסטטוס ההידברות בינה לבין הנאמנים.
6. זאת ועוד, כידוע לכם, רום גבס ערבה להתחייבויותיה של החברה כלפי הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ וחברת מנורה מבטחים בע"מ, בגין אשראים וערבויות בדק שהונפקו לטובת יזמים ומזמני עבודות, על ידם. כמו כן, הועמדו מחשבונות רום גבס ערבויות לטובת פרויקט של דורי (אשר יש לה טענות כלפי היזם בגינן). הפרויקטים בגינם מוחזקות ערבויות בדק להן ערבה רום גבס (או שהונפקו מחשבונותיה), שהיו פעילים ערב מתן צו פתיחת ההליכים לחברה, נמנים הפרויקטים המפורטים להלן:
- 6.1. גינדי מגדלי הלאום
- 6.2. בר כוכבא
- 6.3. סוטין
- 6.4. רסקו
- 6.5. שרביב
- 6.6. הרב קוק
- 6.7. ב.ס.ר בצמרת
- 6.8. פרויקט נווה צדק על הים
- בנוסף, ערבה רום גבס כלפי הבנק הבינלאומי בגין ערבויות פיננסיות שהועמדו להבטחת התחייבויות החברה כלפי עיריית תל אביב-יפו (התחייבויות לצורך מתן תעודות גמר) בקשר עם הפרויקטים המפורטים להלן:
- 6.9. פרויקט W
- 6.10. מגדלי הצעירים
7. מרשתנו מבקשת כי יועברו לבחינתה כל הפניות שהתקבלו בעל פה או בכתב, החל ממועד מתן צו פתיחת ההליכים לחברה, ביחס לליקויים בפרויקטים המפורטים לעיל, על מנת שאלה ייבחנו על ידה בין היתר לצורך

מניעת טענות לחילוט ערבויות בגין טענות מוצדקות לבדק, ככל שיש כאלו. וכן, לקבל דיווח על הידברות עם עיריית תל אביב יפו ביחס לערבויות האמורות שמוחזקות בידיה, ככל שהיתה כזו.

8. בנוסף, הנכם מתבקשים לשתף את מרשתנו בכל משא ומתן עם מזמיני הפרויקטים האמורים ועם נותני האשראי - מנורה מבטחים ביטוח בע"מ והבנק הבינלאומי בע"מ, ובכל הסכמה, ככל שהתגבשה או תתגבש בעתיד, עימם.

9. אין באמור לעיל או בחסר בו כדי להוות ויתור ו/או פגיעה בכל זכות ו/או טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשתנו, וכל זכויותיה ו/או טענותיה, בין אם דיוניות ו/או מהותיות, שמורות לה במלואן.

בכבוד רב,
שמרית מלמן, עו"ד
אמיר ברטוב, עו"ד

שמענוב ושות' – עורכי דין

Israel Shimonov
 Amir Bartov
 Dudi Berland
 Nir Cohen Sasson
 Oren Elkabetz
 Jonathan Robinson
 Ayana Wechsler
 Corinne Bitton
 Liron Azriel
 Benjamin Ben Zimra
 Shimrit Melman
 Liron Sapir
 Ayelet Berkovits
 Bezalel Rodrig
 Ido Lachman
 Eyal Kishon
 Yitamar Navott
 Tal Naar
 Uria Mansur
 Oren Halfon
 Matan Bouskila
 Nadav Manaker
 Ofir Saada

 Igor Katz,
 Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
 רחוב הארבעה 30, חל אביב 6473926
 HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
 30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
 טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
 דוא"ל: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמעון
 אמיר ברטוב
 דודי ברלנד
 ניר כהן שסון
 אורן אלקבץ
 יונתן רובינזון
 עיינה וקסלר
 קורין ביטון
 לירון עזריאל
 בנימין בן זמרה
 שמרית מלמן
 לירון ספיר
 איילת ברקוביץ
 בצלאל רודריג
 עידו לכמן
 אייל קישון
 איתמר נבות
 טל נער
 אוריה מנסור
 אורן חלפון
 מתן בוסקילה
 נדב מנקר
 אופיר סעדה

 איגור כץ,
 מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 20 נובמבר 2019
 מספרנו : 5141

מבלי לפגוע בזכויות
- באמצעות פקס -

לכבוד

עו"ד איתי הס ועו"ד עופר שפירא
נאמנים זמניים לחברת א.דורי בניה בע"מ

ח.ג.

הנדון : חדל"ת 17156-10-19 ; חדל"ת 60447-09-19 - א.דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה")

חוב מובטח כלפי חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ

מרשתנו, חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס"), הורתה לנו לפנות אליכם בנושא שבנדון כדלקמן:

- למועד מכתבנו חייבת החברה לרום גבס סך של כ-43 מיליון ₪, שעיקרו חוב בגין עבודות שבוצעו על ידי רום גבס עבור ובמקום החברה, ובכלל זה עבודות לתיקון ליקויי בדיק בפרויקטים באחריות החברה.
- יתרת החוב מקורה בחוב שנוצר כפועל יוצא מתשלומים שביצעה רום גבס בגין ערבותה לחובות החברה כלפי הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק הבינלאומי"), בקשר עם אשראים שניתנו לחברה, וכן חובות "בין חברתיים" בגין השתתפות בשכר עובדים וכו'.
- כן, קיים חוב עתידי של החברה כלפי רום גבס בגין הערבות לגופים הפיננסיים - סך של כ-4.5 מיליון ₪ שהינו חוב ודאי וידוע בגין יתרת סכום חילוט ערבויות גינדי לבנק הבינלאומי [בעניין זה קודם להליך חדלות הפירעון נאות הבנק בתנאי שהחברה תעמוד בהסדר פריסה, למחול לחברה על חצי מיליון ₪ מתוך הסכום האמור] וסך של כ-20 מיליון ₪ נוספים לחברת מנורה מבטחים בע"מ, המותנה בחילוט ערבויות, אם וככל שתחולטנה.

3. כידוע, ביום 27.3.2019 נוצרו להבטחת אשראי חדש, שניתן החל ממועד חתימת אגרות החוב ואילך, שעבודים על הנכסים להלן (שעבודים מס' 53 ו-54):
- 3.1. כל הזכויות והתשלומים וסכומי הפיצוי והשיפוי שהתברר זכאית לקבל ו/או עשויה לקבל מאילון חברה לביטוח, בגין תביעות ודרישות ביטוחיות אשר פורטו נספח א' לאגרת החוב מיום 27.3.2019.
- 3.2. כל הזכויות והסכומים אשר יגיעו לחברה מכוח התביעה שהוגשה על ידי החברה נגד חברות קבוצת גינדי.
- ממועד חתימת אגרת החוב והיווצרות השעבודים ועד מועד הגשת בקשת הנושה ובקשת החברה למתן צו פתיחת הליכים בוצעו על ידי רוס גבס חלף החברה עבודות בסך כולל של כ-6.5 מיליון ₪.
4. זאת ועוד, רוס גבס הינה ערבה לכלל התחייבויות החברה כלפי הבנק הבינלאומי. במסגרת זאת נדרשה רוס גבס על ידי הבנק לפעול לסילוק חוב החברה כלפי הבנק שנוצר כתוצאה מחילוט ערבויות שהונפקו לטובת קבוצת גינדי בפרויקטים Oak והמשתלה (להלן: "ערבויות גינדי").
- יצוין, כי בגין ערבויות אלה שהונפקו על ידי הבנק הבינלאומי לחברות קבוצת גינדי, נוצרו ביום 30.9.2013 שעבודים לטובת הבנק על כל זכויות החברה לקבלת תקבולים על פי הסכם הביצוע של הפרויקטים, על כל השינויים, ההארכות ונספחיהם, לרבות הזכות לקבלת כספים על פיהם (שעבודים 36 ו-37).
5. ערבויות גינדי חולטו בשתי פעימות - בגין חילוט הערבויות הראשון, הגיעה החברה להסדר תשלומים עם הבנק, בהלוואה לטווח ארוך, הלוואה אשר עמדה נכון למועד הגשת הבקשה למתן צו פתיחת הליכים על סך של כ-4.5 מיליון ₪ [עם הסכמה של הבנק למחילה על חצי מיליון ₪ מהלוואה זו בתנאי לעמידה בהסדר פריסה]. לאחר מועד הגשת הבקשה נדרשה רוס גבס מכוח ערבותה להפקיד את התשלום החודשי של ההלוואה, עד שיתבהר מצבה המשפטית של דורי בניה. בגין חילוט הערבויות השני - לא הושג עם הבנק הסדר פריסה ולכן, שולמו על ידי רוס גבס מכוח ערבותה לדורי בניה סך כולל של כ-4 מיליון ₪. למיטב ידיעת מרשתנו, יתרת החוב שולמה ממקורות דורי בניה.
6. אם כן, ובחתימתם לסעיף 12 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 מובטחים הסכומים ששולמו על ידי רוס גבס, כפועל יוצא מערבותה להתחייבויות החברה כלפי הבנק הבינלאומי בגין ערבויות גינדי, בשעבודים שרשמו לטובת הבנק הבינלאומי להבטחת חובות אלה, הנזכרים בסעיף 3 לעיל. ודוק, על פי הוראות הדין, מקום בו החיוב הנערב היה מובטח בשעבוד נכס של החייב, עובר השעבוד לזכות הערב לאחר שמילא ערבותו.
7. אשר על כן, מרשתנו הינה נושה מובטחת - (א) בגין אשראי חדש שהעמידה לחברה החל מסוף חודש מרץ 2019, ובעניין זה - עבודות שבוצעו על ידה חלף החברה בסך כולל של כ-6.5 מיליון ₪ וסכומים בגין חילוט עתידי של ערבויות שהונפקו על ידי מנורה מבטחים וערבויות נוספות שהונפקו על ידי הבנק הבינלאומי שאינן ערבויות גינדי, תחת השעבודים האמורים בסעיף 2 לעיל (שעבודים 53 ו-54) (ב) מכוח כספים ששילמה ועוד צפויה לשלם עבור החברה מכוח ערבותה לבנק הבינלאומי, סכום הנאמד נכון למועד כתיבת מכתבנו זה בכ- 4.5 מיליון ₪ (ככל שהבנק לא ימחל על 500 אלף ₪), בשים לב לכך כי החברה לא תעמוד בתשלומי ההלוואה כלפי הבנק הבינלאומי (שעבודים 36 ו-37).

8. בשים לב להחלטת בית המשפט מיום 27.10.2019 לפיה פני החברה לפירוק נבקש הבהרתכם כיצד הינכם מבטיחים למרשתנו "הגנה הולמת", למצער בתקופת הביניים עד הכרעת בית המשפט בבקשה למתן צו פתיחת הליכים, ביחס לנכסים המשועבדים לה, בשים לב לצווים הזמניים שניתנו על ידי בית המשפט.

יודגש, גם אם היה מדובר בחברה אשר פניה לשיקום והבראה, ולא כך הדבר, הרי שעל פי הוראות הדין אין למנוע ממרשתנו לממש את השעבודים שנרשמו לטובתה בהתאם לסעיף 247 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 (להלן: "החוק"), מן הטעם כי הנכסים המשועבדים אינם בגדר נכס הנדרש לטובת שיקום כלכלי של החברה (ראת סעיף 245 (ב)(2) לחוק).

לחילופין, הנכם מתבקשים להודיע האם בכוונתכם לפדות את הנכסים המשועבדים, על פי ובהתאם להוראות סעיף 246 לחוק.

9. כמו כן, הינכם נדרשים לעדכן ולשתף את הח"מ ביחס לכל מו"מ או הידברות בקשר לנכסים המשועבדים לטובת מרשתנו.

10. למען הסר ספק, אין באמור לעיל או בחסר בו כדי להוות ויתור ו/או פגיעה בכל זכות ו/או טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשתנו, וכל זכויותיה ו/או טענותיה, בין אם דיוניות ו/או מהותיות, שמורות לה במלואן.

בכבוד רב,

שמירית מלמן, עו"ד אמיר ברטוב, עו"ד

שמענוב ושות' – עורכי דין

נספח 2

העתק מכתב רוס גבס מיום

18.2.2020

SHIMONOV & Co.

law firm

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Liron Sapir
Ayelet Berkovits
Bezalel Rodrig
Ido Lachman
Eyal Kishon
Yitamar Navott
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Halfon
Matan Bouskila
Nadav Manaker
Ofir Saada

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמענוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
עיינה וקסלר
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
לירון ספיר
איילת ברקוביץ
בצלאל רודריג
עידו לכמן
אייל קישון
איתמר נבות
טל נער
אוריה מנסור
אורן חלפון
מתן בוסקילה
נדב מנקר
אופיר סעדה

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

תל אביב, 18 פברואר 2020
מספרנו : 5141

לכבוד

מבלי לפגוע בזכויות
- באמצעות פקס ובדוא"ל -

עו"ד איתי הס ועו"ד עופר שפירא
נאמנים לחברת א.דורי בניה בע"מ

ח.נ,

הנדון: **חז"ל"ת 17156-10-19 ; חז"ל"ת 60447-09-19 - א.דורי בניה בע"מ (בחדלות פירעון) (להלן: "החברה")**

סימוכין: מכתבנו מיום 4.2.2020


בשם מרשתנו, חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס" ו"מרשתנו"), הרינו לפנות אליכם בדברים כדלקמן:


1. מכתבנו מיום 4.2.2020 שבסימוכין טרם נענה. כמו גם, לא הועבר לידי מרשתנו המידע הדרוש על פיו, בכל הקשור לפרויקטים שנזכרו בסעיף 7 בו, בהיבט של דרישות הבדק שהתקבלו בידיכם ממועד מינויכם לתפקיד וממועד מתן צו פתיחת ההליכים לחברה.

2. נדגיש, מרשתנו אשר ערבה להתחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים שהנפיקו ערבויות להבטחת התחייבויות החברה בפרויקטים האמורים, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ והבנק הבינלאומי, מבקשת, בין היתר, לבחון את כל דרישות הבדק שהתקבלו החל ממועד פתיחת הליכי חדלות הפירעון של החברה וזאת לצורך בחינת האפשרות לפעול בעצמה לתיקוני ליקויי בדק מוצדקים, ככל שקיימים, לצורך מניעת חילוט הערבויות האמורות.

3. דברים אלה נכתבים בשים לב לאמור בדיווח האחרון שהוצג על ידכם לבית המשפט לפיו הינכם מצויים במשאים ומתנים מול 15 מזמיני פרויקטים בכל הנוגע לדרישות חילוט או שחרור ערבויות בנקאיות.
4. בנסיבות אלה מרשתנו חוזרת על בקשתה לקבל לידיה את דרישות הבדק שהתקבלו בידיכם ממועד מינויכם לתפקיד נאמנים לחברה וכן לקבל מידע ודיווח אודות המשאים והמתנים, ככל שמתנהלים בינכם לבין מזמיני הפרויקטים הכלולים תחת סעיף 7 למכתבנו שבסימוכין ו/או עם התאגידים הפיננסיים שלחוב החברה כלפיהם היא ערבה.
5. יובהר, אין במכתבנו זה ובבחינת האפשרות לבצע תיקוני בדק בפרויקטים האמורה כדי נטילת אחריות מטעם מרשתנו בכל הנוגע למערכת ההסכמית בין החברה לבין מזמיני הפרויקטים ובכלל. כמו כן, אין באמור לעיל או בחסר בו כדי להוות ויתור ו/או פגיעה בכל זכות ו/או טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשתנו, וכל זכויותיה ו/או טענותיה, בין אם דיוניות ו/או מהותיות, שמורות לה במלואן.

בכבוד רב,

 שמרית מלמן, עו"ד

 אמיר ברטוב, עו"ד

שמענוב ושות' – עורכי דין

העתקים:

עו"ד רענן קליר ועו"ד רועי גרוס, ב"כ מנורה
הגב' לימור ברעם, מחלקת אשראים מיוחדים, הבנק הבינלאומי
מר אריאל אברם ורו"ח אסף כהן, רוס גבס

נספח 3

העתק תביעת החוב שהוגשה מטעם
שרביב

תביעת חוב

| | | | |
|--|--|---------------------------------|--|
| פרטי החייב | | | |
| *מספר תיק אצל הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי | | | |
| *סוג התיק <input type="checkbox"/> חייב יחיד <input checked="" type="checkbox"/> חייב תאגיד <small>(יש למלא את השדות בהתאם לסוג התיק)</small> | | | |
| פרטי החייב שהוא יחיד עדן או מחק בלונסן אם לא רלוונטי | | | |
| *שם פרטי | | *שם משפחה | |
| *מספר זהות (9 ספרות כולל ספרת ביקורת) | | | |
| *הוגשה בקשה להסדר לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> איני יודע <input type="checkbox"/> | | | |
| פרטי חייב שהוא התאגיד עדן או מחק בלונסן אם לא רלוונטי | | | |
| *שם תאגיד | | *מספר תאגיד | |
| א.ו.כ.ל / א.ו.כ.ל / א.ו.כ.ל | | 512660341 | |
| נא וודא פרטי החייב ומספר התיק באתר הממונה על הליכי חדלות פירעון | | | |
| פרטי התובע | | | |
| * מיוצג על ידי עורך דין <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא | | | |
| *סוג נושה <input type="checkbox"/> פרטי <input checked="" type="checkbox"/> תאגיד <input type="checkbox"/> קופת גמל <input type="checkbox"/> בנק <input type="checkbox"/> רשות מדינה <input type="checkbox"/> רשות מקומיות | | | |
| *מעמד החוב <input type="checkbox"/> רגיל <input type="checkbox"/> דין קדימה <input type="checkbox"/> משולב (רגיל+דין קדימה) <input checked="" type="checkbox"/> מובטח | | | |
| *הנני מגיש את התביעה <input type="checkbox"/> עבורי <input type="checkbox"/> עבור מישהו אחר <input checked="" type="checkbox"/> עורך דין המייצג את התובע | | | |
| פרטי חשבון בנק של תובע החוב חשבון בנק בחו"ל | | | |
| *שם מלא של בעל החשבון | | *שם הבנק | |
| שגי'א ג'ע'ה | | בנק א.ו.כ.ל / א.ו.כ.ל / א.ו.כ.ל | |
| *מספר ושם הסניף | | *מספר חשבון | |
| 800 - מונ' א.א.ג.א | | 747623166 | |
| יש לצרף העתק המחאה של הנושה לצורך אימות נתוני החשבון או אישור בנק על זהות בעל החשבון. פרטי חשבון הבנק נדרשים לצורך תשלום דיבידנד ישירות לנושה, ככל שיחולק דיבידנד בעתיד. נא הקפד למלא פרטי חשבון בנק נכונים. | | | |
| פרטי עורך דין מייצג | | | |
| *מספר זהות 9 ספרות כולל ספרת ביקורת | | *שם פרטי | |
| 054156211 | | א.כ.ל | |
| *מספר רישיון | | *שם משפחה | |
| 11835 | | ש.א.ה | |
| כתובת | | | |
| *יישוב | | *רחוב | |
| א.ש.ה | | המג'ני'ים | |
| *ת.ד. | | *מספר בית | |
| 33691 | | 35 | |
| *דירה | | *מיקוד | |
| | | 31336 | |
| פרטי התקשרות עם עורך הדין | | | |
| *מספר טלפון נייד | | *מספר טלפון | |
| 050-5240921 | | 04-85345604-8535656 | |
| *דואר אלקטרוני | | *מספר פקס | |
| office@shiloh.co.il | | | |



תביעת חוב

| | | | |
|---|------------|-----------------|--------------------|
| פרטים אישיים של התובע- תובע פרטי | | | |
| עדכן או מחק בלוחסן אם לא רלוונטי | | | |
| תושב ישראל <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> | | | |
| ארץ מוצא | | | |
| * מספר זהות / מספרות טלד ספרה ביחידת | * שם פרטי | * שם משפחה | ארץ מוצא |
| כתובת | | | |
| * יישוב | * רחוב | * מספר בית | כניסה |
| * ת.ד. | דירה | * מיקוד | |
| פרטי התקשרות | | | |
| * מספר טלפון נייד | מספר טלפון | מספר פקס | דואר אלקטרוני |
| פרטים אישיים של התובע- תובע שהוא תאגיד או קופת גמל | | | |
| עדכן או מחק בלוחסן אם לא רלוונטי | | | |
| * שם חברה/קופת הגמל | | * ח.פ/ח.צ | |
| ש.ב.י.ג ג.ע"ה | | 510150634 | |
| כתובת | | | |
| * יישוב | * רחוב | * מספר בית | כניסה |
| | ח'ש"ה | 25 | |
| * ת.ד. | דירה | * מיקוד | |
| | 1658 | 3101502 | |
| פרטי התקשרות | | | |
| * מספר טלפון נייד | מספר טלפון | מספר פקס | דואר אלקטרוני |
| — | 04-8140000 | — | info@sharbir.co.il |
| פרטים אישיים של התובע- תובע שהוא בנק | | | |
| עדכן או מחק בלוחסן אם לא רלוונטי | | | |
| * שם הבנק | | * מספר ושם סניף | |
| | | | |
| כתובת | | | |
| * יישוב | * רחוב | מספר | כניסה |
| פרטים אישיים של התובע- תובע שהוא רשות מדינה | | | |
| עדכן או מחק בלוחסן אם לא רלוונטי | | | |
| * שם המוסד/העיריה | | * שם היחידה | |
| | | | |
| כתובת | | | |
| * יישוב | * רחוב | מספר | כניסה |
| | | | |



תביעת חוב

פרטי התביעה

בתאריך זו פתיחת הליכים היה ועודנו חייב לי

*סך של

7,500,000.

במילים

שבעה מיליון וארבע מאות אלף ש"ח

בעד

הפדת הסכום ממאג'גאט הח"ג להשלים הגח"ג אל"א המלאג' אל"א הסכום

האם החוב קצוב? כן לא

הערכת חוב (למלא רק במקרה של חוב קצוב)

7,500,000

הערות

היא נספא'ס מלווה'ס

האם קיימת זכות בגין החוב? כן לא

הערות

כאמור בהסכמים המלווה'ס ובהשאלת הלוואה האקדמית המל"ג.
 כמו כן נא לא גא'ג'ט שוב'ג'ה ג'ג'ה לקשה לממן צו אב'ג'ח
 הלווה'ס.

הצהרות

פרטי ממלא הטופס

תושב ישראל כן לא

ארץ מוצא

*מספר זהות: ספירת כולל ספירת ביקורת

05415622

*שם פרטי

אל"א

*שם משפחה

שילה

ארץ מוצא

ישראל

כתובת דואר אלקטרוני להחזרת תשובה

office@shiloh.co.il

תפקיד

עו"ד דין

הצהרות

הריני מאשר כי קראתי את הוראות חוק חלוקת פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, לרבות סעיפים 209-215 ואת הוראות תקנות חלוקת פירעון ושיקום כלכלי (סדרי דין).

אני מצהיר כי לפי מיטב ידיעתי לא קיבלתי אני ולא קיבל כל אדם אחר עבורי את סכום תביעתי הנ"ל, במלואו או בחלקו, וכי אין לי כל בטוחה

מאיזה סוג שהוא להבטחת סילוק תביעתי, או חלק ממנה, למעט:

ניגוד גלוי - עובד "קרא" אולטראמ'ג' שהאלפקה ע"ג
 מלווה מבט'חם גיל'א ג'ג'ה אל"א צ'ג'ה ש"ה צ'ג'ה
 למק'ג' אל"ג' פג'ל'א 2010.

אורי שילה, עו"ד-נוטריון
 Uri Shiloh, Att. at Law - Notary
 מ.ר. 11835
 www.shiloh.co.il

חתימה

*ידוע לי כי אין במשלוח הטופס משום זכות לקבלת כספים במסגרת הליך חלוקת הפירעון.

בחתימתי זו אני מצהיר על הסכמתי לכל הכתוב לעיל

תביעת חוב

| מסמכים מצורפים יש לפרט את כל המסמכים המצורפים לבקשה. מסמכים המסומנים ב (*) הינם חובה. | |
|---|---|
| | * תצהיר חתום ומאומת בחתימת עורך דין <input checked="" type="checkbox"/> |
| | יפוי כוח חתום ומאומת בידי עורך דין (אם רלוונטי) <input checked="" type="checkbox"/> |
| | * העתק המחאה של הנושה לאימות נתוני חשבון בנק/אישור ניהול חשבון בנק <input type="checkbox"/> |
| | הוכחות שווי נכס משועבד (אם רלוונטי) <input type="checkbox"/> |
| סמן V אם צורף לבקשה | |
| מסמכים רלוונטיים | |
| שם המסמך | כרטיז ערובת נ"מ 30.3.19 |
| שם המסמך | הסכם עכ"ל ע"פ ע"פ מאתאריך 25.7.2010 |
| שם המסמך | הסכם מאתאריך 31.12.2012 |
| שם המסמך | א"ש"ל א"ש"ל שנינו לבנים |
| שם המסמך | צ'כרון צ'כרון מאתאריך 14.6.2016 |
| שם המסמך | השאלה א"ש"ל ע"פ ע"פ |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

נסרק בתאריך

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

הוקלד בתאריך

חותמת קבלה

| | | |
|----------|---|---|
| בעניין: | חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט – 2019 | חוק חדלות פירעון תקנות חדלות פירעון |
| ובעניין: | א. דורי בניה בע"מ, ח.פ. 51-266034-1 | החייבת |
| הנושה: | שרביב בע"מ, ח.פ. 510150634 ע"י ב"כ א. שילה ושות', עורכי דין משד' המגינים 35, ת.ד. 33691 חיפה טלפון: 04-8535656 פקס: 04-8534545 | |

נספח לתביעת חוב

רצ"ב העובדות המהוות בסיס לתביעת החוב של שרביב בע"מ.

1. שרביב מחזיקה בערבות ערבות צד ג' אוטונומית מס' 7-15-034780-12-00 ע"ס 3,000,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים החל מ- 15.3.2010 שהונפקה על ידי מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ונמסרה לשרביב על ידי החייבת על פי הוראות ההסכמים לביצוע עבודות קבלניות בפרוייקט "הוד השרון – שרביב" (להלן: "הפרוייקט") שנחתמו בין שרביב והחייבת בתאריך 25.7.2010 ובתאריך 31.12.2012, שהעתיקהם מצורפים לתצהירי (להלן "ההסכם").

נספח 1 – כתב ערבות מתאריך 30.3.2015 ומכתב עדכון ערבות מתאריך 26.3.2019

נספח 2 – הסכם לביצוע העבודות מתאריך 25.7.2010

נספח 3 – הסכם מתאריך 31.12.2012

2. בתאריך 25/07/2010 התקשרו החייבת ושרביב בהסכם לביצוע עבודות לפיו המבקשת תשמש קבלן לבניית שני בניינים בני 18 קומות כ"א כ-64 יחידות דיור כל אחד (סה"כ 128 יח"ד) ברחוב גולדה 8 ו-10 בהוד השרון (להלן: "ההסכם").

3. שרביב שילמה לחייבת בגין ההסכם מעל 80 מיליון ₪.

4. החייבת התחייבה לסיים את שלב א' של העבודות עד 28.2.2013 ואת שלב ב' עד 30.4.2013 ולא לאחר במסירת הדירות מעבר לתאריך 30.4.2013, אך איחרה איתור מהותי בקיום התחייבויותיה ובמסירת הדירות לחלק מרוכשי הדירות. על כך מלמדים טפסי 4 (אישורי חיבור חשמל ומים ואכלוס) שלהלן:

4.1. טופס 4 חלקי (למעט דירות 64-58) נמסר לבנין ברחוב גולדה 8 בתאריך 8.12.2013 וטופס 4 אחרון לאותו בנין (למעט דירות 64-61) ניתן בתאריך 21.1.2015.

4.2. אשר לבנין ברחוב גולדה 10, טופס 4 חלקי (למעט דירות 64-57) ניתן בתאריך 9.4.2014, טופס 4 חלקי שני (למעט דירות מס' 64-63, 60-57) ניתן בתאריך 21.1.2015, וטופס 4 אחרון נמסר בתאריך 21.6.2015.

5. כידוע, על פי חוק המכר (דירות) חלה חובה על מוכרת הדירות לפצות את רוכשי הדירות בגין ליקויים בבנייה, והחייבת התחייבה ליטול על עצמה את האחריות המלאה לפי החוק כלפי רוכשי הדירות. על כן לאור תקופות הבדק והאחריות (שחלקן מאד ארוכות) הקבועות בחוק המכר (דירות) קיימת לשרביב חשיפה משפטית לתביעות רוכשי הדירות בגין תביעות ליקויי בנייה, הנאמדת בסכום תביעת החוב ואף למעלה מזה.
6. יצויין כי יש ברשות שרביב כ-10 קלסרים עמוסי מכתבי תלונות של רוכשי הדירות, שנשלחו גם לחייבת. עד לאחרונה החייבת לקחה אחריות על תיקון הליקויים, אולם כעת לאור קריסתה הכלכלית, אך צפוי שהחייבת תפר את התחייבויותיה החוזיות לספק תיקוני בדק ואחריות לרוכשי הדירות. החשיפה המשפטית הצפויה בגין הפרה זו עולה לבדה על סכום תביעת החוב.
7. על פי תנאי סעיף 12 של ההסכם (על תתי סעיפיו) התחייבה החייבת לספק לרוכשי הדירות ולשרביב אחריות בגין בדק ואחריות בהתאם לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן "החוק") ובהתאם לחוזי מכר הדירות. כאמור לעיל, לאור קריסתה הכלכלית, אך צפוי שהחייבת תפר את התחייבויותיה החוזיות לספק תיקוני בדק ואחריות לרוכשי הדירות.
8. על מנת להבטיח את מילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם מסרה החייבת לשרביב ערבויות בנקאיות. הראשונה ניתנה בשנת 2010 וסוכמה הופחת פעמיים. האחרונה בהן היא ערבות צד ג' אוטונומית מתאריך 30/03/2015 ע"ס 4,250,000 ש"ח שהונפקה על ידי חברת הביטוח "מנורה מבטחים ביטוח בע"מ" בקשר עם ביצוע עבודות בניה ו/או בקשר עם ההסכם לביצוע הפרוייקט. ערבות זו הוארכה מספר פעמים, ובפעם האחרונה בתאריך 26/03/2019 הוארך תוקפה עד 15/04/2020 וסוכמה הופחת ל 3 מיליון ₪ בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים החל ממדד פברואר 2010.
9. החייבת לא קיימה עד כה את התחייבותה כאמור בסעיף 19.2.2.3 של ההסכם למסור לשרביב אישורים בכתב מכל בעלי הזכויות של יחידות הדיור בשני הבנינים המעידים כי החייבת ביצעה את כל תיקוני הבדק, לרבות אישור בכתב של נציגות הבתים המשותפים על ביצוע עבודות הבדק ברכוש המשותף. **יודגש כי על פי סעיף 19.2.2 של ההסכם, ערבות הבדק לא תושב לחייבת לאחר 7 שנים ממועד תעודת השלמה אם לא ימסרו לשרביב אישורי בעלי הזכויות ונציגות הבית המשותף כאמור לעיל.**
10. על אף שהחייבת לא קיימה את התחייבותה כאמור בסעיף 19.2.2.3 של ההסכם (ועל אף שלא התקיים האמור בסעיף 19.2.2.5 להסכם) שרביב הסכימה לפני מסורת הדין בלבד להקטין את סכום הערבות בסך 1,250,000 ₪, וזאת אך ורק על יסוד הבטחת החייבת שהיא תטפל בתיקוני בדק ואחריות בכל דירות רוכשי הדירות. אשר על כן, מאחר שצפוי כעת שהחייבת לא תקיים את התחייבויותיה על פי ההסכמים בכל שנות הבדק והאחריות, מהווה הדבר הפרה יסודית צפויה של ההסכם ומעילה באמון המקימה לשרביב זכות לממש את הערבות ולגבות מהחייבת את מלוא הפיצוי המוסכם וזאת לצד זכות לגבות מהחייבת את כל הנזקים הריאליים, לרבות הצפויים ואלה שיתרחשו בפועל, ואלה העולים על סכום הפיצוי המוסכם.
11. לאור בקשותיה והבטחותיה של החייבת לקיים את התחייבויותיה לספק תיקוני בדק ואחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר (דירות), בתאריך 14.6.2016 נערך זכרון דברים

בין שרביב והחייבת¹, ובמסגרת סעיף 2 הסכימה שרביב לפני משורת הדין, להחליף את ערבות הביצוע שמסרה לה החייבת בערבות בדק, וזאת על אף שהחייבת לא השלימה את מלוא התחייבויותיה על פי ההסכמים. בסעיף 3 של זכרון הדברים הסכימה שרביב לוותר לחייבת, לפני משורת הדין, ויתור המותנה בתנאי מתלה שהחייבת תקיים את כל התחייבויותיה בזכרון הדברים ובמיוחד התחייבותה לספק לרוכשי הדירות תיקוני בדק ואחריות בהתאם לחוק, על 5,400,000 ש"ח שהיתה זכאית לקבל מהחייבת בגין פיצוי חוזי.

12. מאחר שהחייבת לא קיימה את התנאי המתלה שנקבע בזכרון הדברים ולא עמדה בהתחייבויותיה כאמור בזכרון הדברים ובהסכמים החתומים איתה, זכאית שרביב לחזור בה מהויתור המפליג שנקבע בסעיף 3 של זכרון הדברים. לפיכך על פי סעיף 4 של זכרון הדברים הרצי"ב, יש לשרביב הזכות לגבות מהחייבת את הפיצוי המוסכם בסך 7,500,000 ש"ח וזאת בנוסף לכל סעד או תרופה העומדים לשרביב מכח ההסכמים ועל פי כל דין.

נספח 5 – זכרון הדברים מתאריך 14.6.2016

13. כעת ברור שהחייבת מפרה ותפר את ההסכמים ואת זכרון הדברים עם שרביב בטרם יסתיימו תקופות הבדק והאחריות לפי החוק, שכן היא פועלת בכוונה להתפרק "בצורה שקטה" ולהתחמק מהתחייבויותיה החוזיות. לפיכך, זכאית שרביב לחזור בה מהויתור המותנה על החוב של 5,400,000 והיא זכאית לגבות מהחייבת את מלוא הסכום של 7,500,000 ש"ח, שהוא סכום קטן מהיקף הנזקים הצפויים לשרביב עקב הפרת התחייבויותיה החוזיות של החייבת.

14. הערבות האוטונומית בה מחזיקה שרביב קטנה מחובה של החייבת ולא תספיק כדי לתת לשרביב מימון מלא לצורך תשלום נזקיה הנובעים מהפרת התחייבויותיה של החייבת לספק לכל רוכשי הדירות תיקוני בדק ואחריות וכן פיצוי על נזקים שלא ניתן לתקנם.

15. בנסיבות ההפרה של התחייבויותיה החוזיות של החייבת, עומדת לשרביב זכות משפטית עצמאית לגבות את מלוא סכום הערבות וזאת מבלי לפגוע בזכותה לגבות מהחייבת את שאר הפיצוי המוסכם, שכן הסכום המובטח בערבות קטן בהרבה מסכום החוב שחבה החייבת לשרביב כאמור.

16. עד למועד הגשת התגובה הוגשו כנגד המשיבה שלוש תביעות שעניינן ליקויי בניה בדירות שרכשו בפרוייקט. תביעה אחת הסתיימה ושתי תביעות עדיין מתנהלות בבית המשפט. התביעות המתנהלות הינן ת.א 48261-03-17 אורי ואלניזבטה בלק, ות.א 58050-01-18 שהוגשה ע"י בני הזוג שרם. שתי התביעות מתנהלות בבית המשפט השלום בתל אביב.

17. להערכת שרביב, לאור תקופות הבדק והאחריות בחוק המכר (דירות) ולאור התנהלות החייבת קיים סיכון להגשת תביעות נוספות של רוכשי הדירות ושל בעלי הרכוש המשותף במהלך התקופות הקבועות בחוק.

18. ראוי להדגיש שהערבות שמסרה החייבת לשרביב נועדה להבטיח במיוחד (אך לא רק) את קיום התחייבויות החייבת בגין סעיף 12 של ההסכם, וסכומה משקף רק מזער מהסיכון האמיתי לו תהיה חשופה שרביב, אם החייבת לא תקיים את התחייבויותיה על פי ההסכם וכוונבע מתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר (דירות) שהחייבת התחייבה להן במפורש.

¹ עקב טעות סופר נרשם בזכרון הדברים שההסכם השני הוא משנת 2010 בעוד הוא משנת 2012

19. במידה שהחייבת תתפרק ולא תקיים את התחייבויותיה שרביב תעמוד בפני שוקת שבורה ולא יהיה לה מקור למימון תביעות עתידיות של רוכשי הדירות, ככל שיהיו כאלה.
20. לסיכום – על החייבת לשלם לשרביב את כל נזקיה הצפויים, לרבות אלה הנובעים מתלוונות רוכשי דירות שהתקבלו בפועל ואלה שטרם נשלחו עדיין, ולפצות את שרביב בסכום הפיצוי החוזי המוסכם בסך 7,500,000 ₪ וזאת הן בשל הפרה בוטה של החוזים על ידי האיחור המשמעותי במסירת הדירות לשרביב ולרוכשי הדירות והן בשל חדילתה של החייבת מלספק לרוכשי הדירות תיקוני בדק ואחריות.

מכבוד רב,

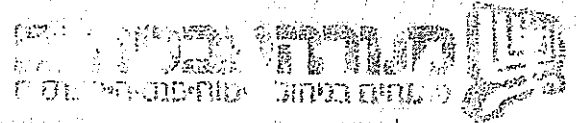
אורי שילה, עו"ד
ב"כ שרביב בע"מ

נספחים

- נספח 1 – כתב ערבות מתאריך 30.3.2015 ומכתב עדכון ערבות מתאריך 26.3.2019
- נספח 2 – הסכם לביצוע העבודות מתאריך 25.7.2010
- נספח 3 – הסכם מתאריך 31.12.2012
- נספח 4 – 5 אישורי אכלוס (טופס 4) שניתנו לבנינים
- נספח 5 – זכרון הדברים מתאריך 14.6.2016

נספח 1

תל-אביב, 30 במרץ 2015



לכבוד
שרביב בע"מ ח.פ. 4-015063-51
משרדות טשרניחובסקי 25
חיפה

ג.א.ג.

הנדון: כתב ערבות מספר 7-15-034780-12-00

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 4,250,000 ש"ח (ארבעה מיליון, מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-266034-51 (להלן: "הקבלן") בקשר עם ביצוע עבודות בניה ו/או בקשר עם טיב עבודות בניה ו/או בקשר עם הסכם מיום 25/07/2010 לביצוע עבודות קבלניות במגרש 223 מס' חלקה ארעי 327 בהתאם לתב"ע הר/1200 א' - פרויקט "הוד השרון - שרביב".
2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הקבלן, ובתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. אנו נשלם לכם את סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש פברואר בשנת 2010 אשר פורסם ביום 15/03/2010 (להלן: "מדד הבסיס"). יודגש כי אם המדד האחרון שיפורסם סמוך לפני מועד התשלום על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד הקובע") יהא נמוך או שווה למדד הבסיס, אזי, אנו נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד סכום הערבות ללא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים.
4. "מדד תשומות הבניה למגורים", משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, כולל אותו מדד, אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר וכן, כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יבוא.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 15/10/2015 ועד בכלל.
6. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב למשרדנו על פי הכתובת הרשומה: "בית מנורה" - רחוב אלנבי 115 (קומה 14 - מחלקת ערבויות), תל-אביב, וצריכה להגיע למשרדנו עד יום 15/10/2015 בשעה 15:30.
7. מודגש בזה, כי "דרישה בכתב" כאמור בכתב ערבות זה אין פירושה דרישה שתגיע באמצעות פקסימיליה ו/או טלקס ו/או מברק ו/או דוא"ל ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לכתב ערבות זה ולא תיענה.
8. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא למעט לטובת בנק הפועלים בע"מ.
9. ערבות זו מבטלת ומחליפה ערבות מספר 4-10-001145-12-00 על סך 4,250,000 ש"ח מיום 19/08/2010.

לכבוד רב,

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

מנורה מבטחים
ביטוח בע"מ

משרד ראשי: רח' אלנבי 115, תל אביב 6581708
מוקד שירות לקוחות ארצי טל: 03-7107777
פקס: 03-7107789 www.menoramivt.co.il

015768



תל אביב, 26 במרץ 2019

לכבוד
שרביב בע"מ ח.פ. 4-015063-51
משדרות טשרניחובסקי 25
חיפה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מספר 7-15-034780-12-00 ע"ס 3,750,000 ש"ח מיום
30/03/2015 (להלן: "הערבות") – כתב תיקון ותוספת מס' 6
סימוכין: פנייתכם אלינו מיום 13/03/2019

1. הערבות הונפקה לבקשת א. דורי בע"מ ח.פ. 1-266034-51, ותוקפה עד ליום 15/04/2019.
2. הרינו לאשר כי בהתאם לבקשתכם שבסימוכין החל מיום 26/03/2019 הערבות תתוקן כמפורט בסעיף 3 ו-4 שלהלן.
3. "סכום הערבות" – במקום: "3,750,000 ש"ח (שלושה מיליון, שבע מאות וחמשים אלף ש"ח)" יבוא: "3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון ש"ח)".
4. הרינו לאשר כי בהתאם לבקשתכם שבסימוכין אנו מאריכים את תוקף הערבות עד ליום 15/04/2020.
5. לאחר 15/04/2020 ערבות זו תחשב כבטלה ומבוטלת וכל דרישה שתגיע אלינו אחרי מועד זה לא תענה.
6. ביתר תנאי הערבות, למעט השינויים הנזכרים בסעיף 3 ו-4 דלעיל, לא יחול כל שינוי.

בכבוד רב

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

ט.ל.ח.
העתק: א.דורי בניה בע"מ
תיק לקוח

053524

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

נספח 2

הסכם לביצוע עבודות קבלניות

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 25 בחודש יולי בשנת 2010

בין: שרביב בע"מ ה.פ. 510150634 (להלן: "המזמין")

מצד ארז:

לכין: א.דורי בניה בע"מ ה.צ. 512660341 (להלן: "הקבלן")

מצד שני:

- הואיל: והמזמין בעל הזכויות במקרקעין;
- והואיל: וברצון המזמין להקים על המקרקעין את הפרויקט;
- והואיל: ובכוונת המזמין למכור את הדירות שתקומנה בפרויקט;
- והואיל: והקבלן הצהיר שהינו קבלן ושום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969 לביצוע העבודות על פי הסכם זה וכי הינו בעל היכולת, הידע האמצעים וכושר הביצוע המתאימים לביצוע העבודה במועדים הקבועים על פי הסכם זה;
- והואיל: והקבלן הצהיר שברשותו נמצאים כל המסמכים הנזכרים בהסכם זה, קראם, הבין את תוכנם, קיבל כל הסבר שביקש והוא מתחייב לבצע את הפרויקט בהתאם להודאות כל המסמכים הנ"ל;
- והואיל: וברצון המזמין למסור לקבלן את ביצוע העבודות והקבלן הציע למזמין לבצע עבורו את העבודות, כטיב ובאיכות ובתמורה המפורטת בהסכם זה;
- והואיל: והוסכם בין הצדדים שהקבלן יבצע את העבודות עבור המזמין בהתאם ובכפוף לתנאים ובתמורה המפורטים להלן בהסכם זה;
- והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר ולהגדיר את כל מערכות היחסים ביניהם לרבות המשפטית על הכתב;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
- 1.1 המבוא לחיזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הנספחים לחיזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כותרות הסעיפים הינן לצורך נוחיות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנות חיזה זה.
- 1.4 נספחים
- הנספחים המפורטים להלן יהיו חלק בלתי נפרד מחיזה זה:
- 1.4.1 נספח "א" - לוח הזמנים, שלבים ותקופות לביצוע העבודות.
- 1.4.2 נספח "ב" - רשימת התוכניות כמפורט ברשימה שבראש נספח זה וכל התכניות שיצורפו במהלך ביצוע העבודות.
- 1.4.3 נספח "ג" - מפרטים טכניים מיוחדים, לרבות מפרטים טכניים מיוחדים של היועצים השונים;
- 1.4.4 נספח "ד" - מפרט מכר לדיירים ליחידות הדיור השונות - לא מצורפים במסגרת החימה הצדדים על החיזה ויצורפו בהמשך;
- 1.4.5 נספח "ה" - דו"ח יועץ קרקע (כולל קידוחי ניכיון) והנחיות עקרוניות לביצוע הביטוס;

א.דורי בניה בע"מ

שרביב בע"מ

| | |
|--------|--|
| 1.4.6 | נספח "א" - תרומות יועץ הנסיונות לפי פרונטת בטיחות ועל יועץ הבטיחות והרשימות מכבי האש לצורך מבליח טיפוס 4 לכל שלב בפרויקט. |
| 1.4.7 | נספח "א" - מפת חלקות המקור. |
| 1.4.8 | נספח "ח" - מפת גבולות המקרקעין לכצוע העבודה. |
| 1.4.9 | נספח "ט" - היתרי הבניה; |
| 1.4.10 | נספח "י" - התחייבויות הנחנין לרשויות השונות לרבות למשרד לאיכות הסביבה ("וויק ירוק"); |
| 1.4.11 | נספח "יא" - נוסח צו התחלת עבודה. |
| 1.4.12 | נספח "יב" - מחירון שיעורים לעבודות נוספות, והפתחות שיומנו על ידי דיירים לצורך חיוב מיכרי הדירים; נספח זה יצורף בהספך עם טופס הכנתו |
| 1.4.13 | נספח "יג" - נספחי קבלת - דיירים. |
| 1.4.14 | נספח "יד" - נוסח תעודת השלוחה. |
| 1.4.15 | נספח "טו" - נספח ביטוחים. |
| 1.4.16 | נספח "טז" - נספח התחנה וליח תשלומים; |
| 1.4.17 | נספח "יז" - נוסח ערכות בנקאיות. |
| 1.4.18 | נספח "יח" - נוסח הצהרת העדר תביעות; |
| 1.4.19 | נספח "יט" - ויקורי הפרט נוכר; |
| 1.4.20 | נספח "כ" - נספח בנק מלווה; |

1.5. על אף האמור בסעיף 1.4 לעיל, כל התוכניות ופרטי התכנון אשר יוכנו לאחר התיסת הצדדים על תוכן זה על ידי המסור ו/או עברו. לצורך ביצוע העבודות, יחשבו בחלק בלתי נפרד מתוכן זה לכל דבר ועניין, ויצורפו אל תוכן זה כנספחים לאחד הכנתם אף אם לא צורפו לתוכן זה במועד התימונו ונ"י הצדדים, והכול בכפוף למפורטים המכונים הנויחדים (נספח ג') ולמפרט המוכר (נספח ד') ולעיקרי מפרט המוכר (נספח יט')

הנדות

2

בהתאם זה תהיה להנתיים הבאים הכשמשות הכתומה בציורם

| | |
|-------|--|
| 2.1.1 | "הקבלה" - כאמור בנובא, ובנוסף, אך לא רק, נציגו מורשיו המוכמנים, ובכלל זה, על קבלת חשנה הפועל בשמו ו/או עברו בביצוע העבודות או כל חלק מהן. |
| 2.1.2 | "חלקות המקור" - חלקות 90, 149, 152, 153 ו- 156 בגוש 6407, כסומות במפת חלקות המקור המציב בנספח ה' להחלטת זה; |
| 2.1.3 | "המקרקעין" - מקרקעין כשטח של כ- 4,857 מ"ר המצויים בהוד השרון והידועים כמגדש 225 על פי תב"ע הר/1200 א', סמי חלקה ארעי 327 בהתאם לתב"ע הר/1200 א', כסומות במפה גבולות המקרקעין לכצוע העבודה המציב בנספח ח' לתוכן זה. |
| 2.1.4 | "הפרויקט" - בניית וטרי בניינים בני 18 קומות כל אחד, מעל קומת קרקע במקרקעין, הכוללים יחדיו כ- 128 יחידות דיור, כך שבכל בניין כ- 64 יחידות דיור. הכולל, בין היתר, בניה במקרקעין של שתי קומות מתפרים הכוללים הניון, ובכלל זה, בניה במקרקעין של מתכנים, שטחי שירות, שטחים משותפים, שטחים טכניים, עבודות פיתוח בתוך שטח המקרקעין ובשטח פרטי פתוח, מאגרי מים, וודי משאבות, חדר חשמל, חדר שנאים, חדרי מדרגות, מעליות, מבוואת כניסה וכו', וכן בניית וועדון דיירים, חדר כושר, לובי, מבוואת מעלית, חדר עגלות וחדר אשפת, והכול בהתאם לתוכניות והמפרטים האמורים בהתאם זה, ובכלל זה, המפרטים הטכניים, |

[Handwritten signature]

שרה לב בלוי

- 2.1.5 "העבודות" - ביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת ובניית הפרויקט במקרקעין, וככלל זה, עבודות פיתוח בתוך שטח המקרקעין, ביצוע עבודות פירוק והריסה של כל המבנים הקיימים במקרקעין ובהלקות המקור, ופינוי כל ההריסות, ועקירת עצים במקרקעין ובהלקות המקור, והכול כאמור בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו;
- 2.1.6 "המפרט הבין משרדי הכללי" - "המפרט הכללי לעבודות בניין" (האוגדן הכחול) שאיננו מצורף לחוזה זה ואשר הוכן על ידי הוועדה הבין משרדית במהדורתו העכשית האחרונה הידועה במועד חתימת החוזה זה או במיעד ביצוע העבודות, לפי המאוחר;
- 2.1.7 "המפרט הטכני המיוחד" - כל המפרטים הטכניים המיוחדים המצורפים להסכם זה, ובכלל זה, המפרטים הטכניים המיוחדים של יוצרי הפרויקט;
- 2.1.8 "המפרטים הטכניים" - המפרט הבין משרדי הכללי והמפרט הטכני המיוחד;
- 2.1.9 "מפרטי המכר" - כל מפרטי המכר שעל פיהם יבנו היחידות הדיור השונות בפרויקט אשר יצורפו להסכמי המכר בין המזכין לרוכשי היחידות הדיור;
- 2.1.10 "עיקרי מפרט מכר" - עיקרי מפרטי המכר של היחידות הדיור שיבנו בפרויקט אשר יהיו חשופות להכנת מפרטי המכר של יחידות הדיור השונות שיבנו בפרויקט;
- 2.1.11 "התוכניות" - כל התוכניות המצ"ב כנספה ב' לחוזה זה לצורך ביצוע העבודות, כל תוכניות שיצורפו ולא קיימות וכל השינויים לתוכניות הקיימות ושלא קיימות.
- 2.1.12 "המפקח" - כל גורם, לרבות, אדם ו/או תאגיד, שימונה מטעם המזכין על פי שיקול דעתו הבלתי-;
- 2.1.13 "תקופת הביצוע" - התקופה שנקבעה בנספה א' לחוזה זה כמשך הזמן אשר במהלכו על הקבלן להשלים את ביצוע כל העבודות, על פי הוראות חוזה זה, התקופה תחול במועד שייקבע בצו התחילת העבודות ותסתיים במיעד בו הקבלן יקבל מהמזכין תעודת השלמה בגין ביצוע העבודות;
- 2.1.14 "חיתרי הבניה" - שני חיתרי בניה האחד, מיום 24.08.2010 אשר מספרו 5156 והשני מיום 24.06.2010 אשר מספרו 5157 הנמצ"ב כנספה ב' לחוזה זה, וכן התוכניות המצורפות להם (ה- "גרמושקות");
- 2.1.15 "המדד" - מדד תשומות הבניה לכגורים אשר התפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף רשמי אחר אשר יבוא במקומו;
- 2.1.16 "מדד הבסיס" - מדד הודש פברואר 2010 אשר פרסם ביום 15.05.2010 אשר עמד על 124.7 נקודות;

SHIBOLETDOC #645535_***v1

שרביט בניין

2.1.17 "המחד הקובץ" - המחד הידוע בגין החוזה אליו מהייחסות העבודות שבוצעו באותו חודש ושלא יפהת מסיד הכספי למדון האסדר. במקרה של איתור כביצוע העבודות ישולם אותו התשלום מהתמורה בגין העבודות שבוצעו באותו חודש. כאשר הוא צמוד למחד הידוע במדעו בו העבודה לא אמורה להתבצע בהתאם לנספח קוד המזוין להצ"כ בנספח א'.

2.1.18 "הפרשי הצמדה למחד" - שיעור נלווית המחד הקובע לעודת מדד הבסיס.

הצהרות והתחייבויות הקבלן

הקבלן מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי יוציא לפועל ויבצע את העבודות בהתאם לאמור בהזדה זה על נספחיו, במלואו ובמועדו.
- 3.2 כי אין לו כל מניעה טכנית, חוקית או אחרת להתקשר בהזדה זה עם המזמין.
- 3.3 כי הוא קבלן רשום כפנקס הקבלנים על פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות תשכ"ט - 1969, וכי הוא בעל מיוגן ג' - 5 וכי מורשה על פי מיוגנו ועל פי כל דין לבצע את העבודות ושוא חחה זה, וכי הינו בעל היכולת, הידע האמצעים וכוחו הביצוע המתאימים לביצוע כל העבודות האמורות בהזדה זה במועדים הקבועים על פי הזדה זה.
- 3.4 כי מתחייב להיות אחראי לביצוע מליד הפרויקט ומתחייב להתאים כפועל יוצא מבר על כל מסמך שיידרש בהתאם לדרישת הרשויות השונות, לדבות הרשות הנקודות.
- 3.5 כי לא ימסור לקבלני משנה ביצוע עבודה כלשהי מהעבודות, אם אותו קבלן משנה אינו רשום בהתאם לחוק האמור בסעיף זה, וימסור לקבלני משנה ביצוע עבודה כלשהי מהעבודות וכלבו שאותם קבלני משנה יודרו לשלוחים על פי דין לביצוע העבודות המוספרות עליהם, ויהיו בעלי יכולת, ידע, אמצעים וכוחו ביצוע מתאימים לביצוע אותן עבודות במועדים הקבועים על פי הזדה זה.
- 3.6 כי יהיה אחראי כלפי המזמין לביצוע העבודות ולקיום כל התחייבויותיו על פי הזדה זה, בין אם בוצעו העבודות על ידו ו/או באמצעות עובדיו ובין אם בוצעו באמצעות קבלני משנה מטעמו או כל אדם שאליו מטעמו ימסור בכל התוראות התמועדי בהתאם לדין לצורך ביצוע העבודות.
- 3.7 כי יהא אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחוריה כזאת מוספרת על אים לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) או לפי כל חוק אחר, לגזקים שיגרמו תוך ביצוע העבודות ובקשר לכך.
- 3.8 כי ברשותו ומצא"ם כל המסמכים הנוכחים בהזדה זה, ובמסגרת התימוגו על הזדה זה קרא איתם היטב, הבין את תוכנם, וקיבל כל הסבר שביקש מהמזמין והוא מתחייב לכפש את העבודות והפרויקט בהתאם להוראות המסמכים הנ"ל והזדה זה, על נספחיו.
- 3.9 כי המפרט הבין משרדי הכללי נמצא ברשותו, כי הוא עיין היטב בכל פרטיו והוא מתעדיכו באופן שוטף בכל הפרטומים והעדכונים הנוגטים לגביה.
- 3.10 כי יש לו את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות הציוד, הכלים, העובדים האמצעים והכישורים הדרושים לביצוע העבודות, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים לכל הבחינות, לטילוי התחייבויותיו על פי הזדה זה, במלואו ובמועדו.
- 3.11 כי ביקר במקורעיו ובהלקות המקור ובהן ובדק אותם, את טובותם ואת דרכי הנשנה אליהם, ובדק את כל התנאים והנסיבות הקשורות בביצוע העבודות והקמת הפרויקט.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 3.12. כי קיבל מהלשוניות המוסמכות את כל הפרטים וההסברים המתאימים לעבודות, כי ניתן ובדק את הדרושות והתנאים של כל הלשוניות המוסמכות בקשר עם ביצוע העבודות, את הוראות הווה זה על נספחיו, ובכלל זה את המפרטים הטכניים, כך שמכיר אותם היטב;
- 3.13. כי אין זלא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המחמיק בקשר עם התוכניות ו/או המפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר לביצוע העבודות והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת חוס ו/או טענת פגם ו/או ליקוי או טענת אי התאמה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם התוכניות ו/או המפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר;
- 3.14. כי הוא מתחייב להמציא את כל האישורים ותווי התקן לכלל הנוצרים הקשורים בביצוע העבודות ע"פ החה זה;
- 3.15. כי הינו מכלן עצמאי ואין בינו לבין המחמיק יהסי עובד - מעביד, וכי כל העובדים שיעסיק הקבלן ו/או יפעיל הקבלן, הינם עובדי הקבלן ואין בינם לבין המחמיק יהסי עובד - מעביד;
- 3.16. כי יבצע את העבודות הון פרוק הזמן הקבוע בנספת א' לחוזה זה, בשיב וברמה גבוהה בהתאם להוראות הווה זה, ובכלל זה, בהתאם להפרטים הטכניים מפרטי המכר והתוכניות כאמור בחוזה זה;
- 3.17. כי דו"ח יועץ קרקע (בולל קידוחי ניסיון) והנחיות עקרוניות לביצוע הביטוח, הנציב בנספת ה' לחוזה זה, מצורף לצורך אינדיקציה בלבד ואינו מחייב את המחמיק.
- 3.18. כי מודע וימלא את כל הדרושות על פי פרוגרמת הבטיחות של יועץ הבטיחות ושל מכבי האש לצורך קבלת טרפס 4 לכל בניין בפרויקט, ובכלל זה, הספרטות בנספת ו' לחוזה זה, יובהר כי אין באמור בכדי להפחית מאחריות הקבלן לנקיטת כל האמצעים הדרושים כדי לעמוד בדרושות כל תקנות הבטיחות האמורות בדו"ח;
- 3.19. כי יבצע, על השבוע ובאחריותו, את כל הבדיקות והניסויים הדרושים על פי דרישות כל רשות, תקן ו/או הדין ו/או אשר יודעו על ידי המחמיק לצורך ביצוע העבודות במטרה של זכון התקנים הישראלי ידועות לו כל הבדיקות הדרושות על-פי דין לצורך לקבלת טרפס 4 ותכודת גמר.
- 3.20. כי בסרם התייחסו על חוזה זה, קרא, בדק והבין היטב את חוזה זה על נספחיו, ובכלל זה, את המפרטים הטכניים, וסודע לכל המוטל עליו לביצוע העבודות;
- 3.21. כי בשרם התייחסו על חוזה זה, ביקר במקרקעין בחלקות המקוד וטביכתם, ובדק היטב את כל המקומות בהן הוא צריך לבצע את העבודות, וכי לא תהייה לו כלפי המחמיק ו/או מי מטעמו, כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, כלפי המחמיק בקשר לקשיים ו/או בעיות עם ביצוע העבודות;
- 3.22. כי לא קיבל ולא יקבל במקרקעין כל הזקה ו/או זכות שחיא ורשמתו הבלעדית היא לבצע את העבודות;
- 3.23. כי לא תהא לו זכות שיכבון במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או ביחידות הדיור ו/או באיזה מהבניינים שיבנה ו/או בהוסרים שיהיו בפרויקט, או בכל חלק מהם, כלפי המחמיק, עקב טענות, מכל מין וסוג, נגד המחמיק, הזאת מבלי לפגוע בכל מעד לו זכאי הקבלן על פי חוזה זה ו/או הדין.
- 3.24. כי ישיג על השבוע ואתריותו את כל הדרושות וההיתרים הדרושים לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות על ידו על פי חוזה זה, שבאחריותו לבצע בקבלן המבצע של הפרויקט, ובכלל זה, לצורך עקירת עצים מהמקרקעין ו/או מחלקות המקוד ו/או לצורך פינוי ההריסות המבנים שיהרוס במקרקעין ובחלקות המקוד, על כל הנובע והכרוך בכך.

שרה בן ציון

- 3.25 כי ידוע לו שלמרות שלחוק זה לא מצורפים פירוט התקנים הרשמיים הרלבנטיים לביצוע העבודות, וכל דרישה חיונית השונות ביחס לביצוע העבודות, ובכלל זה, דרישה הנוגעת להכנת וכניה, נכון התקנים, משרד העבודה, המשרד לאיכות הסביבה, מכני האש ו/או כל דשות ו/או אחר שלרשותיהם הכרחיות לשם ביצוע העבודות, הם יישעמו בחלק כלתי נפרד מהמסמכים לתת זה, ובכלל זה, יזועות לו כל דרישות הנוגעת המקומית, לצורך קבלת טופס 4, תעודת גמר, והיתר הבניה.
- 3.26 כי כל חיבור המשיכות לצורך ביצוע העבודות ובכלל זה, חיבורי חשמל, מים, טלפון, ביוב, ניקה וכיו"ב, יישעמו על ידו ועל השכונת ובאמצעותו הבלעדיה.
- 3.27 כי יהיה אחראי לכל טעות ו/או פגם שיהולד בעבודות בנין אי התאמה של מידות ו/או סמיות בביצוע העבודות בפועל, ומליו להביא כל אי התאמה בתוכניות ו/או במסמכים המכניים ו/או הנפרטי המכד ו/או הנמפחים לתחת זה, מייד עם ידועו על כך, בבנת לידועת המחין או המפקח, לשם קבלת הוראות לתושן ביצוע העבודות.
- 3.28 כי יבצע את העבודות על פי הנחיות המפקח, וכי ביצוע העבודות יישעמו בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם להוראות חוק למניעת מפגעים, התשס"א - 1981, והתקנות שהותקנו מכוחו, לרבות תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התת"ג - 1992.
- 3.29 כי יותחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות, ההשגחה והשמירה הנדרשים על פי דין והמקובלים בענף הבניה, בביצוע העבודות לצורך הבטחת שלומן של הציבור, ולשם האמור לנקוט בכל צעד זהיר, ובכלל זה, נידוד המלקעין, הצבת שלטי אזהרה, פנסי תאורה וכל אמצעי אחר שימצא לנכון בקשר עם ביצוע העבודות, כל אמצעי הזהירות האמורים יספקו ויתקנו על השכונת הקבלן בלבד.
- 3.30 כי מתחייב להימנע, באופן סביר ככל שניתן, שלא לפגוע במהלך ביצוע העבודה בנוחיות הציבור ולא להפריע לכוניות השימוש והמעבר של כל אדם במסגרת למקרקעין ולפרדוקט.
- 3.31 כי מתחייב לדאוג לכל הקשור למטרת היועצות, העובדים ו/או כל מי שיעסיק בביצוע העבודות, ולהגן בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 והתקנות שהוצאו על פיה וכו' לעסוקות הקונים הפרטנציאלים אשר יכרו ו/או עובדי המזמין ו/או מי מטעמו, לדבית השולעי הפרדוקט, אשר יכרו במקרקעין.
- 3.32 כי מתחייב להשתמש אך ורק בהומרים באיכות גבוהה כלפי שיאשרו ע"י המזמין מראש ובכתב מולגביהם קיימים תקנים ומפרטי אמפקה מטעם מכון התקנים הישראלי, אשר יהיו נשאי תו תקן, ובתנודם יהיו בהתאם להוראות המפרט הבין משרדי הכללי, ובהעדר מהמפרט הבין משרדי הכללי ו/או מהתקן הישראלי, העומדים בתקן מערב איוצאי מתאים וירכשם מספקים ידועים ואמינים.
- 3.33 כי ידוע לו שאישור אשר יעניק לו המזמין באסוף גובה זה ו/או אי אישור של המזמין, אינו ספיל כל אחריות על המזמין, בכל מין וסוג, כך שגם אם יעניק המזמין לקבלן אישור כלשהו ו/או לא יעניק לו אישור כלשהו, יהיה הקבלן בלבד האחראי הכלפדי לתוצאות כל הפעולות אהן הוא יבצע הן אם אושרו ו/או לא אושרו ע"י המזמין כאמור, למעט להוצאות פעולה מכוימת אשר התבקש הקבלן לבצע ע"י המזמין אשר לגביה הודיע הקבלן למזמין מראש ובכתב כי הנה טנגדת לדיו.
- 3.34 כי מתחייב להשתמש בביצוע העבודות בהומרים שנכדקו ונפצאו כותרים לצורך ביצוע העבודות ע"י המפקח.
- 3.35 כי מתחייב לספק, על השכונת, את כל הציוח, הכלים, המתקנים, ההומרים וכל האמצעים האחרים הדרושים לביצוען היעיל של כל העבודות בקצב הדרוש ולשביעות לצו המזמין.

עיריית בניינים

ד"ר דניאל בן-ציון

הצהרות המזמין

המזמין מצהיר כדלקמן:

- 4.1 כי בעל מלאה הדברות במקרקעין.
- 4.2 כי יהיה אחראי להטגת היתרי בניה תקפים לצורך בניית הפרויקט וכי ישלם את כל התשלומים לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך הוצאת היתרי הבניה לפרויקט.
- 4.3 כי ישלם את התמורה הקבועה על פי הסכם זה כמועדה בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.4 כי ישלים כמורד את התשלומים והמסכומים הכוללים עליו, אם יהיו, בקושר עם קבלת היתרי הבניה. שופס 4 ותעודת גמר

במכויות המזמין

המזמין ו/או מי מפעמו, רשאי, בין היתר, לבקר במוקרקעין ולהשגיח על ביצוע העבודות וכן לבנות את טיב החומרים ו/או המוצרים שמשמש בהם הקבלן ובכלל זה, את טיב החומרים ו/או המוצרים, המסופקים לפרויקט והמוצרים ע"י ספקי המפעל במפעל ו/או במקום יצורם, את טיב הטלאכה ונועשיות ע"י הקבלן בביצוע העבודות ו/או לבדוק אם הקבלן משרש בהלכה את החה זה ואת הדאות המפקח.

טיב החומרים וצידת באחר בעת ביצוע העבודות

- 6.1 כל אימת שנפסלו חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד, על פי הוראות הזה זה, בידי המפקח ו/או המזמין ו/או במקרה בו הורה מי מהם לקבלן, בכתב, החומרים ו/או המתקנים ו/או הציוד האמורים לעיל, אינם נחוצים עוד לביצוע העבודות. חייב הקבלן להוציאם מהמוקרקעין עם פיקוחם או עם שהן הוראה כאמור.
- 6.2 נקבע בהוראה מועד לסילוק החומרים ו/או המתקנים ו/או הציוד, חייב הקבלן להוציאם מהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. נמוע הקבלן מלעשות כן, רשאי המזמין, לאחר שיתו הוועדה המקומית בכתב לקבלן, לעשות כן במקומו של הקבלן ולחייב את הקבלן בכל ההוצאות הכרוכות לשם כך.
- 6.3 אם ישלט המזמין לקבלן ספרעה על השבון ציוד ו/או חומרים ו/או מתקנים שנכסלו או שניתנה לגניהם הוראה כאמור, ילאו את הסכום שקיבל הקבלן עבורם מן המזמין, כחוב שהוא הב למזמין, והוא ישיבו כשהוא צמוד למדד, הייד עם ודישתו של המזמין. המזמין יהא רשאי לנכות ו/או לקפו כל סכום אשר על הקבלן להשיב למזמין בגין האמור בסעיף זה לעיל, מכל סכום אשר על המזמין לשלם לקבלן, לרבות מטרתות הביצוע ו/או ערכות הבדק.
- 6.4 הקבלן אחראי לשמירתם הכסוחה ו/או לתחוקתם של הציוד, החומרים והמתקנים אשר ימצאו במקרקעין וכביבמו לשם ביצוע העבודות, והוא רשאי להשתמש בהם לצורך ביצוע הוראות הזה זה.
- 6.5 הקבלן ישממש אך ורק בחומרים ו/או מתקנים ו/או מוצרים הדשים העומדים בתקן הישראלי ובהתאם לאמור במפרטים הטכניים ובמפרטי המכר, וכשאר נוסמכי הזה זה, ואם אין לגביהם תקן ישראלי, ישממש אך ורק בחומרים ו/או מתקנים ו/או מוצרים הדשים בהתאם להוראות המפקח, והוא מתחייב כי ביצוע העבודות יעשה ברחה גבוהה כמו כן חומרים ו/או מוצרים ו/או מתקנים אשר אין לגביהם תקן ישראלי, החלטת המפקח לעניין טיבם ו/או האם הם פגומים ו/או לקויים תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור, חאת מבלי לגרוע מאחריות הקבלן באשר לטיב החומרים ו/או המתקנים ו/או המוצרים.

שרביב בע"מ

שרביב בע"מ

- 6.6 מבלי לגרום סכך הנראה אחרת בחוזה זה, מוצהר ומסוכנת בזה, כי הקבלן יהיה אחראי לכל הפגמים ולא הליקוים שיתגלו בחוקרים ולא במועדים ולא במתקנים שסופקו על ידו ולא בטיבם ולא בכל זכר אחר הקשור בהם ו/או במתאמתם לעבודות. אם יסתבר כי החוקרים, ו/או הציוד ו/או המתקנים האמורים לא עומדים בתנאי התקן הישראלי והתפקה ו/או המומין יהיו רשאים לפסולם בכל עת והקבלן מתחייב לתקן ו/או להחליף כל חומר ו/או מוצר ו/או מתקן כאמור ושיאנו עיסוד בתנאי התקן הישראלי
- 6.7 הקבלן מתחייב שלא להשתמש בביצוע העבודות בחוקרים שנבדקו ולא ומצאו מתאימים על ידי המומין ו/או התפקה

7 סילוק חומרים פסולים ומלאכה פסולה

- 7.1 המזמין יהיה רשאי להורות לקבלן, מתוך לזמנו, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, תוך כדי מחקר ביצוע העבודות, לבצע התוראות שלהלן, והקבלן מתחייב לבצע את החוזאות בתוך פרק זמן סביר שיקבע לכך התפקה, בהתאם לנסיבות העניין.
 - 7.1.1.1 סילוק חומרים כלשהם מחמקדקטין שאינם עומדים בתקן הישראלי כאמור בחוזה זה, ו/או אם אין להם תקן ישראלי כאמור, בכל מקרה ובלעדי המזמין ו/או התפקה יש בהם פגם ו/או ליקוי;
 - 7.1.1.2 הבאת חומרים אחרים העומדים בתקן כאמור בסעיף זה ו/או המומין את דעתו של התפקה אם אין לגביהם תקן ישראלי כאמור, במקום החומרים האמורים לעיל;
 - 7.1.1.3 סילוק, הריכתו והקטנתו מחדש, של חלק כלשהו מהעבודות שהוקמו על ידי הקבלן, אשר נבנו בניגוד לתנאי החוזה ו/או הנוראות הדין.

8 בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מסוכנים

- 8.1 הקבלן מתחייב למונע את כישויו או הסתוותו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא הסכמתו של התפקה ו/או המזמין בכתב.
- 8.2 הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ומגון ברהל לפני יציקת בטון וכיוצא בזה, יודיע הקבלן למזמין בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקה, והקבלן יאפשר ויעזר למזמין לבחון ולמדוד את החלק האמור לפני כישויו או הסתרתו.
- 8.3 במקרה והחלק המוסתר יכוסה על ידי הקבלן בסדרם יכול היה המזמין לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק הנדון, יהיה הקבלן חייב, על השבוע, להשוף, לקדוח קוויחים לעשות חודים ולבצע חציכות בכל חלק מהעבודות לפי הנראות המזמין לצורך בדיקתו, בהינתן נמדדיתו ולאחר חכן יחזור הקבלן את המצב לקדמותו לשבישת רצונו של המזמין, על השבוע, לא מילא הקבלן את הנראות המזמין לפי סעיף קטן זה, לא יהיה זכאי לקבלת תגובה כלשהי על אשר יהשוף את אותו החלק מהעבודות כאמור ועד אשר המזמין יבדוק ויאשר כי העבודה האמורה נועשה בהתאם להוראות הנהיג זה למונע הסר ספק יובהר כי הקבלן יהיה אחראי גם להיקלן חוד של העבודה לאחר חשיפתה כאמור.
- 8.4 ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה תחולנה על הקבלן
- 8.5 הוצאות שחלות לפי סעיף זה על הקבלן, רשאי המזמין לכותן ו/או לקוזן מכל סכום שילגיע לקבלן, בכל זמן שהוא וכן יהיה רשאי לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת.

SHIBOLETDOC #845538_11111
שרון בעלים

ביצוע העבודות

9.1 שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

הקבלן מתחייב לספק, על חשבונו הוא, שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לכיפתו ונוחיותו של הציבור במקרקעין וסביבתו ובכלל זה, שמירה על חשד המכירות וכל משרד המפקח, ובכל מקום טיהור צורך בכך או טיידור ע"י המזמין או עיניה דרוש כל פי דין או על פי הוראות מצד רשות מוסמכת כלשהי.

9.2 שילוט

9.2.1 הקבלן מתחייב להציב בשטח המקרקעין בסמוך לגדר אשר יתקין במקרקעין כאמור, במקום אשר יורה לו המזמין שלט אשר יפרט את שמות ופרטי המזמין, היועצים, המתכננים, קבלן הביצוע, ומנהל העבודה של הפרויקט, הכולל הדמיית ולוגו של הפרויקט, במידות שלא יפחתו מ- 3 מטר X 8 מטר.

9.2.2 הקבלן מתחייב לקבל, בעצמו ועל חשבונו, את כל האישורים/או החיתום הנדרשים מהרשויות העונות לצורך הצבת והקמת השלטים כאמור וכן ישא, על חשבונו, בכל הנלוות הנדרשות לצורך קבלת האישורים/או החיתום הנדרשים לצורך הקמת והצבת השלטים, לרבות בגין אגרות שילוט.

9.2.3 הקבלן מתחייב לתדק את השלטים הנ"ל, בעצמו ועל חשבונו, ולקבל את אישור המזמין מראש ובכתב לנוסח השלטים.

9.3 פניעת הגבלת בתנועה

9.3.1 הקבלן מתחייב שתור כדי ביצוע העבודות, לא תהיה פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור ולא תהיה כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם במבוי, בדרך, בשביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו במקרקעין ובסביבתו.

9.3.2 הקבלן אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות, לא תהייה הזדרכים המובילות למקרקעין נתונות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בהן ושלא לצורך הנבלתם של מטאות מיוחדים יקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקוט בכל האמצעים, לדכות, אף לא רק, בהירתם של הזדרכים, של כלי הרכב ושל זמני החובלות, כך שתמנע בכל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בזדרכים האמורות ויימנע בכל האפשר נזק לזדרכים.

9.4 תיאום ביצוע העבודות עם הרשות המקומית

9.4.1 הקבלן מצהיר כי המזמין חודיע לו בטרם תיסת תזזה זה כי הרשות המקומית/או מי מפעם מבצעים את עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים עם המקרקעין והסמוכים אליהם (מהזין לגבולות המקרקעין) (לחלק: "עבודות הפיתוח והתשתית של הרשות המקומית")

9.4.2 הקבלן מצהיר ומתחייב כדלקמן:

9.4.2.1 כי ידוע לו שהרשות המקומית/או מי מפעם מבצעים עבודות תשתית שונות גם מחוץ לשטח המקרקעין וחלקות המקרקעין והשכך ידוע לו שבפרקי זמן שונים כעת ביצוע העבודות, לא יהיו דרכי גישה למקרקעין/או דרכי הגישה למקרקעין יהיו הסומות כתוצאה מביצוע עבודות הפיתוח והתשתית של הרשות המקומית כאמור, ובמקרה זה יצטרך הקבלן לדאוג, לדרכי גישה הלופיות, בעצמו ועל חשבונו ואת בתיאום עם הרשויות והגורמים הרלבנטיים.

שילוט בגי"מ

9.4.2.2 כי יבצע את העבודות, על כל הלקיחה, בתיאום מלא עם עבודתם של הרשות המקומית ושל כל קבלן/ספק ו/או גורם אחר (כגון, הנהלת החשבול, בנק וכד') ו/או מי מטעמה של הרשות המקומית המבצע את עבודות הפיתוח והתשתית של הרשות המקומית, באופן שביצוע העבודות ע"י הקבלן לא יפריע לעבודות האחרות המתבצעות על ידי הרשות המקומית ו/או ע"י מי מהגורמים הנ"ל. הקבלן יתא אחראי לכל נזק והפסד שיגרם למוזמין ו/או לרשות המקומית ו/או לרשות כלשהי כתוצאה מאי תיאום ו/או מהפרעה כאמור עם מי מהגורמים הנ"ל, ובכלל זה, עם הרשות המקומית. כמו כן מתחייב הקבלן כי לא יגרור נזק לעבודות אחרות המבוצעות ע"י הרשויות השונות, ובכלל זה, ע"י הרשות המקומית ויהיה אחראי לתקן, בעצמו ועל השבונה, כל נזק שיגרורם לעבודות המבוצעות ע"י הרשויות השונות, ובכלל זה, ע"י הרשות המקומית.

התחייבות כלפי הרשות המקומית

9.5

9.5.1 כי הוא מודע לכך שהמוזמין קיבל על עצמו כלפי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמם את ההתחייבויות הבאות, אשר הוא מתחייב למלאן באופן מלא:

9.5.1.1 לא להפריע, בין במישרין ו/או בעקיפין, לכניסת הרשות המקומית ו/או מי מטעמה למקרקעין ו/או לפרויקט ולמעבר וגישה או כל פעולה אחרת לצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית של הרשות המקומית;

9.5.1.2 לתאם עם הרשות המקומית מעבר וגישה מהמקרקעין ו/או מהפרויקט אל הכבישים והדרכים, אך ורק בדרכי גישה שיקבעו על ידי הרשות המקומית;

9.5.1.3 לא להשתמש בדרכים או דרכי גישה שלא אושרו בכתב על ידי הרשות המקומית;

9.5.1.4 לא לזפוס חזקה מהוץ לתחומי המקרקעין;

9.5.1.5 לשמור על יתדות סימון גבולות המקרקעין;

9.5.1.6 לבצע היבורים למערכות הקיימות או המבוצעות על ידי הרשות המקומית לפי הנחיות הרשות המקומית באופן שלא הפגעה המערכות ולא עבודות הפיתוח והתשתית של הרשות המקומית;

9.5.1.7 לסלק על חשבונו כל חומר בניה, עפר, סלעים וכל פסולת אחרת, מכל מין וסוג, שתמצא מהוץ למקרקעין ואשר התבאו למקום על ידי הקבלן ו/או על ידי קבלני משנה שלו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מטעמם וזאת תוך 56 שעות מהועד דרישה נציג הרשות המקומית ו/או המוזמין. במידה ודרישה נציג הרשות המקומית ו/או המוזמין לא מולאה, יסולקו החומרים אותם נדרש הקבלן לסלק על ידי הרשות המקומית ו/או המוזמין על חשבון הקבלן בלבד, והקבלן מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או הביעה, מכל מין וסוג, כנגד הרשות המקומית ו/או המוזמין ו/או מי מטעמם בגין נזק כלשהו שייגרם לו ו/או בגין כל הוצאה כספית שיצא בה עקב פעולת סילוק הפסולת כאמור ע"י הרשות המקומית ו/או המוזמין על חשבון הקבלן;

9.5.1.8 למלא כל חוראה של הרשות המקומית בקונר עם תיאום ביצוע העבודות במקרקעין, שתימסר לקבלן על ידי המוזמין;

9.5.1.9 להבד כל מבנה שיבנה על ידו למערכות התשתית הקיימות בסמוך למקרקעין על פי התוכניות שהוכנו על ידי הרשות המקומית ועל פי הנחיותיה המפורטות;

SHIBOLETDQC #645638

9.5.1.10 לשאת בכל הנפאה ולפצות את הרשות המקומית ולא המזמין וכל כל נזק פיגורס לרשות המקומית ו/או המזמין כתוצאה מאי קיום של איה הסעיפים 9.5.1 לעיל.

9.5.1.11 לבצע את כל הפטולות ו/או הטכניות הנדרשות לצורך ביצוע כל התחייבות המזמין כלפי הרשות השונות, ובכלל זה, לפצע את כל התחייבות המזמין כלפי הרשות המקומית, המשלד לאיכות הסביבה. מכבי האש בהתאם לאמור בחוזה זה.

9.5.2 הקבלן מצהיר כי מטוס התיחתו על תהה זה בדיק היטב את כל ההתחייבויות שנתל על עצמו המזמין כלפי הרשות המקומית ו/או הוועדה הנקומית להכנו ובניה ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/או מכבי האש ו/או כל רשות אחרת, אשר עליו לנצע בהתאם לתוראות החוז זה וכי ביכולתו לבצע את כולו, ללא יוצא שו הכלל.

9.5.3 הקבלן יושפה דפצת את המזמין בנגין כל נזק ו/או סכום כספי, מכיל חיו ומוג, אשר יגרם למזמין והוא יירוש לפעם בנגין אי קיום איזו תוראה מתוראות בסעיף 9.4.2 לעיל ע"י הקבלן.

9.5.4 כמו כן, הקבלן יבצע את העבודות, או כל חלק מהן, באופן שלא יהא כביצוען כדי לחפרוע לזיזיב שלביבז חוקה בדירות כלשהו בפרויקט, להשתמש בדיחוזיבם ובדכומו המשותף שנתסר להם, שימוש סביר.

9.5.5 הקבלן יאפשר ויעודר למזמין, לבא כחזו ולכל אדם אשר מורשה ע"י המזמין, להיכנס בכל שת למקרקעין ולכל מקום אחר שבו תעשה עבודה כלשהי לביצוע העבודות ושוא החוז זה, וכן כל מקום שמתנו מוכאים חומרים, מכונות ותפצים כלשהם לביצוע החוזה. כמו כן בתקופת ביצוע העבודות יאפשר הקבלן לזחזין ולנציגיו להראות את המקרקעין את הפרויקט ואת יחידות הדיור בו לרוכשי יחידות זיור פוטנציאליים.

מסירת תוכניות

9.6

9.6.1 המזמין ימסור לקבלן 5 העתקים של התכניות הדורשות לביצוע העבודות, במו סביר לפני הסועד שבו על הקבלן לבצע את העבודה נשוא אמנה תכנית לסוע הסר ספק, מוכתר בות שהתוכניות תימסרה לקבלן בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות והון כדי ביצוען, כדלקמן:

9.6.1.1 עם מסירת צו התחלת העבודה הראשון, ימסור המזמין לקבלן את התכניות הבאות, (א) תוכניות הפירה ודיפון לכל הפרויקט, (ב) תוכניות יסודות וקורות יסוד וכולל זיור) למרתף התחנות(ג) תכניות אדמינסטוריה לשתי קומות המרתף, (ד) תכניות אינסטלציה והשמל הקשורות בשלד המעטפת של המרתף התחתון של הפרויקט;

9.6.1.2 שבועיים לאחר מהן צו התחלת העבודה הראשון, ימסור המזמין לקבלן את התוכניות הבאות: תכניות קורות, תקורות וקורות מרתף תחתון (כולל ויור);

9.6.1.3 התכניות לגבי כל יתר השלבים יסופקו בהתאם ללות הזמנים לביצוע העבודות המצ"ב בטפס א' לחוז זה בהתמשב בכר שהתוכניות צריכות להימסר לקבלן בהדווח של חורש והצי לפחות לפני ביצוע העבודות ושוא אותה תכנית (למעט התכניות לביצוע העבודות האמורות בסעיפים 9.6.1.1 ו- 9.6.1.2 לעיל).

שרה רביב בע"מ
SHIBKILETDOC #645558_***1

א. רותם רותם

9.6.2 הקבלן יודיע למזמין בכתב, מיד, על כל איחור שעומד להתרחש, לדעתו, במסירת הכונית כלשהי כאמור לעיל הנדרשת לו לביצוע העבודות נושאי מסירתה שפולול לגרוט לעיכוב בהשלמת העבודות ונשא התוכנית במועד המוסכם על פי חוזה זה, האת על הנת שהמזמין יוכל לספק בטרם ביצוע אותה עבודה רלבנטית. הקבלן יהא מנוע מלסגור כל טענה בגין איחור במסירת תכנית כלשהי, במידה ולא נתן למזמין הודעה בכתב כאמור, אם לא יחסור הקבלן למזמין התראה בכתב כי המזמין מאחר במסירת תוכנית כלשהי, אזי, לא יהיה זכאי הקבלן לכל השלום מהמזמין בגין כך והדבר יהווה איחור של הקבלן בביצוע אותה העבודה אשר התוכנית הוגשה באיחור כאמור.

9.6.5 הקבלן יבדוק היטב, ביסודיות ובעיון רב את כל התכניות והמפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר אשר ימסרו לו, מיד לאחר קבלתן.

9.6.4 הקבלן יפנה את תשומת לב המזמין, בכתב, לכל טעות ו/או סתירה ו/או פטייה בין התוכניות ו/או המפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר לבין התקנות ו/או מהנספחים להצהר זה ו/או מנוהלים רלוונטיים מיד לכשיתבררו לו על כך, הן לפני התחלת ביצוע עבודות הבנייה והן במהלך ביצוע העבודות. יובהר כי האמור לעיל יחול גם על כל סתירה ו/או פטייה מהוראות הדין ו/או החוק אשר חלות על קבלן מבצע.

לוח זמנים 9.7

9.7.1 הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודות האמורות בחוזה זה ולסימן בהתאם ללוח הזמנים המצ"ב בנספח א' להצעה זה.

9.7.2 תקופת הביצוע של שלב א' תהא 24 חודשים קלנדאריים ממתן צו התחלת עבודה המתייחס לשלב א' בתוספת 60 ימי "גרייס", כאשר מתחילת תקופת הביצוע לבניית שלד המרתפים של הפרויקט תבוצע בתוך 18 חודשים קלנדאריים ממתן צו התחלת העבודה האמור.

9.7.3 תקופת הביצוע של שלב ב', תהא 16 חודשים קלנדאריים ממתן צו התחלת עבודה המתייחס לשלב ב' בתוספת 60 ימי "גרייס".

9.7.4 צו התחלת העבודה לשלב ב' יינתן לא לפני שחלפו 15 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה לשלב א' ולא יאוחר מ- 19 חודשים מסוגד מתן צו התחלת עבודה לשלב א'. למרות האמור בס"ק זה, המזמין רשאי לתת לקבלן צו התחלת העבודה לשלב ב' לאחר שהלפז בין שמונה חודשים לבין עשרה חודשים ממועד מתן צו התחלת העבודה לשלב א' ובמקרה כזה תקופת הביצוע לשלב ב' תהא כאמור בסעיף 9.7.3 בתוספת 60 ימים (דהיינו תוך 18 חודשים בתוספת 60 ימי גרייס ממועד הוצאת הצו).

9.7.5 עד תום 30 יום ממועד קבלת צו התחלת העבודה לכל שלב, יגיש הקבלן לאישור המזמין לוח זמנים (לוח גנט) לביצוע אותו השלב, אשר לאחר אישור המזמין בכתב, יהווה חלק מנספח א' ויהייב את הקבלן. אם לא ימציא הקבלן למזמין את לוח הזמנים האמור בתוך פרק הזמן האמור, רשאי המזמין, להכין, לפי טיקול וענתו הבלעדי, לוח זמנים לביצוע אותו השלב אשר יהייב הקבלן. הקבלן ישלם למזמין את כל ההוצאות הכרוכות בגין הכנת לוח הזמנים כאמור.

9.7.6 במידה והמזמין ימציא לקבלן צו התחלת עבודה לשלב ב' לאחר שחלפו 19 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה לשלב א', אזי, ישולם לקבלן בגין כל הודש איחור במתן צו התחלת העבודה לשלב ב', פיצוי חודשי בסך של 50,000 ש"ח. סך כל הפיצוי החודשי הנ"ל לא יעלה, בשום מקרה, על סך כולל של 250,000 ש"ח ופרט בכך לא תהיינה לקבלן כל מענות נוספות.

9.7.7 ביטוח (המומין ימציא לקבול את צו התחלת העבודה לשלב ב' לאחר שהקבלן פייס את כלל העבודות במין שלב א' הפינה זה מכבר את כל הצורך שלו להערויקט, אזי, ישולם לו פיצוי נוסף עבור שינוע הצורך שלו חזרה לפרויקט לצורך ביצוע העבודות נשוא שלב ב'. אשר יסומם בסויה בין הצדדים, ונתעד הסכמה מ"י הפוסק.

9.8 צווי התחלת עבודה

9.8.1 יודע לקבלן כי ביצוע העבודות ובניית הפרויקט יבוצע בטוני שלכיסה. כך שבטלב אי ייספר ויבנה המלותי של הפרויקט (במפלסים/ בקומות חינוה שתיים ובמיונס אחר) ויבנה את הבניין הראשון (הדרומי) וכן את כל עבודות הפיתוח במקרקעין הדרושות לאכלוס הבניין הראשון (הדרומי) וכן את ארתו עבודות הפיתוח שיסוכחו בין הצדדים בכתב כי הקבלן יבצע וישלמו בטלב א' ולעיל ולתקן "שלב א"י. בטלב ב' יבנה הבניין השני (הצפוני) בפרויקט וישלמו כל יחד עבודות הפיתוח במקרקעין ולעיל ולתקן "שלב ב"י". וחובך, הצהיר הקבלן שיווע לו ונתפר לו מ"י המזמין בטרם התקמת חוזה זה כי תהיה יכולה לסכור לקבלן שני צווי התחלת עבודה שונים, האחד לצורך ביצוע שלב א', כאמור, והשני לצורך ביצוע שלב ב' כאמור. לשען הסר ספק ובהר, כי הקבלן אינו זכאי לקבל מהמומין כל תשלום נוסף שעבר לתמודה הקבועה בהחזר זה, בגין מתן שני צווי עבודה נפרדים כאמור מ"י המזמין לביצוע העבודות

לשען הסר ספק ובהר, כי המזמין רוצאי, לפי שיקול דעתו הבלעדיה, שלא לנסור לקבלן צו התחלת עבודה לביצוע שלב ב'. זאת מכל סיבה שהיא. לא ספר המזמין לקבלן צו התחלת עבודה לשלב ב', אזי, לא יהיו לקבלן כל שעות ו/או תביעה ו/או דרישות, מכל זין וסוג, נגד המזמין ו/או מי מטעמו מעניין, למעט הוצאת בגין התאמת התבניות לצורך ביצוע שלב ב'. אשר יהא הקבלן זכאי לקבל מהמומין, בהתאם לטכום שיקבע המפקח

9.8.2 כל צו התחלת העבודה שיינתן על ידי המזמין, יהיה בטסה המצויב כנספה יא' לחוזה זה. וינתן רק לאחד שהושלמו כל ההליכים המקדמיים המאפשרים את תחילת ביצוע העבודות נשוא אהר הצו

9.8.3 הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות, או להמשיך בביצוען, אם זהותים המזמין כי בניית הפרויקט תבוצע בטוני שלכים כאמור, לא יאחר מאשר 14 ימים ממתן צו התחלת עבודה, או במועד שיצוין בצו התחלת העבודה, במועד המוקדם מביניהם

9.8.4 הקבלן יבצע בציפוח את העבודות ויתמיד בביצועו, בהתאם ללוח המינים המצויב כנספה א' לחוזה זה, ויפייס את ביצוע כל העבודות בפרויקט, כנועד הקבוע לחן (לעיל ולתקן "מועד סיום העבודות")

9.8.4.1 הקבלן מתחייב לסיים את כל העבודות נשוא שלב א', עד תוכ 26 תודשים (שועד קבלת צו התחלת העבודה הראשון).

9.8.4.2 הקבלן מתחייב לסיים את כל העבודות נשוא שלב ב', עד תוכ 18 תודשים מסוים קבלת צו התחלת העבודה השני, וכלבד שצו התחלת העבודה השני ינתן עד תוכ 19 תודשים מהועד צו התחלת העבודה הראשון. אם ינתן צו התחלת העבודה השני לאחר תוכ 19 תודשים מהועד צו התחלת העבודה הראשון, תהא תקופת הביצוע של שלב ב' בהתאם לטיכום בין הצדדים, ואם תהא מחלוקת ביניהם בעניין, יקבע המפקח את תקופת הביצוע של שלב ב'

9.8.5 הקבלן יהא אחראי לכל נזק, ישיר ו/או עקיף, שייגרם למזמין ו/או לצד ג' כלשהו כתוצאה מאי עמידתו במועדים שנקבעו לביצוע העבודות כאמור בהחזר זה.

שרביב בע"מ

9.8.5 זרייה מהחמת כוח עליוה. החוסר בהוסמכות ו/או עובדים לכל ארצי, פגעו במגו השבתות ארציות ומלחמה שביהות כלליות למשק המשפיעות באופן ישיר על ביצוע העבודות. החוה הייה מוצדקת בטועני חתה זה דק בהתקיים התנאים המצטברים להלו ולהלן: "תקופת הפגיעה")

9.8.6.1 לקבלן לא הייתה שליטה על גודם השיכוב.

9.8.6.2 הקבלן לא יכול היה להגיע את השיכוב

9.8.7 הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין/עבור התארכות טמן ביצוע העבודות בגין תקופת המניעה כאמור בפעיר לעיל. פרט להצנחת הסכום אותו יהיה זכאי הקבלן לקבל בתקופת המניעה שיאושה על ידי המזמין בכתב. פרט כאמור לעיל, לא תישמע מצד הקבלן כל טענה כי לא יכול לעמוד בלוח המצויים מטיבות שאיו: הלויות כי

9.8.8 לא סיים הקבלן את העבודות בטועד הקביע על פי חוה זה, יהיה עליו לזכות למזמין פיצוי מוסכם והערך מראש בשיעור של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים) (בתוספת העים כדוף לכל הודם של פוגר עבור כל יחידת דור בפרויקט. או חלק יחסי מהודש, האת מבלי לגרוע מכל זכות האז טעד אחר החוקים למזמין על פי דין או על פי חוה זה בגין הפרת חוה זה ע"י הקבלן. ובכלל זה, לקבל פיצויים ונספים המזמין יהיה רשאי לזכות ו/או לקח ו/או לגבות את סכום הפיצויים האמורים לעיל מכל סכום שייגיב לקבלן בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבות מהקבלן בכל דרך איוות, ובכלל זה, באמצעות מימוש ערבות הביצוע ו/או ערבות הכדק. תשלום הפיצויים כאמור או ניכויים, אין בו בשלעצמו משום שחרור הקבלן מהתחייבותו למשלים את ביצוע העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי חוה זה. סכום הפיצוי הנ"ל יהא צמוד להפרש בין עלית חסד אשר יפורסם בגין החודש בו נמסדה למזמין כל יחידת דור בפרויקט בפועל. לבין חדד הכסיק

9.8.9 ייגרם פיצוב בביצוע ו/או בהשלפת העבודות בגין נטיבות הנעוצות במזמין והקפוצות בפעיר 4.2 ו- 4.4 לעיל, וקיבל על בר הודעה בכתב מהקבלן.

9.8.9.1 ישלם המזמין לקבלן בגין השיכוב בהשלמת ביצוע העבודות. תשלום בטן השויה לתקורות העודפות שנעמדו לקבלן בגין האמור, החל מהמועד שידע המזמין בטורש על הניכוב, כבידה ויהיה יזכר כי, בכל מקרה, לא ישלם המזמין לקבלן את התשלום הנ"ל בגין פרק זמן של עד 60 יום מניכוב השלמת ביצוע העבודות כאמור

9.8.9.2 לא יטכב הדבר את חלק התשלום התמורה הקניע לקבלן אשר אושר ע"י המפקח, בגין אותן עבודות שביצע הקבלן בפועל.

9.9 דירה לדוגמא

9.9.1 כמסדה ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לבנות בתוך כל אחד מהבניינים שיכוב בפרויקט, על השכונה, דירה טפציפית לדוגמא. בקונת ובפיקוב בכל בניין. בהתאם להוראות והנחיות המזמין ולהלן: "הדירה לדוגמא".

9.9.2 הקבלן מתחייב לסיים את בנית הדירה לדוגמא בתוך השישים שחמה סיום גניית הקונתה הרלבנטית בה התבקש לבנות את הדירה לדוגמא

9.9.3 הקבלן ישומר בכל שלב בביצוע העבודות ועד לנסירה העבודות למזמין בהתאם לפחה זה על הדירה לדוגמא, ויהיה אחראי לכל נזק שייגרם לה, ויתקן כל נזק שיגרם לה בתוך פרק זמן סביר כנטיבות המניין ודאג, בעצמו ועל השכונה, כי הדירה לדוגמא תחזר לביוב ויטופק לה סיום וחשמל באופן מוטף ורצוף בכל חשך הזמן בו הוא מבצע את העבודות ועד מסירתן למזמין בפועל. וישומר על הדירה לדוגמא, בעצמו ועל השכונה, במשך כל תקופת ביצוע העבודות. הדירה לדוגמא החובר למערכת הביוב והמים בהקדם האפשרי

שרביב בע"מ

את דמי הגנת

9.9.4 הקבלן יאפשר למזמין ו/או נציגיו ו/או מי מטעמו, לדבות לרוכשי יחידות זיור פוטנציאליות מהמזמין, לבקר בידה לדוגמא במהלך ביצוע העבודות וכל זאת בתאום מראש עם הקבלן או עם מי מטעמו, תוך שמירה על כללי הבטיחות הנדרשים באתר בניה.

9.10 ביצוע העבודות ע"י המזמין

9.10.1 המזמין יהא רשאי לבצע כל עבודה ו/או פעולה שעל הקבלן לבצע במסגרת החוזה זה תוך פרק הזמן הקבוע בחוזה זה לביצוע אותה עבודה ו/או פעולה, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, וזאת אם דרש בכתב מאת הקבלן לבצע את העבודה או הפעולה, והקבלן לא ביצע אותה בהתאם לדרישת המזמין.

9.10.2 אם לא יבצע הקבלן את העבודה ו/או את הפעולה אשר נדרש לעשות כאמור בחוזה זה, לא יקבל הקבלן מהמזמין את התמורה בגין אותה פעולה ו/או עבודה אשר היה עליו לבצע ולא בוצעה על ידו, הקבלן ישתף פעולה עם המזמין ו/או עם מי מטעמו, ולא יגרום לכל עיכוב, מכל סין וסוג, למזמין ו/או למי מטעמו אשר יבצע את העבודה ו/או הפעולה האמורה במקומו של הקבלן. יובהר כי אם המזמין יבצע במקום הקבלן את אותה העבודה ו/או אותה הפעולה אשר נדרש לעשות הקבלן כאמור בחוזה זה, אזי, תופחת מהתמורה סכום העבודה ו/או הפעולה שביצע המזמין במקום הקבלן כאמור, והמזמין יהא רשאי לקח מהתמורה את סכום העבודה ו/או הפעולה האמורה.

9.10.3 למען הסר ספק יובהר, כי אם עיכב הקבלן את ביצועה של עבודה ו/או פעולה אשר בוצעה ע"י המזמין ו/או מי מטעמו, כאמור בסעיף 9.10.1 לעיל במקומו של הקבלן, לא יהווה הדבר עילה לזחיית מועד סיום העבודות כאמור בחוזה זה.

9.10.4 ביצוע המזמין עבודה ו/או פעולה כאמור בסעיף 9.10.1 לעיל, יחולו הוצאות ביצועה וכל ההוצאות הנלוות לביצועה על הקבלן בלבד, והקבלן ישיב למזמין כל הוצאה שהוציא, מכל סין וסוג, בגין כל פעולה שיבצע המזמין כאמור לעיל, מייד עם דרישתו מראשונה של המזמין והמזמין יהא רשאי לקח מהתמורה את סכום ההוצאות הללו. מוסכם על הצדדים כי הקבלן ישיב למזמין את ההוצאות שהוציא המזמין ו/או מי מטעמו לשם ביצוע עבודה ו/או פעולה כאמור במקומו של הקבלן.

9.10.5 המזמין לא יהא אחראי לכל נזק או הפסד שיגרמו לקבלן, לעובדיו, לקבלי משנה מטעמו ולעובדיהם, לרבות לרכושם, עקב ביצוע פעולה כאמור בסעיף 9.10.1 לעיל והקבלן יושפה את המזמין בגובה הוצאותיו, בצירוף הצמדה וריבית בהק, אם יהיב בתשלום כלשהו עקב נזקים כאמור.

9.11 השתיית העבודות

המזמין רשאי להשהות את ביצוע עבודות הריצוף ו/או החיפוי ו/או ארונות המטבח ו/או ארונות האמבטיה, בהתאם לשיקול דעתו של המזמין כך שהשהיית ביצוע ארונות המטבח והחיפויים, יכולה להיות ללא הגבלת זמן האת כל עוד הקבלן מצוי בפרויקט. השהיית ביצוע עבודות הריצוף יכולה להיות עבוד 8 יחידות זיור בהתאם לכתירת המזמין ועד לא יאוחר מ- 3 חודשים לפני מועד סיום העבודות על פי לוח הזמנים המאושר ולגבי כל יתר עבודות הריצוף ביהודות הזיור בפרויקט, יכולה ההשהיה להיות עד חודשיים לאחר המועד אשר עבודות הריצוף הנ"ל אמורות להתבצע על פי לוח הזמנים.

9.12 הפסקת העבודות ושינויים בהיקף העבודות

9.12.1 המזמין יהא רשאי, במקרה של הפסקת עבודות כללית בפרויקט להודיע לקבלן בכתב בכל עת על רצונו שהקבלן לא ימשיך לבצע את העבודות או כל חלק מהן או שלא ישלים את ביצוען או שיעכב את ביצוען, מכל סיבה שהיא. בו יהא המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע לקבלן בכתב להפסיק את עבודותו לצמיתות או לזמן מוגבל בתנאים והקופה שייקבעו על ידי המזמין.

שרה לביב בלוי

ד"ר חיה גולן

9.12.2 בכל מקרה טל הפסקת העבודות או אי השלמת ביצוען כאמור לעיל, האת המעמים ובנסיבות שאינן נובעות מליקוי ו/או מעשה ו/או מהדל של הקבלן, ישלב המזמין לקבלן את ערכה של אותה העבודה שבוצעה על ידי הקבלן עד לתועד הפסקת העבודות כאמור.

9.12.3 ערך העבודה שבוצעה יחושב על פי המחירים הקבועים בחוזה זה בקשר לכך, ועל פי שיעור הלקה היחסי של העבודה שבוצעה לכלל העבודות, כפי שיקבע על ידי הצדדים בהסכמה ובהעדר הסכמה על ידי הפוסק. למען הסר ספק, הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום כלשהו עבור מניעת רווח ו/או עבור נזק אחר כלשהו שיגרם לו בגין הפסקת עבודתו כאמור. פרט לתשלום האמור לעיל לא יהא הקבלן זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי כלשהו, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפסקת העבודות.

9.12.4 הקבלן מתחייב כי בהתקשרות עם קבלני משנה וספקים מטעמו יכלול הוראות הדומות להוראות סעיף 9.12 זה ולא יתחייב כלפיהם במקרה של הפסקת העבודות כאמור לתשלומים מעבר לאלה אשר בהם הייב המזמין על פי הוראות סעיף זה ללא אישור המזמין מראש ובכתב.

9.12.5 בשום מקרה לא תעוכבנה העבודות, או כל חלק מהן ולא יהא בדרישת הקבלן לתשלום נוסף כאמור ו/או דחיית בקשתו לתשלום נוסף כאמור על ידי המזמין כדי להשוות את ביצוע העבודות בכל צורה שהיא.

9.13 שינויי דירוג

9.13.1 הקבלן יבצע שינויים, תוספות והפחתות אשר ידרשו על ידי רוכשי יחידות הדיור בפרויקט, מחיר השינויים, התוספות והפחתות האמורים ייקבעו על פי האמור במחירון השינויים המצ"ב בנספח יב' לחוזה זה.

9.13.2 הקבלן לא יבצע שינויים הנוגעים את הוראות הדין ו/או כל תקן ולא יבצע כל שינויים קונסטרוקטיביים ו/או שינויים בניגוד להיתר הבניה ו/או הפענוחים היתר בניה ו/או כחזיתות כל בניין ו/או כל שינוי אשר הידוע לו המזמין במפורש כי אינו מסכים שיבצע. אם יבצע הקבלן שינויים כאמור לעיל יתקן מייד כל נזק שיגרם כאמור, בעצמו ועל חשבונו ו/או ישפה ויפצה את המזמין בגין כל נזק שיגרם בגין ביצוע השינויים כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי אם יבצע הקבלן שינויים כאמור לעיל, לא ידאג באי מפורש הודעת המזמין כאמור בהסכמת המזמין לביצוע השינוי ולא יהיה באי מסירת ההודעה כאמור ע"י המזמין בכדי להטיל על המזמין אחריות כלשהי בעניין והאחריות הבלעדית בעניין תחול על הקבלן בלבד, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן יהיה אחראי לכל השינויים אשר בוצעו על ידו, כך שכל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה בקשר עם השינויים, יהיו באחריותו הבלעדית, ובכלל זה, גם אם השינויים אושרו ע"י המזמין.

9.13.3 התשלום הנוסף עבור שינויים ותוספות על פי דרישת רוכשי יחידות הדיור בפרויקט (אם יהיו), יועשה ישירות לקבלן על ידי רוכשי יחידות הדיור בפרויקט, והמזמין לא יהיה אחראי עבור התשלום האמור, לדבות גבייתו.

9.13.4 הקבלן מתחייב לנהוג בהתאם לנספח קבלן-דיר המצ"ב בנספח יג' ולשלם לרוכשי יחידות הדיור את הוצאות שיגרמו להם בהתאם למחירון הרוכשים המצ"ב בנספח יב'.

9.13.5 אם יתבקש הקבלן ע"י רוכשי יחידות דיור לבצע שינויים ו/או תוספות ביהודה הדיור שרכשו מהמזמין, שאינן כלולות בתוכניות ו/או במפרטים הטכניים ו/או במפרטי המכר, אזי, מחיר עלות השינויים ו/או התוספות אשר יגבה הקבלן מהרוכשים יהא, אך ורק, בהתאם למחירון השינויים ו/או התוספות המצ"ב בנספח יב' לחוזה זה.

[Handwritten signature]

שרותי בעלות

9.13.6 הקבלן לא יתחייב בפני הוכשרו יחידות זינה בפרויקט על פרק הזמן לסיים ביצוע השינויים ו/או ההוספות שתיכנס עמם. ללא שקיבול את אישור המזמין ו/או המפקח מראש ובכתב למען הסר ספק ובהתאם, כי כל התחייבות שייעצק הקבלן לדייר/הרוכש של יחידת דירת בלשהו בפרויקט לדחיית מועד הטמירה של יחידתו בגין ביצוע שינויים ו/או תוספות שיבצע, לא ישנה את פרק הזמן בו התחייב הקבלן לסיים את ביצוע כל העבודות בהתאם להחייבות הנה זה ולעומתן למזמין, ובכלל זה, לא יקנה לקבלן כל זכות לאחזר ו/או לעכב את ביצוע העבודות. ייחזיק הקבלן לתחייב למעורר לדייר/רוכש בלשהו בפרויקט את יחידת הדיון שרכש במועד האחר מסיים העבודות הקבוע בהיות זה, אף, הייג הקבלן לקבל את אישורו של המזמין מראש ובכתב לכך

9.13.7 הקבלן מתחייב כי במהלך ביצוע העבודות יחזיק, על חשבונו, באופן רציף צוות עובדים מיומן, בעול ידע כישוריו וניסיון בפרויקט ממוג זה, לצורך מיפול בדרישות הדיירים של הפרויקט, ובכלל זה, בביצוע שינויים ו/או תוספות.

9.14 משגרת ופיקוח מטעם הקבלן

9.14.1 הקבלן ימנה מטעמו מהנדס מנוסה הרשום כחוק ברוקט המהנדסים (להלן "מהנדס הקבלן"), אשר יהיה נוכח בתקום ביצוע העבודות באחד באופן רציף בכל עת וישגיח על ביצוען בדציפות.

9.14.2 לינוי מהנדס הקבלן יהיה מעון את אישורו המוקדם של המזמין, ותמוזין יהיה ושאי לכרוב לתת לקבלן את אישורו תוך מתן נימוק לסירובו, או אם נתן המזמין את אישורו המוקדם, לבטלו בכל ומן שהוא בעת ביצוע העבודות, תוך מתן נימוק לסירובו.

9.14.3 מהנדס הקבלן יודא כי כל העבודות מבוצעות על פי התכניות והמפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר המאושרים עיי המזמין ועל פי הנוראות הנה זה. לא תבוצע כל עבודה אשר אינה תואמת את התוכניות והמפרטים הטכניים ו/או מפרטי המכר המאושרים עיי המזמין, אלא, אם בטרם ביצוע אותה עבודה התקבל אישור בכתב מהמזמין המאשר את השינוי.

9.14.4 מהנדס הקבלן ימנה אחראי, בין היתר, בלפי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לביצוע שלד הפנימיים שיכנו בפרויקט כולל ביצוע הביקורתות והדיווחות/יצי בהתאם להתקנות הביצוע ועל פי דרישת הדין, כולל התומחו על התחייבות התאימה בלפי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומחייב לסלא אתרו כל הדרישות הקבועה בחומר חבורה והדין

9.15 פיקוח ותאוב עם המזמין

9.15.1 הקבלן מתחייב לבצע את העבודות כאמור בתווה זה, על פי הנחיות המפקח ו/או הנחיות הגורמים השונים שיקבעו, עתו לזמן, על ידי המזמין ו/או המפקח, ובהתאם להוראות שינתנו על ידי המפקח, בין היתר, כאמור להלן, לרבות, אך לא רק, לגבי האומוש בחומרים, מיכס וקצב ביצוע העבודות, בדגש על טעות העבודה לביצוע העבודות, שיקבעו על ידי המזמין ובהתאם לחוקי מדינת ישראל, המפקח יפקח, בין היתר, על אופן וטיב ביצוע העבודות עיי הקבלן ו/או מי ממעמו.

9.15.2 הקבלן יהיה מחייב לקיים כל הנראה שהיא של המפקח, חילוקי דעות בין המפקח לבין הקבלן לא יזכו את הקבלן בהפסקות ו/או עיכוב בביצוע העבודות, ויהא על הקבלן לקיים את כל הנראות המפקח כלשונן, וללא שום דיווח, לצורך קבלת הנראות מהמזמין כאמור בתווה זה דין בא כוח מוסטר של הקבלן ו/או מנהל עבודה מטעמו כדין הקבלן.

[Handwritten signature]

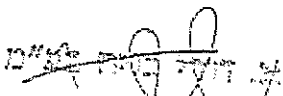
[Handwritten signature]

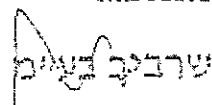
- 9.15.3. למען הסד ספק יובהר, כי אין בשום מקרה כאמור בהסעיף זה ו/או במימני המפקח ו/או בהשגחה ובפיקוח שיבוצעו על ידי המזמין ו/או מי מי מטעמו, כדי לשהדר ו/או להקטין את אחריות הקבלן ו/או מי מטעמו, לסילוק מלא ומדויק של כל התחייבויותיו כלפי המזמין על פי ובהתאם לחוזה זה, לדבות, אך לא רק, לגבי אחריותו לטיב העבודות.
- 9.15.4. הקבלן ו/או מי מטעמו לדבות, מהנדם הקבלן, מתחייב לטפל למפקח ו/או למזמין, את כל העמדה הדרושה, ולשתף פעולה באופי מלא עם המפקח, לשם ביצוע הפיקוח והביקורת על ביצוע העבודות.
- 9.15.5. המפקח יבדוק את החשבונות שיגיש הקבלן בהתאם לקצב התקדמות העבודות, כאמור בנספח א' לחוזה זה, בהתאם לאמור בסעיף 17.8 להלן.
- 9.15.6. הקבלן מתחייב להכמיד לדבות המפקח ולשימורו באחד וללא כל תשלום, חדר סגור בשטח של 20 מ"ר לפחות (להלן: "חדר המפקח") ולדאוג כי בחדר המפקח ימצאו לפחות שולחן אחד, 4 כסאות, ארון סגור לתוכניות, לוח לתליית תוכניות, תאורה, חשמל, מחשב + צג, מכשיר פקסימיליה ושלפוח. חדר המפקח יהא ממוזג. הקבלן יהא אחראי לשמור על חדר המפקח ועל תכולתו ועל ניקיונו, בעצמו ועל חשבונו.

סדרת העבודות

10

- 10.1. הקבלן יסלק, העת לעת, מן המקרקעין וסביבתו את עודפי החומרים והאשפה. מיד עם סיום העבודות ינקו הקבלן את המקרקעין וסביבתו ויסלק מהם את כל האתקנים, החומרים המיותרים, האשפה מכל סוג שהוא וימסור את המקרקעין וסביבתו למזמין כשהם נקיים ומתאימים למטרתו לשביעות רצונו של המזמין. הקבלן יסלק את האשפה רק למקום המאושר כדון לסילוק אשפה מאותו סוג.
- 10.2. בכל מקרה של תביעה נגד המזמין כל נזק שנגרם ע"י סילוק האשפה או הנובע ממנו, הקשורה לביצוע העבודות ע"י הקבלן ו/או מי מטעמו, ישפה הקבלן את המזמין על כל סכום שיוציא בקשר לאותה תביעה או לסילוקה, מייד עם דרישתו הראשונה של המזמין בכתב, בכפוף לסעיף 26 להלן.
- 10.3. הקבלן מתחייב להמציא טופס 4 בגין סיום שלב א' ושלב ב', על חשבונו, ועל אחריותו, בכפוף לכך שהמזמין ידאג לפיצול היתדי הבניה, כך שיהיו שני היתרים נפרדים (אחד לכל בניין), וכן ימלא ויקיים את המטלות החלות עליו בקשר עם הוצאת טופס 4, כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.
- 10.4. לאחר קבלת "טופס 4" המתייחס לסיום העבודות הרלבנטיות של שלב א' ו/או שלב ב', לפי העניין יודיע הקבלן למזמין בכתב, שבועה (7) ימים מראש, על המועד בו יבדקו העבודות, ובכלל זה, את הידודת הדיוור שהושלמו, על מנת שהמזמין יוכל לזודא, כי כל העבודות הושלמו לפי חוזה זה, על נכפיו (להלן: "המסירה הראשונה").
- 10.5. במסגרת המסירה הראשונה של העבודות לדבות יחידה הדיוור יערך פרוטוקול על ידי המזמין והקבלן ויירשמו בו פגמים ו/או ליקויים ו/או אי ההתאמות בין מצב העבודות בפועל לבין המצב אשר הן אמורות להיות בהתאם להוראות חוזה זה.
- 10.6. הקבלן יתקן את הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל בתוך עשרה (10) ימים מתאריך עריכת הפרוטוקול ויזנו את המזמין לאחר שתוקן את הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות שהופיעו בפרוטוקול שנערך במסירה הראשונה באמה, לבדיקת ניקון הליקויים בתוך עשרה (10) ימים ממועד סיום תיקון הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל (להלן: "המסירה השנייה"). אם במועד המסירה השנייה יכתבר כי לא תוקן הקבלן את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל, יחזור הקבלן ויתקנם, והאמור בסעיף קטן זה יחול שוב והודו חלילה, עד אשר יתקן הקבלן את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל.





10.7 במעמד ביצוע המסירה השנייה של העבודה למזמין חייב הקבלן למסור למזמין את כל המסמכים שילדשו על פי דין במשך לעבודות נשוא החוזה ומכלל למונח המכלולות האנדר את המסמכים ו/או האישורים בכתב הבאים:

10.7.1 אישורים של הרשות המקומית ו/או חברת הממשל ו/או נאמן המעקבות ו/או מכון התקנים ו/או הג'א ו/או מכבי האש ו/או כל גוף דומה או רשות אחרת שצריכה לקבל ולאשר את העבודות לפי הדין (כל הוראות הנ"ל להלן "הרשות") המתייחסים לביצוע העבודות, הכלל את פיתוח בתור המקומות ו/או קורי ביוק, מיפ ניקון או תיעול) חייב טרפפו של האזהר ציבורית מתקנים ומפרכות זה עבודות השתיה או מדרכות עבודות וסיטה ו/או ניוון, וכיוצא בזה הכול לפי המקרה, כולל אישור הרשות על בדיקת העבודות, תקינותן וקבלתן ע"י הרשות לשביעות רצונה;

10.7.2 אישור בודק משרד האנרגיה למראסור.

10.7.3 אישור מכון התקנים למערכת קליטת שידורי כבלים ולווין.

10.7.4 אישור הג'א על תקינות המדהנים הסגונים הדירקטיב וממדיהם,

10.7.5 אישור מחלקת התברואה של הרשות המקומית, לפיממש במתקני האשפה.

10.7.6 אישור מחלקת הטיפ והביוב של הרשות המקומית, על תקינות מערכת הטיפ והביוב וחייבון להשת המקומית המתאימה.

10.7.7 אישור בזה על בדיקת ותקינות המערכת הפנימית לעולפון (הויק).

10.7.8 אישור חברת ההשחל על בדיקת כל מערכות החשמל ומיבורדיון (כולל: יחידות דיור, מפנים, מתקנים ומחולפינו, מעליות, מראסור וכו') ותקינותן,

10.7.9 אישור מעגדת מכון התקנים על עויכת כל הבדיקות הנדרשות על ידי הרשויות המקומיות ועל פי כל דין ותקנונו (לחביב בדיקות בסומים, בדיקת הצפת הגג ומרפסות, המטרת הקירות, תקינות הבידות, בדיקת מערכות כיבוי אש/מפרינהלרים, בדיקת מערכות גילוי אש, בדיקת מערכות כיבוי אש בלוחות השולל וכדומה).

10.7.10 אישור יוצצים ומתכננים של כל המערכות;

10.7.11 אישור חברת הגז על בדיקת צנרת הגז ומתקני הגז ותקינותם כולל אישור משרד העבודה למתקן הגז, במידה ויידוש;

10.7.12 אישור מכון התקנים וכן בוחן מוסמך מטעם משרד הנוכחות על בדיקת המעליות, תקינותן, ורישיון להפעלה/ג;

10.7.13 כתבי אחריות של היצרן/הספק/המבצע, עבור מתקן אנטנה מרכזית, מתקן טלפון פנים, מערכת כיבוי אש אוטומטית/ספרינקלרים, המעליות/יחידות הגז/מדרג לשעת חירום, מתקן חימום מים באנרגיה סולרית, דודי חימום זירתיים ו/או כל מתקן מערכת או עבודה אחרת לגביה נדרש כתב אחריות, ולמשך תקופת האחריות הנדרשת, והכול כמפורט במסמכי הוזה זה. מודגש כי אין בהמצאת כתבי האחריות כניל ו/או האישורים כניל כדי לגרוע מאחריות ו/או התחייבות הקבלן בכל הקשור לטיב ו/או תקינות כל הנוצרים ו/או המערכות והמתקנים הנ"ל ואחריות הקבלן האמורה תהא לכל הפחות לתקופת האחריות של המזמין כלפי כל רוכשי יחידות הדיור בהתאם לדין

10.8 בנוסף למסירה הראשונה ולמסירה השנייה למזמין, תינשח מטירת יחידות הדיור לרוכשי יחידות הדיור בנוכחות נציגי המזמין, הרוכשים והקבלן.

שרביב/בעים

שרביב/בעים

- 10.9 למחזין בלבד שייקול הדעת להחליט האם לבצע את המסירה הראשונה ו/או המסירה השנייה כאמור לעיל במסגרת מסירת יחידות דיוור כלשהן לדיריים בפרויקט, כך שייקול להחליט לפעול לדיריים כלשהם את יחידות הדיוור שרכשו בפרויקט במסגרת תכנון המסירה הראשונה ו/או המסירה השנייה ולהודיע לקבלן כי עליו לקטוף יחידות דיוור בקשהן יחידות לדיריים/קרושים בנוכחות המחזין
- 10.10 התליט המחזין למסור את יחידות הדיוור בפרויקט מבלי לבצע את המסירה הראשונה ו/או המסירה השנייה כאמור לעיל, או מתחייב מתכנן להנציח למחזין את כל האישורים האמורים בסעיף 10.7 לעיל ארבעה עשר (14) יום במסגרת מסירת יחידות הדיוור הראשונה בפרויקט
- 10.11 למען חסר ספק יובהר, כי אם החליט המחזין לבצע את המסירה הראשונה זאת המסירה השנייה כאמור לעיל במסגרת מסירת יחידות הדיוור בפרויקט לדוכשים, אזי, יהווה הדבר לצורך התחשבות בין הצדדים בלבד, ולא יהיה בביצוע המסירה הראשונה ו/או המסירה השנייה. מכדי להוות כל הכרה ו/או הודאה מבעד המחזין, לגבי טיב העבודות ו/או כי העבודות הוצעו בהתאם להודאות שהיה זה ו/או שאין בעבודות ליקויים ו/או פגמים
- 10.12 במקצת מסירת כל יחידות דיוור בפרויקט לדוכשים, ייערך פרוטוקול מסירה, במקובל במסירת דירות לדוכשים, ויימסר עותק ממנו לנציגי המסדר, הקבלן והדוכשים. המחזין יודיע לקבלן על מועד מסירת יחידות הדיוור לדוכשים, המישה & ימים לפחות לפני מועד המסירה של כל יחידות דיוור כאמור, לא הופיע נציג הקבלן למסירה יחידות הדיוור לדוכשים, יהיה נציג המחזין רשאי לתתם על פרוטוקול המסירה לדוכשים, במסגרת לאמור בסעיף 10 זה, בכל הנמנע ליחסים בין המחזין לקבלן יהיו גם האמור בפרוטוקול המסירה לדוכשים, וכל פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה אשר יפורטו בו, יחייבו את הקבלן במידה שהם באחריותו על פי תווה זה, אף אם לא הופיע בפרוטוקול המסירה אשר נערך כאמור לעיל
- 10.13 למען חסר ספק יובהר כי ביצוע העבודות החשבוניות גמורות ו/אויות להימסר במסירה השנייה אי זקק לאחר קבלת אישור בכתב מנציג המחזין ולאחר קבלת כל הבריקות להחשבים המאשרים תקינות העבודות ואישור בכתב של כל יועצי ומתכנני הפרויקט שהעבודות הוצעו בהתאם לתווה זה, על נספחים
- 10.14 מסירת העבודות במסירה השנייה מהגות בהשלמות כל התחייבויות הקבלן כאמור בתווה זה, על נספחיו, ובכלל זה, מסירת ערבות הבדק, תכנית שדות (AS MADE), ספרי הפעלה והחוקה, וכיוצא
- 10.15 במועד מסירת יחידות הדיוור הראשונה בפרויקט ותחייב הקבלן כי כל מערכות בניין הרלבנטי בפרויקט הושלמו והן פעילות ותקינות, ובכלל זה, מערכות גילוי וכיבוי האש, המעליות וכיוצא, רק לאחר מסירת 10 יחידות הדיוור בכל בניין בפרויקט, ומסור הקבלן את הרכוש המשותף של אותו הבניין, לדבות המערכות שבו, לנציגות הדיריים ו/או לדירי אשר יודה המחזין לקבלן, יובהר כי עד אשר לא ימסרו 10 יחידות דיוור בכל בניין בפרויקט, אזי, יהיה אסור הקבלן כלכך לשמור, לתחזק ולטפל ברכוש המשותף ולאחר מסירת הרכוש המשותף, מתחייב הקבלן שלא לגרום נזק לרכוש המשותף, או לכל זקק מהנו, אם יגרום הקבלן נזק לרכוש המשותף, או לכל זקק מהנו, אזי, מתחייב הקבלן לתקן את הנזק באופן מיידי, המחזין רשאי להודיע לקבלן על מסירת הרכוש המשותף בטרם מסירת 10 יחידות דיוור בכל בניין בפרויקט, בהתאם לשיקול דעתו של המחזין

תעודת השלמה

- 11.1 בבניין להתקיימותם של כל התנאים הנוצטברים להלן
- 11.1.1 הקבלן טיים את ביצוע כל העבודות והפרויקט בהתאם לתווה זה והמחזין מצא את כל העבודות מתאימות לתנאי התווה ושביעות את רצונו;

11.1.2 הקבלן המציא למזמין את כל התוכניות והמסמכים אשר עליו להמציא למזמין בהתאם להוראות הוזה זה, ובכלל זה, את המסמכים האמורים בסעיף 10 לעיל, לרבות האמורים בסעיף 10.7 לעיל;

ייתן המזמין לקבלו תעודת השלמה, בנוסח המצ"ב כנספת יד להוזה זה (לעיל ולהלן: "תעודת השלמה") ואם לא, ימסור לקבלן רשימת התיקונים ו/או עבודות השלמה הדרושים, לדעת המזמין, והקבלן ייב לבצעם תוך התקופה שתיקבע לכן ע"י המזמין. יובהר כי מטרת תעודת השלמה לקבלן כאמור בסעיף 11.1.1 לעיל, הינה לצורכי התושבות כספית בלבד בין הצדדים ואיננה מהווה אישור של המזמין כי הקבלן ביצע את כל העבודות בהתאם להסכם זה ואף אינו מהווה אישור כי הקבלן ביצע ועמד במלוא התחייבותיו האמרות בהסכם זה.

11.2 אין האמור בסעיף 11.1 לעיל גורע מוכותו של המזמין להתחייב במקרקעין ו/או בפרויקט ולהשתמש בהם, ובכלל זה, למסור יחידות דיור לרוכשים, גם אם פרס כוצעו בו עבודות התיקונים ו/או ההשלמה כאמור בסעיף 10 לעיל ולא ייתנה תעודת השלמה, והקבלן ייב לבצע את התיקונים ו/או את עבודות השלמה האמורות בסעיף 10 לעיל, בתוך התקופה שנקבעה לכן ע"י המזמין.

בדק ואחריות כלפי רוכשים התיקונים בביצוע העבודות

12

12.1 הואיל והמזמין מקים את הפרויקט לצורך מכירתו לרוכשים, הסכימו הצדדים כדלקמן:

12.1.1 הפרטי המכר אשר יצרף המזמין להסכמי המכר בינו לבין רוכשי יחידות הדיור בפרויקט והמתייחסים ליחידות דיור שתוקמנה על ידי הקבלן במסגרת ביצוע העבודות על פי הוזה זה, יועברו על ידי המזמין לקבלן, ויחייבו את הקבלן בכל עניין הקשור בהוזה זה.

12.1.2 גם במידה ויהיה במופרי המכר שינוי ו/או תוספת יחידות לעיקרי פרטי המכר המצ"ב כנספת יד, יהיה הקבלן מהויב כלפי המזמין וכלפי רוכשי יחידות הדיור בפרויקט לבנות את יחידות הדיור על פי מפרטי המכר שיצורפו כאמור להסכמי המכר של רוכשי היחידות בפרויקט. אין באמור כדי לגרוע מאחריות הקבלן כלפי המזמין על פי הוזה זה. מפרטי המכר שייחתמו עם הדיירים יתו נספה להוזה זה ושיתק מהם ימסר לקבלן.

12.1.3 מוסכם ומותנה בינה בין הצדדים במפורש כי כל הוראות חוק המכר (יחידות) השל"ג-1975 על כל תיקונים ובמיוחד חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), ההש"ן - 1990 (להלן: "חוק המכר") יהולו על ביצוע העבודות והפרויקט לפי הוזה זה ויחייבו את הקבלן, הן כלפי המזמין והן כלפי רוכשי יחידות הדיור ממנו, באילו היה הקבלן "מוכר" כלפיהם וכאילו כל אחריות ו/או חבות המפורשת ו/או משתמעת בחוקים הנ"ל, קבועה גם בחוזה זה. בהתאם, הקבלן יהיה אמוני וחייב כלפי המזמין ו/או רוכשי יחידות הדיור בפרויקט מהמזמין, בהתאמה להוראות חוק המכר בתיקון ו/או בשיפו ו/או בפיצוי בגין כל "אני התאמה" כמשמעה בחוק המכר, שיתגלו כמשך תקופת הבדק ו/או תקופות האחריות הנקובים בחוק המכר, לפי העניין.

"תקופת הבדק" לצורכי הוזה זה - כמשמעה בחוק המכר לגבי כל מבנה ו/או יחידת דיור ו/או דירה בפרויקט תהול לצורכי הוזה זה ביום המסירה הסופית בפועל של כל מבנה ו/או יחידת דיור ו/או כל דירה בפרויקט, לפי העניין, מהקבלן למזמין ו/או מהמזמין לסי מרוכשי יחידות הדיורת ממנו, לפי המועד המאוחר שביניהם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוספת בזה כי עבור כל יחידת דיור בפרויקט שלא וימכר לרוכש בתום 12 חודשים לאחר קבלת מופס 4 לבניין עברו נמצאת היחידה. שולם המזמין לקבלו, בגין כל יחידת דיור שלא נמסרה לרוכש עד אהנו מופס. טכום בפר של 50% מה בתוספת מעיט כדון, לכל הודע, או לכל חלק יחסי מהודע. וזאת ההל מתקופה שתתחיל בתום 12 החודשים האמורים ועד למסירתה בפועל לרוכש הזאת תמורת שמירתה והחזקתה של יחידת הדיור ע"י הקבלן עד למועד מסירתה לרוכש כאמור והמורת הארכת כל תקופות הבדק נעלות באופן שתחילתו תהא נמועד מסירת היחידה לרוכש בפועל. תקופת האחרון האמורה לא תעלה על 36 חודשים ממועד קבלת מופס 4 בכל בניין בפרויקט.

נתמנה בעבודות, ובכלל זה, ביהירות הדיור ואי כמזמין שנבנה ע"י הקבלן, תוך תקופת הבדק, נזק ו/או קלקול אמור לזעת המזמין נגדם בתוצאה העבודה לקוחה ו/או שימוש בהמריט פגומים, הייב הקבלן להקן ו/או לבנות החדש כל נזק ו/או קלקול כאמור. הכול לפי דרישת המזמין ושיקול דעתו של המזמין ולשיעור רצונו המלאה של המזמין. הוא תדון לגבי כל נזק ו/או קלקול שנמתהוה תוך תקופת הבדק בכל תיקון שבוצע לפי הורה זה. לכביש, דרך, נודבת, שביל וכיו"ב, ואטר נגדם, לדעת המזמין כתוצאה מעבודה לקוחה ו/או שימוש בהמריט פגומים של הקבלן מבלי לפגוע בכל האמור בחוזה זה, נהגה פגם בעבודות לאחר תום תקופת הבדק ובתקופת האחריות כאמור בדין, ובכלל זה, ביהירות הדיור ו/או באיזה מהבניינים בפרויקט. אי, יהיה הקבלן הייב לתקן את הפגם וכל הכרוך בו, על תשכנו, אם וככל שיפסק שעלו לעשות כן.

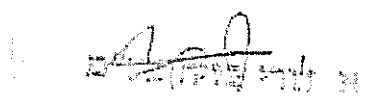
12.2 מובהר כי הקבלן לא יהיה אחראי בניו הכנו הנשאים הבאים, אשר המזמין יבצע בתם את התכנון: (א) תכנון הודסת קרקע וריבוס; (ב)אישורים טטיים; (ג) הכנו קונסטרוקציה; (ד) תכנון ארכיטקטוני; (ה) תכנון הכליות והוכר שתימסונה לרוכשי יחידות הדיור מהמזמין; (ו) תכנון של אינסטלציה, ושמל, מעליות, אלוטניום, אקוסטיקה, עבודות הפיתוח והעבודה. מובהר כי הקבלן יהא אחראי בגין כל הכנו אשר ביצע בפועל בפרויקט או בכל חלק ממנו.

12.3 האמור בסעיף זה בפור לכך שבמילה ויטען הקבלן ו/או צד גי כלשהו, ובכלל זה, מי מרוכשי יחידות הדיור מהמזמין, כי קיים בעבודות ליקוי כלשהו הנובע מתכנון לקוי בנשאים המפורטים בסעיף 12.2 לעיל וכי המזמין אחראי בגינו כל הקבלן יהיה מוטל הנטל להוכיח כי אכן הליקוי נובע מתכנון לקוי שבאחריות המזמין על פי סעיף 12.2 לעיל וכל עוד לא הוכחה הקבלן שאכן הדבר כן, יהא הקבלן אחראי גם ללקויים הנובעים מתכנון לקוי בנשאים המפורטים בסעיף 12.2 לעיל. למען הכר ספק מובהר בזה כי תכנון שנעשה על ידי הקבלן ו/או עבודה שנעשתה ע"י הקבלן יהיו באחריות הכלעניות של הקבלן.

12.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן אחראי הבלעדי כלפי המזמין וכלפי צד גי כלשהו (לדבת כלפי רוכשי יחידות הדיור מהמזמין) לביצוע העבודות, לתיקון כל ליקוי ו/או פגם שיתגלה בעבודות והנובע מביצוע לקוי ו/או מהומר לקוי ולתיקון כל נזק הנובע מדריבות שהתגלה בפרויקט, ובכלל זה, באיני מיהירות הדיור שתירכש מהמזמין (ובכלל זה, בודל דריבות שתנבע מתכנון לקוי ו/או מהדריית מופס). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן יהיה אחראי הבלעדי כלפי המזמין וכלפי צד גי כלשהו ולרבות כלפי רוכשי יחידות הדיור לתכנון העבודות בפרויקט בנושא אישים ופרטי האישים הקבלן מתחייב לתכנון ולבצע את עבודות האישים האמורות ברמה, ובאופן שלא יפחתו מההגדר בעניין זה במפרט הטכני המיוחד.

12.5 התיקונים הקשורים לתפקוד המערכות החיוניות בפרויקט ו/או ביהירות הדיור בפרויקט ובכל חלק בו הפרויקט (כגון: מעליות, ושמל, מעליות, גנראטור, משאבות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיו"ב) בתוך תקופת הבדק והאחריות יבוצעו על ידי הקבלן תוך ששדים ואדבע (24) שעות ממועד בו יודעו עליהם המזמין או רוכשי יחידות הדיור לקבלן.

12.5 התיקונים ויהר הליקויים בתקופת הבדק והאחריות, יבוצעו תוך מועדים ספיריים ובפיכות העניין ובספוף לדון.





12.7 הקבלן מתחייב לבצע את החיובים באופן שלא יהיה מביצועם כדי להפדיע ליוכשי יהיו יחידות הדיוור שוקיבלו חזקה ביחידות הדיוור להשתמש כדי להחליף ובכך להשתמש שימוש סביר.

12.8 הקבלן יהיה חייב לפנות ו/או לשפות את המזמין על כל סכום ו/או תשלום ו/או תוצאה שיגרמו לעזמין נזק ו/או כתוצאה מכל פגם ו/או ליקוי ו/או נזק ו/או אי התאמה ו/או בעבודות ו/או ביחידות הדיוור שבנה הקבלן ו/או ביחידות דיוור שהקבלן אחראי בניגוד על פי הוזה זה. הובת הקבלן באמור תהול בין אב הרייב ו/או הנזק ו/או התוצאה הנזק הינם תוצאה של מו"מ ו/או פשרה שבין המזמין לרוכשי יחידות דיוור מהמזמין בקטג לתביעותיהם בעניין הנזק ובין אם אלה תוצאה של חליף שפסח כלשהו בין הרכשי היחידות מהמזמין. לכיו המזמין ו/או הקבלן ובלבד מהמזמין אפשר לקבלן להניח לטענות ותביעות הרוכש במהלך המ"מ באמור ו/או שיהי את הקבלן במליו השפטי.

12.9 כל התחייבויות הקבלן כלפי המזמין על פי תוזה זה בכל הנגע לטוב העבודות לאיכות התומרים, לתקינות יחידות הדיוור, אשר תוקמה ויש להתאימן לורישות הדיוור הדרושות שבנינו מתחייב הקבלן על פי תוזה זה. תחשבה גם להתחייבויות הקבלן כלפי כל אדם אשר ירכוש את יחידות הדיוור מהמזמין.

12.10 המזמין יודיע לרוכשי יחידות הדיוור שהודעות על אי התאמה ו/או ליקויים ביחידות הדיוור שרכשו מהמזמין, תיוונה על ידי רוכשי יחידות הדיוור לקבלן במישרין, עם העתק למזמין.

12.11 הקבלן מסכים בזה שהמזמין יכלול בכל הסכם מסל אשר יתחשק ביו לכיו הרכשי יחידות דיוור בפרויקט, את התחייבויות הקבלן המפורטות בסעיף 12 לעיל ובסעיף 16 להלן.

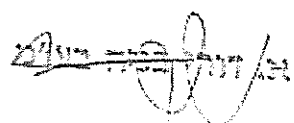
תיקון

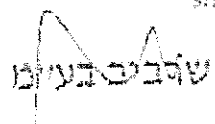
13.1 תיקון לעבודות

13.1.1 היזם העמדת המקרקעין או חלקו, לדשותו של הקבלן ועד מסירת כל יחידות הדיוור בפרויקט או מסירת הרכוש השמותה בפרויקט או בקבלה מס' 4 לכלל הפרויקט ולדבות אם יבנה בשני שלבים כאמור, במועד המאוחר מבין כל המועדים הנ"ל, יהיה הקבלן אחראי לשמירת המקרקעין ו/או מקום ביצוע העבודות ולהשגחה עליו, וכו' לשמירת הוומרים, הציוו, המונקנים והזכרים האחרים שהובאו על ידי הקבלן למקרקעין או שהועמדו לרשות הקבלן לצרכי ביצוע העבודות על ידי המזמין, כך שבכל מקרה של קרות נזק בגין מעשה ו/או מהדל של הקבלן ו/או מי מטעמו, יהיה על הקבלן לתקן את הנזק על חשבונו הוא בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתו יהיו העבודות וסביבתן תקינים ומתאימים בכל פרטיהם להוראות תוזה זה.

13.1.2 הוראות סעיף 13.1.1 לועיל תחולנה גם על נזק שנגרם ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו, תוך כדי עבודות ותיקון וזדק שבוצע ע"י הקבלן מתקופת הכוין ו/או האחריות, אף לאחר מתן ועודת השלמה ו/או קבלת תעודת נמר לכלל הפרויקט ולדבות אם יבנה בשני שלבים כאמור.

13.1.3 בכל מקרה של נזק למקרקעין ו/או לעבודות ו/או לפרויקט ו/או ליחידות הדיוור ו/או לכניו ההבניויים שניבנו במסגרת הפרויקט, שנגרם ע"י הקבלן ו/או מי מטעמו, יהיה על הקבלן לתקן את הנזק בהקדם האפשרי, והוצאות התיקון יחולו על הקבלן, לא מילא הקבלן את התחייבויותיו בסעיף זה, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של הקבלן ולחייב את הקבלן בכל הוצאות התיקון.





13.1.4 הקבלן אחראי שכל נזק ו/או הקלות שייגרמו לשטחים במקרקעין ו/או לשטחים מחוץ לגבולות המקרקעין ובכלל זה, לבניין, דרך, מהדקה, שביל, השטח סביב בניין, תיעול, חסימה, טלפון, צינורות וכדומה, שנגרמו ע"י הקולין תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהטק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרה וצפוי מראש. הולטו על השבנו הוא באופן היכול ביותר ולשביעות הצו המוסין וטל כל אדם או השות המוסמים לפקה טל המיפול באלה, נאמור.

13.1.5 הקבלן ינקוט על השבנו ובניאום עם המפקה או לפי הדישתה) בכל האמצעים הדרושים להגנת שטחי העבודות מפני הגנבים, לרבות הפירות ותולות ניקו להחשקת גשמים, וכדומה. הקבלן גם יהוו את הניל בפצט תקו במשך שנת הנשמים למניעת נזקים והפרעות.

13.1.6 הקבלן יויה אחראי בלעדית כלפי המזמין ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם, לפי העניין, לכל נזק, רכוש או גוף, ו/או לכל אובדן שייגרם ליהודי המזמין ו/או לפועלים מטעמו ו/או לעובדיו ו/או לכל צד שלישי כלשהו, אדם או תאגיד, ו/או מי פגעמו ו/או כל מי שנגוון למרותו לרבות על ידי קולני המטנה וטוביהם או על ידי כל מי שנתנו למרותם או הפועל מטעמו ו/או כמוצאה מכל עבודה, כל זאת בתקופת ביצוע העבודות

13.1.7 האמור לעיל יהול גם על כל נזק שנגרם על ידי הקבלן ועוד כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידי הקבלן בתקופות הבלק ו/או האחריות אף לאחר מתן תעולת השלמה

13.1.8 הקבלן ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה מכל סוג שיוטלו ו/או יחולו בגין איזה מהאירועים המפורטים לעיל או כתוצאה מהם

13.1.9 שום הוראה מהוראות תחז זה אין בה ולא תתפרשו כדי לעשות את המזמין וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמו, אחראים או כדי לחייבם בפיקצונים או אחר בעד כל אובדן, נזק, הפסד או הוצאה תעלולים לחיגנם לגופו ו/או לרכושן של אדם כלשהו, לרבות הקבלן, עובדיו וכל אדם אחר הפועל מטעמו או צד ג', מחמת פעולה השלינית, מחול, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או הנבעת מקיום תחז זה ו/או ביצוע העבודות ע"י הקבלן, והקבלן לכדו ישא באחריות להוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל

13.1.10 תמלי לגרוע מכל הוראה בתחז זה, הקבלן אחראי כלפי צד שלישי לעומת שייגרמו תוך כדי ביצוע תחז זה ובקשר לביצוע העבודות כאמור בתחז זה.

13.1.11 על הקבלן לנקוט, על השבנו, בכל האמצעים הנדרשים כדי למנוע הפיעות לפעילות היוטיוטית וכן לזנוע נרימות נקיים למתקנים על-קרקעיים ותת-קרקעיים, וכפרט למתקנים כסמוד למטרכת הכבישים, לציווד, לקווי חשמל, לקווי טלפון, מים, כבלים, ביזס וכן לעבודות הפיתוח הסביבתי ולבצע עבודותיו תוך שימור ענולה וניאום מלאים עה המפקה ועם כל יתר הגורמים הנוגעים בדבר.

13.1.12 על הקבלן לברר מראש אצל הרשויות הנזכרות בדבר את מיקומם של המתקנים התת-קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות ולנקוט בכל אמצעי הזהירות שידרשו יקב כך

13.2 תיקון לגוף או לרכוש

הקבלן יהיה אחראי לכל נזק או אבדן שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות ושנגרמו בגין מעשה ו/או מחול של הקבלן, לגופו או לרכושו של כל אדם ונקוט בכל האמצעים המששיים למניעתם

ביטול עובדים

13.3

הקבלן מתחייב לשלם כל דמי חוק או פיצוי הטיגעים על פי דיו לעובד ו/או לכל אדם אחד הנמשא בשירותו של הקבלן כתוצאה מתאונה ו/או חוק כלשהו חוץ כדי ביצוע העבודות, כותמאם להליך משפטי, בו נקבע כי על הקבלן לשאת בתשלום כלשהו. ובמקרה זה, מתחילה הפסד פשרה

תיקון נזקים לכביש ולחובילים אחרים

13.4

13.4.1 הקבלן אחראי לרל חוק או קלקול שייגרם לכביש, קרוך, להורכת, לשביל, לחסילת, לרשת טיס, לגיוב, לתינוול, לחשמל, לסלגוף, לסלפון, לצינורות להעברת דלק או לחובילים אחרים וכיריב חוק כדי ביצוע העבודות, במקרקעין ו/או בפסובתם, בין שהחוק או הקלקול נגרמו באמצע ובין שהיו מעשה חכרתי וצפוי מראש לביצוע העבודות, ויהיוקן על השפנתו בקבר באופן היעיל ביותר ולשביעת דצונו של החזמין ושל כל אדם או השות המוסמכים לפקח על הטיפול במפורטים לעיל

13.4.2 לא תיקון הקבלן את החוק ו/או הקלקול שגרם כאמור, יהא רשאי החמין לתקן זאת על חשבונו, ולזכות ו/או לקו את החנום ששילם בתוספת הצמדה וריבית כחוק, מכל טכוס אצור עליו לשלם לקבלן

העבר יחסי עובד מעביד

14.1 הקבלן מצהיר בזאת כי מביצוע התהליכיביוטיו על פי חוזה זה הוא מבצע את העבודות לקבלן עצמאי וכל עובד ו/או מועסק אשר יועסק בעבודות, הן במישורין ובן בעקיפין, יהיה עובד חולו, ושליו כלבד, כך שאין שום קשר של יחסי עבודה, ו/או שליחת ו/או יריבות כלשהי, בין החמין לבין עובדיו של הקבלן ו/או לבין כל מי שיועסק על ידי הקבלן בביצוע העבודות.

14.2 הקבלן מצהיר כי אין כחזה זה או בתנאי מתנאי כדי ליצור בינו ו/או בין מי מטעמו, לבין החמין יחסי עובד ומעביד וכי כל העובדים שיועסקו על ידי הקבלן ו/או מטעמו ו/או מטעם קבלני טמחה שלו ו/או מי מהמועסקים מטעמו על פי חוזה זה ייא השמו בשום מקרה, כעובדים של החמין

14.3 הקבלן מתחייב כי יושא בכל התשלומים, ההוצאות והחסים, בקשר עם העסקתם של עובדיו ו/או מי מטעמו, לדבות, או לא רק, שכן עבודה, טס העמסת, ביפוח לאומי, חס כריאות וכל חס ו/או חיטל ו/או מלחה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ייש לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה לחמין ו/או למפקה, להוריק ו/או להורות לקבלן, ו/או לעובדים מטעמו, אמצעים להבטחת ביצוע הוראות חוזה זה במלואן כלבד, ולא תהיינה לקבלן ו/או לעובדים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו, כל זכרות של עובד המועסק על ידי החמין וחס לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים, או הפכות, או זכויות של עובד כלפי מעביד מטעם החמין.

14.4 אם מכל סיבה שהיא, יקבע עיי בית משפט ו/או בית דין, כי עובד, או עובדים של הקבלן, ו/או כל מי מטעמו הינם עובדים של החמין, בין כיהד עם החמין ובין בנפרד, כי או מתחייב הקבלן לפצות ולשפות את החמין, מיידי לפי דרישתו הראשונה, בגין כל טכוס, ללא יוצא מן הכלל, שיודרש החמין לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הקשורות להגיל, מכפוף לבין שונהדה לקבלן הודעה בכתב על הליך משפטי המתנהל כנגד החמין.

שרקיב בע"מ

שרקיב בע"מ

ביטוחים

15.1 מיום העמותה המקרקעין ומקום ביצוע העבודות, בזמן או מקצתו, לדשוחו ועל הקבלן ועד מותן תמורת השלמתה לכלל העבודות ולרבות אם יבנה הפרויקט בשני שלבים כאמור. יהיה הקבלן אחראי לשמירת העבודות המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המקום בו בוצעו העבודות שנעשו וכן לשמירה הנוצרת, הצורך, הנתונים הכלים האבטורים וכיוצא בזה שחובא ע"י הקבלן למקום ביצוע העבודות ו/או לפרויקט, ו/או שהועמדו לרשות הקבלן לצורכי ביצוע העבודות ע"י המזמין, ולקומי וכל האמצעים האפשריים להגיע לנזקת המקרקעין ו/או מהפרויקט, ובכל מקרה של נזק או אבדן הנובע מסיבה בלשה, יהיה על הקבלן לתקן את הנזק על חשבון הוא במקום האפשרי ולא יבוא לידי כך טעם השלמת העבודות יהא הכול במצב תקין ומתאים בכל פרטי ההוצאות הנהגה על השומר טעם הקבלן לזדא את הרחכת הציבור השטח המקרקעין הפרויקט.

15.2 הקבלן תצהיר, כי הוא אחראי היתיד והבלעדי לביטוחם של המועסקים על ידו ו/או של כל צד שלישי בלשהו בביצוע העבודות, ומלוא התחייבותיו על פי ובהתאם לחוק זה, הוא מתחייב לספק למועסקים על ידו ו/או לכל צד שלישי ו/או למי מטעמו, אשר נוסל הלק בלשהו בביצוע התחייבותיו העבודות, את כל האמצעים וכלי העזר לביצוע העבודות ולשמירת בטיחות המועסקים על ידו ו/או צד שלישי בלשהו ו/או מי מטעמו כנדרש על פי כל דין ו/או נהג בעבודה.

15.3 למען הט"י טפק מוכנה בזאת כי הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים, לדבות של פי כל דין, כדי להגן ולהגן נרימת נוס כלשהו לעובדיו, עובדי המזמין, אורחי ומבקרים במקרקעין ו/או בפרויקט וכל צד שלישי הנסמך ו/או מצוי בקרבת המקרקעין ו/או בפרויקט בכל הנוגע לקיום התחייבותיו על פי הדין זה.

15.4 היה והמזמין יחייב בכל זאת לפצות את מי מהמועסקים על ידו ו/או אדם ו/או צד שלישי בלשהו אשר ינזק עקב מעשה ו/או נזק של הקבלן ו/או מי מטעמו, ובכלל זה, בגין העדרם של אמצעים לשמירת הבטיחות ו/או אי השימוש בהם, ו/או חסל סיבה שליא, מתחייב שהקבלן, מיד ועם דרישתו הראשונה של המזמין בכתב, לשפות את המזמין על כל דמי נוס בהם כאמור, בכפוף לכך שנמסרה לקבלן הודעה בכתב על דרישת תשלום כאמור.

15.5 מבלי לגרוע מהאחריות הקבלן לפי הדין זה או לפי כל דין ומבלי שהמזמין נוסל על שמו אחריות כלשהו בלפי הקבלן, על הקבלן יהיו תוצאות נספה הביטוח המצ"ב כנספת ט"י לחזקה זה.

תביעות ע"י רוכשי יחידות הדיור בגין ליקויי בניה ו/או תכנון (בכפוף לסעיף 12.2)

16.1 בכל מקרה שהתקבל אצל המזמין דרישה בכתב לביצוע תיקון ו/או ליקוי כלשהו ו/או למתן פיצוי כספי (להלן "מכתב הדרישה מתמזמין") ו/או שהוגש נגד המזמין תביעה משפטית כלשהי במסגרתה, יתבקש נגד המזמין מעד בלשהו ובכלל זה, פיצוי כספי, הנובע מנישה ו/או מחזל של הקבלן (להלן "התובענה"), יודיע המזמין לקבלן על מכתב הדרישה מהמזמין ו/או התובענה, בתוך עשרה (10) ימים מיום קבלתם.

16.2 בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת העתק מכתב הדרישה מהמזמין או העתק התובענה, לפי העניין, אך לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים לפני המועד להגשת כתב התביעה הראשון מטעם המזמין בקשר עם התובענה, לפי העניין, יודיע הקבלן למזמין, בכתב, אם לדעתו יש בהכתב הדרישה מהמזמין ו/או בתובענה, לפי העניין, שילות שהאחריות בגין מוטלת על המזמין על פי חחה זה סעיף 12.2 לעיל. הקבלן יפרט בהודעתו הנ"ל למזמין, את הסעיפים בכתב הדרישה מהמזמין ו/או בתובענה, לפי העניין, אשר לגביהם, לדעתו, הלה אחריות על המזמין תוך ציון הפסקה המתאימה בסעיף 12.2 לחחה זה ולתת הסעיף הרלבנטי, אשר עליה מבסס הקבלן את טענתו ופירוט הטכונים שיגישה לו לטענתו מהמזמין, מכוה כל הפסקאות האמורות בסעיף 12.2 לעיל, בסיחה והתובענה תתקבל במלואה (להלן: "הודעת עמדת הקבלן").

שרה יב בע"מ

16.3 לא קיבל המזמין מהקבלן את הודעת עמדת הקבלן. כמוכר הנכנס בסעיף 16.2 לעיל, יחשב הזכר כריתור מצידו של הקבלן על כל טענה בלתי מהמין, מכל מין וסוג, בקשר למכתב הודעה מהמזמין ו/או בקשר עם התובענה, והקבלן יהא מנוע להושתק הלמענו כל טענה, מכל מין וסוג, בלתי מהמין לפיה, זכאי הקבלן להשתתפות בספיק כלשהו מצד המזמין בפיצוי שזכאי התובע לקבל ו/או בתשלום ההוצאות המשפטיות שיהיו לקבלן בהתנתנות מפני התובענה.

16.4 הקבלן לא יהיה זכאי, בשום מקרה, להשתתפות המזמין בפיצוי התובע בתובענה כלשהי, בטכום העולה על הסכום הכספי שנקב הקבלן בהודעת עמדת הקבלן ו/או בטכום שאינו נובע מהגילול אומן פירש הקבלן בהודעת עמדת הקבלן.

16.5 למעט הסר ספק, מובהר בזה כי בשלב זה לא ידונו הצדדים בשאלת פלוקת האחריות ביניהם או אם בכלל אחראי להגישו להגשום סכום כלשהו לתובע על פי הנהג זה, והנמנע בהודעת עמדת הקבלן, יחשב, עד למזור אחריות המזמין כאוור להלן, במוכחשו על ידי המזמין.

16.6 הקבלן ימנע למכתב הודעה מהמזמין או ינהל את ההגנה כנגד התובענה כולה, לפי העניין, וככלל זה, כמוגרת הליך גישור כאמור בסעיף 16.2 להלן, על השבוע, בכפוף לזכותו של הקבלן להשתתפות המזמין כאמור בסעיפים 16.9 ו- 16.10 להלן. הקבלן יסדר למזמין דין וחשבון מוסף ועדכוני על מצב כתב הודעה מהמזמין ו/או מצב התובענה ויעביר למזמין העתק מכל סטמך מהותי המוגש לכתב הודעה מהמזמין ו/או מכל כתב נזי דין בנוגע לתובענה הקבלן לא יודח מכל עובדה שיש בה כדי להטיח אחריות על המזמין על פי הוראות סעיף 12.2 לעיל, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב. הקבלן מתחייב שלא להגיע להסדר פשרה או להסכים לתשלום סכום כלשהו לתובע ללא קבלת הסכמתו המוקדמת בכתב של המזמין. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מכתב הודעה מהמזמין ו/או בתובענה מוזס בדור כי האחריות הבלעדית לתשלום הסכומים הנטענים בהם הלה על הקבלן בלכד בהתאם להוראות הנהג זה, או, רשאי הקבלן להתפשר ללא הסירת הודעה מראש ובכתב למזמין באמור, בטרם הסכמתו לפשרה. המזמין השיא, אם ירצה בכך, לצרף עו"ד הטעמו לטיפול בהגנה מפני התובענה. למען הסר ספק, מובהר בזה כי צירופו או אי צירופו של עו"ד מטעמו של המזמין לטיפול בהגנה לצורך הדיפת התובענה, לא יחשב כהסכמה מצד המזמין לכך שהוא אחראי לשלם סכום כלשהו שנידוש במכתב הודעה מהמזמין או שנתבע בתובענה, לפי העניין.

16.7 בכל מקרה הקבלן יהיה חייב לשאת בכל ההוצאות, מכל מין וסוג, לרבות שניט עו"ד, ובהוצאות התובענה ממכתב הודעה מהמזמין ו/או מההליכים המשפטיים ושוא התובענה.

16.8 הקבלן ישלם לתובע את כל הפנסים שיפסק בתובענה שהוגשה כאמור (לרבות הוצאות משפטיות), גם בחביטה בה מסר הקבלן למזמין את הודעת עמדת הקבלן כאמור לעיל.

16.9 הוגש מכתב הודעה מהמזמין ו/או הוגשה התובענה הכוללים מניפים שהקבלן טוען כי המזמין אחראי בניגם על פי סעיף 12.2 לעיל, יפעלו הצדדים על פי האמור בסעיף 16 זה על כל טעיפי המשנה שבו.

16.10 בכפוף לאמור בסעיף 16.3 וסעיף 16.4 לעיל הסכום שהמזמין אחראי בניגו על פי סעיף 12.2 לעיל ייקבע על ידי הצדדים בהסכמה לאוור שיתנו פסק דין הלוט בתובענה בהפדז הסכמה בין הצדדים לגבי הסכום שתמזמין אחראי בניגו, יוכרע העניין על ידי הפוסק.

16.11 המזמין ישלם לקבלן את הסכום שיקבע כאמור בהסכמה ביניהם או על ידי הפוסק, לפי העניין, במוספת החלק היחסי מההוצאות המשפטיות שתהינה לעדדים בניגול ההגנה, על פי היחס שבין הסכום שעל המזמין לשלם לתובע כאמור, לבין סך כל הסכום שפסק לפזבת לתובע באותה תובענה, בתוך 30 יום מיום שיוגשו הצדדים להסכמה ביניהם על גובה הסכום, או תוך 30 יום מיום קביעת הפוסק, לפי המועד המקודם ביניהם.

שרבוב בעינין

הקבלן מודע לכך שבהסכמי המכר למכירת יחידות הדיור בפרויקט בני המזמין לבין מי מרוכשי יחידות הדיור, הוסכם כי הרכשי יחידות הדיור מהחייבים לקיים הליך גישור בקשר עם כל סכסוך משפטי שיהא. אם יהא ב"ס לבין המזמין, בקשר עם הסכם המכר למכירת יחידות הדיור בפרויקט, ובכלל זה, בגין ליקוי בנייה, כולאי מועדם לזכותו של מי מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט להגיש תוכנית לבית משפט. הגישור יערך על ידי מגשר מנוחה שימונה לחסרה זו על ידי לשכת עורכי הדין בתל אביב ויתקיים בנושך גיגשות גישור לפחות. אם לא יגיע המזמין ומי מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט להסדר מוסכם בגישור, אזי, תחיל נהונה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב יפו, ולהם בלבד, סמכות השיפוט הבלעדית לדון בכל מחלוקת אשר תתגלע בין הקבלן לבין מי מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט. למען הסר ספק ובהר, כי כל האמור בסעיפים 16.1 - 16.11 לעיל, יהוד גם לגבי ההסדר הנ"ל בין המזמין לבין מי מרוכשי יחידות הדיור בפרויקט נקשר עם הגישור והקבלן מהחייב לפעול נכ עלי פי ההסדר בקשר עם הגישור הנ"ל, אלא, אם בית המשפט יורה אחרת.

התמורה

בתמורה לביצוע המלא והמזמין של כל התחייבויות הקבלן כאמור בהנה זה, במלואו ובמועדו, ובכלל זה בביצוע השלמת כל הגומרות ובניית הפרויקט, ובכפוף להנה, דעתם הנמורה של הפסקה והמזמין בקשר לביצוע מיב ואיכות העבודות, ישלם המזמין סכום כספי כולל כשיעור ובמועדים הקבועים בנספה התמורה ובלוח התשלומים המצ"ב בנספה זו להחזר (לעיל ולהלן: "התמורה").

למען הסר ספק ובהר, כי התמורה הקבועה בהנה זה בגין ביצוע כל העבודות בהתאם להוראות הנה זה ובגין קטום כל הפרויקט הינה סופית ומהלטה ("פאוולית") וכוללת את כל ההוצאות, מכל מין וסוג, הדרושות לצורך ביצוע העבודות בהתאם לתנאי הנה זה וכוללת בתוכה, את כל אספקת החומרים, הציד, האמצעים והפועלים הדרושים עבור ביצוע כל העבודות וכל התשלומים שיהא על הקבלן ו/או על כל ספק ו/או כל זבלן משנת ו/או לכל אדם ו/או גוף אחד בקשר עם ביצוע העבודות, והשלמת כל התחייבויותיו על פי ובהתאם להנה זה, וכן כוללת את כל הפרויקט ו/או הוספות שיודשו באופן רגיל בפרויקט מסוג זה לצורך ביצוע העבודות והקמת הפרויקט ובכלל זה, פירוק והריסת מבנים באמור, עקירת עצים באמור, אספקת מבנה למפקח, ניהול העבודות, טיפול כשינויי תנאים הדרושים, תכנון עבודות איטום, ביצוע בריקות וכדו, וכן את כל הפרויקט שלא הייתה להם כל החייבות במפרטים המכילים ו/או במפרט המסר ו/או בתוכניות אשר צורפו להנה זה והדרושים לצורך ביצוע העבודות ובניית הנובעים באופן רגיל בפרויקט מסוג זה ו/או כל פרו/השלמה ו/או תיקון שיביצע בתוכניות, לרבות, בתוכניות המצורפות להנה זה ולעבודות שלא עומות ולא מצורפות להנה זה במעמד חתימת הצדדים כל הנה זה וצורפו בהנושך, כן, שלא תשמש ספי הקבלן כל מענה ו/או דרישה ו/או הכישה, ומל מין וסוג, כי זכאי לתשלום נוסף וכול סיבה שיהא בכפוף לסעיף 17.19 להלן (ומבלי לגרוש סבליותה אמור לדבנת חתימת מועדים).

מבלי לפגוע בסבליות האמור לעיל, יובה כי התמורה הסופית והמהלטה ("פאוולית") כאמור כוללת, בין היתר, גם תשלום בגין שמי עבודה לדבנת שעות נוספות, דמי נדיעה, אש"ל, ביטוח לאומי, כל ההסבות הטוציאליות למינהן, דמי תיקון, דמי ציד, דמי הובלה, דמי פריקה, דמי אחסנה, דמי העמסה, דמי מילוק, דמי נקיו, דמי מימון, דמי שמירה, דמי פיפול באטפקה והסנת ווחרים וציד, כישה, דמי עבודות ומינות ו/או עבודות מיוחדות ו/או הוצאות כשהן ו/או כל תשלום וכל פעולה אחרים הקשורים לביצוע הנהנה הציד והתקנתו, לשילוי התחייבויות הקבלן על פי הנה זה, בין אם הקבלן הנה אותם מראש במסגרת חתימת הנה זה ובין אם לאו כנו כן עליה נשכר עבודה, או במחירי החומרים אשר על הקבלן לספקם לפי הנה זה לצורך ביצוע העבודות (כולל הוצאות הובלתם), לא יהוו עילה לדרישה ותוספת לתמורה.

כמו כן הוזמנו דשאי לשנות את אופן בניית יהדות הדיר בטרנזיט ובכלל זה, את התוכנית ו/או את הנופדים המכונים ו/או את מפרט הסכר ו/או לרשום מהקבלן לבצע שינויים בתקנה הפנימית ביהדות הדיר באופן שבונה התוכנית שנתמך לו, ואת מטרת בנה את המשימה ביהדות הדיר (פועל, מכלי שהקבלן יהיה זכאי לתמונה נוספת מעבר לתמונה הנקובה בתוחה זה שהינה סופית ומהלכת ("פאוועלית"). הקבלן יהא זכאי לתשלום טפס מעבר לתמונה הנקובה בתוחה זה אך ורק בתחום התיאור שעיף 19 ללהק

17.3 נוסכס על הצדדים כזה במפורש, כי מבלי לגרוע מן האמור בתוחה זה, גם אם יהיו הוצאות בלתי צפויות מראש לשם ביצוע העבודות המתוארות בהסכס זה ובנפשות התמורה יהיה סופית ומהלכת ("פאוועלית"), כך שהקבלן לא יהיה זכאי לשום תוספות כספית, מרל מין וסוג, אלא, אם הוסכס בהתאם להוראות תוחה זה.

17.4 נוסכס על הצדדים, כי אם יבקש המזמין מהקבלן בנותב לבצע שינויים ביהדות הדיר אשר הסכים המזמין כי יבוצעו שבנד דוכס כלשהו אשר רכש יהדות דיר בפרויקט, והשינויים הנ"ל כלולים בתוחה התמורה שחשלת הרוכש למזמין בגין רכישת יהדות הדיר והשינויים הנ"ל צוינו במפורש בהוכס המכר שהתס המועין עם הרוכש, אינו ישלם המזמין לקבלן בגין כל עבודה נוספת שביקש המזמין מכחם מהקבלן ושבוצע הקבלן בסועל בהתאם לבקשת המזמין כאמור, תמורה נוספת בסכום שיקבע על פי מהירון השינויים ו/או התוספות המצ"ב כנספת יב' לתוחה זה, אשר סמני יופות סכום אשר הקבלן יסכס עם המפקה

17.5 למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום או עבודה הקשורה בביצוע העבודות של הקבלן ו/או מילוי יתר התחייבויותיו על פי תוחה זה אשר לגביה לא צוין בכתב במפורש לו אינו חל על הקבלן, ואינו כלול בתמורה, יחשב כאילו כלול בתמורה ויהול על הקבלן בלבד ישולם על ידו.

17.5 מבלי לגרוע מהאמור בעיף 27.3.2 ללהק, הקבלן לא דשאי להסחות את הכספים שילגיעו לו בגין ביצוע העבודות ללא אישור בכתב מהמזמין.

סועדי תשלום התמורה

17.7 אהת להודש ובראשון (1) בכל הודש קלנדארי יגיש הקבלן תשבון עבור חלק מהעבודות שבוצעו ושהושלמו בסועל על ידו עד לסוף ההודש הקודם של הודש הגשת התשבון, ואשר מגיע לו תשלום בגין על פי ליה התשלומים שבנספת התמורה (נספת טו').

17.8 המזמין יבדוק את החשבון בתוך 30 יום מיום אכלתו מהקבלן וישלם לקבלן את הסכום שאושל על ידו בתוך 15 יום מיום אישור התשבון עיי המזמין יקוי, 45 יום מסועל הגשת התשבון הנ"ל) המזמין יעביר לקבלן העתק מהחשבון כפי שאושר על ידו, 10 יום לפני וועד התשלום

17.9 הקבלן מצחיר בזאת כי ידוע לו כי הגשת תשבון לאחרי המועד הנקוב בעיף 17.7 לעיל, עלולה לגרום לדחייית התשלום כמידת האיוווד בהגשות התשבון, וכי לא יהיה זכאי לכל תוספת שהיא בגין עיכוב בתשלום, הנוכע בגין הגשת התשבון באיחור על ידו הקבלן כאמור

17.10 המזמין ישלם לקבלן את היתודת המגיעה לקבלן, אם תגיע, על פי החשבון הסופי שיאושר על ידו המזמין בתוך 90 יום מיום הגשתו וכלכר שקודם לכן מילאג כל התנאים המוכיכ את הקבלן להגיש את החשבון הסופי האמור

17.11 המעינ בגין כל סכום מהתמורה שישולם לקבלן, ישולם לו ביום שבו על הקבלן להעביר את הכע"ח בגין אהת תשלום לשליטונות המט, וכנגד קבלת תשבונות מס בדין

17.12 למען הסר ספק יובהר כי הקבלן לא זכאי לבקש מהמזמין והמזמין לא יהא חייב בתשלום סכום כלשהו מראש ו/או על תשבון התמורה, מכל סיכה שהיא, ובכלל זה, בגין המריס שסיפקו למקדעיו

שרביב בע"מ

א. ב. יהוד בע"מ

מ

- 17.13 נגרת עיכוב ע"י הקבלן בביצוע העבודות, או ניתוח לקבלן ארבה לפי בקשתו הוא להעלות ביצוע העבודות, לא יתא הקבלן זכאי לקבלת הפדטי ההצמדה למינה, ככל שיומלן, לאחד המועד החזוי ושקבע בחוזה זה לסיום ביצוע העבודות, או כל שלב שלהן
- 17.14 ביצוע השלוחי התמורה מותרת בכך שהקבלן עמד ועומד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה
- 17.15 כל חשבון שאושר ע"י המזמין שיושלם באיחור של עד 7 ימים מהמועד שהיה אמור להיות משולם לפי הסכם זה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המזמין, ולא ישא כל ריבית
- 17.16 כל חשבון שאושר ע"י המזמין שיושלם באיחור של מעבר ל - 7 ימים ושולם עד ל - 60 יום מהמועד שהיה אמור להיות משולם לפי הסכם זה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המזמין, והשבון זה ישולם בהוספה ריבית החשב הכללי של משרד האוצר, עבור הקופה שתחילתה מהמועד בו היה אמור השבון האושר ע"י המזמין להשתלם לפי הסכם זה ועד ליום השלום בפועל
- 17.17 כל חשבון שאושר ע"י המזמין שלא ישולם לאחר 60 יום מהמועד שהיה אמור להיות משולם לקבלן לפי הסכם זה ואשר אינו נכבש מהפרת הסכם זה ע"י הקבלן, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י המזמין. במקרה לכך שהקבלן נוסד לעזומין התראה של 30 יום מראש ובכתב כי עליו לשלם את החשבון האושר האמור עד תום 60 יום באחר

תשלומי תמורה ביהר

- 17.18 אם קיבל הקבלן תשלומים טעל למגיע לו על פי חוזה זה, יחוייב לחזמין בתוספת הפרטי הצמדה למועד, עבור התקופת שמיים תשלום היהר ועד ליום ההחזר בפועל, בתוספת ריבית התשב הכללי של משרד האוצר, עבור התקופה שב"ים הדרישה ועד ליום השלום ההחזר בפועל, אין האושר לע"ל גורע מכמותו של המזמין לקחו את תשלומי היהר בתוספת הריבית כאושר, מן התמורה ו/או מכל סכום הנמצא לקבלן מן המזמין או לגבותם בכל דרך אחרת, מבלי שיודוש תחילה את התורתם והקבלן

תוספת והפחות התמורה

- 17.19 מוסכם על הצדדים כי סכום התמורה, יפוז או יגדל, לפי העניין, או ירע, בהתקיימות איווה שהסקוים הבאים להלן

17.19.1 אם בתוש ביצוע כל העבודות זכיים הפרויקט, יקבע המפקח, כי הקבלן בנה יוור שמויים בנויים בפועל לצורך הקמת הפרויקט נוסך כל השטחים הבנויים בהיכרות ההגשה של היהר הבניה אזי, תשתנה החמירה כך שתגדל, לפי העניין, בהתאם לכמות השטחים הבנויים בפועל שכנה הקבלן לצורך הקמת הפרויקט, למען הסר ספר יובהר כי הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף עבור שינוי בהיקף העבודות או במועדי ביצוען אלא על פי האמור בסעיף קטן זה, בהתקשרות עם קבלני משנה ו/או ספקים, מתמייג הקבלן לכלול הוראות הדומות להוראות סעיף זה.

17.19.2 במקרה שתיתנן ע"י המזמין דרישה בכתב לבצע "פרטי בניה" נוסג ו/או איכות ו/או טיב גבוה או נמוך מזה שקבוע במפרטים הממויים ו/או בעיקרי מפרטי המכר ו/או בספרטי הסכר, אשר צודפו להיות זה, אזי, יקבע המפקח את התוספת או הפחתת התשלום המסתוייבת בנין ביצוע "פרטי הבניה" האמורים אשר אותם יש להוסיף או להוריל מהתמורה הקבועה בהסכם זה.

לשטן הסר ספר יובהר, כי הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום תמורה נוסף, ובכלל זה, לא יהיה זכאי לתשלום עבור שינוי בהיקף העבודות או במועדי ביצוען, אלא, רק על פי האמור בסעיף קטן זה ועל פי האמור בסעיף 17.19.1 לעיל, בהתקשרות עם קבלני משנה ו/או ספקים, שתחייב הקבלן לכלול הוראות הדומות להוראות סעיף זה;

שרביב בעיימי

"פרטי הבניה" לאורכי סעיף זה משמעם: כל המוצרים, החומרים, השרוים, חבל סוג ומין, שמפורטים ו/או יפורשו בכל המפורטים הטכניים ו/או טיקטי דפדפי ספר ו/או במפרטי הספר, אשר צורפו לחוות הד

17.20 כל אימת שהקבלן יסבור כי יש בביצועה של עבודה כלשהי הפוכצעת טל ידו משום טינוי ו/או תוספת כאמור לעיל המחכה אותו בהשלום נוסף על פי סעיף זה, יודיע על כך מייד בכתב למומין זאת תוך 7 ימים לאחר שנתבקש לכצעה. לא מסר הקבלן הודעה על פי האמור במועד הנקוב בו, ייהשב הדבר לזיתור מצידו על תשלום נוסף כאמור. בשום מקרה לא תעובבנה העבודות או כל חלק מהן ולא יהא בודישת הקבלן לתשלום נוסף כאמור ו/או להיות בקשתו לתשלום נוסף כאמור על ידי המומין כדי להשחזת את ביצוע העבודות בכל צורה שהיא.

17.21 למען הסר נפק יובהר, כי הקבלן לא יהיה זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בגין הקטנת ו/או תוספת פריטים ו/או מוצרים ו/או ציוד נוסף בפרויקט. אלא, אך ורק בגין האמור בסעיף 17.19 לעיל. אין האמור בסעיפים 17.19 ו/או בסעיף 17.20 זה בבדי מהותו לקבלן לענות שטחים נוספים בפרויקט על פי שיקול דעתו, מעבר לקבוע בהחזה זה. תסבין יבנה שטחים נוספים בפרויקט מעבר לקבוע בהחזה זה, אך ורק אם קיבל יפקודת טינויים מדאש ומכתב מהמומין, המבקש ממנו לעשות כן.

17.22 לצורך קביעת השטה הבנוי המשוקבלל בפרויקט תבוצע מדידה של השטחים שויבנו בפועל בפרויקט ולסעק הסר ספק מודגש כזאת כי מדובר רק במצב של שטחים נוספים מעבר לחיתול הבניה הנספה מן ולגבי אותם שטחים בלבדו והישב השקבלל המדידה יעשה באופן הבא:

שטחי המרתפים

17.22.1 יחושבו שטחי המרתפים שקורים כגג הכוללים שטחי מחסנים, מעברים, חניות, דרכי נישול, ומפות, מדרי מכוונות, מצברי מים, מבוואת בניסת, מדרי מדרגות, פירו מעליות וכד' יובהר כי שטח כלונסאות הדפון לא יכלל ויימדד בשטה המרתפים. משטה המרתפים תבוצע הפחתה של 50% משטה פירי המעליות.

שטחי סבנים

17.22.2 יחושבו שטחים סגורים בקומות הבניסה (לכל מוין בפרויקט) המעללים: לובי, הדד כושר, הדד למועדון חברים, הדד אשפה, הדד עגלות, הדד מדרגות, מבוואת מעליות, מדד תיבות דואר, כולל קירות הוץ (ללא ציפויים) וכד' וצשטחים אילו יופחת שיעורו של 50%.

17.22.3 יחושבו מלוא השטחים בכל מוין בפרויקט בקומות מ-1 עד 16 הכוללים שטחי מנויים, שטחי שירות, שירותים ותדרי אמבטיה, מטבחים, פרוזדורים ומעברים, מבוואת בניסה, מדרי מדרגות, מרפסות, מרפסות שירות כוללת קירות הוץ (ללא ציפויים)

17.22.4 שטחי גגונים במסתודרי בניסה, מרפסות מקורונג, מרפסות גג ופירי מעליות, יחושבו כאמור בדלקמן:

- 17.22.4.1 גגונים במסתודרי בניסה: 5% נוסך כל השטה שיימדד;
- 17.22.4.2 מרפסות מקורות 33% נוסך כל השטה שיימדד;
- 17.22.4.3 מרפסות גג 15% נוסך כל השטה שיימדד;
- 17.22.4.4 פירי מעליות 50% נוסך כל השטה שיימדד;

ביחידות דויר אשר גובהן כולה על גובה יחידות דויר בקומות טיפוסיות או שגובהן כפול ובדירות "קופט", ימדדו שטחן כאילו מדובר ביחידות דויר בקומה טיפוסית, ללא תוספת כל שהיא לחרות הגובה הנוסף כאמור.

17.22.5 יהושבו שטחים בנויים מעל גג קומה 18 בפרויקט הגוללים וזרי הכונות, מצגרי מים, חדרי מדרגות וכ"ו, וכן יהושבו קירות הזן (ללא ציפויים), ומסגרי החטחים הללו יסודות שיטוד ועל 50%

17.23 העוטחים על פי תוכניות היתרי הבניה יהושבו באותה השיטה האמורה בסעיף 17.22 לעיל

17.24 שטחי קומות העמודים המפולשות (קומות כניסה) ובכלל זה, להכות כניסה, הנית מקורה וחחסים צמודים, מעברים וכ"ו וכן כל השטחים הפתוחים, המשותפים, ובכלל זה, קירוי מעברים, שטחי פיתוח יגנון, חצרות פנימיות כולל יגנון, שבילים, מעברות, טפסלים, אזניות, קירות גדות, מעקות וכיו"ב, בנבולות הפרויקט לרבות (שטחי רשמי"פ, לא יחדו לצורך הציוב השטחים כאמור לעיל.

17.25 התמורה תהא צמודה למוד וכל חלקים מתשלומי התמורה המגיע לקבלן יוגדל בשיעור העקדיה של המדד בגין החודש בו בוצעו העבודות כפועל

17.26 למען הסר טפק זכר כי בכל מקרה, לא יהיה הקבלן זכאי להפרשי הצמדה למוד בגין חקופת איחוד בביצוע עבודה כלשהי מהכבודה, מכל סיבה שהיא, מעבר לתמורת הביצוע המאושרת על פי לוח הזמנים המצי"ב בנספח א' להטכס זה

קביעת ספקים ומוצרים

18

הקבלן יצהיר כי יודע לו

18.1 שהחזמן ושאי לכהוד בספקים של המוצרים ו/או הציוד ו/או החומרים הבאים: כלים וניטורים, ברזים, מטבחים, ארונות חדרי אמבטיה, ריצופים וחיפויים ולהורות לקבלן לטבר עם אותם ספקים. הקבלן ושאי להציב לחזמן ספקים נוספים. אולם החזמן אינו זייב להטביע לעבוד עמם, כר שבכל מקרה בחידת הספקים הני"ל תעשה לפי שיקול דעתו של החזמן בלבד.

18.2 שהחזמן ושאי לכהוד במוצרים ו/או בציוד ו/או בחומרים הבאים: כלים הטניטורים, בברזים, מטבחים, בארונות חדרי אמבטיה, ריצופים וחופוי שיוטקנו בפרויקט וביחידות לחיור, ולהורות לקבלן לבצע את העבודות ולבנות את הפרויקט אך רק עם המוצרים ו/או הציוד ו/או החומרים שהורה לו החזמן כאמור, והקבלן מתחייב לבצע את העבודות ולבנות את הפרויקט אך ורק עם אותם המוצרים ו/או הציוד ו/או החומרים אשר הורה לו החזמן, בהתאם לאמור במפרט הטכני המיוחד

18.3 שתחזמן ושאי לסכס עם ספקי המוצרים ו/או הציוד ו/או החומרים הנ"ל, את סחיד ויסוד של המוצרים ו/או הציוד ו/או החומרים אשר יספקו על ידם לצורך ביצוע העבודות ובניה הפרויקט והחזמן ושאי להמתיב ולהורות לקבלן את סחיד היסוד של המוצרים ו/או החומרים ו/או הציוד אשר מספק כל אחד מהספקים האמורים בסעיף 18 זה

18.4 שתחיד היסוד לצורכי חחה זה משמע- מחיר הציוד והחומרים (ש) במקום לכישה המוצרים ו/או החומרים ו/או הציוד, מבלי להביא בחשבון הוצאות העפפה, פריקה חובלה, פחת, רווח הקבלן, מימון והוצאותיו האחרות וכיו"ב.

18.4 אין באמור בסעיף 18 זה בכדי לגרוש מאחזיות הקבלן כאמור בהזנה זה גם אם הספק או הציוד ו/או המוצרים ו/או החומרים נבחרו ע"י החזמן כאמור לעיל

ערכות

19

ערכות ביצוע 19.1

19.1.1 להבטיח ביצוע כל חיובי הקבלן וקיום התחייבויותיו בהתאם לאמור בחוזה זה, ימציא הקבלן למהמין במעמד הניסוח הזה, ערכות בנקאית נואח הבנקים המסחריים הגדולים בישראל או מאחת מהברות הביטוח הבאות, הגדולות בישראל בעלת מוניטין ומהמובילות בישראל; מנדל חברה לביטוח בע"מ, כלל החוקות עסקי ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים החוקות בע"מ או הפניקס אחוקות בע"מ (בכפוף לאישור בכתב מהמזמין והבנק המלווה), ארסנומית בלתי מותנית, לפירשון עם דרישה, עדוכה על שם המזמין צמודה למדד הבסיס, בתנאים ובנוסח הקבוע בנספח י"ז, בסך של 4,250,000 ₪ (להלן: ערבות הביצוע);

19.1.2 ערבות הביצוע תושב לקבלן, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

19.1.2.1 המזמין קיבל מן המפקח אישור בכתב כי הקבלן סיים את כל העבודות כאמור בחוזה זה;

19.1.2.2 הקבלן המציא למזמין, על חשבונו "טופס 4" כדין בגין ביצוע כל העבודות בהתאם לחוזה זה.

19.1.2.3 הקבלן המציא למזמין הצהרה על ביטול ו/או העדר כל תביעותי הכספיות בקשר עם התמורה כנגד המזמין, בנוסח המצ"ב בנספח י"ח להחזה זה;

19.1.2.4 הקבלן מסד למזמין את ערבות הבנק, כהגדרתה להלן;

19.1.2.5 המזמין מסר לקבלן תעודת השלמה, תעודת ההשלמה תימסר לקבלן לאחר התקיימותם של כל התנאים האמורים בסעיפים 19.1.2.1 - 19.1.2.4 לעיל;

19.1.3 כל ההוצאות הקשורות בערבות הביצוע, ובכלל זה, הקשורות במתן ערבות הביצוע, בבטולה ו/או בהארכת תקופה ו/או בגבייתה, יהולו על הקבלן וישולמו על ידו.

19.1.4 הקבלן מתחייב כי ערבות הביצוע תהא בתוקף במשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד לקבלת תעודת ההשלמה, כך שבמקרה הצורך, מתחייב הקבלן להמציא למזמין, מעת לעת, כתבי הארכה של ערבות הביצוע.

19.1.5 אין במתן ערבות הביצוע ו/או במימושה על ידי המזמין כדי לגרוע מהחובו של הקבלן כלפי המזמין על פי החזה זה ו/או על פי הוראות כל זין ו/או בכדי לגרוע מחובות המזמין לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לו על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

19.1.6 במקרה של מימוש ערבות הביצוע, כולה או חלקה, ובמקרה בו יחפז המזמין כי הקבלן ישעך בביצוע העבודות, חייב הקבלן להמציא מיד למזמין ערבות ביצוע חדשה, לתקופה, בתנאים ובנוסח הזהים לערבות הביצוע שמומשה. כמו כן לא יהא הקבלן רשאי לשעון שתמזמין אינו רשאי להיפרע מערבות הביצוע, מכל סיבה שהיא, ולא יהיה רשאי לנקוט בהליכים כלשהם ולרבות בהליכים משפטיים למניעת פירעונה של ערבות הביצוע, כולה או חלקה, מכל סיבה שהיא.

19.1.7 מימוש המזמין את ערבות הביצוע כאמור, כולה או חלקה, ולא המציא הקבלן למזמין ערבות ביצוע חדשה, לתקופה, בתנאים ובנוסח הזהים לערבות הביצוע שמומשה, יהא המזמין רשאי לנכות ולעכב מכל תשלום מהמורה המגיע לקבלן מהמזמין בהתאם לחוזה זה, את סכום ערבות הביצוע שטרם המציא הקבלן למזמין ולנהוג בסכומים הללו, כערבות ביצוע, לכל דבר ועניין. המציא הקבלן למזמין ערבות ביצוע כאמור לאחד שניכה ועיכב המזמין סכום מתמורה כאמור, יחזיר המזמין לקבלן את סכום שער החוזה שעוכב.

19.1.8 בכפוף לאמור בסעיף 24.2 להלן, המזמין זכאי לגבות ו/או לקח ו/או לנכות מהקבלן כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לו מהקבלן על פי החוזה זה ו/או על פי כל דין בקשר עם הסכם זה, על ידי מימוש ערבות הביצוע, כולה או חלקה, על פי שיקול דעתו הבלעדי.

19.1.9 מוסכם כל הצדדים כי סדר זקיפת התשלום ו/או הפיצוי ו/או השיפוי אשר זכאי המזמין לגבות מהקבלן כאמצעית מימוש ערבות הביצוע, יקבע על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

19.1.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לאמור בסעיף 24.2 להלן, במקרה והקבלן יפר תנאי מתנאי החוזה זה, יהא המזמין רשאי מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיו על פי הוראות חוזה זה ו/או הוראות כל דין, להלמ את ערבות הביצוע, כולה או חלקה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

19.1.11 המזמין רשאי לשעבד לבנק המלווה בלבד את זכויותיו על פי ערבות הביצוע, ללא צורך בקבלת הסכמת הקבלן ו/או הבנק שהוציא את ערבות הביצוע ובלבד שזכויות הקבלן על פי החוזה זה לא תיפגענה.

19.2 ערבות בדק

19.2.1 להבטחת סוב העבודות ו/או ביצוע תיקונים ו/או ליקויים בעבודות בתקופת הבדק, מוסכם על הצדדים כי במועד קבלת תעודת השלמה ימציא הקבלן ערבות בנקאית מאחד הכנקים המסחריים הגדולים בישראל, אוטונומית בלתי מהתניה, לפירעון עם דרישה, שרוכה על שם המזמין צמודה לסדר הבטיח, בתנאים ובנוסח הקבועים בנספח י"ז לחוזה זה, בסך של 4,250,000 ₪ (לעיל ולהלן "ערבות הבדק").

19.2.2 ערבות הבדק, תהיה בתוקף ותיוותר בידי המזמין עד תום 7 שנים ממועד הוצאת תעודת השלמה ותושב לקבלן לאחר 7 השנים האחרונות, לפי דרישתו, בכפוף שהמציא למזמין את כל המסמכים האמורים להלן. ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:

19.2.2.1 הקבלן המציא למזמין, תעודת גמר כדון בגין ביצוע כל העבודות בהתאם להסכם זה;

19.2.2.2 הקבלן ביצע את כל התיקונים ו/או הליקויים בעבודות שנתגלו בתקופת הבדק בהתאם להוראות המזמין, והמפקח מסר למזמין אישור בכתב על ביצועם;

19.2.2.3 אישורים בכתב מכל בעלי הזכויות של יחידות הדיוור בכל בניין בפרויקט, המעידים כי ביצע את כל תיקוני הבדק, לרבות אישור בכתב מנציגות הבית המשותף על ביצוע עבודות הבדק ברובש המשותף. אם מי מבעלי הזכויות של יחידות הדיוור בפרויקט אשר ביצע אצלו הקבלן את כל תיקוני הבדק יסרב להתווס על פרוטוקול, לפיו, ביצע הקבלן ביחידתו את כל תיקוני הבדק, אזי, במקום קבלת אישור בכתב מאותו בעל זכויות, יספק אישור המפקח בכתב, לפיה הקבלן ביצע אצל אותו בעל זכויות ביחידה את כל תיקוני הבדק.

שרביב בע"מ

19.2.2.4 אין כל תובענה משפטית תלויה ועומדת נגד המזמין ו/או הקבלן אשר הוגשה ע"י מי מרוכשי היחידות הייחד נגד המזמין ו/או הקבלן. אם ותהא תובענה משפטית כלשהי נגד המזמין ו/או הקבלן, אזי, תהא ערבות הבדק בטכום השווה לטכום כל התובענות בתוספת 20% זאת עד אשר יתקבל פסק דין חלוט שהקבלן ביצע אותו במלואו.

19.2.2.5 בכפוף להתקיימותם של כל התנאים הבאים להלן:

19.2.2.5.1 חלפו 18 חודשים ממועד מסירת יחידת הדיוור העשירית בכל בניין בפרויקט למזמין או לדוכשו;

19.2.2.5.2 הקבלן המציא להמין אישורים בכתב מכל בעלי הזכויות על יחידות הדיוור בכל בניין בפרויקט המעידים כי הקבלן ביצע את כל תיקוני הבדק המלבנטיים, וכן המציא למזמין אישור בכתב מנציגות הבית המשותף המעיד כי הקבלן ביצע את כל עבודות הבדק ברוב המשותף בהתאם לשביעות רצונם. אם מי מבעלי הזכויות של יחידות הדיוור בפרויקט אשר ביצע אצלו הקבלן את תיקוני הבדק יסרב להתום על פרוטוקול, לפיו, ביצע הקבלן ביחידתו את כל תיקוני הבדק, אזי, במקום קבלת אישור בכתב מאותו בעל זכויות, יספק אישור הנפקה בכתב, לפיו, הקבלן ביצע אצל אותו בעל זכויות ביחידה את כל תיקוני הבדק

יהא רשאי הקבלן לפנות למזמין בכתב, בבקשה להקטין את טכום ערבות הבדק לפך של 2,125,000 ₪ פניה הקבלן למזמין בכתב כאמור, לא יסרב המזמין להקטנת ערבות הבדק כאמור ובלבד שהתקיימו כל התנאים האמורים בסעיף 19.2.2.5 לעיל.

19.2.2.6 בכפוף להתקיימותם של כל התנאים האמורים להלן:

19.2.2.6.1 התקיימו כל התנאים האמורים בסעיף 19.2.2.5 לעיל;

19.2.2.6.2 חלפו 18 חודשים מהמועד בו מסר הקבלן למזמין את ערבות הבדק המוקטנת כאמור בסעיף 19.2.2.5 לעיל;

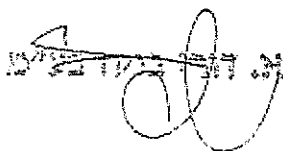
יהא רשאי הקבלן לפנות למזמין בכתב, בבקשה להקטין את טכום ערבות הבדק הפך של 2,125,000 ₪, לפך של 425,000 ₪. פניה הקבלן למזמין בכתב כאמור, לא יסרב המזמין להקטנת ערבות הבדק כאמור ובלבד שהתקיימו כל התנאים האמורים בסעיפים 19.2.2.5 ו-19.2.2.6 לעיל.

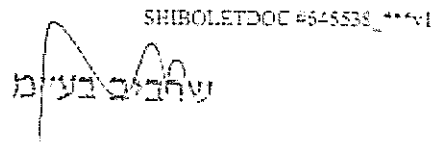
19.2.2.7 ערבות הבדק אשר נועדה להבטיח את ביצוע התיקונים עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, תישאר בהקפה ותוחזר כאמור בסעיף 19.2.2 לעיל.

למען הסר ספק השבת ערבות הבדק לקבלן אינה גורעת מכך שהקבלן אחראי כלפי המזמין וכלפי רוכשי היחידות מהמזמין באותה אחריות ובאותה תקופת אחריות, כפי שהמזמין אחראי כלפי רוכשי היחידות, ובכלל זה באותה אחריות שלפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, והשבת ערבות הבדק לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מאחריות לביצוע התיקונים בפרויקט בהתאם לדין, ובכלל זה, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

19.2.3 החצאת ערבות הבדק מהווה הנאי לקבלת תעודת השלמה.

19.2.4 האמור בסעיפים 19.1.3 - 19.1.10 לעיל, יהולו, בשניוניים המהויבים, על ערבות הבדק.

מ. דן


SHIBOLETDOC #545538_4441
נשיא בית דין


- 20.1. המזמין יהא רשאי לקזז ו/או לעכב תחת ידו ו/או לגבות ו/או לנכות מן התמורה כל סכום המגיע לקבלן על פי הורה זה מהמזמין ו/או מכל סכום אחר אשר יידרש לשלם לקבלן, אשר הקבלן יחויב בו לאחד הליך משפטי, בו נקבע כי על הקבלן לשאת בתשלום כלשהו, ובכלל זה, בהסכם פשרה ו/או בפסק ביתר, ונקב אי קיום או עקב הפרה של הוראה כלשהי מהוראות החזה זה, וזאת, כנגד כל סכום אשר יגיע, אפ יגיע, לקבלן מאת המזמין על פי חוזה זה. המזמין ימסור לקבלן הודעה על ביצוע קיזוז כאמור.
- 20.2. יובהר כי הוראות סעיף זה אינן גורשות מחבותו של המזמין לגבות מן הקבלן כל סכום אשר על הקבלן לשלם למזמין בכל דרך אחרת.
- 20.3. בכל מקום בהחזה זה בו מצוין כי המזמין זכאי לנכות ו/או לקזז סכום כלשהו, יכול המזמין לפשות כן גם מעדבות הביצוע ו/או עדבות הבדק, בהתאם לשיקול דעתו.
- 20.4. מובהר כי לקבלן לא תהא זכות קיזוח כלשהי, מכל פוג וסיו, כלפי המזמין.

פירוק יד הקבלן

- 21.1. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל אחד מהמקרים שלהלן יהיה המזמין רשאי לסלק את ידו של הקבלן מן המקרקעין ומסכיבתם, על אחר, בהודעה בכתב שימסור לקבלן, ולהפלים את העבודות בעצמו, או בכל דרך אחרת, ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים, ו/או למכור את החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים או כל חלק מהם, ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למהמין מהקבלן לפי ההורה:

 - 21.1.1. אם הקבלן קיבל החלטה על פירוק מדצון ו/או אם הוגש נגדו בקשה לפירוק ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או אם ימונה לו מפרק זמני, קבוע או אחר, או מנהל מיוחד או נאמן ו/או אם תוגש בקשה להקפאת הליכים ו/או יינתן צו להקפאת הליכים כאמור ו/או אם יעשה הסדר נושים עם או לטובת נושיו ו/או אם יעמוד להיפסק או יימוק שמו מפנקם כלשהו המהנהל על פי דין;
 - 21.1.2. אם תוגש נגד הקבלן בקשה לכינוס נכסים ו/או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור ו/או אם ימונה כונן נכסים קבוע ו/או זמני ו/או אחר;
 - 21.1.3. אם יוסל שיקול ו/או תינקט פעולה הוצאה לפועל ו/או יינקט הליך גבייה אחר כלשהו בקשר עם עדבות הביצוע, כולה או חלקה, ע"י צד ג';
 - 21.1.4. אם חל שינוי כבעלות ו/או בשליטה של התאגיד השונה ממצבו ביום התימת החזה זה;

"שליטה" כסעיף זה משמע: היכולת לכוון את פעילות התאגיד ו/או זכות לקבלת רוב הדיברות שיהולקו על ידי התאגיד ו/או זכות לרוב הקולות באסיפה הכללית ו/או בזירקטוריון, של התאגיד ו/או הזכות לסיני רוב הדיקטורים בדירקטוריון.

 - 21.1.5. כשהקבלן הפס את ההורה, כולו או מקצתו לאחר, בניגוד לאמור בסעיף 27.3 להלן;
 - 21.1.6. כשהקבלן לא התחיל בביצוע העבודות עקב נסיבות הנוצרות בו בלבד ו/או עקב מעשה ו/או מהדל שלו ו/או של מי מטעמו או שהפסיק את ביצועם או שהסתלק מביצוע החזה בכל דרך אחרת ולא ציית להוראה בכתב מהמזמין להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות;
 - 21.1.7. אם הפור הקבלן את החזה זה הפרה יסודית.

- 21.2 האמור לעיל אינו גורע מקבוצתו של המזמין לפסק את יוז של הקבלן ולהטלים את העבודות ואת הפרויקט בהתאם לקבוצת בסעיפים אחרים בהיות זה.
- 21.3 הקבלן לא יזנוע בין המזמין או מכל אדם אחר מטעמו מלבצע את הפעולות המצוינות בסעיף 21.1 זה, כולן או חלקן.
- 21.4 היצאות השלמות העבודות, כאמור ברישוא לסעיף 21.1 זה, יהיו על השבון הקבלן.
- 21.5 פטור לתפיסת החומרים, המתקנים ו/או הציוד של העבודות במקרקעין בני המזמין וסילוק יזו של הקבלן וחמו לפי סעיף 21.1 זה, יקבע המזמין ויודיע לקבלן בכתב, את הערך המשוער של חלק העבודות שבוצע עד למועד תפיסת העבודות כאמור, וכן את פירוט החומרים, הציוד והמתקנים שבמקרקעין באותה עת לאנן הסך ספק, און באסור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של המזמין להצנע ו/או לקנ כל נזק ו/או הוצאה עקב סילוק יזו של הקבלן מהמקרקעין.
- 21.6 הפס המזמין את מקום ביצוע העבודות, כאמור לעיל, והיו בו חומרים, ציוד או מתקנים, רשא המזמין מכל עת שהיא לדרוש מהקבלן בכתב לפסק את החומרים, הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, לא ציית הקבלן לדרישה זו בתוך 7 ימים משוער ורישת המזמין, רשא המזמין, על השבון הקבלן, לפסקם מהמקרקעין לכל מקום שיראה בעיניו ולא יהיה אחראי לכל נזק או אבדן שיגרם להם, ובהר כי הודאות סעיף קטן זה אינו גורעות מזכותו של המזמין להשתמש בחומרים, בציוד ובמתקנים או לעבדם, כאמור לעיל.
- 21.7 אין בתפיסת המקרקעין וסילוק יזו של הקבלן כאמור לעיל, משום ביטול הוזה זה על ידי המזמין והמזמין יהא זכאי בנוסף לנקיטת סילוק יזו של הקבלן כאמור לכל התרופות ו/או הפעדים העומדים לו מזכות הוזה זה ו/או הדיו.
- 21.8 המזמין לא יהיה אחראי לכל אבדן ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו עקב סילוק יזו של הקבלן כאמור ותפיסת המקרקעין עיי המזמין, והקבלן מתחייב לשאת בעצמו בכל נזק ו/או אבדן, מכל מין וסוג, ישיר ו/או עקיף שיגרם לו ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו עקב סילוק יזו כאמור ו/או לשפוט ו/או לפצות את המזמין על כל מנזם כספי שהמזמין יהיה לשלם במקום הקבלן עקב תפיסת המקרקעין כאמור לעיל ו/או לקבלני המשנה של הקבלן.
- 21.9 הקבלן מצהיר מאשר ומתחייב בזה כי הוא איננו זכאי ורש יהיה זכאי לקבל שום צנ, מכל מין וסוג, וככלל זה, צו שיבוב ו/או צו מניעה ו/או כל צו משפטי/שיפוטי/מנהלי אחר, בכל פקדה שהמזמין יודיע לו כי הוא מפעיל את אינו הסמכויותיו לפי סעיף 21.1 זה.

חילוקי דעות

- 22.1 בכל מחלוקת מקצועית (ולא משפטית) אשר תהגש בין המזמין לקבלן בעקר עם ביצוע עבודה מהעבודות, יכריע ההנדס נר דני בורשבעקי (לעיל ולהלן: הפוסק) בעניין, והכרעתו תהיה סופית ומכרעת ללא כל זכות ערעור, לרבות בפני ערכאות משפטיות אם יוצא ממוי דני בורשבעקי לשמש כפוסק, יקבע הפוסק בהסכמה של הצדדים, ואם לא יגיעו לידי הסכמה בתוך 7 ימים, ימונה מהנדס בניה נעל והק בענף הבניה של למעלה מ - 15 שנה, נרני יודר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.
- 22.2 סכסוכים וחילוקי דעות אשר יתעוררו בין הצדדים ואשר סעיף 22.1 לעיל אינו הל עליהם יוכאו ראשית להכרעתם של מנכ"ל המזמין ומי שיבנה באוזה עת כמנכ"ל הקבלן אשר יפעלו כנושפים, ולא כבוררים, אם לא יגיעו הסכסוכים האמורים להסכמה בתוך 30 יום ממועד המחלוקות, אוי, יהיה כל צד רשא לפנות לבית המשפט המוסמך לצורך הכרעה במחלוקת.

שרביב בעיים

22.3 למטען הסך כפף יובהר כי אם חרף תהגלע מהלוקה בין המזמין לבין הקבלן והמזמין יודיע לקבלן בכתב כי חרף המחלוקת הוא הפך שהקבלן ימשיך בביצוע העבודות, אזי, ימשיך הקבלן בביצוען בהתאם להוראות החזקה.

סמכות שיפוט

23. מוסכם כזה במפורש, כי בכפוף לאמור בסעיף 22 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב - יפו, או מרכז, סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכומים שיתגלעו בין הצדדים בקשר עם החזקה, פרשנותו, ביצועו וסיומו.

הפרות ופגמים

24.1. מוסכם על הצדדים כי סעיפים 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16.8 ו- 19 לחזקה זה מהווים סעיפים עיקריים ויסודיים אשר הפרת מי מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

24.2. מוסכם על הצדדים כי צד המקיים את חוזה זה (להלן: "הצד המקיים") יהיה רשאי לבטל את החזקה בגין הפרתו היסודית ע"י הצד המפר (להלן "הצד המפר"). רק לאחר שמטו הצד המקיים לצד המפר הודעה בכתב כי הינו מפר את החזקה הפרה יסודית (במסגרתה יפרט את ההפרה היסודית) והצד הנפר לא תיקן את ההפרה היסודית בתוך 30 יום מיום קבלת ההודעה הצד המקיים כאמור.

24.3. על החזקה זה יחולו הוראות חוק ההרשם (תקופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

תשלום במקום הקבלן

25.1. המזמין רשאי לשלם במקום הקבלן, כל סכום שתשלומי חל על הקבלן לפי חזקה זה, האת לאחר שהתרה בקבלן בהודעה בכתב לשלמו, והקבלן לא שילמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י המזמין.

25.2. שילם המזמין סכום כלשהו החל על הקבלן לפי חזקה זה, יהיה המזמין רשאי לדרוש את השבתו מהקבלן ו/או לקחו מכל סכום שהוא חייב לקבלן. המזמין יהיה זכאי לקיזזה הסכום או להחזר הסכום, מיד עם הדישתו הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הכסוב ועד ליום השבתו בפועל, הצמדה למחז.

שיפוי

26.1. הקבלן מתחייב לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המזמין, ו/או כי מטעמו, בגין כל נזק וזכנגד כל תביעה או דרישה בהתאם להליך המשפטי, בו נקבע כי על המזמין לשאת בתשלום כלשהו, ובכלל זה, בהסכם פשרה ו/או בפסק בורה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר הוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגד הקבלן ו/או מי מטעמו, בגין כל מעשה ו/או פחדל לו אחראי הקבלן ע"פ חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"פ עו"ד והוצאות המשפטיות שייגרמו למזמין במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין להובתו של המזמין ו/או מי מטעמו בקשר לנזקים, אשר הקבלן אחראי להם על פי חוזה זה, בכפוף לכך שנמסרה לקבלן הודעה בכתב על הליך משפטי המתנהל כנגד המזמין וניתנה לו האפשרות להתגונן בפניה ובכפוף לכך שהמזמין לא יתפשר בכל הליך משפטי כ"ל אלא בהסכמת הקבלן.

26.2. אם המזמין והקבלן יהיו חלוקים בדעתם על מי חלה האחריות והחבות בתשלום פיצויים לתובע כלשהו שייגיש תובענה נגד המזמין ו/או הקבלן ויפסק לטובתו פסק דין נגדם, אזי, ראשית ישלם הקבלן את מלוא פסק הדין שיפסק, לרבות אם יינתן דק נגד המזמין ו/או אם יינתן נגד המזמין והקבלן ביהוד ולהוד, ולאחר מכן יתחשבנו הקבלן והמזמין בהתאם להוראות סעיף 16.11 לעיל על מי חלה החבות בתשלום הפיצוי לתובע כאמור. מוסכם כי אף אחד מהצדדים להחזקה זה לא יהא רשאי להשתמש בפסק הדין שיפסק לטיבת התובע כאמור, או בכל חלק ממנו ו/או בכל קביעה עובדתית שבו ואף לא להציגו בהליך שינתלו הצדדים לצורך ביצוע ההתחייבות כאמור בסעיף 16.11 בחוזה זה.

27.1 טענות בין מסמכים

- 27.1.1 בכל מקרה של סתירה בין הודאות איזה מן המסמכים לתהיה זה לבין הודאות היתה זה, תגברנה הודאות היתה זה, על אף האמור בוטטטו כלשהו לחוזה זה
- 27.1.2 בכל מקרה של סתירה בהודאה כלשהו בין נספח ההנספחים לחוזה זה לבין טקסט, יקבע המחמיר, וזו פי שיקול דעתו, איזה מבין ההודאות תגבר ותחייב, וקביעתו תחייב את הקבלן כסעיף בחוזה זה.
- 27.1.3 ככל שהדבר נוגע לזכויות המזמין והמבצע, יראו את הנספחים כבאים לחוסיף על אלה המפורטים בחוזה זה ולא לגרוע מהן
- 27.1.4 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 27 זה, בניידה ולא ונהיה הפיפה בין מפרט המסמכים המצ"ב לחוזה זה, ובכלל זה, בין המפרט הטכני המיוחד לבין מפרטי המכר יהיה הקבלן חייב לבצע את העבודות על פי אותו מפרט אשר יקבע המחמיר, ובכלל זה, אף אם זוהתחייבויות כלפי מוכשי יחידות הדיור על פי מפרטי ומוכר פחותות מן ההתחייבויות במפרט אשר קבע המחמיר

27.2 ויתור על סעדים

- 27.2.1 על אף האמור בכל דין חונגט לעריון, לקבלן לא תהא ולא תעמוד, בטוב מקרה, זכות עיכובו לנגד המחמיר על נכסים ו/או איטלטליו, מכל מין וסוג, של המחמיר שהגיעו אליו ו/או שנמסרו לו על ידי המחמיר ו/או פי מטעמו, לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך מתן שירותיו על פי חוזה זה, כך שהקבלן מוותר מזה במפורש על כל זכות עיכובו על פי דין ו/או על פי חוזה זה כלפי המחמיר
- 27.2.2 הקבלן מצהיר ומתחייב מזה כי לשניו כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרי או בעקיפין, בקשר לסילוק ידו מביצוע העבודות באמה לעיל, הוא מוותר, ולא יהיה זכאי, לזכות עיכובו או לכל טעד או תרופה, בין זמנים ובין קבועים, בדוין על צו מניעה, צו עיכוב, או כל תרופה אחרת שתכליתה אכיפת החוזה
- 27.2.3 במקרה של סילוק יד הקבלן מביצוע העבודות, לא יהיה הקבלן רשאי לפנות מטורת ביצוע העבודות לאחר.
- 27.2.4 למעט הסד ספק מובהר כזה ששום דבר האמור בחוזה זה לא ייחשב כמעניק לקבלן מעמד ו/או זכות כל שהיא מכל עניין הקשור בהשלמה ביצוע העבודות ו/או הפרויקט, או בכל חלק מהם, לדבות ביחידות הדיור.
- 27.2.5 מוסכם בין הצדדים במפורש, כי חוק חוזה קבליטת תשל"ד – 1974, לא יחול על חוזה זה

27.3 איסור הסכת זכויות

- 27.3.1 הקבלן אינו רשאי להסב, למשכן או לטעמד לאחר אונ חוזה זה או כל חלק ממנו, וכן אין הוא רשאי להעביר, למסור או להסכות לאחר כל זכות או הובה כלשהי על פי חוזה זה, בין בתמורה ובין בלי תמורה, אלא אם קיבל הסכמה מפורשת מאת המחמיר, בכתב ומראש.

27.3.2 הרף האמור המופיע מסכים באות כי הקבלן יזוה וזכאי לשעבד את כספי התמורה אשר זכאי הקבלן לכל מהמוסין בהתאם לזוהיה זה לטובת בנק או חבית ביטוח מטעם הקבלן בלבד (להלן "בנק הקבלן") לצורך סבלה אשראי לביצוע העבודות ולצורך כך יחתום המוסין על מסמך לטובת בנק הקבלן ומעבד לכו לא יהיה לבנק הקבלן כל זכות אחרת בקשר עם הזוה זה למעט הפי ספק יובהר, כי המסמך הויל עליו יונקש המוסין לתתום לטובת בנק הקבלן כאמור. לא ייצור כל מערכת יחסים משפטית בין המוסין לבין בנק הקבלן ולא ישית על המוסין כל אחריות ו/או הבות משפטית ו/או מספיות, מכל עין וסוג, כך שתמסוך הנייל יהווה הסכמת המוסין הלבד להעמדת השלוחי התמורה ישירות לבנק הקבלן במקום לקבלן. יתווד שבמקרה שונה, תשלום לבנק הקבלן יהווה השלום לקבלן לכל וכה ועניין

27.3.3 אין הקבלן רשאי למסור לאחר את ביצוע של העבודות. כיון או חלקו אלא אם קיבל הסכמה מפורשת מאת המוסין או המפקח, בכתב ומראש, ואולם, הכנסת טובדים בין ששבתם משתלם לפי זמן העבודה וכן ששבתם מסתגל לפי ביטוח העבודה. אין בה בוולעצמה, משום חסירה ביצוע של העבודות, או של חלק מהן, לאתר.

27.3.4 נתן המוסין את הסכמתו בהתאם לאמור בסעיף 27.3.3 לעיל, אין ההסכמה האמורה פוטרת את הקבלן מאחריותו והתחייבויותיו לפי הזוה זה, והקבלן ישא באחריות מלאה לכל מעשה ו/או פחד של מבצעי העבודות. באי כוחם ועבדיהם.

27.3.5 יראו כהעמדת זכויות אם ציוף הקבלן שותף לקבלן כביצוע העבודות, בין וכוח הזוה שותפות בכתב, ובין זכות הזוה בעל פה

27.3.6 יובהר כי אם תעבד לכוצת או לודר בע"מ שלישה כמניית הקבלן, כהגדרת מונח זה לחלק, או, יהא רשאי המוסין להודיע לתמוין בכתב על סינוע של הסכנת זה, הודיע המוסין לקבלן כאמור, לא יהא לקבלן כל טענה ו/או תביעה ו/או זדישה, מכל עין וסוג, נגד המוסין, ובכליל זה, לא יהא זכאי הקבלן לכל טעד ו/או תרופה ו/או פיצוי, מכל עין וסוג.

"שליטה" בסעיף זה משמע היכולת לכוון את פעילות התאגיד ו/או זכות לקבלת רוב הדירקטורים שהולקן על ידי התאגיד ו/או זכות לרוב הקולות באסיפה הכללית ו/או בדירקטוריון. של התאגיד ו/או הזכות לפינה רוב הדירקטורים בדירקטוריון.

27.3.7 המוסין רשאי לשעבד לבנק הפועלים בע"מ את כל זכויותיו על פי החז זה, כולן או חלקן, ללא צורך בטקלת הבכונה הקבלן ובלבד שזכויות הקבלן על פי החז זה לא תיפגענה

27.3.8 במעמד החתימת הצדדים על החז זה וחתם הקבלן על נספח ב' להסכם זה ומסר אותו למוסין. הקבלן פצהיר כי ידוע לו שהוראה נספח ב' מתווים ספויים עיקריים גם בהסכם זה.

ויתור או שינוי 27.4

27.4.1 הסכמת סי ההצדדים לספות מתנאי הזוהה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמוד ממנה נזירה שונה למקרה אחר. לא השתמש פי ההצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החז זה במקרה מסוים. אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות כלפי הצד השני לפי החז זה.

27.4.2 שום ויתור, או הימנעות מפעולה במערכת, או ארכה שתינתן, לא יהיו כוב כויתור של מי הצדדים על זכות פוזיטיווה והוא יהיה דשאי להשתמש בזכר רתינו, כולו או מקצתו בכל עת ושימצא לנכו.

27.5 חתימה על מסמכים

שני הצדדים וכל אחד מהם, לפי העניין, יחתמו על כל מסמך, הצהרה, בקשה וכ" שידרשו על פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות הנה זה, וכדי לא שר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

27.6 תיקון לתנה

27.6.1 כל תיקון או תוספת להנה זה ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

27.6.2 הנה זה מבטא את כל המוסכם בין הצדדים, כך שאין כל תוקף לכל התחייבות ו/או הסכם, הן בכתב והן בע"פ, שנעשו בין הצדדים עובר לחתימתם על הנה זה.

28 הודעות

28.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - למען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת המיידה.

28.2 כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח באמצעות פקסניליה למען המצוין להלן ותור ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת הישירה, אם ההודעה ושלה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות ואם לא - תחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכול בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה. ושלביל תשלח ההודעה בדואר רשום כאמור להלן.

28.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוין להלן ותור ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 48 שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

28.4 כתובות הצדדים

28.4.1 המתיין- משדרות ששרניהובסקי 25 חיפה, טלפון: 048140000 פקסימיליה: 048140002.

28.4.2 הקבלן- מרחוב ירושלים 34 רעננה טלפון: 099705541 פקסימיליה: 099705533.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


הקבלן


המתיין

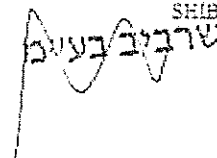
אישור ע"ד

אני הח"מ, ע"ד טל שניידר, המשקש כיועץ המשפטי של א.דורי בניה בע"מ ח.צ. 1-066034-51 (להלן: "הקבלן") שאשר בואת כי an ole ת.נ. 084444515 - חברת חוללה עמומה ת.נ. 086763001 אשר התמו על הנה זה הקבלן, מוסמכים להתום מטעם הקבלן וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי הקבלן בהתאם לפסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהנה זה ולהסמין את הנ"ל להתום על הנהה ונספחיו, כך שהתימותם בצירוף הותמת הקבלן או שמו המודפס, מהייבת את הקבלן לכל דבר ועניין.

טל שניידר, ע"ד
מ.ר. 43935

חתימה והותמת עורך/ת הדין

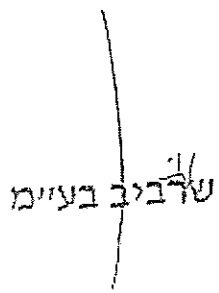

א.דורי בניה בע"מ


שרניהובסקי

אישור ע"ד _____, תמשתש כיועץ המשפטי לשל שרביב בע"מ ה.פ. 510150654 (להלן: "המומין") מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ 5.2.2018, הינם מוסמכים להתום זכי נתקבלה ת.ז. _____ אשר חתמו בשם המומין על חוזה דה. הינם מוסמכים להתום על החוזה ונספחיו, כן שחתימתם בצירוף הותנת המומין או שמו המודפס, מחייבת את המומין לכל דבר ועניין.

אליהו שילון
 עורך דין . מומין
 רשימת משי 2018
 י"ז המנויים 33 חוזה
 0197751
 התימה והותמת עורך/ת הדין




 שרביב בע"מ

נספח ב'

רשימת התוכניות

א. רשימת תוכניות

שרביט בע"מ

SN90LFTDOC #645538_***1

נספח י"א

נוסח צו התחלת עבודה לביצוע עבודות על פי הוזה ביצוע מיום

לכבוד
תאריך:

ג.א.נ.

הנדון: צו התחלת עבודה לביצוע העבודות חתה ביצוע מיום

1. הינר מתבקש להתחיל בביצוע העבודות של שלב א', ביום _____.
2. מועד תחילת ביצוע העבודות של שלב א', יהיה התאריך הנקוב בסעיף לעיל.
3. הדיני נאמרים לך הצלחה בביצוע העבודות על פי הרוזה ונספחיו.

בכבוד רב,

שרביב בע"מ

שרביב בע"מ



נספח יג'

נספחי קבלן – זיירים
תנאים מיוחדים בדבר שינויים ו/או תוספת ביחידות הדיור של רוכש/ים

1. לפי אישור בכתב שימסור שהתמזין לקבלו במסגרת הנציג, לפני יודיע לקבלן כי מסו יחידת דיור לרוכש בפדויקט (להלן "הרוכש"), שתהייב הקבלן לבצע עבור הרוכש שיבקש זאת תמונ. עבודות שינויים ו/או תוספת ביחידת הדיור בפדויקט שרכש מהמזמין (להלן "העבודות"), ויכול בכפוף לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם הביצוע בין המזמין לקבלן (להלן "הסכם הביצוע") ובנספח זה

2. העבודות ביחידת הדיור שהרוכש יהיה זכאי להזמין מתקבלן והקבלן יהיה מחויב למציען לדוכש מתאימות אך ורק לעבודות בתוך יחידת הדיור של הרוכש, ללא פגיעה בקיומם הביצועיים של יחידות הדיור או בהיות הביצועים של יחידת הדיור ו/או הבניין ו/או בהודר המזמין ו/או ברכוש המשותף של הבניין והינו מסוג עבודות שאינן זורשות שינויים להיתר הבניה הקיים של הפרויקט ואשר אינו זורשות חסנות היתר בניה נוסף מיוחד לביצוע, ובלבד שי-

2.1 הונחת עבודות ביחידת הדיור תיעשה אך ורק על ידי רוכש יחידת הדיור, רק לאחר תכנית בשפה לביצוע שינויים הנציג בנספח יג' – 1 בנוסח הדצוף לנספח זה.

2.2 הקבלן יבצע את העבודות עבור הרוכש ועל השכנון הרוכש. עבודות השינויים בכל יחידות דיור בפדויקט יחלו, לאחר שהקבלן יטויר בכתב עם כל רוכש יחידת דיור את התמורה בגין השינויים שיובצע ביחידת הדיור.

2.3 הקבלן יהיה האחראי הכלעדי לגביית התמורה מהרוכש בגין ביצוע העבודות (לא תהול עם המזמין כל אחריות, מכל מין וסוג, לכך, ובכלל זה, לגביית התמורה בגין ביצוע העבודות,

2.4 הקבלן יהיה אחראי כלפי הרוכש ו/או המזמין בכל הקשור לשיב ביצוע העבודות ו/או המסדדים, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הביצוע כל זרישה לתיקון פגמים ו/או ליקויים בעבודות, או בכל חלק מהן, שתבוא מהרוכש ו/או מהמזמין. החייב את הקבלן לביצוע התיקונים, כאילו הייתה זרישה בהתאם להוראות הסכם הביצוע, בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 10 יום לאחר קבלת הזרישה מהמזמין ו/או הרוכש, ממועד קבלת ההודעה המוקדמת מביניהן

3. החזרים לביצוע השינויים שיגבה הקבלן מהרוכש לא יעלו על הסדדים המפורטים ברשימות המחרים המצורפים בנספח יג' להסכם הביצוע.

4. חזרי מצדדים ומלאכת שאינם מופיעים ברשימת המחרים הנזכר ימכמו בין הקבלן לבין הרוכש ובכלל שלא יחיו גבוהים מהעלות לקבלן בתוספת של 20% ובתנאי שהעבודות יוזמנו על ידי הרוכש מחוץ שלפי שלב הביצוע של אותה עבודה (שוא העבודות). המזמין העבודות לאחר סכ, דשאי הקבלן לדרוש תוספת תשלום עבור ביצוע העבודות בשלב זה, מחזרי המצדדים וחזריה ומלאכות שהקבלן יוכל לדרוש מהרוכש על פי סעיף זה, יאושר גל ידי המזמין מראשו ובכתב.

5. הקבלן מחזיר ומתחייב כי לא יגבה מהרוכש מחזרים הגבוהים מהמפורט בסעיפים 3 - 4 לעיל, ולפי דרישות המזמין יוציא לו הקבלן השתקים, פדסים והסברות לכל הזמנת עבודות שיקבל כאמור

6. חילוקי דעות בין הצדדים או בין מי מהם לרוכש/ים על מחיר העבודות ו/או מחירי המצדדים, חזרים ומלאכות כאמור בסעיפים 3 - 4 לעיל, יועברו להכרעת המפקח מטעם המזמין

7. מסכמי בזה כי אין בביצוע עבודה כלשהי מהעבודות עבור הרוכש לפי נספח זה שתעשה על ידי הקבלן בכדי לפגום ו/או לגרוע ו/או לשנות התנאי הסכם הביצוע ו/או מהתמורה הקבועה בחוזה ו/או מועד כלשהו מהמועדים שנקבעו לביצוע בהסכם הביצוע וביצוע העבודות כאמור לא יהיה כל סיבה/עילה לארכת מועד ביצוע ושיום העבודות האמורות בהנה וסיום בנית הפרויקט, כהגדרתו בהסכם הביצוע ו/או שינוי מהיר.

8. לבשפת הרוכש, יסכים הקבלן שהרוכש ייכנס ליחידת הדיור שרכש, יחז עם נגר מטעמה, אף לפני מועד הסדית ההוקה ביחידת הדיור למזמין או לדוכש, לשם ביצוע מדידה להדרכת המטבח שיזמין על ידי הרוכש, אם יחטן מטבח שכה על ידי שלא באמצעות הקבלן. הקבלן יודיע לקונה כי במקרה כזה הקונה יהיה האחראי הכלעדי לבטיחות העבודה שתבוצע

| | |
|--------|-------|
| המזמין | הקבלן |
|--------|-------|

נספח 1 -

1

המזמין

למספר

א.ג.1

הנדון: בקשה לביצוע שינויים בדירה ע"י רוכש דירה מס' _____ בפניו מס' ב- _____

1. רוכש/י הדירה שבנדון החברתו הם ה"ח :

הח' _____

ת.ח' _____

2. בהתאם להוראות הסכם הביצוע שנחתם בינינו ובכפוף לנאמר בו (להלן: "הסכם הביצוע") וזרינו מפנים אליכם בזה את רוכש/י הדירה שבנדון, בלמשל לביצוע שינויים ו/או תוספות בדירה הנ"ל, ומאשרים כי את לנו התנגדות שתקבל מהרוכש/ים הנ"ל (בתנאים שיוסכמו ביו"בם) הזמנה לביצוע שינויים פנימיים בדירה הנ"ל.

3. הסכמתנו האמורה ומסדת לה מבלי לגרום ו/או לשנות את הוראות הסכם הביצוע שנהתם בינינו, ומודש בזה כדלקמן כי:

3.1 אין לבצע שינויים קונסטרוקטיביים בדירה ו/או כאלה המשנים את צורתה הייצוגית של הדירה ו/או הבניין ו/או שינויים הטעוים היתל בניה ו/או שינוי היתרי הבניה הקיימים ו/או אישור רשויות הכבון.

3.2 עדיך להוציא לנו בטרם מסירת הדירה האמורה לרוכש/ים עותק מההמנות השינויים של הנ"ל ותוכנית ביצוע מפורט (As Made)

בכבוד רב

שרביב בע"מ

שרביב בע"מ

נספח י"ד

נספח תעודת השלמה

לכבוד

ג. א. י.

תזכיר תעודת השלמה

על פי התצהר אשר נחתם בינך לבין שותפיה בע"מ מיום _____ (להלן "הסכם הביצוע") ובתיקף
המחזורי כמפקדה מטעם המזמין, חנני נזהר לד תעודת השלמה באסור בטעין 11 להסכם הנ"ל צוע

בכבוד רב,



שרה צבי בלום

נספח צ'ד

נספח ביטוח

לחצה בין שרביב בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמין") לבין _____ בע"מ (להלן: "הקבלן") מיום _____ (להלן: "הסכם הביצוע").

ביטוח עבודות קבלניות (המזמין)

1. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן עפ"י הסכם הביצוע או עפ"י כל דין, ומבלי שהמזמין נוטל על עצמו אחריות כלשהי כלפי הקבלן, מצהיר המזמין כי יערוך פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כמפורט בהמשך (להלן: "ביטוח עבודות קבלניות") מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות נשוא הסכם הביצוע. בכפוף לתנאים, שייגים, גבולות אחריות הנוכחה וסכומי ההשתתפות העצמית הכלולים בביטוח העבודות הקבלניות, יכלול ביטוח העבודות הקבלניות את פרקי הביטוח המפורטים להלן:

1.1. פרק (1) - נזק רכוש

אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים שייגרמו באתר לעבודות במשך תקופת הביטוח.

1.2. פרק (2) - אחריות כלפי צד ג'

חבות כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופת הביצוע.

1.3. פרק (3) - אחריות מעבידים

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

2. שם הנוכחה בביטוח העבודות הקבלניות יכלול גם את הקבלן וקבלני משנה ממשנה. והקבלן ישתתף בדמי הביטוח של ביטוח זה. מוסכם במפורש כי ביהם לפרויקט נשוא ביטוח העבודות הקבלניות כאמור, הביטוח כבע"י הינו ראשוני וקודם לכל ביטוח אחר של הקבלן והמבטח לא ישען לביטוח כפל. הודאה בעניין זה תיכלל באופן מפורש בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות.

3. השתתפות הקבלן תהיה על ידי ניכוי מהתמורה הקבועה בהסכם הביצוע, כשהוא צמוד לסדר הבסיס של סכום השווה ל- 80.8% (שמונים וארבעה וחצי אחוז) ממנו. הניכוי יבוצע מכל הטובון הלקוי או אחר שייגיש הקבלן למזמין.

4. בכפוף לפילוי כל התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם הביצוע, מוסכם כי בקרות מקרה ביטוח, המבטח על פי פרק (1) של ביטוח העבודות הקבלניות לעבודות נשוא הסכם הביצוע, מתחייב המזמין להעביר לקבלן כספים מתוך תגמולי הביטוח אשר יתקבלו בפועל מאת המבטח (אם יתקבלו) בגין הנזק שנגרם לקבלן עד לסכום הזרוע לשם קימום האובדן או הנזק לעבודות המבוצעות על ידי קבלן.

5. המזמין יאפשר לקבלן לעיין בפוליסות ביטוח העבודות הקבלניות. והקבלן מתחייב לספק את תוכן פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות ולהיות בקיא בכל תנאיו הזאת לפני תחילת ביצוע העבודות הקבלניות.

6. הקבלן מצהיר ומאשר בזה כי הוא יהיה מנוע מלהעלות טענה, תביעה או דרישה מכל מין או סוג שהיא באשר לתוכן או היקף ביטוח העבודות הקבלניות.

7. הקבלן מתחייב להודיע למזמין מיד על כל אירוע העשוי להוות עילה לתביעה על פי ביטוח העבודות הקבלניות, כן מתחייב הקבלן לשתף פעולה עם המזמין ככל שיידרש לשם חימוש תביעת ביטוח במסגרת ביטוח העבודות הקבלניות כאמור. במקרה של אי דיווח ע"י הקבלן יהיה הקבלן אחראי בלעדי לנזקים ו/או האובדן שייגרמו לו או למזמין או לצד שלישי ולא תהיה לו כל טענה כלפי המזמין. המזמין יהיה רשאי לתבוע או לקוח בכל צורה שהיא כל נזק שייגרם לו בגין אי דיווח באמור לעיל וכל זאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין. כן מתחייב הקבלן לשתף פעולה עם המזמין ככל שיידרש לשם חימוש תביעת ביטוח במסגרת ביטוח הקבלנים ולפעול עפ"י הוראותיה.

SHIBOLETDOC #645538_7711

8. למען הסדר ספק כונסכם בזאת במפורש כי השלום או אי השלום תגמולי בטוח כלשהם ע"י המבטחה, לא ישהרר את הקבלן מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה או על פי כל דין לרבות, במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר, בכל מקרה לקבלן לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי המזמין והבאים מטעמו לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).

9. למזמין תהא הזכות הבלעדית לקבלת שיפוי עפ"י ביטוח העבודות בגין אובדן או נזק לעבודה, שימס הקבלן את האובדן או הנזק והציג בפני המזמין תעודה התומכת ע"י המפקח או מנהל העבודות כי הנזק שוקם לטביעות רצונם, אזי יעמיד המזמין את הסכומים שקיבל מאת המבטחה בגין אהתו נזק לדשות הקבלן.

ביטוחי הקבלן

10. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על-פי הסכם זה או על פי כל דין, מתחייב הקבלן לבצע ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית בישראל ונכללת מוניטין, למשך תוקפו של הסכם זה ו/או למשך כל תקופה נוספת בה עשוי להימצא אחראי על פי דין על השבוע את הביטוחים המפורטים להלן (שכולם יחד יקראו "ביטוחי הקבלן"):

10.1. ביטוח חובה כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב בבעלותו ו/או באחריותו, וכן ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב בבעלותו ו/או באחריותו עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.

10.2. ביטוח לצירוף השמשש לעבודות ואינו מהווה חלק מהן כנגד סיכוני "אש מורחב" ולעניין צירוף מכני הנדסי ייערך ביטוח במתכונת "כל הסיכונים".

10.3. ביטוח אחריות המוצר בהתאם לנספח טו' - 1 לנספח זה לביטוח חבות הקבלן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה כמשך תקופת הביטוח בגין נזק גוף או רכוש שנגרם עקב פגם ו/או ליקוי בעבודות, בגבול אחריות של 15,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הקבלן יערוך הביטוח החל מסועד מסירת העבודות (או חלקן) למזמין, וזאת בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. הביטוח יורחב לשפות את המזמין בגין אחריותו לפגם ו/או ליקוי בעבודות, וזאת בכפוף לסעיף "חבות צולבת" על פיו יראו כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מייחדי המבטחה, הביטוח כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר מסועד תחילת פעילות הקבלן אף אם סועד זה חל לפני התימת החוזה. הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין, לא יאוחר מסועד מסירת העבודות (או חלקן) המוקדם מבין המועדים, למקמין אישור המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות המוצר" כאמור לפי הנסח המצורף להזות זה כנספת טו' - 1 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור עריכת ביטוח המוצר") כשהוא חתום בידי מבטחיו.

10.4. ביטוח אחריות מקצועית בהתאם לנספח טו' - 2 לביטוח חבות הקבלן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה כמשך תקופת הביטוח בגין היפר חובה מקצועית של הקבלן ו/או של מי מהבאים מטעמו, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הקבלן יערוך הביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. הביטוח יורחב לשפות את המזמין בגין אחריותו להיפר חובה מקצועית של הקבלן ו/או הפועלים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "חבות צולבת" על פיו יראו כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מייחדי המבטחה, הביטוח כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר מסועד תחילת פעילות הקבלן אף אם סועד זה חל לפני התימת החוזה. הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין, לא יאוחר מסועד תחילת העבודות ו/או התימת החוזה המוקדם מבין המועדים, למקמין אישור המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" כאמור לפי הנסח המצורף להזות זה כנספת טו' - 2 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור עריכת ביטוח מקצועית") כשהוא חתום בידי מבטחיו.

11. ביטוחי וקבלן יכללו תנאי מפורש על-פיו המבטחה אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטחה למזמין הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 30 יום מראש.

12. ביטוחי הקבלן יכללו תנאי מפורש על פיו היום ביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי המזמין או לסובתו.

13. ביטוחי הרכוש של הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכויותו של המבטח לתחלוף פנגד המזמין ו/או מי מטעמו, וכל יחיד מיהידי המבוטח, וכן כל אדם או גוף שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו מרש קרות מקרה הביטוח, או הקשור לעבודה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזה.

ביטוחים – הוראות כלליות

14. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי הקבלן ישא בעצמו בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי התשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח לדבות פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי המזמין מכל סכום שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.

15. הקבלן מתחייב לקיים את הנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור. כן מתחייב הקבלן להאריך את פוליסות הביטוח שהתחייב לערוך לפי נספח זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות עד למועד תשלום השכר סופי וכן תהיינה תקפות במהלך כל תקופת ההחזקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות הקבלן הקבועה בחוזה, ולעניין "ביטוח אחריות המוצר" וביטוח אחריות מקצועית" לכל תקופה בה הקבלן עשוי להיצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

16. כן מתחייב הקבלן להזרז ולהפקיד את אישור עריכת הביטוחים, נודי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף ו/או כל הסכם להארכת הסכם זה בתוקף. ולדרישת המזמין ימציא הקבלן העתקים חתומים של ביטוחי הקבלן.

17. 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 אחריותו של הקבלן על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. ככל מקרה של אי התאמת בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהפתקי ביטוחי הקבלן לבין האמור בהסכם זה, לדרישת המזמין, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים האחרים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

18. 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 השבונג הוא.

19. הקבלן מתחייב לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו וקבלני השבונג שלו.

20. הקבלן מתחייב כי במידה ויועסקו על ידו קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, יודא כתנאי לתחילת העסקה, כי הינם ארוזים בביטוחים נאותים ביהם לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היפוך כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על הקבלן.

21. על הקבלן והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הביטוח 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 כהם. בנוסף וחבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב הקבלן למלא את כל דרישות והוראות הרק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו יהיו ככל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

22. הקבלן פוטר במפורש את המזמין ואת כל הבאים מטעמו, את המנהל המזכונ, וכן את כל הקבלנים היועצים והגורמים הקטורים לביצוע העבודות וכל הבאים מטעמם של הנ"ל, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי הקבלן ו/או מטעמו ו/או עבורו אשר כבעלותו ו/או באחריותו (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביפוח רכוש שהינו עורך, 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 הפסוד מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזה.

שרוב בעיני

נספח טו-1

אישור עריכת ביטוח "אחריות המוצר"

תאריך _____

לכבוד

שרביב בע"מ

ו/או חברת האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות

(להלן ביהוד ולחוד: "המוזמן" ו/או "החברה")

משדרות משרתי חובסקי _____

חיפה

א.ג.כ.,

הנדון: מבוטחנו _____ (להלן: "הקבלן")
אישור ביטוח בקשר לפיצוע עבודות קבלניות (להלן: "העבודות")

1. הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "תקופת הביטוח") ערכנו ביטוח אחריות המוצר שגבול אחריות המבטח על פיו בסך 15,000,000 ש"ח למקרה ולתקופה כגון נזק גוף או רכוש שנגרם עקב פגם או ליקוי בעבודות, וזאת ממועד מסירת העבודות או חלקן למזמין.
2. הביטוח מורחב לשפות את המזמין כגון אחריותו לפגם ו/או ליקוי בעבודות, בכפוף לסעיף "הבות צולבת".
3. כמו כן, הביטוח כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת פעילות הקבלן אף אם מועד זה חל לפני חתימת החוזה, אך לא לפני _____.
4. הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים מתום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל כמותחייב מהאמור בסעיף זה.
5. הביטוח דלעיל כולל תנאי מפורש על פיו הננו קודם וראשוני לכל ביטוח אשר נערך על ידי המזמין ו/או לטובתו, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין.
6. אנו מתחייבים כי הביטוח הנ"ל לא יצומצם ולא יבוטל במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המזמין, לפחות 30 יום מראש.
7. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי הקבלן בלבד יהא אחראי לתשלום דמי הביטוח ותשלומי ההשתתפות העצמית כגון הביטוח המפורט לעיל.
8. בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שנונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמנר כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| _____ (תפקיד) (החותם) | _____ (שם ההותם) | _____ (הותמת) (המבטח) | _____ (התימת) (המבטח) |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|

SP180LETDOC #645535_22241

נספח טו - 2

אישור עריכת ביטוח אחריות מקצועית

תאריך _____

לכבוד

שרביב בנימין

ו/או חברת האגף ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות סלובות

(להלן ביחד ולחידה "המוזמן" ו/או "החברה")

משדרות משפטיהן מס' _____

חיפה

א.ג.ג.,

הנדון: מבוטחתי _____ (להלן: "הקבלן")

אישור ביטוח בקשר לפיצוע עבודות קבלניות להלן ביחיד ולחיד: "העבודות" ו/או "העבודה" ו/או "המוצרים"

1. הננו מאשרים כי החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "תקופת הביטוח") ערכנו ביטוח אחריות מקצועית המבטח חבות הקבלן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או של מי מהבאים מטעמו ככל הקשור בעבודות, בגבול אחריות של 15,000,000 ₪ לאירוע ובמצטרף לתקופת הביטוח.
2. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר השהות או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח. כמו כן, הביטוח כולל הרחבת בגין חבות בשל אי וישר מצד מי מהבאים מטעמו של הקבלן.
3. הכיסות מורחב לשפות את המזמין בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או של מי מהבאים מטעמו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבותו של הקבלן כלפי המזמין.
4. הביטוח כולל מתעד למכרע שאינו מאוחר ממועד תחילת מעילותו של הקבלן. ככל הקשור לעבודות ואך לא לפני _____.
5. הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה.
6. הביטוח דליל כולל תנאי מפורש על פיו תנו קודם וראשונה לכל כיסוח אשר נערך על ידי המזמין ו/או לטובתו, ו/או מזהמים על כל מעשה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין.
7. אנו מתחייבים כי הביטוח הנייל לא יצומצם ולא יבוטל במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המזמין, לפחות 30 יום מראש.
8. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי הקבלן בכלבד הוא אחראי לתשלום דמי הביטוח ותשלומי ההשתתפויות העצמיות בגין הביטוח הבימורטי לעיל.
9. כמפורט לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא יזנו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין כשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

| | | | |
|--------------------|------------|--------------------|---------------------|
| (תפקיד) (החותם) | (שם החותם) | (הותמת) (המכסה) | (התייחס) (המבטח) |
|--------------------|------------|--------------------|---------------------|

SHIBOLETDOC #645538_1111

נספח טד
נספח תמורה וכלל התשלומים

1 בגין ביצוע מלא העבודות כאמור בהחלט, במקומן ובמועדן, ישולם המזמין לקבלן סך של 35,500,000 ₪ (במילים: שלושים וחמישה מיליון וחמש מאות אלף ₪) ולעיל ולהלן "התמורה", בתוספת מע"מ כדין

2 התמורה תשולם כהתאם לקצב התקדמות הבנות של העבודות, בהתאם לקביע בסעיף 3 להלן, כך שבגין כל חלק מביצוע העבודות תשלום התמורה כדלקמן:

2.1 בניית והשלמת המרתפים לכל הפרויקט, ישלמו סך של: 14,500,000 ₪;

2.2 בניית והשלמת בניין מס' 1 (הבניין הדרומי) כולל קומת הכניסה ומסוף מלא עבודת הפיתוח הקשורות אליו, לדבות, המאפשר אכלוס הבניין גישה ושימוש בבניין ע"י הנוכחים והשלמת חולל 35,500,000 ₪;

2.3 בנייה והשלמת בניין מס' 2 (הבניין הצפוני) כולל קומת הכניסה ומסוף מלא עבודת הפיתוח הקשורות אליו, לדבות, המאפשר אכלוס הבניין, גישה ושימוש בבניין ע"י הנוכחים והשלמת יונת העבודות במקרקעין, ישולם סך של: 35,500,000 ₪

סה"כ מלא התמורה : 35,500,000 ₪

3. השלבים לתשלום התמורה

3.1 תשלומי התמורה בגין בניית המרתפים לכל הפרויקט כאמור בסעיף 2.1 לעיל, ישלמו כדלקמן:

| אחוז לתשלום מנהלתמורה | אחוז לתשלום | אחוז לתשלום |
|-----------------------|-------------|--|
| 5% | 3.1.1 | לאחר גמר ביצוע דיפון וחפירה |
| 24% | 3.1.2 | לאחר גמר ביצוע יסודות וקורות יסוד |
| 13% | 3.1.3 | לאחר גמר ביצוע שלד מרתף תחתון כולל איטום |
| 21% | 3.1.4 | לאחר גמר ביצוע שלד מרתף עליון כולל איטום |
| 4% | 3.1.5 | לאחר גמר ביצוע מערכות אינסטלציה (ביוב, ניקוז, מים) |
| 3% | 3.1.6 | לאחר גמר ביצוע מערכות כיבוי אש (סכרונקלרים) כולל מאגרי מים ומשאבות |
| 5% | 3.1.7 | לאחר גמר ביצוע מערכות איוורור ושחרור עשן |
| 4% | 3.1.8 | לאחר גמר ביצוע מערכות חשמל ובהתאם לנמך |
| 1% | 3.1.9 | לאחר אספקת והפעלת גנרטור חירום |
| 7% | 3.1.10 | לאחר גמר ביצוע עבודות גמר מלא לדבות (נרות ומסגרות, אלומיניום, ריצוף, טיח, חיפוי, צבע, סימון וכ"י |
| 2% | 3.1.11 | לאחר מסירה ראשונה על פי סעיף 10.4 לחוזה וקבלת יטופס 4' לבניין |
| 3% | 3.1.12 | לאחר מסירה שנייה לפי סעיף 10.5 לחוזה |
| 1% | 3.1.13 | קבלת תעודת גמר בגין בניית המרתפים |
| 100% | | בגין ביצוע כל העבודות האמורות בסעיף 2.1 לעיל |

שליב בע"מ

3.2 תשלומי התמורה בניו בניית כל בניו כאמור בסעיף 2.2 ובסעיף 2.3 לעיל. ישלמו בדלקתן:

- 3.2.1 לאחד גמר ביצוע שלד קומת הכניסה 2%
- 3.2.2 לאחר גמר ביצוע שלד קומות המגורים כולל קירות חוץ 45%
- 3.2.3 לאחר גמר ביצוע שלד חזרי מיבנות על גג המבנה ועבודות איטום גגות 1%
- 3.2.4 לאחר גמר ביצוע מחיצות פנים (בניח וגבס) 5%
- 3.2.5 לאחר גמר ביצוע צנרת לנוערכות מים, בוב, חשמל, מותח נמוך, גז, טייוג אוויר וכ"י 5%
- 3.2.6 לאחר גמר ביצוע טיה חוץ וחיצוני אלומיניום 2%
- 3.2.7 לאחר ריצוף ומגלים 7%
- 3.2.8 לאחר גמר הרכבת אפסמאות וחיצוני קירות בהדרום רטובים 4%
- 3.2.9 לאחר גמר עבודות צבע והרכבת נגרות 4%
- 3.2.10 לאחר גמר חניקת עבודות אלומיניום לרבות מעקות וקירות מסך 5%
- 3.2.11 לאחר גמר הרכבת אביזרי אינסטלציה, חשמל, מותח נמוך וכ"י 3%
- 3.2.12 לאחר גמר התקנת מערכות מיזוג אוויר ואינורדר 2%
- 3.2.13 לאחר גמר ביצוע עבודות משלימות (עבודות גמר) בכל השטחים הציבוריים לרבות חיפוי אבן בקומת כניסה 2%
- 3.2.14 לאחר גמר התקנת והפעלת מעליות, הריצוף וקבלת אישור בכתב ממושרד העבודה 2%
- 3.2.15 לאחר גמר ביצוע עבודות הפיתוח של הבניין המאפשר אכלוש הבניין, גרשה ושימוש בבניין ע"י הדוכשים. 2%
- 3.2.16 לאחר מסירת האשונה על פי סעיף 10.4 לחוזה וקבלת "מוכס 4" לבניין 3%
- 3.2.17 לאחר מסירת שנייה לפי סעיף 10.6 לחוזה לרבות מסירת יחידות הדיוור והרכוש המועתה לרוכשים 4%
- 3.2.18 קבלת העודת גמר לכל בניין 1%

בגין בניית כל בניו כאמור בסעיף 2.2 ובסעיף 2.3 לעיל:

4 הבהרות והערות

4.1 יובהר כי התשלום הקבוע בסעיף 3.2.2 לעיל הינו בגין ביצוע כל השלד של כל קומות המגורים בבניין (וכל 16 הקומות) כולל קירות חוץ, כך שבגין ביצוע וסיום כל קומה שלמה במקומה, ישולם סוגר הסכום האמור בסעיף 3.2.2 לעיל חלק יחסי בשיעור של 2.5% לכל קומה שלמה (2.5% * 18 קומות = 45%) ויבהר כי לא ישולם כל תשלום בגין חלק מקומה, אלא רק לאחר סיום ומסירת קומה שלמה.

4.2 יובהר כי התשלומים הקבועים בסעיפים 3.2.4, 3.2.5, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.15, 3.2.17 – 1 ישלמו בגין ביצוע כל העבודות האמורות בסעיפים הנ"ל בכל יחידות הדיוור ביחד בבניין (בכל 64 יחידות הדיוור בבניין), כך שבגין ביצוע וסיום כל עבודה מהעבודות האמורות בסעיפים הנ"ל בכל יחידת דיוור במקומה, ישולם חלק יחסי והאגרת הסעיף שהעבודה בו הסתיימה ביחידת דיוור, בסכום השווה לסכמת האגרה לתשלום באותו סעיף כאמור לפי תנעין, חלקי 64 יחידות הדיוור. יובהר כי לא ישולם כל תשלום בגין חלק ביצוע חלק מעבודה בחלק מיחידת דיוור, אלא רק לאחר השלמת מלוא העבודה בכל יחידת דיוור.

שרביב בעלים

דוגמא לשם המחשה:

אם הקבלן השלים את בניית כל המתיצות כאמור בסעיף 3.2.4 ביחידת דיוד אחת בבניין, אזי, ישלם לו מתוך הסכום הנקוב בסעיף 3.2.4 לעיל סך של: $27,734 \text{ ש"ח} = 35,500,000 * 5\% / 64$ ש"ח.

4.5. יובהר כי התשלום הקבוע בסעיף 3.2.6 לעיל הינו בגין ביצוע כל העבודות האמורות בסעיף 3.2.6 לעיל לכל ארבעת החזיתות של 18 הקומות בבניין, כך שבגין ביצוע וסיום כל העבודות בכל חזית הבניין לכל 18 הקומות, ישולם רבע (1/4) מתוך הסכום האמור בסעיף 3.2.6. יובהר כי לא ישולם כל תשלום בגין ביצוע חלק מחזית, אלא, דק לאחד סיום על העבודות בחזית שלמה.

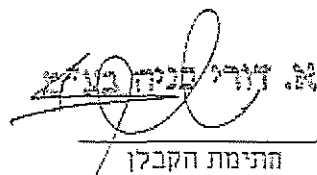
4.4. להענין הסדר פסק יובהר, כי לאור העובדה שהפרויקט נבנה בשלבים כאמור, לאחד סיום כל שלב מהשלבים האמורים בסעיף 3.1 ו- 3.2 לעיל. לפי העניין, יהיה הקבלן זכאי לקבל מתוך התמורה, סכום העונה לחלק היחסי בגין ביצוע וסיום העבודות עד אותו שלב טבועט ע"י הקבלן בפועל, כפול האווז הנקוב ליד אותו שלב שט"ס, כאמור בסעיף 3.1 ו- 3.2 לעיל.

5. הסכומים הנקובים בסעיף 2 לעיל, אינם כוללים מי"מ.

6. התמורה המפורטת לעיל הינה קבועה וסופית והינה עבור ביצוע כולל של כל העבודות כמפורט בחוזה על נספחיו, התמונה השתנה, כך שתגדל או תפחת, אך ורק בהתאם להוראות סעיף 17.19 בחוזה.

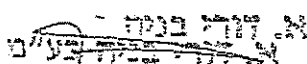
7. תשלומי התמורה צמודים למדד, כאמור בחוזה.


שרביב בע"מ
התימת הסמיון


שרביב בע"מ
התימת הקבלן

שרביב בע"מ
שרביב בע"מ

SHIBOLETDQC #645535_***1


שרביב בע"מ

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך: _____

שרביב בע"מ ח.פ. _____

משדות ששרון/הזבסקי 25

חיפה

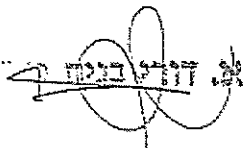
ג.א.ג.

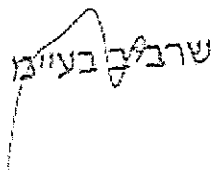
1. הננו טרבים בזאת כלפיכם באופן בלתי הודר, לסילוק כל סכום עד לטווח של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "סכום הערבות"). הפגיעה או עשוי להגיע לכך מאת _____ ח.פ. (להלן: "הקבלן") בקשר עם ביצוע עבודות בניה ו/או בקשר עם טיוב עבודות בניה ו/או בקשר עם הסכם מיזם _____ לביצוע עבודות קבלניות במגזר 223 מסי חלקה ארעי 327 בהתאם לתב"ע הד/1200 א' - פרויקט "הוד השרון - שרביב".
2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כספודט בסעיף 3 להלן זאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדווח תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הקבלן, ובתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. אנו נשלם לכם את סכום הערבות כתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים, כאשר מדד הבסיס הינו מדד הודש פברואר בשנת 2010 אשר פורסם ביום 15.03.2010 (להלן: "מדד הבסיס"). יודגש כי אם המדד האחרון שיפורסם סמוך לפני מועד התשלום על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד הקובע") יהא נמוך או שווה למדד הבסיס, אזי, אנו נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד סכום הערבות ללא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים.
4. "מדד תשומות הבנייה למגורים", משמעו מדד תשומות הבנייה למגורים הנתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, כולל אותו מדד, אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד משלתי אחר וכן, כל מדד דשמי אחר שיכוא במקומו, אם יבוא.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ ועד בכלל.
6. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימכר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה _____, וצריכה להגיע לסניף זה עד יום _____ בשעה _____.
7. מודגש בזה, כי "דרישה בכתב" כאמור בכתב ערבות זה אינו פירושה ודרישה שתגיע באמצעות פקסימיליה ו/או טלסק ו/או מברק ו/או דוא"ל ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לכתב ערבות זה ולא תיענה.
8. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא למעט לשוכת בנק הפועלים בע"מ.

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ סניף:


ג.א.ג.


שרביב בע"מ

נספח י"ח

נוסח הצהרת העדר תביעות

לכבוד
תאריך: _____
שרביב בע"מ
נ.א.נ.

הנדון: הצהרה על העדר תביעות

עם קבלת הסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כחשכון סופי עבור ביצוע העבודות במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ המצויים ברחוב _____, בהתאם להוראות החוזה בינינו וביניכם מיום _____ (להלן: "הסכם הביצוע"), הרינו להודיעכם כי:

1. אין לנו כל תביעות כספיות ו/או אחרות ו/או נוספות כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר עם התמורה כהגדרתה בהסכם הביצוע, המנהל ו/או כל נציג מטעמכם בקשר עם ביצוע העבודות במקרקעין ו/או בקשר עם הסכם הביצוע.
2. אנו הצהירים כי במועד קבלת הסכום הנ"ל נילאנו את כל התחייבויותינו על פי הסכם הביצוע וכי כל מידע שנסרטנו למפקח ו/או לכל נציג מטעמכם בקשר עם ביצוע העבודות, רמתו, טיבו וסיגו החומרים בהם השתמשנו, הינו מלא ומדויק.
3. ידוע לנו כי אין במכתבנו זה, בקבלתו בידי המפקח ובתשלום שנקבל, כדי לגרוע מכל התחייבות שיש לנו על פי הסכם הביצוע.

בכבוד רב,

_____ (התיסה וחתימת)

אישור:

אנו מאשרים כי ביום _____ המציא הקבלן את ערבות הבדק בהתאם לתחייבותו על-פי הסכם הביצוע.

_____ המזמין

_____ תאריך

שרביב בע"מ

נספח כ'

נספח להסכם מיום

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מתאריך _____ (להלן: "ההסכם"), נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "הצהר לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן - "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייהשבו כמעייפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקבלן כי מקרקעי הפרויקט וכל הזכויות הקשורות בו מהושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקבלן במקרקעין. הקבלן מוותר בזה על זכויות העכבון והקפדה הקיימות לו, אם קיימות לו, כלפי החברה ומתחייב בואת לפנות את מקרקעי הפרויקט ולאפשר לבנק ו/או מי מטעמו לתפוש בהם חזקה, מיד עם קבלת פנייתו בכתב של הבנק.
3. החברה מסתמך לבנק על דרך שעבוד, לפי הוק המהצאת היובים, את כל זכויותיה כלפי הקבלן, לרבות זכויותיה לקבלת כספים על פי הפרבות וערבות הבנק (להלן: הערבות), מוסכם בין הקבלן ובין החברה כי תנתן לבנק שחנפיק את הערבות הודאה בלתי חוזרת לשלם כל הכספים המגיעים לחברה אם ובמידה שהחברה תירוש כספים כלשהם על פי הערבות אך ורק באמצעות הסכון החברה מסי' 7555 המתנהל בסניף ביכר פריז (מסי' סניף 736) של הבנק.
4. כמו כן נותנת החברה לקבלן הודאה בלתי חוזרת לשלם לחברה את כל הכספים שיגיעו ממנו לחברה, ככל שיגיעו לה על פי ההסכם שביניהם, אך ורק באמצעות החשבון הנ"ל.
4. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט. מבלי לפגוע בכלליות פסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקבלן שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מיסון לחברה ו/או העמדת מיסון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהן, והקבלן יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת להיסון שהעמיד הבנק לחברה.
5. הקבלן מאשר בזה כי ידוע לו באופן רד משמעי שהפקית על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה כלפי הבנק, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, וכי הוא אינו יכול להסתמך על הפקוח בפרויקט. הבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנביע אצל הקבלן כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח והקבלן יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
6. לקבלן ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הודעה על חתימת ההסכם, וכי מסידה זו מהווה התחייבות מצידו כלפי הבנק בדבר הזכויות המוקנות לבנק כאמור בנספח זה.
7. הקבלן מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם להתוס על ההסכם לאור התנאים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שרביב בע"מ
החברה

אדור בנק מנייה
הקבלן

שרביב בע"מ

שרביב בע"מ

נספח 3

הסכם מיום 31/12/2012 המהווה תוספת להסכם מיום 25/7/10

128 יח"ד ב פרויקט "השרון העליון" בהוד השרון – מגרש 223 במתחם הר/1200

לו"ז לסיום הפרוייקט ודחיית השלמת ביצוע עבודות גמר בדירות המיוחדות (פנטהאוזים וזופלקסים) בקומות 15-18 בפרוייקט

1. א. דורי ישרימו את ביצוע של כל העבודות של שלב א' בפרוייקט עד ה- 28.2.2013 (מועד זה כולל את כל הארכות המגיעות לא. דורי לפי טענתו ואת כל תקופת הגרייס המפורטת בסעיף 15 להלן) לרבות קבלת טופס 4 לכל הדירות בבנין, למרתפים, לכל השטחים הציבוריים ומסירה סופית של כל הדירות ששרביב מכרה ותפנה את בעלי הדירות לקבלן
למרות האמור לעיל, במידה ויש דיירים שחתמו עם א. דורי על הסכמה לדחיית מועד מסירת הדירה עקב שינויים שביקשו לבצע בדירתם והדבר מחייב את הדיירים מבחינה משפטית, אזי יהיה רשאי א. דורי למסור את דירתם עפ"י הסכמת הדחיה של הדיירים באיחור על פי ההסכמים עם הדיירים.
- למען הסר ספק, הסכמים בין א. דורי לדיירים, לא דוחים את מועד קבלת טופס 4 לשלב א' בפרוייקט, כאמור לעיל
2. א. דורי ישרימו את ביצוע של העבודות של שלב ב' בפרוייקט עד ה- 30.4.2013 (מועד זה כולל את כל הארכות המגיעות לא. דורי לפי טענתו ואת כל תקופת הגרייס המפורטת בסעיף 15 להלן) לרבות קבלת טופס 4 לכל הדירות בבנין, לשטחים הציבוריים ומסירה סופית של כל הדירות ששרביב מכרה ותפנה את בעלי הדירות לקבלן.
למרות האמור לעיל, במידה ויש דיירים שחתמו עם א. דורי על הסכמה לדחיית מועד מסירת הדירה עקב שינויים שביקשו לבצע בדירתם והדבר מחייב את הדיירים מבחינה משפטית, אזי יהיה רשאי א. דורי למסור את דירתם עפ"י הסכמת הדחיה של הדיירים באיחור על פי ההסכמים עם הדיירים.
- למען הסר ספק, הסכמים בין א. דורי לדיירים, לא דוחים את מועד קבלת טופס 4 לשלב ב' בפרוייקט, כאמור לעיל.
3. דורי לא יעמוד בלו"ז לקבלת טופס 4 ולמסירת הדירות כמפורט לעיל, עבור שלב א' וב', מכל סיבה שהיא, אזי ישלם לשרביב פיצוי עקב האיחור, כמוגדר בהסכם מיום 25.7.2010.
למנכ"ל א. דורי, במקרה כזה, תהיה אפשרות לפנות למנכ"ל חברת שרביב לדיון בענין, והחלטתו של מנכ"ל חברת שרביב תחייב את שני הצדדים.
4. בנוסף לכל התחייבויות א. דורי כלפי חברת שרביב והדיירים לפי הסכם מיום 25.7.2010 ועל פי הסכם זה, א. דורי מתחייב לשאת בכל התשלומים ששרביב תחייב לשלם לדיירים בגין האיחור במסירת דירתם וזאת מכל סיבה שהיא, בהתאם לחוזים בין שרביב לבין הדיירים ובהתאם לחוק.
שרביב תודיע לא. דורי על היקף התשלום לדייר (עקב האיחור במסירת הדירה) שבו מתכוונת שרביב לחייב את א דורי ולא. דורי תהיה אפשרות להגיב תוך 48 שעות מהודעת שרביב.
למען הסר ספק, א. דורי מוותרת בזאת על כל טענה, מכל סוג שהיא, לגבי השתתפות שרביב בתשלומים לדיירים בגין האיחור במסירת דירתם בכפוף לאמור בהסכם זה.

שרביב בע"מ

5. העבודות בדירות המיוחדות (דירות "דופלקס" ו"פנטהאוז" בקומות 15 עד 18) הדרושות לפי סיכום עם עיריית הוד השרון לקבל טופס 4 לפרוייקט לרבות גמר מלא של הממ"ד וקבלת אישור הג"א, גמר מלא של מעטפת המבנה כולל מעקות במרפסות, גמר מלא של השטחים הציבוריים/המשותפים והמערכות במבנה, הזנה של כל המערכות לדירות הנ"ל, רשת ספרינקלרים כנדרש, יבוצעו על פי הלויין המפורט בסעיף 1 ו-2 לעיל.
6. א. דורי יבצע על חשבונו (ללא כל תשלום נוסף משרביב) את כל העבודות בדירה לדוגמא (דירה מס' 57 בבנין 1), לרבות אספקת חומרים ומוצרים, עבודות ע"י קבוצות, קבלני משנה וספקים שונים וכל הדרוש לביצוע מושלם של העבודה בדירה, על פי התוכניות ופרטים שנמסרו לא. דורי ע"י שרביב.
- בגין הדירה לדוגמא (דירה מס' 57 בבנין 1) שרביב תשלם, (בנוסף לתשלומים על פי ההסכם מ-25/7/10) רק את העלויות הבאות:
- השדרוג של המוצרים לריצוף וחיפוי, הכלים סניטריים והברזים אצל הספק "נגב" קרמיקה. (הפרש המחיר בין המוצר שנבחר לבין עלות המוצר על פי הסטנדרט).
 - עלות ביצוע חשמל בשיטת "בית חכם" חלקי.
 - עלות אספקת גופי תאורה.
 - עלות אספקת והתקנת מטבח לרבות מוצרי חשמל וגז במטבח.
 - עלות הריהוט בדירה.
- התשלום עבור החומרים, המוצרים והעבודות כמפורט לעיל, ישולם ע"י שרביב ישירות לספקים וקבלנים, בהתאם למחיר כפי שיסוכם ביניהם.
7. א. דורי יבצע על חשבונו (ללא כל תשלום נוסף משרביב) שדרוג בסטנדרט בכל יתר הדירות המיוחדות (15 דופלקסים ופנטהאוזים בקומות 15-18 בשני הבניינים) לרבות שדרוג של חומרים, מוצרים, עבודות כולל עבודות ע"י קבלני משנה, קבוצות וספקים שונים כדלקמן:
- שדרוג ריצוף בחדר דיור (סלון), מטבח, פינת אוכל ופרוזדור למרצפות מסוג גרניט פורצלן במידות 80X80 ס"מ.
 - שדרוג לפרקט למנציה בכל חדרי השינה.
 - שדרוג לריצוף מסוג גרניט פורצלן במידות 15X60 ס"מ במרפסות.
 - שדרוג למפזרי אוויר בחדר דיור, מטבח, פינת אוכל וחדר שינה הורים לסוג "דקור" מאורך באורך הדרוש על פי תכנון של שרביב.
 - שדרוג דלת כניסה לדירה לדלת מסוג "קאדיז" של חברת "רשפים" כולל ציפוי דו-צדדי וחיפוי המשקופים בעץ.
 - שדרוג מעקות במדרגות פנים בדירות הדופלקס למעקה זכוכית מחובר לקונסטרוקציה המדרגות ב-"מנטים" עפ"י הסטנדרט של הדירה לדוגמא (דירה מס' 57 בבנין 1) א. דורי רשאית להציע לדייר אלטרנטיבה של מעקה מסגרות/ נפחות לבחירת הדייר.
 - במקרה של ביטול המדרגות כולל המעקה או בחירת מדרגות ומעקה מסוג אחר ע"י הדייר, יקבל הדייר זיכוי בסה"כ של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ.
 - שדרוג מעקות בקומה העליונה של דירות הדופלקס לאורך הפתח לחלל הכפול ולמדרגות פנים למעקה מזכוכית רתומה ("פריסטנדינג"), עפ"י הסטנדרט של הדירה לדוגמא (דירה מס' 57 בבנין 1) א. דורי רשאית להציע לדייר אלטרנטיבה של מעקה מסגרות/נפחות לבחירת הדייר.

שרביב בע"מ

8. כל העבודות בדירה לדגומא דירה מס' 57 בבנין 1 וכן בדירה מס' 63 בבנין 1 יבוצעו על פי התוכניות שנמסרו לא. דורי וכן ימסרו בהמשך.
סיום העבודות יהיה עד ה- 15.3.2013.
9. עבור כל העבודות הנוספות/חריגות הידועות עד היום ושעדיין לא שולם עבורם, תשלם שרביב לא. דורי סכום קבוע של 200,000 ₪.
סכום זה בין היתר הינו עבור:
- חיפוי קירות בלובי ראשי בשיש בהדבקה אפוקסית.
 - מעקה שני/נוסף במהלכי המדרגות.
 - חריגים בעבודות חשמל ומתח נמוך - לפי פירוט שהוגש.
 - חריגים בעבודות איורור ושחרור עשן בחדרי אשפה - לפי פירוט שהוגש.
 - תוספת צילונים בחלונות, דלתות וקירות מסך מאלומיניום על פי התוכניות הקיימות כולל הפעלה בשלט רחוק.
 - כל החריגים והעבודות הנוספות הידועים עד כה.
10. עבודות הגמר המשלימות בדירות המיוחדות (דירות דופלקס ופנטהאוז) מעבר לאמור בסעיף 5 לעיל, יבוצעו על ידי א. דורי במהלך השנים 2013 ו-2014 ו-2015 (עד 30.4.2015) בהתאם לדרישות שרביב כולל טיפול בשינויי דיירים, מסירת הדירות וקבלת תעודת גמר לפרוייקט.
11. לויז' לביצוע עבודות גמר המשלימות בדירות המיוחדות, על פי סעיף 10 לעיל, ייקבע בין הצדדים במו"מ (משך הביצוע לכל דירה ודירה יהיה מ-6 עד 9 חודשים מיום הודעת שרביב על מכירת הדירה; כולל טיפול בשינויי דיירים.
12. דירות שימסרו לביצוע עד ה-30.9.2013 יבוצעו ע"י א. דורי ללא תוספת תשלום כלשהו.
13. דירות שימסרו לביצוע כולל שינויי סטנדרט ו/או שינויי דיירים, בין ה-30.9.2013 עד ה-30.9.2014 ודירות שנמסרו לביצוע למרות שלא נמכרו בין ה-30.9.2014 עד ה-30.12.2014, יבוצעו ע"י א. דורי בתוספת תשלום של 35,000 ₪ (בתוספת מע"מ) לכל דירה.
14. במידה וימסרו לביצוע בין התאריכים 30.9.2013 עד 31.12.2014 פחות מ-5 דירות, תשלום לא. דורי תוספת נוספת של 25,000 ₪ (בתוספת מע"מ) לכל דירה, דהינו תוספת כוללת של 60,000 ₪ לכל דירה.
15. הצדדים מסכימים על תוספת של 135 ימי גרייס, דהיינו בסעיפים 9.7.2 ו-9.7.3 ימחק 60 ימי גרייס וירשם 195 ימי גרייס.
16. הגדלת תקופת הגרייס כמפורט בסעיף 15 לעיל, כוללת גם עיכובים שנגרמו ע"י המזמין ו/או גורמים אחרים מטעמו, במידה ונגרמו וזאת בין עם א. דורי התריעה ו/או לא התריעה בגינם וא. דורי לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף בגין אורכה זאת.
17. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם מיום 25.7.2010 ומהסכם זה, מובהר בזאת:
- 17.1 ההסכמים החתומים או שיהתמו של א. דורי עם רוכשי הדירות בפרוייקט, לא מחייבים את שרביב ולא מקנים לא. דורי שום זכות או ארכת ביצוע ביחסים החוזיים עם שרביב מעבר למוסכם בסעיף 15 לעיל.
- 17.2 כל ההצמדות ישמיעות לא. דורי עפ"י ההסכם מיום 25.7.2010 בגין תשלומים בפרוייקט יהיו עד 30.1.2013 עבור שלב א' ושלב ב' בפרוייקט וזאת עפ"י האמור בסעיף 17.3 בהסכם מיום 25.7.2010.

שרביב בלוי

למרות האמור לעיל, הכספים שיגיעו לא. דורי עבור השלמת הדירות המיוחדות כאמור בסעיף 10 יהיו מוצמדים עד לתאריכי ביצוע העבודות הספציפיות בפועל.

18. ידוע לחברת א. דורי כי בדירות המיוחדות חובתה לבצע את כל העבודות שהלקוח ואו שרביב ידרשו וכל זאת על פי תנאי ההסכמים בין א. דורי לשרביב.
- ידוע לחברת א. דורי כי העבודה מתנהלת בבנין מאוכלס וכי כל התשלומים וכל העבודות בגין ביצוע זה יתולו על א. דורי ועליה לנהל מגעים עם וועד הבית ועם הלקוחות בכדי לאפשר לה ביצוע של כל העבודות המשלימות בדירות כולל כל התשלומים הקשורים בכך ועבודות הניקיון וההגנה על הבנין, המעליות, חדרי המדרגות, הלוביים הקומתיים והלובי הראשי.
19. א. דורי חייבת לרכוש תעודת אחריות מאורכות מכל הספקים השונים ועל פי חוק המכר דירות, כלומר האחריות בעניין הדירות האלו ממועד מסירתן ועל פי החוק הינה אחריות של א. דורי לכל דבר ועניין.
20. ככל שינתנו "מתנות יום" מעבר לסטנדרט המשודרג המוסכם (שעבורו לא ישולם כל תשלום נוסף) בדירות אלו המחיר לביצוען יקבע על פי המחירון החוזי ולא תהיה לא. דורי כל טענה בעניין זה.
21. המחיר המוסכם לקיזוז/עיכוב מערך החוזה בגין דחית הביצוע של עבודות הגמר (עבודות משלימות) בדירות המיוחדות, כאמור בסעיף 10 לעיל, יהיה עפ"י לוח התשלומים בהסכם מיום 25.7.2010,
- עם התקדמות בהשלמת העבודות בדירות ומסירתן ישולם המחיר בהתאם ועל פי כל תנאי ההסכם מיום 25.7.2010.
22. מלבד האמור בהסכם זה, ההסכם בין א. דורי לשרביב מיום 25.7.2010 יהיה ללא שינוי.

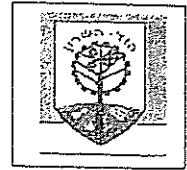
31/12/12

שרביב בע"מ
 31/12/12
 שרביב בע"מ

א. דורי דונה בע"מ
 א. דורי דונה בע"מ

נספח 4

המחלקה לפיקוח על הבניה – מינהל הנדסה
עיריית הוד השרון



תאריך 8/12/2013

טופס 4

(תקנה 5)

תקנות התכנון והבניה

(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981

מס' תיק בניין: 6665

מס' בקשה : 20110050

מבקש : שרביב בע"מ

אל : חברת החשמל : פתח תקווה

ספק המים : תאגיד מי הוד השרון בע"מ

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א- 1981, כי ניתן לספק

לבניין המגורים / מסחר-שירותים / תעשייה אשר בגוש : 6407 חלקה : 325

בכתובת: גולדה מאיר מס' 8, הוד השרון.

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' : 5432 מיום : 27.6.2011, את השירות המבוקש.

פרט לדירות מס' 58-64

חתימת יו"ר הועדה המקומית

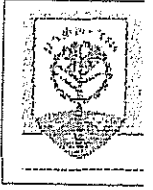
חתימת מהנדסת העיר

מר ח' גלמאדיב
ראש הועדה
הוד השרון

אדר' עליזה זיידל-גדודי
עיריית הוד השרון
תפקידה זיידל-גדודי
מהנדסת העיר
8.12.13

בתאריך :

מסר בידי :



המחלקה לפיקוח על הבניה – מינהל הנדסה עיריית הוד השרון

תאריך 21/01/2015

טופס 4

(תקנה 5)

תקנות התכנון והבניה

(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981

מס' תיק בניין: 6665

מס' בקשה : 20110050

מבקש : שרביב בע"מ

אל : חברת החשמל : פתח תקווה

ספק המים : תאגיד מי הוד השרון בע"מ

הטופס ניתן לכל הבניין מלבד דירות 64-61

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבנייה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות

התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981, כי ניתן לספק

לבניין המגורים / מסחר / שירותים / תעשייה אשר בגוש : 6407 חלקה : 325

בכתובת: גולדה מאיר 8, הוד השרון סה"כ 64 יחידות דיור

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' : 5433 מיום : 27/06/2011, את השירות המבוקש.

חתימת יו"ר הועדה המקומית

או יו"ר ועדת המשנה

שרון גלוטר
עיריית הוד השרון
מחלקת פיקוח על הבניה
בית המועצה
תאריך :

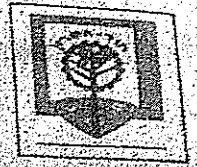
חתימת מ"מ מהנדסת העיר

אדר' שרון גלוטר

שרון גלוטר
אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון
עיריית הוד השרון

נמסר בידי :

המחלקה לפיקוח על הבניה – מינהל הנדסה
עיריית הוד השרון



תאריך: 09/04/2014

טופס 4

(תקנה 5)

תקנות התכנון והבניה

(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981

מס' תיק בניין: 6665

מס' בקשה: 20110049

מבקש: שרביב בע"מ

אל: חברת החשמל: פתח תקווה

ספק המים: תאגיד מי הוד השרון בע"מ

טופס 4 ניתן לבניין למעט דירות 57-64

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק

לבניין המגורים / מסחר / שירותים / תעשייה אשר בגוש: 6407 חלקה: 325

בכתובת: גולדה מאיר 10, הוד השרון

במבנה קיימות סה"כ 64 יחידות דיור. טופס 4 ניתן ל – 56 יחידות דיור בלבד.

אשר נבנה לפי היתר בניה מס': 5432 מיום: 27/06/2011, את השירות המבוקש.

חתימת יו"ר הועדה המקומית

אד"ר ועדת המשנה

חתימת מהנדסת העיר

אד"ר עליזה זינדלר – גרנות

10.4.14

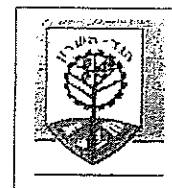
עליוה זינדלר-גרנות

מהנדסת תכנון

בתאריך

ומסר ביד

המחלקה לפיקוח על הבניה – מינהל הנדסה
עיריית הוד השרון



תאריך 21/01/2015

טופס 4

(תקנה 5)

תקנות התכנון והבניה

(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981

מס' תיק בניין: 6665

מס' בקשה : 20110049

מבקש : שרביב בע"מ

אל : חברת החשמל : פתח תקווה

ספק המים : תאגיד מי הוד השרון בע"מ

טופס 4 למעט דירות מס. 57-60,63-64

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבנייה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א- 1981, כי ניתן לספק לבניין המגורים/מסחר/שירותים/תעשייה אשר בגוש : 6407 חלקה : 325

בכתובת : גולדה מאיר 10, הוד השרון

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' : 5432 מיום : 27/06/2011, את השירות המבוקש.

חתימת יו"ר ועדת המקומית

או"ר ועדת המשנה

עיריית הוד השרון
ש.פ.מ. 71
28.4
יו"ר ועדת המשנה

בתאריך :

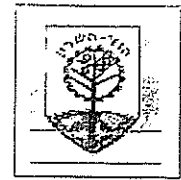
חתימת מ"מ מהנדסת העיר

21/1/15 אדר' שרון גלוטר

שרון גלוטר
אדריכלית העיר ומנהלת היזם
עיריית הוד-השרון

נמסר בידי :

המחלקה לפיקוח על הבניה – מינהל הנדסה
עיריית הוד השרון



תאריך 21/06/2015

טופס 4

(תקנה 5)

תקנות התכנון והבניה

(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981

מס' תיק בניין: 6665

מס' בקשה: 20110049

מבקש: שרביב בע"מ

אל: חברת החשמל: פתח תקווה

ספק המים: תאגיד מי הוד השרון בע"מ

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981, כי ניתן לספק לבניין המגורים/מסדה/שירותים/תעשייה אשר בגוש: 6407 חלקה: 325

בכתובת: גולדה מאיר 10, הוד השרון

סה"כ: 64 יחידות דיור

ואשר נבנה לפי היתר בניה מס': 5432 מיום: 27/06/2011, את השירות המבוקש.

חתימת יו"ר הועדה המקומית

חתימת מהנדס העיר

אני יו"ר ועדת המשנה

אדר' סרג'יו וולנסקי

~~עיריית הוד השרון~~
~~ועדת המשנה~~
~~יו"ר ועדת המשנה~~

~~עיריית הוד השרון~~
~~אדר' סרג'יו וולנסקי~~
~~מהנדס העיר~~

בתאריך:

נמסר בידי:

רח' יהושע בן גמלא מס' 28, הוד-השרון טל': 09-7759672 פקס: 09-7759655

www.hod-hasharon.muni.il

נספח 5

זכרון דברים מיום 14.6.2016 שנערך בין שרביב בע"מ ובין א. דורי בע"מ

1. מטרתו של זכרון דברים זה הינו תיקון מותנה של ההסכמים מיום 25.7.10 ו-31.12.10 ("ההסכמים"), שנחתמו בין הצדדים בקי"ע בנייתן של 128 יחיד בפרוייקט הידוע בכינויו "השרון העליון" בהוד השרון ("הפרוייקט").
2. חרף העובדה כי דורי טרם השלימה את מלוא התחייבויותיה על פי ההסכמים, התחייבויות המזכות את דורי ב"תעודת השלמה", וטרם קמה זכותה של דורי להחלפתה של ערבות הביצוע בערבות בדק, נענית שרביב לבקשתה של דורי להחלפתה של ערבות הביצוע בערבות בדק וכמפורט בסעיף 19.2 להסכם.

אין בהסכמת דורי להחלפת הערבויות כאמור כדי לגרוע מכל התחייבויות דורי על פי ההסכמים וככל שדורי לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור תהיה רשאית שרביב להעמיד את ערבות הבדק לפרעון משל הייתה ערבות ביצוע כמשמעותה בסעיף 19.1 להסכם.

3. מבלי לגרוע מהתחייבויותיה של דורי על פי ההסכמים ועל פי כל דין מתחייבת דורי כדלקמן:
 - א) לסיים את כל תיקוני שנת הבדק של כל הדירות ולהמציא לשרביב אישורים על כך עד ולא יאוחר מיום 31.12.2016.
 - ב) למסור את המעליות ולתקן את הפגמים החיצוניים הן בחלקן הפנימי ובדלתות ולמסור את החזיות ולהשלים ולתקן את כל הליקויים ברכוש המשותף עד ולא יאוחר מיום 30.9.2016.היה ודורי תמלא בקפדנות אחר התחייבויותיה לביצוע התיקונים והבדק ושאר התחייבויותיה על פי ההסכמים תועמד יתרת התמורה המגיעה משרביב לדורי ע"ס 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪) ("יתרת התמורה"). (סכום יתרת התמורה מהווה ויתור מותנה של שרביב על פיצוי המגיע לה בסך 5,400,000 ₪). יתרת התמורה תשולם לאחר מילוי התחייבויות דורי כאמור בסעיף 3 דלעיל.
4. לא עמדה דורי בהתחייבויותיה כאמור שמורה לשרביב הזכות לאכוף את הסיכום מיום 19.12.2012 ולגבות את הפיצוי כמפורט בסעיף 3 לסיכום הנ"ל ע"ס 7,500,000 ₪ וזאת בנוסף לכל סעד או תרופה העומדים לשרביב מכח ההסכמים ועל פי כל דין.
5. אין בדעת שרביב לתבוע החזר מע"מ בגין פיצוי שכ"ד ששולם לדיירים ודורי מוותרת על כל טענה בגין כך.
6. עמדה דורי בכל התחייבויותיה הן מכח ההסכמים והן מכח מסמך זה תהפוך יתרת התמורה לסופית ופרעונה יהווה סילוק סופי ומוחלט של התחייבויות שרביב כלפי דורי.
7. אין בהסכם זה לגרוע מכל התחייבויות של חברת א. דורי בהתאם להסכם מיום 25.7.2010 והתוספת לו ויש בו אך ורק להסדיר את הנושאים המפורטים בו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

אנני האלמל סמ צ'ק עס 1 א/י/ס"א
אסמסה סמ סס ילם אסול
באירס אלללל עמלל
אסמסה סמ סס
אסמסה סמ סס
אסמסה סמ סס

נספח 4

העתק פניית מנורה מיום 12.3.2020
אל רוס גבס

גיורא ארדינסט / דוני טולידאנו / אורי נוי / יואב דנקנר / רועי קנר / רענן קליר / אלון בנימיני / רן שפרינצק / מרים קליינברג-אתר / מוטי ימין / דן סלע / ליאור אורן / הדס בקל / ויה גייר / מיכל רוטשילד / רועי חרש / תומר ויסמן / שי דיין / ערן וינר / נדב אולגן / הגר גורי / ניצן אברבך / אריק ברנאייזן / ניר פרידמן / נעמה ארליך / גיל לבקוביץ' / יונתן אחיוון / רועי גרוס / ניר נורדן / אפרת רוזנר / ירון כהן / יעל בן יאיר / עמית פרי / גל רוב / אייל ויזל / רועי ששון / חי ברוך / דפנה אלבק / רעות גן / אלעד ארליך / אייל בירנברג / פנחס יאיר ברטל / חן נאמן / בת אל אליאס זדה / ליאור אתגר / אפרת ציבולסקי בר / ענת שקד אמיתי / נועה בר / אירינה (איריס) קושל / דינה פרייזינגר / אסף סקרביניק / הדס ארנברג / זוהר לוי / דרור אדרי / יובל נעים / חי יפרח / אסף וינר / מאירה עדר / אלמוג גיל-אור / גיא אנגל / נסרין מנסור / שירה ירום / ענת אלפר / קיי גלר / דימיטרי סופוניצקי / עדי לויצקי / פיטר טיישב / נטע-לי בן יהודה / מור אלבוים / שי לוכטנשטיין / נופית מגרו / קרן סער / מראם חסן / דנה צוק / נועה גיורא / בר קרם / שיר רוג'רס / צביקה מרקס / רימון רפאלי / שירלי קבס / יעל זעירא / שיר אשכנזי / דניאל קלמן / גד קרן / שלי וקסלמן / שיר הרצוג / דר ג'ואן / מתן סטמרי / גיא מוקדי / טל פורר / ברוך זקס / נדב יפית / אורי הרמלין / ג'ון אלקלק / נעמי גוברין שוורץ / אורי ברגמן / אמיר אלגזי / אורטל מזלי דרורי / שרי ברזל גליל / לאה מהרט / הדס פרסקי / איתמר בן דוד / יונתן שפילברג / ירדן רוזנבוש

12 במרץ, 2020

לכבוד

עוה"ד אמיר ברטוב ושמרית מלמן

שמענווב ושות'

רחוב הארבעה 30

תל אביב 6473926

- בדואר אלקטרוני -

ח.נ.

הנדון: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ – רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ

בשם מרשתנו, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("מנורה") נבקש לפנות אל מרשתכם, רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ ("רום גבס") באמצעותכם כדלקמן:

1. בין מנורה, רום גבס וא. דורי בניה בע"מ ("דורי") נחתם ביום 11.01.2010 הסכם מסגרת להוצאת ערבוביות, כפי שתוקן מעת לעת (ההסכם על תיקוניו והתוספות לו: "ההסכם"), מכוחו הנפיקה מנורה, מעת לעת, ערבוביות, כהגדרתן בהסכם (הערבוביות שהונפקו מכוח ההסכם ומצויות עדיין בתוקף: "הערבוביות").

2. כידוע, דורי מצויה בהליכי חדלות פירעון, אירוע אשר בהתאם להסכם (למשל סעיף 6(ב) להסכם), מקים למנורה, בין היתר, את הזכות לראות את מלוא הערבוביות כאילו נדרש תשלומן על ידי מוטבי הערבוביות ו/או לראות את סכומי הערבוביות כאשראי שניתן ע"י מנורה ושהועמד על ידה לפירעון מידי, באופן שיהיה על רום גבס לשלם לאלתר למנורה את מלוא סכומי הערבוביות. זכות זו קיימת למנורה הן לגבי הערבוביות כולן והן לגבי חלקן.

3. בשלב זה מנורה לא העמידה בפני רום גבס דרישה לפי זכותה כאמור. זאת, בשים לב למסד שהוצג בפניה על ידי רום גבס, ומבלי לגרוע מכל זכות או טענה שיש למנורה ובכלל זה זכותה לבחור להעמיד דרישה כאמור בפני רום גבס בכל עת שתבחר.

4. במסגרת המצג שהוצג על ידי רום גבס בפני מנורה, צוין כי כל הערבויות מבטיחות תיקוני בדק בפרויקטים שונים של דורי וכי היקף התיקונים בפרויקטים השונים הוא מינורי ובוודאי שאינו מתקרב לסכומי הערבויות, כך שיש להניח כי הערבויות לא תחולטנה אלא לכל היותר באופן זניח (ואם חו"ח יבוצע חילוט כאמור רום גבס תשלם למנורה את הסכום שמנורה תשלם נוכח החילוט).
5. בהמשך לאמור לעיל נציגי רום גבס הציגו עמדה לפיה לאור היותה אחראית כלפי מנורה לערבויות היא רואה לעצמה זכות לתקן בעצמה את תיקוני הבדק בפרויקטים השונים כדי למנוע, או לפחות לצמצם באופן מהותי, את האפשרות שהאוחזים בערבויות יבקשו לחלט.
6. בהתאם לכך פנתה רום גבס, גם אם לאחר שהות מה, הן לנאמנים שמינה בית המשפט בעניינה של דורי ("נאמני דורי") והן לחלק מן האוחזים בערבויות, בדרישה לקבל מידע שיאפשר לרום גבס לקדם את האפשרות לבצע את תיקוני הבדק בעצמה.
7. אלא שפניה זו לא נעשתה לכל האוחזים בערבויות מטעמים שאינם ברורים ושאנם מתיישבים עם הצגת הדברים מצד רום גבס כלפי מנורה.
8. כך מטעמים השמורים עמה, רום גבס לא פנתה בפניה כאמור לאוחזים בערבויות בקשר עם הפרויקטים הבאים: "שרביב" בהוד השרון, "הלאוס" של חברת גינדי מגדל הלאוס בע"מ ופרויקט קבוצת הרכישה "בר כוכבא" בני ברק.
9. זאת ועוד, לגבי פרויקט שרביב, עלתה דרישה מפורשת מצד נאמני דורי כי רום גבס תיטול על עצמה אחריות לביצוע תיקוני בדק נוכח חשש מהותי וקרוב לחילוט הערבות בנוגע לאותו פרויקט.
10. רום גבס לא נענתה לדרישה זו כך שהחשש לחילוט הערבות נותר על כנו. הרושם שנוצר אצל מנורה הוא כי רום גבס מהססת ומתלבטת אם ליטול על עצמה את ביצוע תיקוני הבדק בפרויקט זה, באופן שעשוי ללמד כי היא חוששת שביצוע התיקונים עשוי להיות כרוך בעלויות שעולות על סכום הערבות בסך של 3,650,716 ש"ח. זאת, בניגוד לדברים שהוצגו על ידי נציגי רום גבס בפני מנורה.
11. כך או אחרת בהינתן שבפרויקט שרביב קיים חשש מהותי וקרוב כי הערבות תחולט, מנורה לא מוצאת לנכון להשהות את מימוש זכותה לדרוש ולקבל מאת רום גבס את מלוא סכום הערבות בנוגע לפרויקט זה.
12. אשר על כן, רום גבס נדרשת לשלם בזאת למנורה באופן מידי את הסכום הנקוב בערבות שהועמדה לטובת פרויקט זה בסך (קרן) של 3,000,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של 650,716 ש"ח, ובסה"כ סך של 3,650,716 ש"ח. רום גבס מתבקשת לראות בדרישה זו דרישה בהתאם לסעיף 10 (א) (1)

לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח 2018. אם דרישה זו לא תיענה בכוונת מנורה לעמוד על זכויותיה לרבות להגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כנגד רוס גבס על פי חוק זה.

13. רוס גבס נדרשת לבצע את התשלום דלעיל תוך 30 ימים מהיום, בדרך של הפקדת סך של 3,650,716 ש"ח לחשבון מנורה מס' 215290/10 המנוהל בבנק לאומי, סניף 800 ולהמציא לח"מ אסמכתא על תשלום זה.

14. להסרת ספק נדגיש כי אין באמור במכתבנו זה כדי למצות את טענות או זכויות מרשתנו. אף אין באמור במכתבנו זה כדי להוות ויתור ו/או הסכמה ו/או הודאה כלשהן מצד מרשתנו. בכלל זה מרשתנו שומרת על זכות להעמיד לפירעון מידי את מלוא הסכומים המגיעים לה על פי ההסכם, בחתייחס לכל הערביות.

בכבוד רב ובב"ח,



רענן קליר, עו"ד רועי גרוס, עו"ד
ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

העתק:

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ