

חוזה של הקבלן לביצוע

חוזה להזמנת עבודות בניה (מגדל הספורט בבאר שבע)

שנכרת ונחתם בתל אביב ביום 13 בחודש יולי 2012

בין:

174 בעלי הזכויות המפורטים בנספח 'א' להסכם זה, באמצעות ה"ה מיכאל אפשטיין ת.ז. 007982598, מיכאל סידיס ת.ז. 055708820-1 אברהם בנטוב ת.ז. 009587239 המהווים את נציגות קבוצת הרכישה מגדל הספורט בבאר שבע

אצל עו"ד נשיץ, ברנדס ושות' מרחוב תובל 5 תל אביב

(להלן: "המזמין")

מצד אחד;

אחים אום שותפות רשומה מספר 540168242

לבין:

מרח' רמב"ם 2 באר שבע

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר סויסה אברהם ת.ז. 67929752 משה סויסה ת.ז. 67929745 (להלן: "הקבלן הראשי" או "הקבלן")

מצד שני;

הואיל והמזמין מצהיר כי הינו בעל זכויות בחלקה 94 בגוש 38075, מגרש א' לפי תוכנית בניין עיר מספר 33\102\02\05, אשר מצויים ברחוב יצחק אבינו 13 בבאר שבע (להלן: "החלקה" או "אתר הבנייה");

והואיל והמזמין מצהיר כי נתקבל היתר בניה להקמת בניין מגורים אחד בחלקה הכולל סה"כ 174 יח"ד + מעל 3 מרתפי חניה כמתואר במסמכי הסכם זה, לרבות במסמכי הפנייה השונים לקבלת הצעות ובהיתר הבניה (להלן בהתאמה "היתר הבנייה" ו-"הפרויקט").
והיתר הבניה מצורף ומסומן כנספח י';

והואיל והמזמין מצהיר כי נחתם הסכם שיתוף בין יחיד המזמין אשר בהתאם להוראותיו יהיה כל שותף בקבוצה זכאי ליחידה בפרויקט אשר יוחדה לו וזאת בהתאם להוראות הסכם השיתוף וכמפורט לצד שמם של השותפים ברשימה המצורפת לחוזה זה כנספח י"א;

והואיל והמזמין קיבל מהקבלן הצעה לביצוע ולהקמת הפרויקט;

והואיל והקבלן מצהיר כי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, כי הוא בעל סיווג ג/ 5 בענף 100 המתאים לבניית הפרויקט וכי הוא בעל ניסיון בבניית בתים מסוגו של הפרויקט, כי הוא מסוגל לבנות את הבניין בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר והתואמת את המפרט הטכני, וכי הוא בעל אמצעים

אחים אום
שותפות רשומה
מס' 2-54016824
רמב"ם 2 ב' ע. טל: 08-6238075

כספיים, כוח-אדם מקצועי ומיומן, כלים וציוד טכני כפי שדרוש לבניית הפרויקט תוך עמידה בלוח הזמנים שנקבע בחוזה זה להלן;

והואיל והקבלן מצהיר כי ידוע לו כי המקרקעין, הפרויקט וחשבון הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לבנק וכן, כי ידוע לו, כי תשלומי התמורה על פי ההסכם ייעשו מתוך חשבון הפרויקט בלבד וכי כל שחרור כספים מחשבון זה טעון אישור של הבנק מראש ובכתב;

והואיל והקבלן מצהיר כי ידוע לו שהבנק רשאי להפסיק את האשראי למזמין ו/או את שחרור הכספים מחשבון הפרויקט למימון התשלומים המגיעים לקבלן במקרה של הפרת התחייבויות המזמין כלפי הבנק, הכל בהתאם לאמור בהסכמים שבין המזמין לבין הבנק, לפיכך, יובהר כי בכל מקרה בו הבנק יפסיק לשחרר כספים מחשבון הפרויקט לצורך ביצוע התשלומים לקבלן על פי הסכם זה, מסיבות אשר אינן תלויות בקבלן ו/או במילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, אזי המזמין יהיה רשאי לבטל הסכם זה עם הקבלן בכפוף למתן הודעה בכתב ומראש לבנק ובמקרה כאמור ישולם לקבלן על ידי יחיד המזמין שכר בגין העבודות שביצע הקבלן עד למועד ביטול ההסכם. לצורך האמור יוגש ניתוח מחיר הכולל את העלויות שהושקעו על ידי הקבלן עד שלב זה והמפקח יקבע את שכר הקבלן כאמור לעיל. להסרת כל ספק מובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע ו/או לפגוע מזכויות הקבלן כאמור בסעיף 25.6 להלן.

והואיל ובנוסף מצהיר הקבלן כי ידוע לו כי הבנק אינו מהווה בנק מלווה של הפרויקט, וכי בכל מקרה הבנק לא יחוב כלפיו בכל חובה שהיא בקשר לפרויקט ו/או מימון בנייתו ו/או התשלומים שיגיעו לו מהמזמין בקשר אליו ולא יהיה אחראי כלפיו בכל צורה בקשר עם השלמת העבודות על פי ההסכם. הקבלן והמזמין יחתמו על נספח להסכם זה, **נספח ח'** העמדת אשראים בקשר לפרויקט בניה (עצמית);

והואיל והקבלן מצהיר כי ידוע לו שהבנק רשאי להעמיד מפקח מטעמו, וזאת בנוסף על המפקח מטעם המזמין, וכן כי ידוע לו כי סמכויות הפיקוח הניתנות לבנק בהתאם להסכמים שבין הבנק לבין המזמין הינן לצורכי הבטחת האשראי שניתן על ידי הבנק למזמין בלבד, כי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק לבין המזמין אינה בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 וכי הקבלן אינו רשאי להסתמך בשום צורה ואופן על סמכויות הפיקוח הניתנות לבנק ו/או על מנגנון שחרור הכספים מחשבון הפרויקט. למפקח מטעם הבנק יוקנו במקביל כל הסמכויות של המפקח מטעם המזמין ויחולו עליו בהתאמה כל הסמכויות כאמור, וזאת מבלי לגרוע מסמכויות המפקח, והקבלן מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם הבנק, ככל שיידרש וכפי שיידרש וכן לאפשר לו להיכנס בכל עת בתיאום מראש לאתר ולכל מקום בו נעשית עבודה בקשר עם הפרויקט. מוסכם, כי במקרה של סתירה בין הנחיות המפקח מטעם הבנק להנחיות המפקח מטעם המזמין, יגברו הנחיות המפקח מטעם הבנק;

אחיים יוסף
עו"ד רושמה
מ"ס 2016824-54
ת"ד 2016824-54
08-6238075

והואיל וברצון הקבלן לבנות את הפרויקט ולמסור ליחידי המזמין את החזקה בו הכול בהתאם להוראות חוזה זה וברצון כ"א מיחידי המזמין לקבל מהקבלן את הפרוייקט ולרבות את היחידה אשר תיוחד לו ;

והואיל והמזמין מעוניין להזמין מהקבלן את העבודות, כהגדרתן להלן בהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בחוזה זה על נספחיו ;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים המשפטיים שביניהם ;

אי-לכך, הגיעו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל בפירוש החוזה.
- 1.4 החוזה ממצה את היחסים בין הצדדים בכל הקשור לעניינים המפורטים בו ולא תהיה נפקות ואין להתחשב בכל משא ומתן ואו הבנה ואו הסכמה ואו הצהרה אשר היו, אם היו, בין במפורש ובין במרומז, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים, בכל הקשור לעניינים המפורטים בחוזה זה עובר לחתימת חוזה זה, וכל הסכמים שהיו או נעשו כאמור עובר לחתימת חוזה זה בטלים ומבוטלים.
- 1.5 לא יהא תוקף לכל שינוי בהוראות ובתנאים של החוזה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים לחוזה זה.
- 1.6 הסכמה במקרה מסוים מצד מי מהצדדים לסטייה מהתנאים וההוראות של החוזה, לא תהווה תקדים ואין ללמוד מכך במקרים אחרים.
- 1.7 לא השתמש מי מהצדדים במקרה מסוים בזכות על פי החוזה ואו על פי כל דין, אין לראות ואין ללמוד מכך על ויתור על אותה זכות במקרים אחרים.
- 1.8 התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כויתור ואו הסכמה על איזה מהזכויות על פי החוזה ואו על פי כל דין, אלא אם הויתור ואו ההסכמה נעשו במפורש ובכתב.
- 1.9 **פרשנות**
בחוזה זה ובנספחים המצורפים אליו, יהיה למונחים המפורטים בהם אותו הפירוש שניתן להם בחוזה זה, אלא אם הקשר הדברים יחייב אחרת ;

אחיים איסר
שותפות קולומה
מיס' 2-016824-54
טל: 08-6238075

החווה או ההסכם - חווה זה וכל הנספחים המצורפים אליו. מובהר כי בכל מקום בו מצוין "החווה" או "ההסכם" הכוונה הינה הן לחווה והן לנספחיו, גם אם לא צוין הדבר במפורש.

הפרויקט/ הבנין- בניין מגורים בן 174 יח"ד מעל 3 חניונים תת-קרקעיים כמתואר במסמכי

הסכם זה, לרבות במפרטים ו/או בתכניות כאמור במסמכי הפנייה השונים

לקבלת הצעות, בתוכניות ובמפרט הטכני המיוחד המצורפים להסכם זה.

העבודה/ות -

הביצוע, הניהול ותיאום הביצוע של כל העבודות, מכל מין וסוג שהוא

שתידרשנה להשלמה המוחלטת של הפרויקט, על כל הכלול בו, בהתאם

להוראות הסכם זה, לרבות הקמת בניין מגורים אחד ובסה"כ 174 יח"ד

מעל 3 חניונים תת קרקעיים כמתואר במסמכי הסכם זה, לרבות עפ"י

תוכניות הבניה להיתר בניה והמפרטים הטכניים (נספח א', נספח י', מסמך

ג' ונספחיו, מסמך ה' ונספחיו) וזאת בתמורה לתשלום הקבוע בהסכם זה.

העבודות תתבצענה ע"י הקבלן בהתאם לתקנים המחייבים, לדרישות הדין

השונות החלות על הבניינים, הדירות, הרכוש המשותף, המגרש לרבות

ביצוע כל עבודות השלד, הגמר והפיתוח, ולעדכונים לתוכניות ולמפרט

(טכני-הנדסי) שיוכנו על ידי יועצי המזמין ושיצורפו בהמשך ובלבד שאינם

משנים באופן מהותי הוראות הסכם זה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה

והיתר הבניה וכן תשלום כל ההוצאות הכרוכות בקבלת האישורים

הנדרשים מהרשויות (למעט כל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת היתר

הבניה).

העבודות תתבצענה ע"י הקבלן באופן "פאושלי" (כמכלול אחד) והן כוללות

את כל העבודות והפעולות שתידרשנה להשלמת הפרויקט כפי תיאורו

בתוכניות ובמפרט הטכני המיוחד המצורפים להסכם זה, לרבות אספקת כל

החומרים הנדרשים להשלמת הבניה, תוך עשית שימוש בכל האביזרים

והכלים שיידרשו לבניה, על בסיס "עד המפתח" (turn key) ומסירת כל

הדירות והשטחים הציבוריים ליחיד המזמין, כשהדירות בנויות, מושלמות

בהתאם להוראות ההסכם ומתאימות למגורים, נתקבל לגביהן ולגבי

השטחים המשותפים/הציבוריים והמרתפים ולגבי כל הפרויקט טופס 4

ותעודת גמר (אשר תוצא בתוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט),

והן מחוברות לכל התשתיות הנדרשות לצרכי מגורים הולמים, וכשביצוע

העבודות כולל את עבודות הפיתוח הסביבתי הנדרש בהתאם לתנאי היתר

הבניה והוראות הסכם זה, בחצר/גבולות המגרש (בכפוף לכך שהוראות אלו

אינן משנות את התוכניות ו/או המפרטים באופן מהותי לפי החלטת

המפקח). השלמת כל האמור לעיל לשביעות רצון המפקח ובהתאם

לתוכניות, למפרטים ולמסמכים המצורפים ו/או המאוזכרים בהסכם זה

וכן ביצוע והשלמה של עבודות הבדק בתקופות הבדק והאחריות, הכל

אריה אריה
שירותי רישום
מ"ס 2-016824-54
מ"ס 08-6238075

כמפורט בהסכם זה. בנוסף, מובהר כי העבודות יכללו הן את התיאום והטיפול מול הרשויות השונות כגון: עירייה, חתימה בהיתר בניה כ"אחראי ביצוע" ו"אחראי לביקורת", חתימה על דיווחי מדידה (AS MADE) שיידרשו על ידי העירייה, הצבת אחראי על ביצוע שלד הבניין, טיפול ואחריות בהוצאת טופס 2, 4, ו-5 עפ"י דרישות העירייה וטיפול מול חברת החשמל לחיבור חשמל לאתר.

האמור **בנספח יד'** (נספח השינויים) גובר על כל האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו.

המפרט -

המפרט הטכני, כהגדרתו להלן וכן המפרט הטכני המיוחד, כהגדרתו להלן וכן המפרט הבסיסי, כהגדרתו להלן לרבות המפרטים שצורפו במסמכי ההפניה השונים לקבלת הצעות.

המדד -

מדד מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או אותו מדד שיתפרסם על-ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. במקרה שיתפרסם מדד אחר כאמור ואותו גוף או מוסד המפרסם אותו לא קבע את היחס בין מדד זה למדד המוחלף, יקבע היחס על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

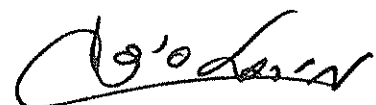
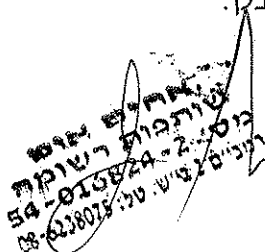
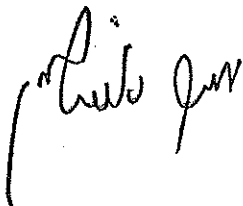
המדד הבסיסי - מדד חודש ינואר 2012, שהתפרסם ביום 15.02.2012.

המדד החדש - המדד שיתפרסם בחודש שבו בוצעה עבודה בפועל הנכללת בחשבון ביניים.

"הפרשי הצמדה" או "שיטת ההצמדה למדד" - הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלבנטי בהפרש שבין המדד הבסיסי למדד החדש כשהוא מחולק במדד הבסיסי וכאשר מובהר כי ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי, לא תפחית את הסכום ו/או התשלום הרלבנטי.

תקופת ביצוע העבודות - התקופה להשלמה ומסירה של כל העבודות על פי הסכם זה המפורטת בסעיף 11.3 להלן.

מועד התחלת העבודה - המועד שיקבע בצו התחלת העבודה, שיהיה לפחות 14 ימים ממועד מסירת הצו הנ"ל לקבלן.



המפקח- חב' **וקסמן גוברין טליוסף** באמצעות צבי טליוסף באופן אישי ו/או כל מי שימונה ע"י המזמין ו/או ע"י הבנק לוודא ולפקח אחר ביצוע העבודה אך מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הסכם זה. להסרת ספק מובהר כי המפקח יהיה בעל ידע ומקצועיות כמקובל וכנדרש לצורך ביצוע הפיקוח על הפרויקט.

סמכויות המפקח הינן כמפורט **במסמך א'** (להלן: "**נספח הוראות המפקח**"), ועל פי חוזה זה. מובהר כי כל פעולה שתבוצע על ידי המפקח תחייב את המזמין.

האדריכל- קיקה ברא"ז אדריכלים או כל אדריכל אחר שימונה ע"י המזמין. סמכויות האדריכל תהיינה כפי קביעת המזמין והקבלן מקבל על עצמו את הנחיות האדריכל מן הבחינה האדריכלית-הנדסית, ככל שהדבר יידרש לביצוע העבודות בהתאם לתכניות ולמפרט אך מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הסכם זה למעט בכל הקשור לסמכויותיו המקצועיות של האדריכל.

הבנק- הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ אשר יתקשר עם המזמין בהסכם מימון.

המפקח מטעם הבנק- המפקח שמונה על ידי הבנק הינו חברת פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ.

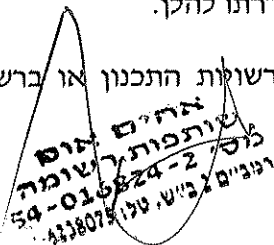
חשבון ביניים - חשבון אשר יוגש ע"י הקבלן כאמור בסעיף 7.6 להלן בהתאם ללוח התשלומים - **מסמך ד'**.

תעודת השלמה - תעודה בנוסח **נספח ו'** אשר תימסר לקבלן על ידי המפקח במועד המסירה (כהגדרתו להלן).

נסיבות פוטרות - כל אחת מהנסיבות המנויות להלן ומאלה בלבד, ובתנאי שלגבי הנסיבה הפוטרת הנטענת מבין המנויות להלן לא היה בידי הקבלן למנוע ו/או לבטל ו/או לצמצם היקף השפעתה ו/או להקטינה, בין במישרין ובין בעקיפין, והכל בין בדרך של מעשה ובין בדרך של מחדל תוך השקעת מאמצים סבירים ומקובלים בנסיבות העניין:

1. תנאים שהם בחזקת כח עליון וכן עיכובים ממשיים מצד גורמים שאינם בשליטת הקבלן ואשר על אף מאמציו והשקעה מצדו של משאבים כספיים ואחרים מתאימים בנסיבות העניין, לא עלה בידו להסירם, והכל לפי קביעת המפקח ובמקרה שיבקש הקבלן לחלוק על כך, יהא רשאי הקבלן להפנות המחלוקת לבורר המקצועי, כהגדרתו להלן.

2. שביתה או השבתה בהיקף ניכר בענף הבניה בישראל ברשויות התכנון או ברשויות הרלוונטיות לביצוע הסכם זה.



3. צווים כלליים של רשויות מוסמכות על פי דין לגבי הקפאת הבניה שיחולו, בין היתר, על באר שבע.

4. צווים של רשות שיפוטית או של רשויות מוסמכות שימנעו או יעכבו את העבודות ושעילתם אינה נובעת מפעולות או מחדלי הקבלן.

5. הכרזה על מצב מלחמה חירום על ידי הרשויות המוסמכות. למען הסר ספק מובהר, כי השבתות ו/או מניעה אחרת להגעתם של "עובדי השטחים" לישראל ו/או חוסר בעובדים זרים לא תחשב כנסיבה פוטרת.

"הבורר המקצועי" - כפי שייקבע בין הצדדים, ובהעדר הסכמה, זהותו תיקבע על ידי יו"ר לשכת המהנדסים והאדריכלים, ואשר סמכויותיו תהיינה בהתאם לאמור בהסכם זה ולרבות בסעיף 24 להלן. מובהר בזאת כי הבנק אינו כפוף להכרעות ו/או להחלטות הבורר המקצועי.

"הנציגות" - מיכאל אפשטיין ת.ז. 007982598, מיכאל סידיס ת.ז. 055708820 ו- אברהם בנטוב ת.ז. 009587239 (להלן: "חברי הנציגות") או כל מי שיבוא במקומם. הקבלן יקיים קשר אך ורק עם חברי הנציגות אשר שמותיהם מופיעים לעיל אלא בכפוף לכך שנמסרה לקבלן הודעה בכתב מהנציגות בדבר החלפת חבר.

2. הנספחים לחוזה

2.1 לחוזה ההתקשרות מצורפים המסמכים והנספחים הבאים:

מסמך א': נספח הוראות המפקח

מסמך ב':

- נספח א' - מפרט בסיסי ותנאים מיוחדים (לעיל ולהלן: "המפרט הבסיסי")
- נספח ב' - לוח זמנים שלדי
- נספח ג' - נוסח ערבות ביצוע
- נספח ד' - נוסח ערבות בדק
- נספח ה' - הצהרה על העדר תביעות
- נספח ו' - תעודת השלמה
- נספח ז' - נספח ביטוח + אישור עריכת ביטוחי הקבלן + נוהל עבודה בחום.
- נספח ח' - נספח העמדת אשראים בקשר לפרויקט בנייה (עצמאית).
- נספח ט' - הודעות לקבלנים ופרוטוקול סיוור קבלנים
- נספח י' - היתר הבניה
- נספח יא' - רשימת יחידי המזמין ומספרי היחידות אשר ייוחדו להם בתשריט הבניין.
- נספח יד' - נספח השינויים.
- נספח טו' - אישור הבנק להתקשרות בהסכם.

אחים ינוס
שירותי רישום
מס' 2-015824-54
רמבי"ט 2 צ"ש. טל' 08-6438075

מסמך ג':

מפרט טכני

מסמך ג' 1- המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת ועדה בינמשרדית מיוחדת בהשתתפות משרד הביטחון/אגף הבינוי, משרד הבינוי והשיכון/מינהל התכנון וההנדסה, ומחלקת עבודות ציבוריות במהדורתו האחרונה (לא מצורף פיזית, אולם יראוהו כמצורף לחוזה זה) (לעיל ולהלן: "המפרט הטכני").

מסמך ג' 2- המפרט המיוחד (לעיל ולהלן: "המפרט הטכני המיוחד").

מסמך ג' 3- נספחים: דו"ח קרקע

דו"ח אקוסטיקה

דו"ח בטיחות

הנחיות טרמיות

מסמך ד':

מסמך ד' 1- לוח תשלומים.

מסמך ה':

רשימת תוכניות והתכניות עצמן וכלל המפרטים והמסמכים הטכניים של הפרויקט (לעיל ולהלן: "התוכניות").

2.2. מובהר בזה, כי את המפרט הטכני (מסמך ג' 1) יש לקרוא בשינויים המתחייבים על פי האמור בחוזה ובנסיבות העניין.

3. הצהרות הקבלן

הקבלן מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

3.1. הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים בסוג ראשון במעלה (סוג ג' 5, ענף 100).

3.2. הוא בעל ניסיון, מיומנות וידע בביצוע העבודות נשוא החוזה ולרשותו עומדים כל הציוד, הכלים, החומרים, כח-האדם, הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית ובכמות מספקת, הידע והיכולת המקצועית, היכולת הניהולית, המיומנות והאמצעים האחרים, הדרושים לביצוע העבודה לפי ובהתאם ללוח-הזמנים וליתר ההוראות והתנאים של החוזה. מובהר בזאת במיוחד כי בין עובדי הקבלן ו/או מי מטעמו לבין המזמין לא יתקיימו יחסי עובד מעביד. הקבלן לבדו יהיה אחראי על העובדים בפרויקט ויעסיק את עובדיו כדיו וברישיון, הכול כפי הנדרש.

3.3. הינו קבלן עצמאי רשום כדן בפנקס הקבלנים, רשום על פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאית, התשכ"ט-1969, בעל סיווג כלכלי מספיק ורישיונות תקפים בהתאם להוראות כל דין לביצוע העבודות וכי הוא מתחייב להחזיק בתוקף את הרישיונות האמורים, למשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד להשלמתן הסופית, לרבות בתקופת הבדק והאחריות. כן מצהיר ומתחייב הקבלן, כי הוא רשום כדן אצל רשויות המס ובכלל זה כעוסק מורשה, ומנהל

משרד התכנון והשיכון
מס' 54-016824-2
תל אביב 61075-03

פנקסי חשבונות ורישומים שעליו לנהלם על פי כל דין, לרבות, אך לא רק, פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.

3.4. הקבלן מתחייב למלא אחר הוראות כל דין החלות על הקבלן בקשר לביצוע העבודות. מובהר ומוסכם, כי הקבלן יבצע את העבודות על פי התוכניות, המפרט, המפרט המיוחד ו/או על פי הוראות המפקח במקרה של סתירה ו/או זו משמעות בין מסמכי ההסכם יכריע בדבר המפקח. על אף האמור לעיל, במקרה של סתירה כספית בלבד יבצע הקבלן את הוראות המפקח מבלי לגרום לכל עיכוב בפרויקט אולם יהיה רשאי בהתאם להוראות סעיף 24 להעביר את המחלוקת להכרעת המפקח הבורר המקצועי.

3.5. נמסרו לו והועמדו לרשותו כל הנספחים לחוזה זה וכל מידע אחר שנדרש על ידו, הוא קרא, בדק, הבין אותם ומסכים להם.

3.6. הוא ביקר, בדק ומכיר את אתר הבניה, את טיב הקרקע, את דרכי ותנאי הגישה אליו וכן את התנאים וגורמים אחרים המשפיעים ו/או העלולים להשפיע על ביצוע העבודה, (למעט עבודות החפירה אשר יבדקו על ידי הקבלן כמפורט בסעיף 3.14 להלן) ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. יובהר כי על אף כל האמור בהסכם זה, ככל שיהיה צורך בטיפול בזיהומי קרקע ו/או זיהום במי תהום ו/או מפגעים תת קרקעיים לרבות צורך בהעתקת תשתיות תת קרקעיות ו/או טיפול בעתיקות (להלן בסעיף זה: "העבודות הנוספות"), העלות בגין הנ"ל לא תהווה חלק מהתמורה הפאושלית על פי חוזה זה והיא תבוצע על ידי הקבלן בכפוף לתשלום נוסף ובנפרד מהתמורה הפאושלית הקבועה בהסכם זה ובהתאם לסיכום אליו יגיעו הצדדים בעניין זה.

מובהר בזה כי אין בכך כדי לחייב את הבנק להעמיד מימון בגין התשלום הנוסף לקבלן כאמור והצדדים לא יבואו לדרישה לבנק בקשר לכך.

3.7. הוא קיבל את כל ההסברים שהוא ביקש ו/או שנדרשו על ידו לצורך התקשרותו בחוזה זה ו/או לצורך ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה.

3.8. כי המזמין לא הציג בפניו כל מצגים ולא נתן לו כל הצהרות, למעט אלה המפורטים במפורש בחוזה זה, וכי הוא איננו מסתמך על כל הבטחה, מצג או התחייבות של המזמין, אלא הוא מתקשר בחוזה על בסיס ועל סמך בדיקותיו והערכותיו העצמאיות בלבד.

3.9. כי הוא מסוגל ובאפשרותו לבצע את העבודות לפי ובהתאם ללוח-הזמנים ולפי ובהתאם להוראות ולתנאים של חוזה זה.

3.10. כי נמסר לו וידוע לו, שהמזמין הסכים למסור לו את ביצוע העבודות על-סמך ועל-בסיס הצהרותיו שלעיל. המזמין מצהיר כי נמסר לו וידוע לו כי הקבלן הסכים להתקשר עימו בהסכם זה על בסיס הצהרותיו והתחייבויותיו של המזמין.

3.11. הוסכם במפורש כי התמורה הקבועה בהסכם זה נקבעה על בסיס התכניות (מסמך ה' על נספחיו), המפרט הטכני המיוחד (מסמך ג') ויתר הוראות חוזה זה ונספחיו וכן בכפוף גם

אשראי
שירותי עו"מ
מס' 2-98-24-54
תנ"ם 2 ש"ש 01982454

מסמך ה'

מסמך ג')

לתוכניות עבודה שימסרו לקבלן בעתיד על ידי היועצים השונים ובתנאי שאינן מהוות שינוי מהותי מהתוכניות והמפרטים שצורפו להסכם זה במעמד חתימתו. היה ותמצא סתירה בין המסמכים, יכריע המפקח בהתאם לסדר העדיפויות בין המסמכים כדלקמן: (1) הוראות ההסכם (2) תוכניות; (3) מפרטים טכניים; (4) מסמכי הפנייה השונים לקבלת הצעות. הקבלן יהיה רשאי לבקש מהמפקח לאשר לו בכתב שינוי בתוכניות שנמסרו לו. למען הסר ספק, בגין שינויים אלו שאושרו בכתב על ידי המפקח לא ישלם המזמין תוספת תשלום כלשהי ולא יהיה במתן האישור כדי לגרום לאיחור או לעיכוב בהשלמת העבודות.

3.12. הקבלן מאשר כי המזמין מסר לו שבעלי הזכויות במקרקעין עליהם עתיד להבנות הפרויקט הינם כמפורט בנספח י"א להסכם זה וכי המזמין פועל כנציגם וכשלוחם ולפיכך התחייבויותיו של הקבלן בהסכם זה הינן ישירות כלפי כל בעלי הזכויות המפורטים בנספח י"א.

3.13. כי הוא ישמש כ"קבלן ראשי" בפרויקט על כל המשמעויות של כך על פי כל דין.

3.14. כי הוא מתחייב לבדוק את עבודות החפירה והדיפון שבוצעו באתר על ידי קבלן מטעם המזמין ועל חשבונו (להלן: "עבודות החפירה") בתוך 7 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם (ככל שעבודות החפירה הסתיימו) ולהתריע בפני המזמין ככל וקיימת בעיה כלשהיא עם עבודות החפירה. אולם, ככל שהקבלן לא העלה טענות בקשר עם עבודות החפירה, לאחר תחילת העבודות על ידי הקבלן תהיה האחריות המלאה לביצוע הפרויקט כולו לרבות עבודות החפירה על הקבלן.

3.15. המזמין מצהיר כי טרם חתם על הסכם מימון עם בנק ומיד לאחר שיחתם הסכם המימון בין הבנק המלווה למזמין, המזמין יודיע לקבלן בכתב ויצרף בנספח טו את אישור הבנק בדבר הסכמתו להתקשרות המזמין בהסכם זה.

3.16. המזמין מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם קיים בחשבון המזמין בבנק סך של 2,900,000 ש"ח אשר מיועד במלואו לצורך תשלום התמורה (כהגדרתה להלן) לקבלן (להלן בסעיף זה: "כספי ההון העצמי").

4. ביצוע העבודה

4.1. המזמין מוסר בזה לקבלן את ביצוע העבודות, והקבלן מקבל על עצמו ומתחייב לבצע את העבודות במומחיות, במיומנות וברמה גבוהה, לפי ובהתאם להוראות ולתנאים של החוזה ולפי ובהתאם ללוח הזמנים השלדי המצ"ב בנספח ב' (להלן: "לוח הזמנים") וללוח הזמנים המפורט (כהגדרתו להלן).

4.2. מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר, ייבנה, יתקן ויתחזק גדר היקפית ושערים בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות האתר, והכול – לפי חוקי הבטיחות והוראות כל דין ובהתאם גם להוראות המפקח. הקבלן מתחייב לתחזק את הגדר כולה במשך כל זמן ביצוע העבודות, לרבות חידושה והעתקתה מעת לעת על פי הצורך ולהסיר את הגדר בעת מסירת הפרויקט בסיום ביצוע העבודה. עבודה זו היא על חשבון של הקבלן ונכללת

אחים יוסף
שירותי שומרה
054-036824-2
08-6238975

מ. יוסף

מ. יוסף

בתמורה. המזמין ימסור לקבלן שטח התארגנות במיקום ובגודל הקיימים באתר הבניה (להלן: "שטח ההתארגנות").

4.3. הקבלן יתאם את עבודתו מול הרשות המקומית המוסמכת בכל הקשור לקבלת היתרים ורישיונות (למעט היתר בניה) ויבצע את העבודות בכפוף לכל דין ו/או היתר ו/או רישיון.

4.4. הקבלן יהיה אחראי לסימון ומדידה.

4.5. הקבלן יהיה אחראי לחיבור התשתיות לפרויקט.

4.6. הקבלן יהיה אחראי לשמירה על אתר הבניה החל מתחילת העבודות ועד לאכלוס הדירות.

4.7. מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום נוסף או מיוחד עבור ההתארגנות באתר הבניה.

4.8. ציוד הקבלן יהיה בחזקתו ובאחריותו הבלעדיים של הקבלן והוא לא יבוא בטענה כלשהי כלפי המזמין ביחס לנזק שיגרם לציוד ו/או אובדן ו/או גניבה ו/או כל כיו"ב, למעט אם הנזק כאמור נגרם בכוונה או ברשלנות במעשה על ידי המזמין ו/או מי מטעמו.

מבלי לגרוע מהוראות כל דין, הקבלן מתחייב לספק על חשבונו ואחריותו עד להשלמת העבודות, כיסוי והגנה לעבודות וכן כל אמצעי בטיחות ו/או זהירות אחר (לרבות אמצעי לכיבוי שריפה ואמצעי למניעת נפילה וכיו"ב), שיהיה דרוש, בין על פי הוראת כל דין ובין על פי דרישת כל רשות מוסמכת, לביטחונם ונוחיותם של עובדי הקבלן, קבלנים אחרים אשר יעבדו בבניין וכל מאן דהוא אחר.

4.9. הקבלן משחרר את המזמין מאחריות וחובה מכל סוג שהם שיהיו מוטלים ו/או יחולו בקשר עם בטיחות בעבודה ו/או שמירת העובדים ורווחתם כאמור לעיל, ומבלי לפגוע באחריות הקבלן על פי הוראות אחרות בהסכם, הקבלן מתחייב לשפות את המזמין בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או נזק ו/או תשלום שיידרשו ממנו ו/או שיוצאו על ידו לכיסוי כל נזק שהינו באחריות הקבלן על פי הסכם זה וזאת בכפוף לקבלת פסק דין אשר לא עוכב ביצועו ובתנאי שהמזמין הודיע לקבלן בכתב מיד עם קבלת התביעה ו/או הדרישה ונתן לקבלת אפשרות סבירה להתגונן כנגדן.

4.10. הקבלן מצהיר, כי ידוע לו שהמזמין ו/או המפקח ו/או מי מכוחם אינם "מנהל עבודה" כמוגדר בפקודת הבטיחות בעבודה ובכל דין אחר וכל האחריות המשפטית בגין בטיחות בעבודות יחולו עליו כמוגדר לעיל, למעט אם הנזק כאמור נגרם בכוונה על ידי המזמין ו/או מי מטעמו. הקבלן יודיע על מינוי מנהלי עבודה כנדרש בחוק וימציא העתק הודעותיו למזמין.

4.11. הקבלן יספק, יתקין, יפעיל ויתחזק אמצעי בטיחות זמניים במקום ביצוע העבודות לטיפול ראשוני בכל בעיית חירום שתתעורר ולרבות אמצעי בטיחות זמניים במבנה לכבוי, שחרור עשן, פינוי, חילוץ, עזרה ראשונה וכיוצ"ב אשר יאפשרו טיפול ראשוני בכל בעיית חירום שתתעורר, כנדרש על פי כל דין

ד"ר חיים אביס
שירותי רישום
54-018824-2
03-6238075

4.12. הקבלן יתקין מעקות, גדרות בטיחות, תקרות בטיחות, שלטי אזהרה, מחסומי בטחון, מחסומי הכוונה וכדומה (לעיל ולהלן: "אמצעי בטיחות") מסביב, מעל ומתחת למקום ביצוע העבודות ובהתאמה עם שלביהן השונים, ויחזיקם במצב תקין, הכל כנדרש בפקודת הבטיחות בעבודה ו/או בכל דין אחר ו/או על ידי גורם מוסמך כלשהו, במשך כל זמן ביצוע העבודות במקום ביצוע העבודות, ובתיאום עם המפקח.

4.13. הקבלן יתקין ויפעיל שלטי אזהרה, תאורת בטיחות ואזהרה וכל אמצעי אחר שיהיה דרוש להגנת הפועלים, הציבור, צד ג' כלשהו והסדרי תנועה על פי דרישות דין כלשהן ו/או דרישות החוזה ו/או דרישות של רשויות ואנשים מוסמכים על פי דין בכל מקום שיהיה צורך בכך במקום ביצוע העבודות או בכל מקום אחר שיידרש.

4.14. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות בתוך 14 ימים ממועד קבלת צו התחלת עבודה מהמפקח, ולהמשיך ולהתקדם בעבודה בצורה שיטתית, תקינה, מסודרת ורצופה על-פי לוח הזמנים הקבוע בנספח ב' ועל פי לוח הזמנים המפורט, כהגדרתו להלן, ולסיים ולהשלים את ביצוע העבודה ולמוסרם למזמין לא יאוחר מ-22 חודשים ממועד מתן צו תחילת עבודה בכפוף להתקיימות נסיבות פוטורות ולתקופת הגרייס (כהגדרתה להלן).

4.15. לא יאוחר מ-30 ימים מיום קבלת צו התחלת עבודה, מתחייב הקבלן להמציא לאישור המפקח, על חשבון הקבלן, לוח זמנים המפורט, על כל שלבי הביניים שבו, אשר לאחר אישורו על-ידי המפקח, יהווה חלק בלתי נפרד מלוחות הזמנים ומההסכם ותנאי יסודי בו, ודין אי-עמידה בו, כדין אי-עמידה בלוחות הזמנים (לעיל ולהלן: "לוח הזמנים המפורט").

מוסכם, כי במקרה בו לא יעמוד הקבלן באילו משלבי הביניים המפורטים בלוח הזמנים השלדי, יקבע המפקח האם על אף האיחור האמור, ישנו סיכוי סביר כי הקבלן יעמוד במועד המסירה הקבוע בהסכם זה. היה ויקבע המפקח כי לא קיים סיכוי סביר כאמור, אזי ייחשב האיחור האמור כהפרת החוזה מצד הקבלן, לכל דבר ועניין. המזמין יידע את הבנק בכתב במקרה כזה. לאחר אישור המפקח, ישמש לוח הזמנים המפורט כלו"ז בסיסי שמולו יבחן הל"ז בפועל ומובהר כי בכל מקום בחוזה בו מופיע "לוח זמנים" הכוונה הן ללוח הזמנים (נספח ב') וכן ללוח הזמנים המפורט, כפי שיאושר על ידי המפקח. לוח הזמנים המפורט, על כל סעיפיו ובלבד שמשך הביצוע הכולל לא ישתנה בשל כך יתוקן ויעודכן על ידי הקבלן מדי חודש, או על-פי דרישת המפקח, והכל-בתיאום ובאישור המפקח.

4.16. על אף כל האמור בהסכם זה, היה ונגרם עיכוב בביצוע העבודות כתוצאה מנסיבות פוטורות ידחה מועד השלמתן בזמן מקביל וכן בפרק זמן נוסף הדרוש לקבלן לצורך התארגנותו לחזרה לעבודה אשר יקבע על ידי המפקח. באחריותו הבלעדית של המזמין למסור לבנק הודעה בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר כי עיכוב שחל כתוצאה מנסיבות פוטורות (כהגדרתן לעיל) לא יחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

5. המפקח

אחים יאיר
שיתופית השומרה
מ"ס 2824-02-54
רמב"ם 2.8.75

5.1. הקבלן יהא חייב למלא את כל הוראותיו של המפקח בקשר לביצוע העבודות, וכן לקבל את הכרעותיו המקצועיות של המפקח כהכרעות מחייבות בכל העניינים המקצועיים הקשורים לביצוע העבודות. קביעתו של המפקח תהיה סופית, מחייבת ובלתי ניתנת לערעור אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, בכל מקרה של מחלוקת, בעלת השלכות כספיות, בין המפקח לבין הקבלן בנוגע להוראות ו/או הנחיות המפקח, יהא רשאי הקבלן למסור את המחלוקת להכרעת הבורר המקצועי והכל בהתאם להוראות סעיף 24 להלן ומבלי שהבנק יהא כפוף להחלטות ו/או להכרעות הבורר.

5.2. המפקח יהא רשאי להורות לקבלן, מעת לעת, על סילוק ו/או הריסה ו/או תיקון ו/או הקמה מחדש ו/או על הפסקת עבודה לגבי עבודה כלשהי מהעבודות ו/או לגבי חלק כלשהו מהעבודות שבוצעו תוך שימוש בחומרים בלתי מתאימים ו/או באיכות לא מתאימה ו/או שאינו בהתאם לתכניות ולמפרטים ו/או בניגוד לתנאי ההסכם והנספחים לו. מובהר כי הקבלן יבצע את השינוי ו/או התיקון הנדרש, תוך זמן סביר מרגע קבלת ההנחיה מהמפקח.

5.3. זכויות וסמכויות המפקח לפי הסכם זה לעיל ולהלן ניתנות להפעלה לפי שיקול דעתו הסביר והענייני, ואין בעצם קיומן ו/או בשימוש ו/או בהימנעות מהשימוש בהן כדי להטיל על המזמין חובה ו/או אחריות כלשהם ו/או כדי לגרוע מחיובי הקבלן לפי הסכם זה. אי הפעלת איזה מסמכויותיו של המפקח לא תיחשב כאישור מצדו ו/או מצד המזמין לאיזה שהם חומרים ו/או לאיזשהו חלק מן העבודה שבוצעה.

5.4. מובהר, כי אין במינוי או באי-מינוי המפקח ואין בתפקודו ו/או מחדלו של המפקח כדי לגרוע מאיזה מחיובי הקבלן ו/או כדי להטיל על המזמין ו/או על נציגי המזמין ו/או על המפקח ו/או על הבנק ו/או על מי מטעמו של המזמין איזושהי אחריות חוזית, נזיקת ו/או אחרת כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או החומרים שיבוצעו ו/או יסופקו על ידי הקבלן.

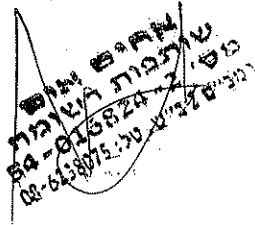
5.5. משרדי המפקח:

עם התחלת ביצוע העבודות באתר, מתחייב הקבלן להקים ולהתקין באתר על חשבונו, מבנה למפקח בשטח של 12 מ"ר שיכלול חדר למפקח ומטבחון ואשר יכלול:

1..5.5 שולחן עבודה, כסא מנהל, שולחן ישיבות גדול ל-8 איש, מוקף כסאות משרד, שיתאים לפריסת תוכניות.

2..5.5 המטבחון יכלול כיור וברז מים, משטח צמוד לכיור בשטח של 1.5 מ"ר, מתקן למים קרים וחמים.

3..5.5 מזגן אויר מפוצל מתאים לגודל החדר.



4.5.5. החדר יצויד בקו טלפון וחיבור מהיר לאינטרנט כולל כל הציוד הנדרש (לרבות מודם) וחשבון מתאים בבזק ואצל ספק אינטרנט שייבחר הקבלן.

מערכת מחשוב מודרנית ועדכנית לרבות עכבר אופטי, מסך 17 אינץ', מדפסת לייזר, UPS, מערכת הפעלה Windows XP pro. המחשב יצויד בתוכנות בסיסיות הבאות: (לרבות רישיונות) OFFICE XP, MS PROJECT XP. האחריות על תקינות מערכת המחשב חלה על הקבלן. במקרה של תקלה במערכת, יגיע טכנאי מחשבים מטעם הקבלן בתוך 24 שעות. במידה ולא יגיע טכנאי במועד, רשאי המפקח להזמין טכנאי אחר ולחייב את הקבלן בעלות התיקון.

5.5.5. פקסימיליה, מכונת צילום משותפות לקבלן ולמפקח.

באחריות הקבלן ניקיון יומי של משרדי המפקח. על דלת המשרד יותקן שלט, כפי שיורה המפקח. תחזוקה שוטפת של משרדי המפקח לרבות הוצאות שוטפות ואספקת ציוד מתכלה חלה על הקבלן.

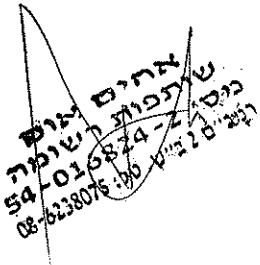
באחריות הקבלן להסדיר על חשבונו למשך כל תקופת הביצוע מקום חניה מוסדר אחד לפחות למפקח.

מובהר כי במידה והקבלן לא ישלים את התקנת משרדי המפקח במועד הקבוע, כולם או חלקם, יהיה רשאי המפקח לקזז כל סכום מחשבון הקבלן לצורך השלמתם.

במשך תקופת ההתארגנות יבצע הקבלן על חשבונו את חיבורי רשת המים ורשת החשמל הזמניים הדרושים לביצוע העבודות ויהיה אחראי לרציפות האספקה. במידה וחיבור החשמל כבר הוזמן ע"י המזמין, יחויב הקבלן בעלות הזמנת החיבור הזמני מתברת החשמל.

הקבלן יבצע על חשבונו את כל הסידורים והחיבורים הדרושים להעברת המים והחשמל למקום השימוש בהם בכל מקום באתר הפרויקט ובמפלסיו. בכל אזור עבודה על הקבלן להכין לוח חשמל תלת-פאזי מוגן אשר משם יוכלו קבלני המשנה וקבלנים אחרים לקבל חשמל, באופן בטוח ובכמות מספיקה.

הקבלן יוודא קיום כוח במידה מספקת לביצוע עבודות כל הקבלנים, תאורה מספיקה במקום ביצוע העבודות, תאורת התמצאות מלאה בכל שטחי הבניין, במיוחד מרתפים, חדרי מדרגות ומקומות חשוכים וכן תאורה מיוחדת במקרה של ביצוע עבודות בלילה.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

התשלום בגין ההתחברויות והאספקות ייעשה ישירות מהקבלן לרשות. המזמין יאפשר לקבלן להתחבר לתשתיות מים ו/או חשמל בבעלותו, והקבלן יתקן מונים על חשבונו בהתאם לדרישות המפקח. החיוב בגין השימוש בתשתיות הקבלן יקוזז מחשבונו, בהתאם לתעריפים העירוניים המקובלים. היה וביצע המזמין חיבור חשמל ו/או מים זמני באתר לצורך ביצוע העבודות, יישא הקבלן בכל עלויות החיבור שבוצע כפי שיאושרו ע"י המפקח. כל ההוצאות של שימוש במים וחשמל, וחיובי ארנונה למשרדי האתר יהיו על חשבון הקבלן ויכללו בתמורה. הקבלן יישא בהוצאות החשמל, המים וחיובי הארנונה עד למועד מסירת התזקה למזמין.

6. תכניות הקבלן

6.1 על הקבלן להכין, לפרט ו/או להוסיף פרטים של תוכניות הייצור (SHOPDRAWING) הדרושות לניהול וביצוע העבודות כמפורט להלן, ככל ויידרשו ע"י המפקח וכמקובל וכן תוכניות AS MADE בשלבים שייקבעו על ידי המפקח או בשלבים קבועים שיימסרו לקבלן על ידי המפקח ו/או כל תכנית אחרת שידרוש המפקח (לעיל ולהלן - "תכניות הקבלן").

6.2 על הקבלן לקבל את אישור המפקח בכתב לתוכניות הקבלן שיוכנו על ידו ו/או מטעמו, אך אישור התוכניות על ידי המפקח אין בו כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לטיב התוכניות והתכנון ו/או לטעות ו/או לאי התאמה כלשהם בתוכניות הקבלן והאחריות הבלעדית לכל אלה תהא של הקבלן בלבד.

6.3 הקבלן יהא אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או ליקוי שייגרמו למזמין ו/או לכל גורם שהוא עקב תכנון לקוי של תוכניות שיתוכננו ו/או שיבוצעו על ידו. מובהר כי הקבלן לא יהא אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או ליקוי שייגרמו למזמין ו/או לכל גורם שהוא ואשר נגרמו כתוצאה מתכנון לקוי של פריטים אשר לא תוכננו על ידי הקבלן כאמור ואשר הוא לא היה האחראי לתכנון, למעט במקרה בו היה על קבלן סביר להתריע, בנסיבות העניין, על התכנון הלקוי כאמור, והקבלן לא התריע בכתב על כך. היה והתריע הקבלן כאמור והמפקח לא קיבל את התרעת הקבלן כאמור, ישוחרר הקבלן מאחריות לאותו עניין.

6.4 הקבלן מתחייב להשלים את תוכניות הקבלן ולהמציאן לאישור המפקח באופן שלא יגרום לעיכובים בביצוע העבודות.

7. מחיר העבודות ותשלומים

7.1 תמורת ביצוע העבודות וכל יתר התחייבויות הקבלן לפי החוזה, ישלם המזמין לקבלן סך של 47,135,000 ₪ בתוספת מע"מ (במילים: ארבעים ושבעה מיליון, מאה שלושים וחמישה אלף ₪ בתוספת מע"מ) (מוסכם במפורש כי העבודה הינה על בסיס פאושל) ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בחוזה זה (לעיל ולהלן: "התמורה").

7.2 סכום התמורה הנקוב לעיל מהווה את התמורה הכוללת בגין כל העלויות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, בין ישירות ובין עקיפות, מן שניתנות לחישוב כיום שיתאון ניתנות

מס' 2-018824-54
תפ"ד 2014
מס' 08-6238911

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
7.2

לחישוב ולרבות הוצאות בלתי צפויות, לצורך הקמת הפרויקט ולקיום מלוא התחייבויותיו של הקבלן עפ"י הסכם זה ונספחיו, כולל רווח קבלני.

7.3 מוסכם במפורש כי התמורה היא סופית ומוחלטת, והקבלן לא יהיה זכאי לשום תוספת מעבר לתמורה, מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הימשכות העבודה מעבר למצופה ולקבוע בחוזה זה, מידת השינויים שיידרשו ע"י המפקח, צורת ביצוע העבודה, התייקרות חומרים, שכר עבודה ו/או תשומות בניה, עליית שער הדולר, או כל עילה אחרת, למעט בגין תוספות ו/או שינויים שיידרשו בכתב ע"י המפקח (שינויי מפקח – כהגדרתם להלן) ו/או שינויי דיירים שיידרוש מי מיחידי המזמין ישירות מול הקבלן ואשר הוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה זכאי לתוספת תמורה בגינם כאמור בסעיף 10 להלן.

7.4 מובהר כי השלמת תוכניות העבודה כמפורט בחוזה זה, אינה מהווה עילה לשינוי הסכום הפאושלי, וכי הקבלן הביא בחשבון בהצעתו כי ידרשו השלמות בתכנון אשר יבוצעו על ידי יועצי המזמין ועל חשבונו של המזמין, למעט אלמנטים הנדרשים מהקבלן לתכנון ביצוע על ידו.

7.5 התמורה תהיה צמודה למדד לפי שיטת ההצמדה.

7.6 התשלומים ישולמו לקבלן בהתאם להתקדמות הבניה ועל-פי לוח התשלומים **מסמך ד'** (להלן: "**תשלומי הביניים**"), כדלקמן: ביום הראשון עד החמישי לכל חודש קלנדרי יגיש הקבלן לאישור המפקח חשבון עבור חלק העבודות שבוצעו בחודש החולף והתשלום יבוצע בתוך 45 יום מיום הגשת החשבון ע"י הקבלן למפקח. ידוע לקבלן כי ביצוע התשלום כפוף לאישור המפקח מטעם הבנק ולבדיקת הבנק (בכפוף להתקשרות המזמין בהסכם מימון עם הבנק).

7.7 במקרה בו הקבלן צופה כי קיימת חריגה מהעבודות (לרבות במקרה של שינויים שיידרשו ע"י המפקח) להן התחייב לבצע עפ"י הסכם זה יתריע על כך הקבלן ויידרש אישור בכתב של המפקח והמפקח מטעם הבנק טרם ביצוע העבודות האמורות. התשלום עבור השינויים והתוספות, ככל ויאושר כאמור בכתב, יקבע בהתאם להוראות סעיף 10 להלן והוא ישולם בד בבד עם תשלום הביניים הרלוונטי בגין אותו החודש. מובהר כי אין בכך כדי להטיל חובה על הבנק להעמיד אשראי נוסף לקבוצה בגין תשלומים אלו. מובהר כי בכל הנוגע לשינויי דיירים (כהגדרתם להלן), הרי שהתמורה בגינם תשולם לקבלן בהתאם לקבוע בסעיף 10.1 להלן.

בכפוף למתן הודעה לקבלן 14 יום מראש ובכתב, מבלי לגרוע מאחריות הקבלן, מתחייב הקבלן להחזיר ולשלם למזמין כל תשלום שהמזמין יידרש לשלם ואשר הינו באחריות הקבלן על פי חוזה זה, לרבות אך לא רק, עבור פינוי פסולת, קנסות, חיובי ארנונה, ביטוח, חיובי מים וחשמל עבור ביצוע העבודות. התשלומים שעל הקבלן להחזיר למזמין כאמור יקוזזו מהחשבון הראשון שיוגש לאישור בסמוך למועד ההוצאה.

7.9 מובהר ומוסכם בין הצדדים כי לקבלן לא תהיה זכות עיכבון ו/או זכות קיזוז. המזמין יהא רשאי לעכב או לקזז כל סכום שיגיע לו מאת הקבלן בהתאם להוראות חוזה זה בגין חוב

אחים יאס
תוספת רישומה
לש 2-016824-4
רמב"ם 22 ש"ש 578075

Handwritten signature

הקיים בקשר עם הפרויקט בלבד. לקבלן לא תהיה כל זכות עיכבון מכל סוג שהוא לגבי האתר ו/או כל חלק ממנו ו/או ביחס לעבודות ו/או לחומרים ו/או לציוד אשר נמצאים בתזקתו. כמו כן, הקבלן מתחייב להחתים את כל קבלני המשנה על התחייבות דומה כלפי המזמין וכלפי הבנק כמו כן, לקבלן לא תהא כל זכות עיכבון כלפי המזמין ו/או רכושו. הקבלן יחתום על כתב ויתור בנוסח שיוסכם בין הקבלן לבנק. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקבלן לפנות לבורר המקצועי בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.

7.10. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התשלומים הבאים, והם בלבד, אינם כלולים בתמורה הקבועה בחוזה והם חלים על המזמין:

שכר טרחה למתכננים (שמועסקים על ידי המזמין), שכר המפקח ושכר המפקח מטעם הבנק. תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח, היטלי השבחה וכל היטל ו/או אגרה אחרים עבור עיריית באר שבע ו/או לועדות התכנון והבניה בגין הבניה בהתאם להוראות חוזה זה. תשלומים בגין הפרויקט לחברת חשמל עבור חיבורי קבע בלבד, ולחברת הכבלים ולחברת בזק בגין חיבורי קבע.

7.11. חשבון סופי

לאחר קבלת טופס 4 ותוך כדי מסירת דירות הפרויקט, או תוך 60 ימים ממועד דרישת המפקח, יגיש הקבלן למזמין חשבון סופי מצטבר. כתנאי לתשלום החשבון הסופי ע"י המזמין, ימציא הקבלן את המסמכים הבאים:
תוכניות עדות (AS-MADE) של הפרויקט.
ריכוז תוצאות בדיקות מעבדה.
אישורי היועצים על השלמת המערכות השונות.
הצהרה על היעדר תביעות.
ערבויות לבדק כנדרש בחוזה.
טופס 4 לכל הפרויקט.

למען הסר ספק יובהר כי תעודת גמר לכל הפרויקט תומצא למזמין בתוך שנים עשר חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט וכי המצאתה אינה מהווה תנאי לתשלום החשבון הסופי. המפקח יבדוק את החשבון הסופי בתוך 60 יום ממועד הגשתו על ידי הקבלן והחשבון ישולם בתוך שוטף + 30 יום ממועד אישור המפקח ובכפוף לאישור המפקח מטעם הבנק בכתב את ביצוע התשלום בתוספת 14 ימי עבודה גרייס שלא יחשבו כאיחור ו/או הפרה ולא יזכו את הקבלן בכל תוספת לתשלום.

7.12. מחירי יסוד וחומרים שווי ערך

אם נזכר חומר "שווה ערך" כאלטרנטיבה לחומר מסוים הנקוב בשמו המסחרי ו/או בשם המפעל ו/או בשם היצרן, פירושו שהחומר חייב להיות שווה-ערך מבחינת טיבו, איכותו וסוגו. חומר שווה ערך טעון אישורו המוקדם של המפקח קיים הפרש בין מחיר החומר שנקב בחוזה לבין מחירו של החומר שאושר כשווה ערך לו, לא ישתנה מחירו בחוזה. המפקח אינו חייב לאשר שימוש בחומר שווה ערך בכלל או חומר שווה ערך שהוצע ע"י הקבלן, וקביעתו תהא סופית.

אחים יזום
שותפות השוואה
מס' 54-016829/22
08-623875

(מחיר יסוד- הכוונה המחיר ששילם הקבלן בפועל לספק בניכוי הנחה). אם נזכר מחיר יסוד שצויין בתוכניות ו/או במפרטים המתייחס לחומר מסוים שבחירתו הסופית תעשה על ידי המפקח תוך מהלך ביצוע העבודות, מחיר היסוד אינו כולל את כל ההוצאות האחרות של הקבלן מכל סוג שהוא, בקשר לרכישה ולאספקת החומר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פחת ושבר, פריקה, אחסון, מיון ושינוע באתר. אלא אם נאמר במפורש אחרת, ההוצאות האחרות האמורות יכללו על ידי הקבלן בהצעתו.

מקום בו במפרט או בנספחי החוזה האחרים מצוין מחירו של פריט לצד תיאורו, אזי המחירים הנקובים יהיו צמודים למדד לפי שיטת ההצמדה למדד. במידה ויאשר המפקח חומר במחיר נמוך ממחיר היסוד, לא יהיה זכאי המזמין לקבלת כל הפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר הרכישה שאישר המפקח ו/או כל תשלום אחר. במידה ויאשר המזמין חומר במחיר הגבוה ממחיר היסוד, יהיה זכאי הקבלן לקבלת ההפרש בין מחיר היסוד הנקוב בחוזה לבין מחיר הרכישה שאישר המפקח.

7.13. מוסכם בין הצדדים, כי המזמין ינכה מכל חשבון ביניים, סכום בשיעור 2.5% (שניים וחצי אחוזים) מסכום תשלום הביניים המאושר בתור דמי עיכבון, זאת ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה (להלן - "דמי עיכבון"). המזמין יעביר את דמי העיכבון לקבלן במועד תשלום החשבון הסופי המאושר לקבלן.

8. אחריות ותיקוני בדק

8.1. הקבלן יהיה אחראי כלפי יחיד המזמין באחריות קבלן לתיקוני תקופת בדק ולתקופות אחריות לגבי כל מרכיבי העבודה כמפורט בהוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "החוק"). הצדדים מסכימים שהוראות החוק יחולו על היחסים ביניהם על פי תוזה זה וכן ביחס לכל נעבר שרכש או ירכוש מהם זכויות.

8.2. הקבלן לבדו יהיה האחראי המלא, על חשבונו, לתיקון כל הפגמים ו/או הקלקולים ו/או התיקונים ו/או הליקויים ו/או הנוקים בעבודות שנגרמו, בין היתר, כתוצאה משימוש בחומרים לקויים ו/או עבודות ו/או מלאכות פגומות ו/או עקב ביצועם שלא בהתאם להוראות ההסכם ו/או בסטייה ו/או תריגה מהם. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, אחריותו של הקבלן תהא בתוקפה למועדים הנקובים בחוק.

8.3. מניינה של תקופת הבדק יתחיל מיום מסירת הדירות לדיירים או למפקח.

8.4. הקבלן יהיה אחראי גם על התיקונים שיבוצעו על ידו.

8.5. הקבלן יתקן כל פגם או ליקוי או אי התאמה שנדרש לתקנם, ושהינו אחראי לתקנם כאמור לעיל, כדלקמן:

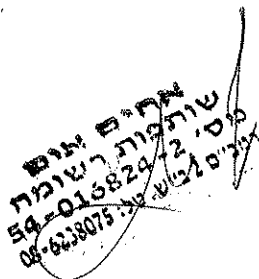
▪ היה הליקוי או הפגם כזה שתיקונו אינו סובל דיחוי, יתקנם הקבלן מיד בנסיבות העניין ממועד דרישת המזמין ו/או המפקח.

אריה יואל
שותפות רשומה
ת.ד. 54-018824
08-6638075

- כל פגם או ליקוי אחר יתוקנו תוך זמן סביר ממועד ההודעה על קיומם, אך לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד המסירה.
 - בכפוף לאמור לעיל, הקבלן שומר לעצמו את הזכות לבצע תיקונים כאמור, באופן מרוכז בכל או חלק מיחידות הדירור בפרויקט.
- 8.6. לא תיקן הקבלן במועד ליקויים כאמור ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי והם דרושים באופן מיידי כאמור בסעיף 8.5 לעיל ולגביהם נמסרה לקבלן הודעה בכתב והקבלן לא תיקנם מיד בנסיבות העניין לאחר קבלת ההודעה כאמור, יהיה המזמין רשאי לתקן את הליקויים ויהיה זכאי להשבה בתוך 45 ימים של כל הוצאה (אשר תהיה סבירה בנסיבות העניין) שנגרם לו בכפוף לכך שהציג בפני הקבלן אסמכתאות מתאימות בגין ההוצאות כאמור. אין האמור גורע מכל סעד אחר שעומד לרשות המזמין.
- 8.7. הקבלן יהיה אחראי לכל הליקויים שתוקנו על ידו, למשך שנה אחת מיום ביצוע התיקון, ובכל מקרה לא פחות מאשר עד תום מסגרת תקופות האחריות עפ"י חוק המכר ו/או חוזה זה.
- 8.8. אם לא ימלא אחר התחייבויותיו לפי סעיף זה ובכפוף למתן התראה 30 יום מראש ובכתב (למעט בקשר לתיקונים שאינם סובלים דיחוי) רשאי המזמין לבצע את העבודות האמורות ע"י קבלן אחר או בכל דרך אחרת, והמזמין יהיה רשאי לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות (אשר יהיו סבירות בנסיבות העניין), מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא או לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות להוצאות כאמור.
- 8.9. המזמין מתחייב לאפשר לקבלן ו/או לבאים מטעמו להיכנס לדירה בכל עת סבירה ובתאום מראש, לשם ביצוע התיקונים שעל הקבלן לבצע על-פי הוראות חוזה זה ובלבד שבזמן ביצוע התיקונים ההפרעה שתיגרם למזמין תהיה מינימאלית ולא תחרוג מן הדרוש באורח סביר בנסיבות העניין לשם ביצוע עבודות התיקונים הרלבנטיות הקבלן מתחייב לגרום כי לאחר השלמת ביצוע התיקון, הוא ישיב את המצב באזור התיקון ככל הניתן לקדמותו, לרבות השלמת חומרים, סיוד ו/או צביעה לפי העניין.
- 8.10. נתגלעה מחלוקת בין המזמין לבין הקבלן באשר לטיב ביצוע התיקונים יכריע במחלוקת המפקח.
- 8.11. הקבלן יסב לטובת המזמין את אחריות היצרן הניתנת לגבי דודי השמש, המנגנונים החשמליים שיותקנו בדירה ולגבי כל מתקן אחר שיותקן בדירה ושתינתן לגביו אחריות של יצרן ו/או ספק חיצוני ואולם הסבת האחריות כאמור, לא תפטור את הקבלן מן החובה למלא הוא-עצמו את כל התחייבויותיו כלפי המזמין בהתאם להוראות החוזה.

9. סיום, השלמה ומסירה

9.1 טופס 4 ותעודת גמר



הקבלן יהיה אחראי כלפי המזמין לקבלת טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר (בתוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4) לכל חלקי הפרוייקט. למען הסר ספק מובהר כי בין היתר, על הקבלן להכין את כל הסידורים הדרושים לקבלת אישור כיבוי אש לאכלוס, לפי כל תקנות הבטיחות והוראות מכבי האש. בין היתר נדרש הקבלן לספק ולהתקין אמצעים, ציוד כיבוי אש ומטפים בכמות הנדרשת בחוק. הקבלן יהיה אחראי לקבלת אישור מכון התקנים לתקינות מערכת משאבות, מערכת מתזים, מערכת גילוי אש ועשן, כיבוי אוטומטי בלוחות חשמל, מערכת מיזוג אוויר (תקן 1001) וכל אישור אחר אשר יידרש ע"י רשות הכיבוי.

9.2 תכנית As Made ותיק מתקן

הקבלן יכין על חשבונו, בגמר העבודות, תכניות עדות ("AS MADE") אשר תכלולנה פרוט של כל התוספות והשינויים לפרטים הנתונים בתכניות כפי שבוצעו בפועל כשהן מאושרות על ידי המפקח, תיקי מתקן על גבי מדיה מגנטית וכן 2 סטים של העתקות חתומים ע"י הקבלן. הגשת התוכניות הנ"ל היא תנאי לקבלת העבודות על ידי המפקח. לא תשולם כל תוספת מחיר לקבלן עבור התוכניות הנ"ל. תיק מתקן יכולל הוראות תחזוקה, תעודות אחריות, רשימת אנשי קשר וטלפונים, רשימת חלקי חילוף ומלאי וכל מסמך אחר שידרוש המפקח.

9.3 מועד ונוהל מסירת היחידה

9.3.1 הקבלן מתחייב לבנות ולהשלים את הבניין ולרבות הדירות בו כמתחייב בהסכם זה, לרבות בהתאם למפרטים, לתוכניות להיתרי הבנייה וליתר הוראות הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, גמר עבודות הפיתוח, התיעול, בניית מדרכות, לעשות את כל הנדרש לצורך ו/או בקשר עם חיבור לרשת החשמל, המים, הטלפון והביוב, ניקוי אתר הבניה והיחידות, ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם להוראות היתר הבניה (בתחומי המגרש בלבד), הגימור ועבודות הפנים וכל יתר עבודות הבניה, קבלת אישור אכלוס (טופס 04) לכל היחידות וכן תעודת גמר (בתוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4), הכל בהתאם להוראות הסכם זה, כשהיחידות שלמות ומושלמות מכל בחינה שהיא על כל מערכותיהן, באופן שניתן לאכלס אותן כשהן מוכנות וכשירות לשימוש ולאכלוס סדיר ורצוף בהתאם ליעודן, והחלה מסירתן באורח שזכה לשימושם של בעלי הזכויות ביחידות, וזאת לאחר שהקבלן סילק את כל המתקנים, החומרים, העודפים, הציוד, הכלים האשפה והפסולת, חומרי הבניין, הלכלוך וכל המבנים הארעיים מכל סוג, שהצטברו ונבנו במשך הבניה ומסר את היחידות כשהן וסביבתן נקיות ומתאימות לשימוש סדיר, ראוי ורצוף, ולאחר שנתקבל אישורו של המפקח בכתב לכל האמור לעיל (להלן: "מועד המסירה" או "מועד ההשלמה").

9.3.2 המזמין מתחייב לקבל את החזקה בפרוייקט במועד האמור בסעיף 9.3.3 להלן.

9.3.3 לאחר ביצוע הבדיקות המוקדמות על ידי המפקח כאמור בסעיף 9.3.4 להלן ובתנאי מפורש כי המפקח והמפקח מטעם הבנק אישרו את המשבון הסופי לתשלום (או

מס' 2-016824-59
מס' 2-016824-59
מס' 2-016824-59
מס' 2-016824-59

