

חוזת

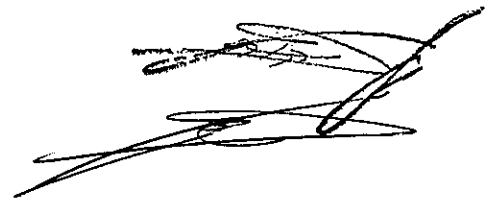
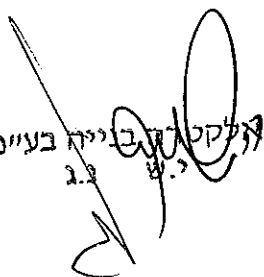
"אחוזת מאייר"

בלפור 58, בת ים

50 יח"ד ומסחר

7.9.2011

אליקסנדר ביינה בע"מ
2.9.11



חוזה

שנערך ונחתם ביום 7 בחודש ספטמבר בשנת 2011

בין:

קבוצת בעלי זכויות במקרקעין בהתאם לרשימה כמפורט בנספח כ' לחוזה זה
שכתובתם לצרכי חוזה זה ד.ה. קפיטל גרופ, רח' מנחם בגין 7, רמת גן
כולם באמצעות חברי הנציגות עפ"י ייפוי כח
(ייקראו להלן יחד: "המזמין")

מצד אחד;

לבין:

אלקטרה בניה בע"מ

ח.פ. 4-061719-51

מרח' ז'בוטינסקי 7, רמת-גן

באמצעות מורשי החתימה מטעמה ה"ה ירון שורק וניר גבעתי
(להלן: "הקבלן")

מצד שני;

הואיל וברצון המזמין לבנות את "הפרויקט" כהגדרתו להלן על "המקרקעין" כהגדרתם להלן, הכל בהתאם לכל התנאים והמועדים המפורטים בחוזה זה על כל מסמכיו ועל כל נספחיו;

הואיל והקבלן מסר הצעה במסגרת הזמנה לקבלת הצעות מאת המזמין, והציע למזמין לבצע עבורו את הפרויקט בתנאים ובתמורה כמפורט להלן בחוזה זה ועל בסיס הצעת הקבלן המהווה נספח לחוזה זה והמזמין הסכים למסור לקבלן את ביצוע הפרויקט בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן. לענין זה מובהר, כי הקבלן הינו קבלן מבצע ואינו אחראי לתכנון הפרויקט שהינו באחריות המזמין;

הואיל והקבלן מצהיר, כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות מהסוג המפורט להלן וכי הינו בעל ניסיון, מיומנות, ידע מקצועי, כושר, יכולת, כח אדם, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים ושבאפשרותו לבצע את הפרויקט במומחיות וברמת ביצוע וגמר מעולים, והכל כמפורט בחוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

פרק א' - כללי

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב כיתר תנאיו.

2. מהות ההתקשרות

2.1. המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי המזמין לבצע ולהשלים את הפרויקט בשלמותו ולשביעות רצונו המלאה של המזמין, בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני ובהתאם לתמורה ולתנאים המפורטים בחוזה זה, וכולל ביצוע כל העבודות שפירוטן, היקפן ואופן ביצוען מפורט בחוזה זה ובמסמכים המצורפים לו.

2.2. המזמין מצהיר כי נציגו היחיד מול הקבלן בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה הוא המפקח, כהגדרתו להלן, אלא אם במסגרת סעיף ספציפי בחוזה זה מוסדר אחרת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבות הקבלן לבצע שינויים המבוקשים על ידי יחיד מיחיד המזמין ובלבד ששינויים כאמור הוסדרו והוסכם עליהם בהתאם למנגנון השינויים כאמור בסעיף 38 להלן ואו הנספחים הרלוונטיים לו.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

עוד מובהר כי יחידי המזמין התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף לפיו זכאי כל אחד מיחידי המזמין לחלק מן הבניין ו/או לדירה ו/או ליחידה שאינה למגורים והתחייב לשאת בחלק יחסי מעלויות התשלומים המגיעים לקבלן, ואולם אין בעובדה זו כדי לפרש הסכם זה כאילו נחתם בין הקבלן לבין כל אחד מיחיד המזמין בנפרד, אלא יראו הסכם זה כהסכם שנחתם בין כל יחידי המזמין כקבוצה בלבד.

2.3. עוד מובהר כי פרט למקרה של שינויי דיירים בתוך היחידות עצמן כמפורט בסעיף 38 להלן, לקבלן לא תהא כל עילה אישית כלפי מי מיחידי המזמין עקב חתימת חוזה זה.

2.4. בנק לאומי למשכנתאות בע"מ (להלן: "הבנק המלווה" ו/או "הבנק") אישר העמדת הלוואות ליחידי המזמין למימון התמורה כנוכח בחוזה.

2.5. מהות העבודות והתחייבויות הקבלן הינה לבצע את העבודות כמפורט בחוזה על בסיס Turn Key Project, למסור אותן למזמין, כשהן במצב סופי ומושלם, כשהפרייקט ראוי לאכלוס והכל בהתאם לדיני התכנון והבנייה, הוראות חוק המכר (דירות) ולמלא את כל התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, בין היתר בכל הקשור לטיב הבנייה, הבדק, האחריות, לוחות הזמנים, לרבות תוכניות הבינוי והפיתוח ודרישות הבידוד, האקוסטיקה, והבידוד הטרמי המצורפים לחוזה זה ו/או הנחיות היועצים בקשר אליהן, ובכלל זה הוראות והנחיות כל היועצים, לרבות אך לא רק כיבוי אש, הג"א, פיקוד העורף, משטרת ישראל, חברת החשמל, מכון התקנים, משרד התקשורת, בזק, חברת הכבלים/לוויין, הרשות המקומית, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכל כפי שיהיו בעת קבלת טפסי 4, והכל בהתאם בין היתר להוראות סעיף 5.17 להלן ובהתאם לתוכניות נשוא חוזה אשר ימסרו לקבלן לצורך ביצוע. למען הסר ספק מובהר כי הקבלן ייחשב כמי שסיים את העבודות רק לאחר סיומן במועדן ובהתאם ללוח הזמנים על-ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או ספקי הפרוייקט עימם יתקשר, על פי הוראות הסכם זה של כל העבודות, סיום בניית הדירות ויתר היחידות ויחידות בפרוייקט בהתאם לתכניות למפרטי המכר, למפרט הטכני ולתנאים המיוחדים, להיתרי הבנייה ויתר נספחי חוזה זה לרבות עבודות הפיתוח בגבולות מגרש ומסירתם של כל אלו למזמין וכן לרוכשי הדירות מאת המזמין ו/או ליחידי המזמין בפרוייקט כשהם מושלמים וראויים לאכלוס וראויים לשמש למגורים ו/או לייעודם האחר, הכל בהתאם לתכניות ולמפרטים, מחוברים לרשת החשמל, המים, הגז, הטלפון, הביוב, בכפוף לכך כי המזמין ישלם עבור חיבורי הקבע החלים עליו לרשויות לרבות תשלום בגין חיבור הבניין לרשת החשמל השכונתית וחיבור המונים הדירותיים, כשכל מערכותיהם פועלות, כשהם נקיים מחומרי בנייה, ולאחר שניתנו כל האישורים ע"י המזמין והרשויות המוסמכות כי העבודות הושלמו, כי ניתן לאכלס את הפרוייקט, לרבות המצאת תעודת אכלוס, טופס 4 שאינו מסייג אכלוס, תעודת גמר וכל אישור נדרש אחר לאכלוס על פי כל דין ולרבות המצאתן למזמין של כל הערבויות והבטוחות שעל הקבלן למסור לפי הסכם זה. על אף האמור מובהר, כי השגת תעודת גמר מהרשויות (טופס 5) הינה באחריות הקבלן בכפוף למילוי התחייבויות המזמין לצורך הוצאתה ככל שיותנו תנאים שבאחריות המזמין על פי חוזה להוצאתם של תעודת הגמר, והשגתה תחשב כתנאי ל"השלמת העבודות" אך לא למסירת יחידות הדיור למזמין. ערבות הטיב שימציא הקבלן למזמין תבטיח גם עמידת הקבלן בהתחייבויותיו להוצאת טופס 5 (תעודת גמר). לקבלן תינתן אפשרות להוציא תעודת גמר לפרוייקט עד חלוף 18 חודשים לאחר המועד הקבוע להוצאת אישור טופס 4 שאינו מסייג באכלוס.

2.6. המונח "השלמת העבודות" משמעותו לא תשתנה בכל הטיה אחרת שלו, בין כשהוא לבדו ובין כשמצורפים לו מונחים המהווים חלק מהגדרה זו.

2.7. תנאים מתלים לקיום החוזה

2.7.1. על אף חתימות הצדדים על חוזה זה, ומבלי לגרוע מההתחייבות ההדדית של הצדדים להתקשר בחוזה זה, מוסכם כי ביצוע חיובי הצדדים על פי חוזה זה וכן המועדים לביצועם, יותלו עד לקיומם של התנאים שלהלן, במצטבר:

א. קבלת היתר בנייה לפרוייקט או לחלק ממנו שבעקבותיו יוצא צו התחלת עבודה בהתאם להוראות החוזה

אלקטרה בנייה בע"מ
נ.ש. נ.ג.



- ב. קבלת אישור הבנק למתן אשראי לכל יחידי המזמין למימון כל התמורה הכלולה בחוזה ובנספח ב2 בחוזה (להלן כשהם יחד: "התנאים המתלים").
- 2.7.2. התקיימו התנאים המתלים, בתוך "תקופת ההתלייה" כהגדרתה להלן, תופסק התליית חיובי הצדדים, ויחל מניין המועדים הקבועים בחוזה לקיומם.
- 2.7.3. תקופת ההתלייה לא תילקח בחישוב כל מועד לצורכי החוזה.
- 2.7.4. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים בתוך תקופה בת ארבעה חודשים שלאחר מועד חתימת חוזה זה (להלן: "תקופת ההתלייה"), ותקופת ההתלייה לא הוארכה על ידי הקבלן בהודעה מראש ובכתב שתימסר לעורכי הדין עד 14 ימים לפני תום תקופת ההתלייה, הרי שהסכם זה ייחשב כבטל מעיקרו וכל צד יהא משוחרר מקיומו גם אם יתקיימו התנאים המתלים במועד כלשהו לאחר תקופת ההתלייה מבלי שתעמוד לצד כלשהו כל זכות טענה דרישה או תביעה, כלפי משנהו.

3. פרשנות הגדרות ונספחים

- 3.1. בחוזה זה יחולו ההגדרות וההוראות כדלקמן:
- 3.1.1. הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 3.1.2. החלוקה של החוזה למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה נעשתה אך ורק לשם הנוחות ואין בה כדי לשמש לפרשנותו של חוזה זה.
- 3.1.3. במקרה של סתירה (הוראות סותרות) בין התנאים המוגדרים במסמכים המפורטים בחוזה, תהיה עדיפה, הן לעניין הביצוע והן לעניין התשלום, הדרישה בהתאם לסדר הקדימות המצ"ב:
- א. נספח ב' 2 - נספח הבהרות לחוזה הכולל את הבהרות הקבלן מיום ה - 28.4.2011.
- ב. נספח ב' 3 - תנאים מיוחדים.
- ג. נספחים ב', ב' 1 - המפרט הטכני והמוספים למפרט הטכני.
- ד. נספח א' - התוכניות כולל רשימת התוכניות. ככל שיש סתירה בין תכנית אחת לשנייה תגבר בכל מקצוע תכנית ומפרטי היועץ של אותו מקצוע.
- ה. המפרט הכללי, תנאי החוזה, תקנים ישראליים.
- במקרה של מחלוקת בפרשנות בכל הנוגע להוראות הכלליות, לסעיפים אשר תוכנם משפטי, ולסעיפים אשר אינם בגדר תיאור טכני או מפרט טכני, הרי שאם ובמידה וקיימת סתירה כלשהי בין סעיפי חוזה זה לבין האמור בנספחי החוזה, תהייתה הוראות חוזה זה עדיפות על כל האמור בנספחי החוזה השונים ו/או על כל מסמכי המשא ומתן שהיה בין הצדדים וקדם לחתימת החוזה.
- חוק חוזה קבלנות תשל"ד-1974 כפי נוסחו בכל עת, לא יחול על היחסים בגין הקבלן לבין המזמין.
- למרות האמור לעיל, לקבלן תינתן זכות עכבון על העבודות ו/או החומרים בגין הסכום שיגיע לו מאת המזמין, וזאת בהתאם ובכפוף לנספח 3' בין הקבלן לבין הבנק המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.1.4. בחוזה זה יהיה למילים ולביטויים הבאים המובן שנקבע להם להלן:

מגדל מגורים בן 19 קומות כולל קומת קרקע המכיל 50 יח"ד מעל קומה מסחרית שתבוצע ברמות המעטפת ושלוש קומות חניונים,

"הפרויקט" או "המבנה"
או "העבודה" או
"העבודות" או "הבנייה"

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

או "הבנין" -

שייבנה על המקרקעין, לרבות כל המערכות הדרושות וכל עבודות הפיתוח המתוכננות והנדרשות במסגרתו, בגבולות המסומנים בתוכנית קומת קרקע המצורפת כחלק מנספח א', הכל בהתאם לאמור בתנאי החוזה, על נספחיו, לרבות חיבורו למערכת החשמל ותשתיות כמפורט בחוזה זה ובנספחיו לרבות שטחים משותפים/ציבוריים ובכלל זה פינוי מושלם של המגרש מכל אדמת המילוי, קרקע וכל חפץ המצוי עליו, בניית הבניין בהתאם לתכניות ולהיתרי הבנייה ועל פי כל דין ו/או הוראות חוזה זה לרבות ביצועם, בנייתם, הקמתם והתקנתם של הדירות הכלולות בבניין בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וכל חיקוק אחר, המרתף והרמפות והחלקים המשותפים בבניין ובחצר הקומות המסחריות, לרבות עבודות הפיתוח, ביצוע העבודות והשלמתן על-פי התוכניות, המפרטים, ההיתר והסכם זה, ואספקת כל הציוד, האביזרים והחומרים שידרשו לשם כך וכן כל הדרוש לבנייה ולהשלמתה וכולל כל עבודה אחרת שעל הקבלן לבצע בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו ;

המקרקעין הידועים כגוש --7144-- חלקות 64- בהם יתבצעו העבודות, ובהקשר המתאים לרבות מקרקעין, או מקומות שיעמדו לרשותו של הקבלן או שיוקצו על-ידי המזמין לצורך החוזה. מובהר כי אין באמור כדי ליצור חובה על המזמין להקצות קרקע נוספת לדרישת הקבלן לבד מהמקרקעין נשוא הסכם זה. שטח ההתארגנות של הקבלן כלול במסגרת המקרקעין.

"המקרקעין" או "מקום המבנה" או "מקום הפרויקט" או "מקום ביצוע העבודות" או "האתר" -

כל יחיד המזמין שפרטיהם בנספח לחוזה זה ו/או חליפיהם לרבות צדדים שלישיים אשר ירכשו (לרבות העברה במתנה) מהם את זכויותיהם במקרקעין בעתיד ככל שאושרו על ידי מוסדות הקבוצה והבנק.

"המזמין" -

מבלי לגרוע מהאמור, כל יחיד המזמין ממנים בזאת את הנציגות, באופן בלתי חוזר, כנציגתם המוסמכת לצורך ביצוע התחייבויותיהם ומימוש זכויותיהם וסמכויותיהם על-פי החוזה, ובכלל זה לצורך קבלת הודעות ומסמכים על-פי החוזה.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ה"ה משה חנוך זילברשטיין ת.ז. 028751063, שי קורצמן ת.ז. 034566455 או כל מי ואלון הרצוג ת.ז. 034566455 או כל מי שימונה כנציגות על-ידי המזמין מעת לעת ושאת דבר החלפת הנציגים יאשר עוה"ד מטעם הקבוצה.

"הנציגות" -

זכויות החתימה בשם הנציגות לכל דבר ועניין בקשר לביצועו ו/או לקיומו של החוזה נתונות לכל חברי הנציגות, באופן שחתימת כל שניים מחברי הנציגות מחייבת את הנציגות בכל דבר ועניין, והכל - אלא אם יודיע המזמין בכתב לקבלן על שינוי בזכויות החתימה ו/או הרכב החתימות כאמור והודעתו תגובה באישור עוה"ד מטעם הקבוצה.

משרד עוה"ד רונאל פישר נרי ושות'

עוה"ד

משרד "טיטו אדריכלים" או כל אדריכל אחר שימונה על-ידי המזמין מעת לעת, ושעל מינויו יודיע המזמין באמצעות חברי הנציגות ו/או עוה"ד בכתב לקבלן.

"האדריכל" -

משרד "אפרתי מדפיס ניהול פרוייקטים בע"מ" ו/או נציג מוסמך מטעמו, או כל מפקח אחר שימונה על-ידי המזמין ושעל מינויו יודיע המזמין באמצעות חברי הנציגות ו/או עוה"ד בכתב לקבלן.

"המפקח" -

היועצים המפורטים להלן או כל אחד מהם, או כל יועץ אחר שימונה במקומם או בנוסף להם על-ידי המזמין: יועץ ביסוס, יועץ קונסטרוקציה, יועץ חשמל ותקשורת, יועץ מיזוג אויר, יועץ מעליות, יועץ אינסטלציה, יועץ פיתוח, יועץ בטיחות, יועץ אקוסטיקה, יועץ ארגוני, אדריכל פנים, נציגים הנדסיים של חברות תשתית (גז, תקשורת וכיוב') בהתאם לרשימת היועצים נספח ב'5 וכן יועצים נוספים שיידרשו לפי הצורך.

"היועצים" -

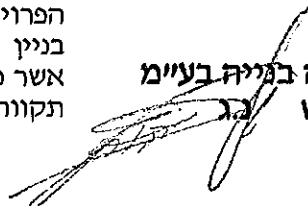
התוכניות המצורפות כנספח א' לחוזה וכן רשימת התוכניות המצ"ב כנספח א' לחוזה, המהוות ו/או שתהווה חלק מהחוזה, לרבות כל שינוי כפי שאושר בכתב על-ידי המפקח, וכן כל תוכניות היועצים האחרות שיימסרו מזמן לזמן לקבלן ובלבד שיאושרו בכתב על-ידי המפקח.

"התוכניות" -

המפרט הטכני לבניית הבניין, המסומן כנספח ב' (לרבות המוספים למפרט הטכני), לחוזה ונספח ההבהרות לחוזה המצורף כנספח ב'2 לחוזה, המהווים כולם חלק בלתי נפרד מחוזה זה. למען הסר ספק יובהר בזאת כי למעט אם נכתב אחרת בנספח ב'2 לחוזה זה, בניין הרפרנס במקרה של היעדר פירוט בחוזה זה הינו בניין שלפי המפרט המצוי בו בפועל ייקבעו ההשלמות הנדרשות במפרט הפרוייקט במקרה של היעדר פירוט כאמור. בניין הרפרנס לצורך מגורים יהיה הבניין אשר נבנה ע"י הקבלן ב"חן המושבה" בפתח-תקווה ולצורך החניון, חניון "לב הסבינונים"

"המפרט" או "המפרט הטכני" -

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש



בפתח-תקווה.

הנספח המצורף לחוזה זה אשר נערך על-ידי הקבלן ואושר על ידי המפקח לאחר שסוכם עימו מחיר החוזה הפאושלי ואשר ישמש את הצדדים כמתירון לצורך חישוב התמורה המגיעה לקבלן מאת בעלי היחידות עבור שינויים שיבוצעו לבקשתם (אם יבוצעו) בדירות, בהתאם להוראות החוזה.

"מחירון שינויים לבעלי היחידות" או "המחירון"

ציוד, מכונות, כלים הדרושים לביצוע העבודות המהווים חלק מהעבודות.

"ציוד הקמה" -

חוזה זה, ולרבות כל המסמכים הנלווים לו, הנספחים לחוזה, המפרט, התוכניות, המתירון וכל מסמך אחר המהווה או שיהיה חלק מחוזה זה, או המאוזכר בחוזה זה, או שיחתם מכוחו של חוזה זה.

"החוזה" -

הסכום שיגיע לקבלן מהמזמין בתמורה לביצוע התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות החוזה.

"מחיר החוזה" או "סכום החוזה" -

פירושים - אישור מראש ובכתב בלבד.

"מאושר" או "אישור" -

יחיד המזמין, לרבות רוכשי זכויות בפרויקט מאת המזמין ו/או מי מיחידו (לרבות העברה במתנה).

"בעל/י יחידה/ות" -

חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. בנק לאומי למשכנתאות בע"מ אשר מעניק מסגרת אשראי לכל אחד מיחיד המזמין, בין היתר למימון התשלומים אשר יגיעו לקבלן על פי חוזה זה.

"חוק המכר דירות" - "הבנק"

פז כלכלה שמאות והנדסה בע"מ המהווים מפקחים פיננסיים מטעם המזמין בין היתר על תשלומים המגיעים לפי חוזה זה לקבלן, ואישורם לכל תשלום ותשלום מהווה תנאי לביצוע התשלום על פי חוזה זה.

"המפקח הפיננסי"

3.2. הנספחים לחוזה זה הם:

התוכניות לרבות תוכנית קומת קרקע עם סימון גבולות העבודה וכן התוכניות הבאות:

נספח א' -

א'1 - תשריט המגרש וסביבתו (יצורף לנספח א'3).

א'2 - תוכניות מכרז של כל יועץ/מתכנן בתחמו.

א'3 - תכנית הגשה, גרמושקה.

א'4 - היתר בנייה של הפרויקט (**יצורף לחוזה עם קבלתו).

א'5 - דו"ח קרקע.

א'6 - דו"ח אקוסטיקה.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. מ.



נספח ב' - מפרט טכני דירתי לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

מהדורה מעודכנת של המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת הועדה הבין משרדית של משרדי הממשלה (מהדורה אחרונה בתוקף עובר לחתימת החוזה) ("הספר הכחול" להלן "המפרט הכללי") – אינו מצורף לחוזה אך ייחשב לכל דבר ועניין כאילו צורף כנספח לחוזה. הקבלן מצהיר כי הוא מכיר היטב את המפרט הכללי וברשותו מסמך זה על כל חלקיו

נספח ב' 1 - מוספים למפרט הטכני.

נספח ב' 2 - נספח הבהרות לחוזה ביחד עם הבהרות הקבלן להתקשרות.

נספח ב' 3 - מפרט טכני מיוחד ותנאים מיוחדים לחוזה.

נספח ב' 4 - כל התכניות והשרטוטים, תאורי עבודה וכל הנחיות והוראות בכתב אשר יינתנו או יערכו לאחר חתימת החוזה בהתאם להיתר הבניה ובתנאי שאינו חורג מתוכניות החוזה ובתנאי שאושרו ע"י המפקח כאשר עפ"י הוראותיו יחשבו, עם הכנתם או עריכתם כנספחים לחוזה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

נספח ב' 5 - רשימת יועצים ומתכננים של הפרויקט.

נספח ג' - מחירון שינויים לבעלי היחידות.

נספח ד' - לוח תשלומים לקבלן.

נספח ה' - ה'1 - אישור עריכת ביטוח העבודות.

ה'2 - תדריך בטיחות (מצורף – נספח יב') יומצא על ידי הקבלן חתום ומאושר על ידי ממונה בטיחות מטעם הקבלן.

ה'3 - נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש (מצורף)

נספח ו' - בוטל.

נספח ז' 1 - נוסח ערבות ביצוע.

נספח ז' 2 - נוסח ערבות בדק.

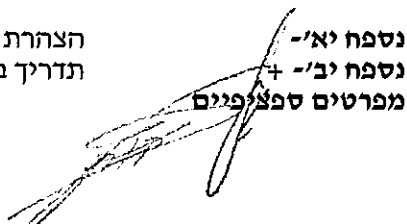
נספח ז' 3 - נספח דרישות ותנאים של הבנק המלווה.

נספח ח' - בוטל.

נספח ט' - לוח זמנים לביצוע העבודות (יצורף בהתאם לסעיף 25 לחוזה).

נספח י' - כתב הצהרת הקבלן על העדר תביעות.

נספח יא' - הצהרת ממונה על הבטיחות המופנית למזמין.
נספח יב' + מפרטים ספציפיים
תדריך בטיחות לקבלן.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש נ.ג.

מערכי בדיקות של עבודות בפרויקט.	(מעליות וכיוצ"ב), פרוגרמה לבדיקת מעבדה. נספח יג' -
תעודת השלמה/תעודת בדק.	נספח יח' -
בוטל.	נספח יט' -
רשימת יחידי המזמין (בעלי-הזכויות).	נספח כ' -

4. מעמד הקבלן ואי יצירת יחסי עובד ומעביד

- 4.1. הקבלן הינו "קבלן עצמאי" ויחשב ככזה בכל עת ולכל דבר ועניין, ולא קיים בינו לבין המזמין יחס של עובד ומעביד ולא של מרשה ומורשה, ואין בכוחו של הקבלן לקבל על עצמו התחייבויות כלשהן בשמו של המזמין בכל מקרה.
- להסרת כל ספק מובהר, כי חוזה זה לא יצור יחסי עובד ומעביד בין המזמין ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים - מצד אחד - ובין הקבלן ו/או עובדיו ו/או הבאים מכוחו או מטעמו - מצד שני.
- 4.2. העובדים של הקבלן וכל אלה המועסקים על-ידו ו/או על-ידי קבלני המשנה המועסקים על-ידי הקבלן בביצוע העבודות, לא יחשבו בכל מקרה שהוא כעובדיו של המזמין.
- 4.3. אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה למפקח ו/או לאדריכל ו/או ליועצים על ביצוע העבודות כדי ליצור בין המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים מצד אחד ובין הקבלן מצד שני יחס של מרשה ומורשה או כל יחס אחר שיש בו כדי להטיל על המזמין /או נציגיו חובה ו/או אחריות כלפי כל צד שלישי.

פרק ב' - הצהרות והתחייבויות הקבלן

5. הצהרות הקבלן

הקבלן מצהיר בזאת כדלקמן:

- 5.1. כי הינו קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969 באופן ובסיווג התואמים היקף העבודות וטיבן וכי ביצע עבודות הנדסיות בהיקפים דומים בעבר, וכי קרא ובדק בעיון חוזה זה על נספתיו, וכי תנאי החוזה והנספחים לחוזה נהירים וברורים לו.
- 5.2. כי ביקר באתר, בדק את המקרקעין וסביבתם, את טיב הקרקע (על-סמך דו"ח יועץ קרקע שהמזמין מסר לקבלן והמצורף לחוזה), ואת דרכי הגישה למקרקעין, התשתיות באזור, צנרת, מתקנים תת קרקעיים, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם בהתבסס על דוח הקרקע אשר הועברו מהמזמין לידי הקבלן, התנהלותה של תנועה ערה של עוברים ושבים ואחרים בסביבת האתר וחובתו להתאים את פעולותיו, כך שלא יפריעו לה, דרכי גישה לאתר ובאתר, מבנים סמוכים קיימים ומתוכננים, הימצאותה של פסולת מעל ומתחת לאתר אשר עליו לסלקה, את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את העבודות ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, ואין בכל אלה כדי לגרוע מהצהרות הקבלן או מאחריותו על פי סעיף זה ו/או כדי לבסס דרישה כספית כלשהיא או טענה כלשהיא מצידו בדבר איחור כלשהו והוא מוותר בקשר לכך על כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין לרבות אך לא רק על יסוד טענת אי ידיעה ו/או אי הבנה כולל סטנדרט החומרים ורמת הספקים וקבלני המשנה. בנוסף לאמור לעיל לעניין מפגעים תת קרקעיים ו/או עבודות השפלת מי תהום אשר יבוצעו על חשבון המזמין, הרי וככל שבעת ביצוע עבודות החפירה למרתף תתגלה פסולת בניין או פסולת אחרת (לאמור - כל חומר שאינו אדמה ואשר נדרש להטמין באתר הטמנה מאושר), יהיה זכאי הקבלן לתמורה נוספת בגין פינוי הפסולת דלעיל.
- 5.3. כי בדק ומצא את האתר במצבו הנוכחי כשהוא ראוי ומוכן לתחילת ביצוע העבודות וידוע לו כי עם תחילת ביצוע העבודות יקבל מהמפקח קובץ ממוחשב המכיל קואורדינטות




אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ארציות לסימון גבולותיו. כל עבודות המדידה והעמדת מבנים בפרויקט תבוצענה ע"י הקבלן ועל חשבונו.

- 5.4. כי בדק את תוכניות העבודה הנוגעות לביצוע העבודות והכלולות ב"תוכניות".
- 5.5. היתר הבנייה יצורף כחלק בלתי נפרד מהוראות חוזה זה. הקבלן מתחייב לבנות ולבצע את העבודות נשוא הסכם זה בין היתר בהתאם להנחיות הכלולות בהיתר הבנייה. היתר הנחיה בהיתר הבנייה או הוראה שחלה על המזמין הרי שקיומה של הוראה כאמור תחול על המזמין. כמו כן, ככל שההיתר יכלול הנחיה או הוראה אשר אינה כלולה או נובעת ממסמכי החוזה לרבות בתוכניות ובמפרטים, הוראה זו תחול על המזמין ותשלום בגינה יועבר לקבלן במסגרת התמורה בגין עבודות נוספות. במידה ולחוזה זה טרם צורף היתר בנייה הרי שהקבלן יבצע את העבודות לפי תוכניות המצורפות לחוזה זה והמזמין מתחייב לצרף היתר בנייה התואם לתוכניות העבודה המצורפות לחוזה זה. הקבלן לא יהא זכאי לעכב או לטעון כי לא היו בפניו היתר בנייה במעמד חתימת החוזה לכל דבר ועניין בחוזה זה והנובע מימנו ובלבד שהעבודות תבוצענה בהתאם לכל דין.
- 5.6. כי ידוע לו שעמידה מזויקת בלוח זמנים, הינה תנאי יסודי ועיקרי בחוזה זה, וכי אי-עמידה בלוח זמנים עלולה לגרום למזמין נזקים כספיים כבדים, הן ישירים והן עקיפים.
- 5.7. כי יש לו הידע, הניסיון והמיומנות, המשאבים הכספיים, כח אדם, החומרים, המתקנים והציוד כדי לבצע ולהשלים את העבודות ברמת ביצוע וגמר מעולים ובזמן הנקוב בהסכם, והכל כמפורט בחוזה זה.
- 5.8. כי הוא נכון לבצע ולהשלים את העבודות עבור המזמין בהתאם לתנאי חוזה זה ומועדיו בהתאם להיתר הבנייה ולתוכניות כפי שישונו מעת לעת, בהתאם למפרט הטכני ובהתאם לחוק התכנון והבנייה, כולל תקנותיו והכל כמפורט בחוזה זה.
- 5.9. כי בכל מקרה העבודות לא יפחתו באיכותן וברמת הביצוע בהתאם למסמכים המצורפים לחוזה ולתוכניות הביצוע אשר ימסרו לו ע"י המזמין, ולא יסתרו את הוראות חוק התכנון והבנייה על תקנותיו במהדורותיהם האחרונות כל זאת בהתאם למסמכים המצורפים לחוזה ולתוכניות הביצוע אשר ימסרו לו ע"י המזמין.
- 5.10. כי הוא ביקר באתר ובחן את פני השטח להבדיל ממה שקיים מתחת לפני השטח, על בסיס בדיקותיו הוא, כמצוין לעיל, תוך סיוע במסמכים המצורפים לחוזה אך מבלי שאלו ישמשו מצג או בסיס מחייבים לבדיקותיו, את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מהן, לרבות את טיב פני שטח הקרקע להבדיל מהקיים מתחת לפני הקרקע לרבות מי תהום, זיהום מים, זיהום קרקע ועתיקות אשר בנושא זה התבסס על דוח הקרקע ועל נתונים ככל שנמסרו לו ע"י המזמין, הגישה והתנאים המיוחדים הנובעים ממבנה השטח, וכן כל הקשור במבנים או מערכות הקיימים בשטח, לרבות מערכות מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז הנמצאים באתר ובסביבתו, ולרבות התנאים האקלימיים והאקולוגיים השוררים באתר ובסביבתו.
- כי בחן באופן מפורט את כמויותיהם וטיבם של החומרים הדרושים לביצוע העבודות ואת כל התנאים (לרבות תנאי גישה ותנאים סביבתיים ואקלימיים) העלולים להשפיע על ביצוע העבודות, בין המפורטים בחוזה זה ובין אם לאו.
- כמו כן מצהיר בזאת הקבלן כי בדק היטב את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על-פי חוזה זה בנוגע לאספקת ציוד, כח אדם ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע במועדן של התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 5.11. כי שוכנע על יסוד בדיקותיו, כי מחיר החוזה בסכום קבוע ומוסכם מראש מניח את דעתו ומהווה תמורה הוגנת ומלאה לביצוע התחייבויותיו לפי החוזה, ובכלל זה - עלייה במחירי החומרים ו/או הציוד הדרושים לביצוע העבודות, שינויים בשכר עבודה, עליית מסים והיטלים או תשלומי חובה אחרים החלים על הקבלן וכיו"ב עליות מחירים הקשורות בביצוע העבודות על-פי החוזה. הקבלן לא יהיה רשאי לתבוע תביעות כספיות כלשהן עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי החוזה, או עקב אי ידיעה או הכרת תנאי מקום האתר או נסיבות כלשהן הקשורות באתר הקיים, במגבלות הגישה והאמצעים המיוחדים הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מכך. מובהר, כי אין באמור לגרוע מהוראות סעיף 38 להלן.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.



5.12 מבלי לגרוע מהאמור מאשר הקבלן, כי לא יטען במשך מהלך ביצוע העבודות (או לאחר מכן) כל טענה בדבר חסר ציוד ו/או כח אדם ו/או מיומנותו ויתר הפריטים הדרושים לצורך ביצוע העבודות ו/או כי אין באפשרותו להשיגם ו/או קשיים כלשהם הנובעים מהתנאים באתר ו/או בסביבתו ו/או קשיים אחרים כלשהם. במיוחד לא תהווה כל טענה כי חסר בציוד או בכח אדם כצידוק לאיחור כלשהו בהשלמת ביצוע העבודות, בכל שלב ושלב הקבוע בחוזה, או להשלמת העבודות כולן במועד הקבוע בחוזה.

מוצהר בזאת במפורש כי לא תתקבל מאת הקבלן כל טענה בגין עיכוב או מחסור בכח אדם אשר מקורם באירועים ביטחוניים או בשביתות או בהשבתות ומוצהר, כי כל אירוע כזה יחשב כאירוע צפוי וחזוי, והקבלן מתחייב להתארגן באופן שכל אירוע כאמור לא ישפיע על קצב התקדמות העבודה והעמידה בלוח הזמנים. מובהר כי מוסכם על הצדדים כי לעניין עמידה בלוח הזמנים הרי שאירוע שהיגו בגדר "כח עליון" כמשמעותו על פי דין ייחשב מלחמה, גיוס כללי ורעידת אדמה בלבד, ובמקרה של כח עליון תנתן לקבלן ארכה לביצוע העבודות למשך הזמן בו נגרמו העיכובים בשל אותו כח עליון ככל שיינתנו על ידי החשב הכללי לכלל העבודות המבוצעות במשק או לעבודות ממשלתיות ובהארכה שתינתן על ידי החשב הכללי כאמור.

5.13 מאחר ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות שתתעוררנה במהלך ביצוע העבודות, ובשים לב לכך שחלק מהתכניות עדיין אינו מוכן בשלב זה, ואלה תצורפנה לחוזה בעתיד, מוסכם בין הצדדים שכל שאלה שתתעורר עקב זאת, תיפתר בעת מהלך העבודה ע"י המפקח וכל הוראה שתינתן על ידו תיחשב כאילו פורטה בחוזה מראש. עוד מובהר כי האמור בסעיף זה ככל שהוא קשור לתכניות הבאות לפרט את העבודות (למעט שינויים כמפורט בסעיף 38 להלן) כבר נכלל ע"י הצדדים במחיר הכולל שהגדרתו בסעיף 49.1 להלן, והקבלן לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בקשר לכך.

5.14 אין לקבלן רשות להשתמש במסמכי התכנון ו/או החוזה ו/או נספחיו ו/או כל חומר שיגיע לידי מותם המזמין במסגרת ההתקשרות עימו לצורך אחר פרט לשם ביצוע העבודות עפ"י החוזה אלא אם קיבל הסכמת המזמין מראש ובכתב.

5.15 להעביר לאישור המזמין פרטי קבלני המשנה העיקריים עד לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, ולהתקשר עם הקבלנים ו/או אחד מבין 2 ספקים ששמותיהם נמסרו לקבלן ומיועדים לביצוע ארונות המטבחים, הכלים הסניטריים, אספקת הריצוף וחיפויים.

5.16 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה מתחייב הקבלן למנות ממונה/ים על הבטיחות מטעם מבצע הבניה כמובנו על פי תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות) תשנ"ו 1996 (להלן בהתאמה: "הממונה על הבטיחות", "התקנות").

להסרת ספקות יובהר כי הקבלן יהא אחראי בלעדית לכל נושא הבטיחות וקיום הוראות הדין בהקשר זה, ולמינוי ממונה כאמור ולכל עניין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי התקנות ועפ"י כל דין, של ממונה על הבטיחות מטעם מבצע בניה כהגדרתו בתקנות וזאת על חשבונו של הקבלן בלבד. מובהר כי מינוי מאן דהוא בהקשר זה אינו פוטר את הקבלן מאחריותו לקיום כל הוראות הדין ו/או החוזה כלפי המזמין והקבלן יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם למזמין בגין הפרת התחייבויותיו של הקבלן דלעיל.

הקבלן ידווח למזמין ולרשויות בדבר מינויו ו/או החלפתו עפ"י דין של ממונה על הבטיחות, בדבר קבלת אישור על פי דין למינוי וכן ידווח הקבלן למזמין בדבר כל ענין אחר הכרוך בממונה על הבטיחות וזאת במועד מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה שלא יפגע בלוחות הזמנים של הפרוייקט.

באחריות הקבלן כי:

הממונה על הבטיחות יחתום לפי דרישת המזמין על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו.

הקבלן ידאג להעברת הצהרה תתומה ע"י הממונה על הבטיחות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בינו לבין המזמין בנוסח המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

הוראות הבטיחות על פי סעיף זה יש לקרוא יחד עם הוראות נספח יב' – תדריך בטיחות

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.



לקבלן מבצע.

5.17. הקבלן הינו אחראי בלעדית, על חשבונו, להתאמת העבודות לתקנים ישראליים (בין שהוכרו כ"יתקן רשמי" ובין שלא) ולדרישות המפרטים המצורפים לרבות המפרט הכללי, וכן אחראי כאמור להשגת כל האישורים ו/או הרשיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע ו/או אישור ו/או ביקורת בקשר עם ביצוע העבודות מכל רשות מוסמכת למעט באשר לאישורים הנדרשים לשם קבלת היתר בניה, היטלי פיתוח, אגרות בניה, היטל השבחה ומטלות ציבוריות שלא לצורך ביצוע העבודות ע"י הקבלן, אם תידרשנה, ולגבי כל תשלום אחר – לפי המקובל. על אף האמור לעיל, האחריות לקבלת היתר בניה חלה על המזמין. בכל מקרה יהיה הקבלן אחראי בלעדית להשגת כל אישור ו/או היתר שידרש לצורך שימוש כלשהו בשטחים שמחוץ לאתר לרבות דרכים, דרכים זמניות, שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים וישא בכל העלויות הכרוכות בכך. המזמין מצידו אחראי להסרת כל עיכוב או מניעה התלויים בו בלבד אם יהיו כאלה לשם קבלת אישורים כאמור.

5.18. להסרת הספקות מובהר כי התחייבות המזמין לקבלת היתר בניה אינה יוצרת לקבלן כל זכות כלפי המזמין בקשר להיתר הבניה עצמו.

5.19. יבדוק את מסמכי התכנון וכן כל מסמך המתייחס לקבלנים אחרים (להלן – "מסמכי הפרויקט") ויביא לתשומת לב המפקח כל אי התאמה, או סתירה, בין אלה לבין עצמם ו/או בין איזה מהם לבין נתונים אחרים הקשורים לעבודות, לרבות ההיתר והוראות כל דין או כל טעות או השמטה בהם אשר ניתן לגלותם בבדיקה סבירה על ידי בעל מקצוע מעולה. הקבלן מתחייב להודיע למפקח מיד על כל אי התאמה, סתירה, טעות או השמטה כאמור ולנהוג לפי הוראות המפקח.

אם תוצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה או סתירה כאמור אשר ניתן לגלותם בבדיקה סבירה של מהנדס סביר וקבלן מעולה, טעות או השמטה כאמור מבלי שהתגלה אותו פגם, יהיה על הקבלן לשאת בכל ההוצאות שידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות אלא אם קיבל הוראה אחרת מפורשת מצד המזמין ו/או המפקח.

5.20. יביא, כקבלן סביר, לתשומת לב המפקח כל הסתייגות שיש לו מהתכנון ומההוראות הכלולות בנספחים ו/או מאלה שיקבל במהלך העבודות, ומהתוצאות הצפויות מביצוען. הסתייגות כאמור תיעשה סמוך לקבלת התכנון, הנספחים או ההוראות ובמידה ולא תימסר למפקח כאמור, תוך 14 ימים בכתב, יחשב הקבלן כמאשר הסכמתו להלן.

5.21. יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין. הקבלן מודע ומסכים לכך שלא יהא רשאי לתבוע בגין טענת אי ידיעת הדין ו/או בגין ציות לדין. במקרה ויתגלו באתר עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל דין בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן, או חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי, ינקוט הקבלן באמצעי זהירות מתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם. מיד לאתר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו יודיע למפקח על התגלית, ויקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות. הוצאות ממשיות בפועל בגין הוצאת העתיקות, ע"י הקבלן, יחולו על המזמין בתוספת 5% בכפוף לאישור ההוצאות על ידי המפקח. עיכוב בביצוע העבודות, במקרה של גילוי עתיקות, יחשב כהפסקת עבודות ויחולו לעניין הוצאות הקבלן בגין עיכוב כאמור בהוראות סעיף 46.7 להלן.

5.22. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.21 לעיל, לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין בגין כל עיכוב שיגרם בביצוע העבודות בשל מניעה כלשהי בביצוע העבודות שמקורה הוראת רשות מוסמכת, ככל שאינה נובעת ממחדלי המזמין, אף אם יגרמו לו נזקים והוצאות בגין עיכוב כאמור. למען הסר ספק מוסכם כי במקרה של גילוי עתיקות באתר, הקבלן יפנה העפר במסגרת חפירות אלה, מבלי לתבוע תשלום נוסף בגין זאת. עלויות הכרוכות בהתקשרות עם רשות העתיקות בנוגע לפיקוח מטעמה ו/או לחפירות בידיים ע"י מי מטעמה ו/או ע"י גורם המורשה לכך – יחולו על המזמין.

5.23. כל עוד יבצע עבודות בפרויקט וישתמש לצורך כך בשטחים משותפים, ו/או מערכות משותפות, שנמסרו או עתידים להימסר למזמין, ישתתף בתשלום בגין הוצאות מים, חשמל, ניקיון, אחזקת מעליות וכד', לפי קביעת המפקח.

5.24. ימסור את העבודות במועד הקבוע בחוזה כשהן מושלמות לשביעות רצון המזמין

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

והמפקח, והינו אחראי לטיב העבודות לרבות במשך תקופות הבדק והאחריות. במועד המסירה יירשם פרוטוקול מסירה לדייר ובו ליקויים שיתגלו על ידי הדייר והקבלן מתחייב לתקנם במועד שקצב לכך המפקח בהתחשב בסוג הליקוי והפרעתו לשימוש סביר למגורים באופן מיידי ככל הניתן. נקבע מועד ע"י המפקח לתיקון ליקויים לא ייחשב מועד כאמור בהארכת המועד הקבוע להשלמת העבודות.

- 5.25. יכין, על חשבונו, ספר הוראות תחזוקה ושימוש כאמור בסעיף 40.2.5 להלן, לצורך מסירתו למזמין.
- 5.26. למען הסר ספק הבטחת האיכות תבוצע ע"י המפקח מטעם המזמין ובקרת האיכות תבוצע ע"י הקבלן.

6. הצהרות והתחייבויות הקבלן לפי דרישת הבנק המממן

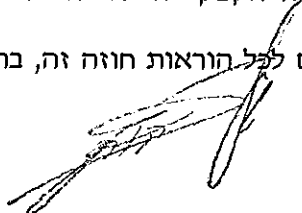
הקבלן מצהיר ו/או מתחייב בזאת כדלקמן:

- 6.1. כי המזמין הודיע לו שבנק לאומי למשכנתאות בע"מ (להלן: "הבנק") העמיד ליחידי המזמין הלוואות למימון בניית הפרויקט וכי לצורך העמדת הלוואות כאמור נפתח על-ידי הנציגות חשבון בנק (להלן: "חשבון הפרויקט"), אשר ישמש, באופן בלעדי, לניהול כל הפעילות הכספית, הוצאות והכנסות הכרוכות בניהול הפרויקט ובקשר לפרויקט בלבד וכי אושרה על ידי הבנק מסגרת האשראי המכסה את מלוא ביצוע העבודות נשוא חוזה זה.
- 6.2. כי הוא מתחייב לבטח את הפרויקט בביטוח עבודות קבלניות בתנאים שיאושרו ע"י הבנק ואשר זכויות המוטב בו ישועבדו לטובת חשבון הפרויקט.
- 6.3. כי הוא מתחייב להמציא לידי עו"ד משרד רונאל פישר, נרי ושות', הנאמן מטעם המזמין (להלן: "הנאמן מטעם המזמין") ערבות ביצוע בשיעור של 5% כולל מע"מ מסכום החוזה כולל מע"מ כמפורט בחוזה זה, בנוסח המצורף נספח ז'1- וכמפורט להלן בסעיף "ערבות ביצוע", אשר תשולם אך ורק לטובת חשבון הפרויקט.
- 6.4. כי המזמין הודיע לו שתשלומי התמורה על-פי החוזה ייעשו מתוך חשבון הפרויקט המשועבד לטובת הבנק, וכי בהיות חשבון הפרויקט משועבד לבנק, טעון כל שחרור כספים מחשבון זה אישור של הבנק מראש ובכתב.
- 6.5. המזמין נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לקבלן למסור לבנק ו/או מי מטעמו כל מידע ו/או מסמך, על פי דרישתו, והקבלן מתחייב לעשות כן ולדווח למזמין הן על דרישת הבנק והן על תשובתו מיד עם קבלת הדרישה ו/או מתן התשובה.
- 6.6. מובהר כי כל שינוי בהיקף העבודות מטעם המזמין המחייב את הגדלת סכום התמורה, יחייב גם את הסכמת הבנק.
- 6.7. הקבלן מצהיר ומאשר כי הוראות הנספח מטעם הבנק המסומן ז'3 מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות הסכם זה ומחייב כיתר תנאיו.
- 6.8. הקבלן מסכים מראש ובאופן בלתי חוזר כי במקרה בו מימש הבנק את זכויותיו כלפי המזמין יהיה הבנק רשאי וזכאי להיכנס בנעלי המזמין בהסכם זה לכל דבר ועניין, ובלבד שהבנק ימלא אתר התחייבויות המזמין כלפי הקבלן על פי הסכם זה.

7. התחייבויות הקבלן - כללי

בנוסף לאמור בסעיפים 5 ו 6 לעיל ומבלי לגרוע מהאמור שם, הקבלן מתחייב בזאת כדלקמן:

- 7.1. לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות, לרבות בדבר מתן הודעות, תשלום מיסים ו/או אגרות אשר יחולו (אם יחולו) על ציוד, תומרים, מוצרים, שכר עבודה וכד' אשר הקבלן ישתמש בהם לביצוע העבודות.
- 7.2. לבצע את העבודות בהתאם לכל הוראות חוזה זה, בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני,



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

בצורה מקצועית מעולה ומחומרים מעולים.

הקבלן יבצע את העבודות באתר בהתאם למסמכים הנ"ל, בהתאם לתוכניות העבודה שתימסרנה לו, מעת לעת, בהתאם להוראות המזמין או האדריכל או המפקח, בהתאם להוראות כל דין, ובהתאם להנחיות התכנון ולתקנים של משרד הבינוי והשיכון, והכל בעבודה מעולה ומחומרים מעולים שלא יפחתו מהאמור בתקנים הישראליים המתאימים.

8. איסור הסבת החוזה

8.1. הקבלן לא יהיה זכאי למסור, להסב, להעביר ולשעבד לאחר או לאחרים כל חלק מזכויותיו ו/או מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, אלא בתנאי ובמידה שהמזמין הסכים לכך בכתב ומראש.

8.2. הקבלן לא יהיה רשאי למסור לאחר לרבות קבלני משנה את ביצוע העבודות כולן או מקצתן אלא אם המזמין הסכים לכך בכתב ומראש, ואולם העסקת עובדים על-ידי הקבלן, בין ששכרם משתלם לפי שעות העבודה, ובין לפי שכר על בסיס תקופת זמן כלשהי, לא יהיה בה, כשלעצמה, משום מסירת ביצוען של העבודות או של חלק מהן לאחר. מבלי לגרוע מסעדי המזמין עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, במקרה של הפרת התחייבות זו על ידי הקבלן, לא יהיה הקבלן זכאי ו/או אותו נמחה ו/או נעבר ו/או קבלן משנה לתמורה כלשהי בגין ביצוע העבודות שתעשינה על ידי אותו נמחה ו/או נעבר ו/או קבלן משנה.

8.3. נתן המזמין את הסכמתו בהתאם לאמור לעיל, לא תפטור ההסכמה האמורה את הקבלן מאחריותו והתחייבויותיו לפי החוזה, והקבלן ישא באחריות מלאה לכל מעשה או מתדל של מבצעי העבודות, באי כוחם ועובדיהם.

8.4. המזמין ו/או כל אחד מיחידיו יהיה רשאי להסב או להעביר לאחר או לאחרים ו/או לשעבד את חלק ו/או כל זכויותיו ו/או חובותיו על-פי חוזה זה או כל חלק ממנו, וזאת אף מבלי לקבל את הסכמת הקבלן לכך, ובלבד שלא תפגענה איזה מזכויות הקבלן ושהנעבר יקבל על עצמו את התחייבויות המזמין כלפי הקבלן על-פי החוזה.

8.5. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי סעיף 8.2 לעיל על הקבלן להבטיח כי על כל קבלן משנה תחולנה כל התחייבויות הקבלן לפי החוזה וכי ימלא אחריותו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל להבטיח שקבלן המשנה יציית להוראות המפקח כמפורט בחוזה. על הקבלן לכלול בכל חוזה שיעשה בינו לבין קבלן משנה הוראות המבטאות את האמור לעיל בסעיף זה והמבטיחות את ביצועו.

8.6. הקבלן יפסיק עבודת קבלן משנה לפי דרישת המפקח, ועליו לגרום לכך שקבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ובכל תביעה כלפי המזמין בקשר עם הפסקת עבודתו.

9. ספקות במסמכים והוראות המפקח

9.1. הקבלן מתחייב להודיע למפקח על כל אי התאמה שתתגלה על-ידו בין התוכניות, המפרט הטכני וההיתר לבין הוראות כל דין, ובפרט הוראות חוק התכנון והבנייה על נספחיו. מובהר כי הוראות סעיף קטן זה, בכל הנוגע לאחריות הקבלן, באות להוסיף על אחריות היועצים, ואינן גורעות מאחריות היועצים.

9.2. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה או טעות - אם תתגלה על-ידי הקבלן - בין התוכניות ו/או יתר מסמכי החוזה שנמסרו ו/או שימסרו לידו, חייב הוא להודיע על כך מיד למפקח ולנהוג בכל הנוגע לעניין זה לפי הוראות המפקח.

9.3. התוכניות תיחשבנה כמשלימות זו את זו ובמידה ופרט מסוים הופיע בתוכנית כלשהי אך לא הופיע בתוכנית אחרת, יש לנהוג על-פי התוכנית המפורטת הקשורה למקצוע הן מבחינת ביצוע והן מבחינת תשלום. אך זאת - בכפוף להוראות המפקח ואישורו מראש. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי ככל שקיימת ו/או תתגלה סתירה (הוראות סותרות) בין מסמכי החוזה, אף ינהגו הצדדים בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 3. בכל מקרה שבו לא ניתן לקבוע על פי היכרכיית המסמכים הקבועה בסעיף 3 הרי שהאמור בנספח ב'2

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

גובר על כל המסמכים, המפרטים והתוכניות. אין באמור כדי לגרוע מן הסמכות העליונה להנחיית הקבלן לצורך ביצוע העבודות נשוא חוזה זה של המפקח.

9.4. המפקח ימציא לקבלן מזמן לזמן, תוך כדי ביצוע העבודות, הוראות לרבות תוכניות לפי הצורך לביצוע העבודות, והוראות אלו תחייבנה את הקבלן. אין באמור לגרוע מחובה כלשהי של הקבלן לפי חוזה זה גם אם לא נמסרו לו הוראות כאמור.

פרק ג' - כללים ועקרונות לביצוע העבודות וההכנה לביצוע

10. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח

10.1. המפקח יהיה רשאי לבדוק את ביצוע העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב המלאכה שתעשה על-ידי הקבלן בביצוע העבודות. כן רשאי הוא לבדוק אם הקבלן מפרש כהלכה את החוזה ואת הוראותיו.

10.2. ביצוע העבודות, בין במקום האתר ובין במקום אחר אשר בו מתנהלות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח.

ביצוע העבודות יהיו להנחת דעתם הבלעדית של המפקח והאדריכל וחוות דעתם תהיה סופית ובלעדית בהתאם להוראות שינתנו (או שיתן מי מהם) מפעם לפעם לקבלן ואשר הקבלן מתחייב בזה למלאן, בין שהן כלולות בחוזה ובין שאינן כלולות בו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובלי לגרוע מכל סמכות אחרת שניתנה למפקח ו/או לאדריכל בהוראה כלשהי מהוראות החוזה, חוות דעתו של המפקח תהיה מכרעת בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות ותוך כדי ביצוען, טיבן או מועדן, פירוש התכניות, הפרט המיוחד, המפרט הכללי, ההיתר.

מוסכם בזאת כי על אף האמור בחוזה זה ובנספחיו בקשר לסופיות החלטות המפקח, רשאי הקבלן לחלוק על כל אחת מהחלטות המפקח בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 60 להלן ובלבד שכל השגה על קביעותיו של המפקח לא תגרום לעיכוב בביצוע העבודות ולוח הזמנים על פי חוזה זה.

שום דבר מן האמור בסעיף זה ושום מחדל של האדריכל ו/או של המפקח לא יפטר את הקבלן מאחריותו למילוי תנאי חוזה זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. **לענין זה מובהר, כי הקבלן אינו אחראי לתכנון הפרויקט.** למרות האמור לעיל, יובהר בזאת כי אם וככל שלקבלן תהיינה הערות ו/או תיקונים ו/או השגות כלשהן לגבי המופיע במסמכי התכנון (ואשר יועברו אליו על ידי המפקח ו/או היועצים), הינו מתחייב להפנות את שימת ליבו של המפקח לכך בכל ההקדם.

10.3. אם חולק הקבלן על קביעות המפקח או האדריכל או על החלטותיהם, יוכל להביא את השגותיו בפני המזמין ובתנאי שיפעל לפי הוראות המפקח ולא יעכב ביצוע העבודות.

10.4. המפקח הינו בא כוחו המקצועי של המזמין ונציגו של המזמין באתר. כל ההוראות והתוכניות בקשר לביצוע העבודות יקבל הקבלן רק באמצעות המפקח והערות הקבלן יועברו תמיד רק באמצעות המפקח. המזמין רשאי מפעם לפעם להחליף את המפקח ו/או למנות אחר במקומו והקבלן מתחייב להישמע להוראות כל מפקח שימונה מטעם המזמין כאמור כאילו היה זה "המפקח" האמור לעיל.

10.5. הקבלן חייב לאפשר למפקח ו/או ליועצים ו/או למזמין להיכנס בכל עת למקום האתר ו/או העבודות ולכל מקום שממנו מובאים חומרים, מוצרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה, וזאת לצורך ביקורת של העבודה, של טיב העבודה, של טיב החומרים ושל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמפקח, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון.

10.6. המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, רשאי לדרוש מהקבלן תיקון, שינוי והריסה של העבודות ו/או חלק מהן, אשר לא בוצעו בהתאם לתוכניות, המפרט הטכני ושאר מסמכי החוזה או בהתאם להוראותיו, ועל הקבלן למלא אחרי הדרישה מיד ועל חשבונו הוא.

10.7. המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, רשאי לפסול כלי עבודה וציוד הנראים לו

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

כבלתי מתאימים לעבודה הנדונה או לתכניות או למפרטים, וכמו כן רשאי הוא לדרוש בדיקה ובחינה של כל חומר, וזאת נוסף לבדיקות הקבועות בהתאם לחוקים הקיימים. פסל המפקח עבודה מסוימת או חומר כלשהו - יהיה הקבלן מחויב להחליף ו/או לתקן ו/או להרוס ו/או לשנות ו/או לעשות מחדש ו/או להפסיק את העבודה הנדונה ו/או השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו - הכול כפי שיהיה המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה ממקום העבודה.

אין להשתמש בחומר שנמסר לבדיקה אלא אם יקבל הקבלן אישור על כך מאת המפקח.

10.8. המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, רשאי להפסיק את העבודות או חלק מהן או עבודה במקצוע מסוים, אם לפי דעתו העבודה אינה נעשית בהתאם לחוזה ו/או לתוכניות ו/או למפרט הטכני ו/או כללי המקצוע ו/או בהתאם להוראות המפקח.

10.9. המפקח רשאי לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי לכוון את קדימויות הביצוע וסדרי העבודה של הקבלן בהתאמה ללוח הזמנים בכלל ולצורכי האתר הקיים וסביבתו בפרט, וזאת גם אם עבודה מסוימת שאותה יורה המפקח לקדם אינה בסדר העדיפות או בתכנית העבודה של הקבלן, לרבות להנחות את הקבלן להאט או להחיש את קצב עבודתו ולשנות את סדרי הביצוע, וככל שלא יהיה בכך בכדי לעכב את סיום העבודות במועד הקבוע מראש בחוזה זה. קביעות אלו של המפקח לא יובילו לשינוי כלשהו בתמורה המגיעה לקבלן, ככל שאין בהן בכדי לעכב את לוחות הזמנים. במקרה שהקבלן סבור שיש בהוראות המפקח כדי לעכב את סיום העבודות במועד על פי החוזה, יביא העניין בדחיפות לנציגות המזמין, ויפעל בהתאם להוראותיה. ככל שלא יעשה זאת הקבלן, מוסכם כי אין ההוראות אמורות לעכב את ביצוע העבודות במועד.

10.10. אף על פי שלמפקח ניתנת זכות לפקח על מהלך העבודות כמפורט בחוזה זה, לא יפורש הדבר או כל סעיף מסעיפי החוזה כמשחרר את הקבלן מאחריות בעד טיב העבודות והחומרים בהתאם לתנאי החוזה ולקיום כל תנאי חוזה זה. הקבלן יקיים את החוזה במלואו בכל שלביו והשגחת המפקח או אי השגחת המפקח לא משחררת את הקבלן מאחריותו הבלעדית לביצוע העבודה לפי פרטי החוזה אין בסמכויות המוקנות למפקח וכל שימוש שיעשה בהן על ידו כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו ומהתחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לצמצמן.

10.11. להסרת ספק מובהר כי כל סמכויות המפקח הינן מצטברות, ובאות להוסיף זו על זו.

10.12. כל מעשה או מתדל של המפקח יחייבו את המזמין, אך זאת בתנאים המוקדמים שאם הוראה כאמור העלולה להביא למעשה או מתדל תראה לקבלן כבלתי סבירה, יודיע הקבלן למזמין על עמדתו זו בכתב לפני ביצוע ההוראה, וכן בתנאי שהקבלן יבצע את ההוראות שתיתנה לו על ידי המפקח במקצועיות ובדייקנות וכן בתנאי שהקבלן בירר קודם לכן עם המפקח כל הוראה שאינה ברורה. מובהר בזאת כי אין באמור בהסכם זה כדי להוות חוזה לטובת המפקח ו/או ליצור למפקח זכויות כלשהן כלפי המזמין שאינן מעוגנות בהסכם עימו ולמזמין תהיה סמכות להעביר המפקח מתפקידו ו/או לצמצמן סמכויותיו בהודעת הנציגות לקבלן.

11. שמירה השגחה ובטיחות

11.1. הקבלן אחראי לשלמות ולשמירת כל החומרים והעבודות וזאת עד למועד מסירת העבודות והחומרים למזמין, ועליו לתקן או להחליף באחר על חשבונו ולפי הוראות המפקח כל חלק של העבודות וכל חומר שיאבד או יפגם. אחריות הקבלן כאמור חלה גם לגבי חומרים שנמסרו למזמין בתהליך ביצוע העבודות, כל עוד לא הושלמה העבודה לגביהם ואושרה מסירתם למזמין באופן הקבוע בסעיף 40 להלן.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.1 לעיל, במקרה של קלקול, אבידה או גניבת תומרים או אמצעים מרכוש הקבלן, ישא הקבלן בכל ההפסד, ושום אחריות לא תחול על המזמין, ואילו במקרה של קלקול, אבידה או גניבת תומרים, ציוד כלים מכשירים וכל רכוש אחר של המזמין ו/או של צי"ג מטעם המזמין ו/או שלמזמין יש אחריות כלפי רכושו (דוגמת צנרת מערכת הגז) שיהיו באתר, יהיה על הקבלן לשפות את המזמין באופן מלא לפי דרישתו הראשונה.

בכל מקרה של צורך בהשלמת ו/או החלפת ו/או תיקון כאמור, לא יהיה בכך כדי לעכב את לוי"ז העבודות על פי הסכם זה, למעט מקרה בו נשרף הבניין ו/או ניזוק באופן קשה המחייב בנייה מחדש של הפרוייקט.

11.2. מבלי לגרוע מכלליות התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות החוזה מתחייב הקבלן על חשבוננו:

11.2.1. לבצע גדר מלוחות חדשים עשויים מפח מגולוון צבוע כדוגמת איסכורית או שוייע טכני צמודים אחד לשני באופן שיהוו קיר אטום בגובה שלא יפחת מ- 2 מטר לרבות כיסויי הגנה לאנשים ומכוניות בשילוב שערים או גידור אחר בכל מקום לפי דרישת הרשויות, או לפי כל מפרט אחר שיקבע ע"י המפקח והכל בכפיפה להוראות רשויות מוסמכות. מוסכם כי המזמין רשאי להתקין שלטי פרסומת ו/או אחרים על הגדר. התקנת שלטים ע"י או לטובת אחרים על הגדר או בכל שטח אחר באתר לא תבוצע אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב ובכפוף לתנאיה ובכפיפה לכך שבכל מקרה לא יכלל בשילוט כאמור, פרסום של פרויקטים לבניה שאינם קשורים למזמין.

11.2.2. להציב שמירה באתר בכל השעות בהן לא מתבצעת עבודה באתר לרבות בחגים ובשבתות ובמועדי ישראל ולמנוע כל כניסה לאתר אלא ברשות הקבלן, המזמין או המפקח. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לכל אובדן, נזק, פגיעה או גניבה שייגרמו כתוצאה מכך שהקבלן לא הציב שמירה כאמור.

11.2.3. לקיים סידורי בטיחות מקסימליים אשר יבטיחו את שלום כל הנמצא באתר, ובכלל זה לפעול בדיוקנות בהתאם להוראות נספח נהלי בטיחות ושמירת אמצעי זהירות המצורף לחוזה זה כנספת יב' וכן כל הוראות אחרות הקשורות לבטיחות על פי כל דין ו/או דרישות חברת הביטוח וידוע לקבלן כי אי קיום נהלים אלה עלול לפגוע בזכויות עפ"י פוליסת הביטוח שנערכה בגין ביצוע הפרוייקט.

11.2.4. לספק ולקיים שמירה ושאר אמצעי זהירות ובטיחות להגנתו בטחונו ונוחיותו של הצבור בכל מקום שיהיה צורך בכך או שידרש ע"י המפקח ו/או ע"י הרשות המקומית או שיהיה דרוש עפ"י הדין לרבות בסמוך לאתר, לפי העניין.

11.2.5. לשמור על ניקיון האתר וכל הכלול בו.

11.2.6. להרחיק מהאתר כל פסולת ושיירי בנין בכל עת שידרש ע"י המפקח ולהעבירה למקום המיועד להשלכת פסולת מסוגה על פי דין ולא תורחק הפסולת לחלקות פרטיות ו/או בבעלות צ"ג. בכל מקרה יהיה הקבלן האחראי הבלעדי לכל טענה ו/או תביעה של צ"ג כלשהו ו/או דו"ח מטעם רשויות בקשר עם השלכת הפסולת, ייצורה, מיקומה.

11.2.7. לדאוג שהדרכים והשבילים לאתר וממנו יהיו פנויים בכל עת לתנועה חופשית. ולמנוע ולהסיר כל מכשול לחלקות סמוכות כתוצאה מביצוע העבודות באתר.

11.2.8. לפעול בהתאם להוראות בטיחות למבקרים כדלקמן:

11.2.8.1. להציב שלטי אזהרה בכניסה לאתר, בכניסה למבנה, ולפני משרד הקבלן בהם יירשם: "הכניסה לאתר דרך משרד הקבלן. אין להיכנס למבנה/ים ללא ליווי וללא הצטיידות בכובע מגן. כל הנכנס לאתר שלא ברשות ו/או בהתאם להנחיות יהיה אחראי בלעדי לכל נזק שייגרם לו ו/או לצד ג' כלשהו".

11.2.8.2. להעמיד לרשות המבקרים המורשים כובעי מגן במשרד הקבלן. להדריך וללוות מבקרים לדירות בדרך בטוחה וללא מכשולים ובלבד שביקורם יתואם מראש עם מנהל העבודה של הקבלן.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

- 11.2.8.3. לבנות בכל הכניסות למבנה/ים גגוני הגנה בפני נפילת חומרים/אמצעים מהמבנה.
- 11.2.8.4. לפעול למניעת מפגעים לרבות חיתוך חוטים, מסמרים וברזלים היוצאים מן הקירות/ מעקה חדר המדרגות, התקנת תאורה בחדרי מדרגות ובמקומות חשוכים, שלבי דריכה רחבים ומעוגנים במהלכי מדרגות משופעים שלא הושלמו וכד'.
- 11.2.8.5. לפעול בהתאם להנחיות כל דין /ואו תקנות רלוונטיות ו/או דרישות הרשויות המוסמכות בהקשר זה בדקדקנות ובאופן מיידי.
- 11.2.8.6. לפעול ככל הנדרש מקבלן סביר בכל הקשור לבטיחות המבנה, תומריו, ציוד המצוי באתר, דרכי ההגעה לאתר ובאתר.

11.2.9. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן דלעיל ולהלן, הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לבטיחות העבודות, העובדים והציבור ולנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה לרבות תאונות הקשורות בעבודות חפירה, הנחת הצינורות, הובלת חומרים, הפעלת ציוד חפירה וציוד מכני וכו'. הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים להבטחת חיי אדם ו/או פגיעה בגוף ו/או ברכוש באתר או בסביבתו בעת ביצוע העבודות ויקפיד על קיום כל הוראות דיני התכנון והבניה, הוראות משרד העבודה והוראות כל דין. הקבלן יתקין דרכי גישה זמניות, פיגומים, דיפונים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושלטי אזהרה כנדרש, לרבות שמירה, כדי להזהיר את הציבור מתאונות העלולות להיגרם בשל הימצאותם של חפירות, בורות, תעלות, ערימות עפר, חומרים ומכשולים אחרים באתר. בשעות החשיכה ידאג הקבלן לתאורה מספקת בפינות ולאורך התעלות המגודרות. מיד עם סיום יום העבודה בכל חלק של האתר חייב הקבלן למלא את כל הבורות והחפירות, ליישר את הערימות והעפר ולסלק את כל המכשולים שנותרו באתר כתוצאה מביצוע העבודות.

12. העסקת מנהל עבודה ומהנדס ביצוע על-ידי הקבלן

12.1. הקבלן יעסיק באופן קבוע מנהל עבודה מוסמך (בעל תעודת מנהל עבודה בבנין וממונה על בטיחות), עם ניסיון מוכח בארץ (להלן: "מנהל העבודה") ומהנדס ביצוע (להלן: "מהנדס הביצוע"), שכל אחד מהם יהא בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי חוזה זה. מנהל העבודה ישמש, בין היתר, כממונה על הבטיחות בפרויקט. מינוי מנהל העבודה ומהנדס הביצוע טעון אישור מוקדם של המפקח.

מנהל העבודה ומהנדס הביצוע יהיו במקום המבנה בכל שעות העבודה במשך כל תקופת ביצוע העבודות. הקבלן לא יעביר את מנהל העבודה ומהנדס הביצוע ממקום ביצוע העבודות בלי אישורו של המפקח.

12.2. מהנדס הביצוע שימונה על-ידי הקבלן כאמור יהא מהנדס מורשה, רשום בפנקס המהנדסים ובעל ניסיון בביצוע עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן ההנדסי, והוא יהיה גם מוסמך לחתום ויחתום במהלך ביצוע העבודות כמהנדס אחראי על ביצוע העבודות וכאחראי לביקורת מול הרשות המקומית, ועל הצהרות ותכניות כפי שידרשו על-ידי המפקח והרשויות המוסמכות.

בכלל זה, מהנדס הביצוע ישמש כאחראי לביצוע שלד המבנה, כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

12.3. מנהל העבודה ישמש כממונה על בטיחות באתר, כנדרש בחוק, ויודיע על כך למפקח ולמשרד העבודה בכתב בתוך 7 ימים מקבלת צו התחלת עבודה. מנהל העבודה כאמור יהיה אחראי באתר עד למועד גמר העבודות ומסירתן בהתאם להוראות חוזה זה.

12.4. מנהל העבודה ומהנדס הביצוע ישמשו כבאי-כח רשמיים ומוסמכים של הקבלן וכל ההוראות, הביאורים והמסמכים שימסרו להם על-ידי המפקח, דינם כאילו נמסרו לקבלן עצמו. המפקח רשאי שלא להתיר ביצוע של עבודות באתר ללא נוכחות מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע.

12.5. הקבלן מתחייב לקיים בקפדנות אחר-הוראות כל החוקים המתייחסים להעסקת עובדים

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ולביצוע העבודות נשוא חוזה זה, ומסכים ומצהיר בזה כי למטרות העבודות הוא בלעדית הינו "מבצע הבניה" ו"מנהל העבודה" למטרות החוקים הני"ל, אחראי בלעדית לכל חובותיהם של אלה עפ"י החוקים הני"ל, והינו מתחייב לשפות את המזמין בין כל תביעה שתוגש נגדו בכל הנוגע לכך מיד לפי דרישתו של המזמין.

12.6. הקבלן או מנהל העבודה או מהנדס הביצוע כמוגדר בסעיף 12.1 לעיל יהיו מצויים באתר בכל זמן בו מבוצעות העבודות וישגיתו ברציפות על ביצוען בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7. הקבלן מתחייב להחליף את מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע אם יידרש לעשות כן על-ידי המפקח וזאת בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המפקח ומבלי שהמפקח יצטרך לנמק את הסיבות לדרישתו וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המפקח.

13. תוכניות ומפרטים

13.1. לענין התוכניות שיסופקו לקבלן יחולו ההוראות כדלקמן:

13.1.1. 4 העתקים מכל אחת מהתוכניות יימסרו לקבלן על-ידי המזמין ללא תשלום. כל העתק נוסף שיהיה דרוש לקבלן, יוכן על חשבון הקבלן. עם השלמת העבודות יחזיר הקבלן למזמין את כל התוכניות שברשותו, בין שהוצאו על-ידי המזמין ובין שהכין אותן בעצמו, או שהוכנו על-ידי אדם אחר. מוסכם כי התוכניות הני"ל נשארות בכל מקרה רכוש של המזמין וכי יש עליהן זכויות יוצרים וכי השימוש בהן ניתן לקבלן לצורכי ביצוע העבודה נשוא חוזה זה בלבד ואין לקבלן רשות להשתמש בתוכניות לצורך אחר, פרט מאשר לשם ביצוע החוזה.

13.1.2. העתקים מכל מסמך המהווה חלק מהחוזה, יוחזקו על-ידי הקבלן במקום המבנה. האדריכל ו/או היועצים והמפקח וכל אדם שהורשה על ידם בכתב לתכלית זו, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל שעה סבירה.

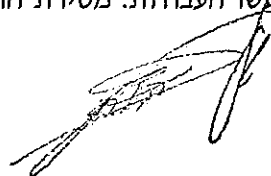
13.1.3. הקבלן ינהל תיקיה מסודרת שתאפשר גישה נוחה והתמצאות קלה בכל התוכניות ואשר תעמוד לרשות האדריכל ו/או היועצים ו/או המפקח. על הקבלן להחזיק את התוכניות במצב מעודכן בקשר להוראות ושינויים שניתנו תוך כדי מהלך העבודה. הקבלן ינהל רישום מעודכן של זמני קבלת התוכניות עם ציון שם התוכנית, אינדקס השינוי ותאריך קבלת התוכנית. נוסף לני"ל עליו להדביק את התוכניות המשמשות לביצוע במבנה על לוחות מזונוט או דיקט.

13.1.4. המפקח ימציא לקבלן 4 העתקים של התוכניות והמפרטים המשלימים הדרושים לתוכניות, וכן יספק לו, מפעם לפעם, תוכניות ומפרטים נוספים, אם ימצא זאת המפקח לנכון. התוכניות, השרטוטים והמפרטים הנמסרים לקבלן יישארו רכוש של המזמין, שיופקד בידי הקבלן למשך תקופת הבנייה. תמורת תשלום הוצאות העתקה וההדפסה, רשאי הקבלן לקבל העתקים נוספים על ההעתקים הני"ל. על הקבלן לשמור את כל המסמכים האלה במקום האתר ולהחזירם עם סיום הבנייה. אסור לו להעתיקם או להשתמש בהם למטרות החורגות מתחום החוזה, ואסור לו למסרם לצד ג' כלשהו, אלא באישור המפקח בכתב ומראש.

13.1.5. זכויות היוצרים לגבי כל התוכניות והמפרטים הני"ל תהיינה שייכות למזמין.

13.1.6. המזמין יספק לקבלן כל תוכנית עבודה ותוכנית שינויים זמן סביר לפני מועד הביצוע בפועל. ואולם מוסכם ומותנה כי אם תוכנית לשינוי כוללת שינוי שהינו בלתי משמעותי או שאינו מצריך פרק זמן משמעותי לצורך התארגנות לביצוע השינוי, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של המפקח, הרי שאספקת תוכניות כאמור לקבלן אף במועד מאוחר למועד האמור, והקרוב יותר למועד הביצוע בפועל, לא תשמש עילה לדרישת אורכה מצד הקבלן ולמתן אורכה לביצוע לקבלן.

13.2. בגמר ביצוע העבודות ומסירתן למזמין, ימסור הקבלן למזמין 3 העתקים לפחות של תוכניות שלאחר ביצוע של העבודות שבוצעו על ידו (AS MADE) והוראות אחזקה. התוכניות תהיינה באותו קנה מידה כמו התוכניות המקוריות ויכללו את כל השינויים וההתוספות המאושרות והחתומות שלפיהן נעשו העבודות. מסירת התוכניות היא תנאי לקבלת העבודה.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

13.3. הקבלן חייב לבצע את העבודה בהתאמה מלאה לתוכניות, שרטוטים, מפרטים, היתרי הבנייה וכל יתר המסמכים המצורפים או שיצורפו לחוזה.

כל סטייה בביצוע מהאמור במסמכים הנ"ל שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח, תגרוור אחריה דרישה לביצוע העבודה מחדש על חשבונו ואחריותו של הקבלן וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב כך ומבלי שהדבר יהווה עילה מוצדקת לאיחור בלוי"ז הביצוע של העבודות.

13.4. הקבלן מתחייב לבדוק ולבקר את הנספחים, המידות ותכניות הביצוע, בעיני קבלן סביר לרבות ביצוע תיאום בין המלאכות והמקצועות השונים לפני התחלת העבודה. במקרה של סתירות ו/או אי התאמות מכל סוג שהוא שיגלה הקבלן, יהיה הקבלן חייב להודיע בכתב למפקח על כך בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודתו (הכול לפי המקרה), ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 יום ממועד קבלת התכנית. הקבלן אחראי לתקן על חשבונו הוא כל ליקוי או פגם בעבודות, שמקורם בהשמטה ו/או טעות, אשר ניתן היה לגלותם והקבלן לא העיר את תשומת לב המפקח אליהם במועד כאמור לעיל.

13.5. הואיל ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר בתכניות ובמפרט הטכני כל פרט ופרט מהשאלות הטכניות המתעוררות תוך מהלך העבודה, והואיל וצפוי שיידרש כי חלק מן התכניות ותוכננה ותצורפנה בעתיד לחוזה, כחלק מן החוזה, לכן הוסכם בין הצדדים שמחלוקת בנדון תוכרע בעת מהלך העבודה על-ידי המפקח וכל הוראה שתינתן על ידו תחשב כאילו פורטה בחוזה זה מראש, אך זאת בתנאי שפרטים אלה משתלבים וכוללים באופן מתבקש מתיאור העבודה, מן התכניות המפרט הטכני ויתר מסמכי החוזה המצורפים לחוזה כמו גם בהתאם למפורט בסעיף 3.1 לעיל.

החלטת המפקח באם תכניות כאלה או פרטים מסוימים משתלבים וכוללים באופן הגיוני בעבודות הנוכרות בתיאור העבודה, בתכניות ובתיאור הטכני, אם לאו, תהיה סופית תוך כדי ביצוע העבודות ותחייב את הצדדים. מובהר בזה, כי האמור בסעיף זה כבר נלקח בחשבון על ידי הצדדים, כשהסכימו על שכר החוזה, והקבלן לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בקשר לכך, זאת בכפוף לאמור בסעיף 38 להלן.

13.6. הקבלן מתחייב להחזיק באתר, משך כל זמן ביצוע העבודות, עותק מהיתר הבניה, על כל תיקונו ותוספותיו.

14. תקנות ואישורים

14.1. בכל העבודות אשר לגביהן קיימות דרישות, תקנות וכדומה של רשות מוסמכת החלות על קבלן ביצוע, יעמוד הקבלן באותן דרישות או תקנות, וימציא את האישורים הנדרשים על-ידי אותן רשויות, וכן יהא הקבלן חייב לעבוד בתיאום רצוף עם כל הרשויות הנ"ל, לדאוג להעסקתו של מהנדס הביצוע, אשר יחתום לפני התחלת העבודה כאחראי על ביצוע כל עבודה, לתאם, להביא את כל הגורמים במועדים הדרושים לביקורת העבודות, ולבסוף להביא, להציג ולמסור למפקח את כל מכלול האישורים הנ"ל.

המצאת האישורים האמורים לעיל הינה תנאי לשחרור כספים בגין החשבונות האחרונים בכלל, והחשבון הסופי בפרט.

14.2. כן ימלא הקבלן אחר הוראות כל דין, לרבות בדבר מתן הודעות, קבלת רשיונות ותשלום מסים ואגרות, החלים עליו כקבלן מבצע וישא בכל תשלום חובה החל עליו על-פי כל דין בגין עובדיו, לרבות תשלומי ביטוח לאומי.

14.3. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שיש תקנים ישראליים לכל חלק מן העבודות, מתחייב הקבלן לבצעם לפי התקנים הישראליים ביחס לחומרים ולדרישות העבודה. כמו כן, מתחייב הקבלן לבצע את העבודה בהתאם להוראות כל רשות או גוף מוסמכים, המשרדים הממשלתיים ו/או העירוניים המוסמכים, כל התקנות העירוניות והממשלתיות שנקבעו על ידי השלטונות בקשר לעבודות, ובפרט הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאם למפרטים הטכניים הכלליים, ככל שהם רלוונטיים לדרישות העבודה.

לא תאושרנה תביעות הקבלן על סמך טענותיו שלא ידע את התקנים ו/או התקנות ו/או הדרישות הנ"ל, וכן לא תינתן לו הארכת זמן כלשהי עקב איחור שנגרם מפאת אי מילוי של התקנות הנ"ל.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

כל האמור להלן כפוף להוראות סעיף 15 בנספח ב'3

15.1. כל המדידות והסימונים ייעשו על-ידי מודד מוסמך, בהתאם לצורך ובהתאם להנחיות מהנדס הביצוע והמפקח. באחריות הקבלן להודיע למפקח מראש על הצורך בהזמנת המודד המוסמך, ומובהר כדלקמן:

15.1.1. למען הסר ספק יובהר כי המזמין יבצע מדידה של גבולות המגרש לצורך סימון נקודות הקבע על ידי מודד מטעמו (ועל חשבונו) וזאת לאחר ביצוע בדיקה בעניין זה בעיריית בת ים. לאחר מכן, תבוצע מדידה של גבולות המגרש לצורך סימון נקודות הקבע על ידי הקבלן (ועל חשבונו). לאחר ביצוע 2 המדידות של נקודות הקבע (הן על ידי המזמין והן על ידי הקבלן), יינתנו האישורים הסופיים לסימון נקודות הקבע במגרש על ידי המפקח. לאחר סימון סופי זה, מתחייב הקבלן להיות האחראי הבלעדי לשמירת נקודות הקבע לכל דבר ועניין וזאת עד לתום העבודות נשוא חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המזמין לנקודות הקבע להבדיל מהאחריות לשמירתן שתחול על הקבלן.

15.1.2. על הקבלן להעסיק ולצייד צוות למדידות, לרבות מודד מוסמך, וכן להחזיק באתר במצב תקין את כל הציוד הנדרש לביצוע המדידות וביצוע סימונים בכל מקום כפי שיידרש ו/או עפ"י הוראות המפקח. הצוות יבצע מדידות וסימונים ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודותיו של הקבלן עצמו, וכן לצורך ביצוע עבודות קבלני המשנה שלו, של קבלנים אחרים, וכן לצורך ביצוע מדידות עבור המפקח (לביקורת וכד').

15.1.3. כן יספק הקבלן את כל האמצעים הדרושים לסימון (יתדות, עמודים, סרטים, חוטים וצבע).

15.1.4. הקבלן לא יתחיל בעבודות לפני בדיקות הסימון וקבלת אישורו של המפקח. בהתאם להוראות המפקח, יתקן הקבלן, יעתיק ויסלק כל סימון בלתי נכון, ויתקן כל שגיאה הנובעת מסימון בלתי נכון.

15.1.5. בכפוף לאמור בסעיף 15.1.1 לעיל, בכל מקרה יהיה הקבלן האחראי הבלעדי לדיוק הסימונים ואמינותם.

15.1.6. הקבלן מתחייב כי לכל מודד מוסמך שיועסק על-ידו תהא פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף ובסכום ראוי להיקף הפרויקט. הקבלן מתחייב להמציא למפקח העתק מפוליסת ביטוח כאמור.

15.1.7. בגמר הקמת השנוגריסט מתחייב הקבלן להזמין מודד מוסמך לבדיקת השנוגריסט ולהמציא למפקח תוכנית AS MADE שתומה על-ידי המודד כאמור.

כן מתחייב הקבלן להזמין את המודד לשם ביצוע מדידה ו/או ביקורת, בכל מקרה שחלה עליו חובה לעשות כן על-פי הדין, לרבות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנותיו.

15.1.8. כן מתחייב הקבלן להגיש לאישור מתכנן השלד תכנית לביצוע מעקב אחר שקיעות המבנה העיקרי והחניונים, וכן לבצע מעקב שקיעות לאחר יציאת כל קומה. הנתונים יימסרו למתכנן השלד ועל הקבלן להציג למפקח אישור ממתכנן השלד על המשך העבודה.

15.2. הקבלן חייב, לפי שיתחיל בביצוע העבודות, לבדוק את קווי הגובה, הסימונים והמדידות שנקבעו בתכניות.

הקבלן מתחייב לשמור על נקודות הקבע הנ"ל וכל עבודה הכרוכה בחידושן תבוצע על חשבון הקבלן.

15.3. הקבלן מקבל על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העמדת הפרויקט והעבודות השונות ולדיוק בכל פרטיהן לרבות מקומן, מצבן, גובהן, כיווןן

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ומידותיהן.

בכלל זה יהא הקבלן האחראי הבלעדי לאימות פינות המגרש, סימונם ומיקום המבנה במגרש עפ"י תנאי ההיתר.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב בזה הקבלן להקפיד בשמירת נקודות הקבע ושלמותן של נקודות אלה ולחדשן בכל מקרה שהושחתו, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים המשתמשים לסימון העבודה ולדיוק ביצועה. אם תתגלה או תתהווה בכל זמן שהוא כל שגיאה או אי התאמה במיקום, סימון מצב וכיו"ב של איזה חלק מן העבודה, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את העבודה, לפי הוראות המפקח. בדיקת סימון או קו גובה או פרט אחר על ידי המפקח לא תשחרר את הקבלן מאחריותו הבלעדית כאמור לעיל.

16. יומן עבודה

16.1. הקבלן ינהל, ב-3 העתקים לפחות, יומן עבודה (להלן: "היומן" או "יומן העבודה") אשר בו ירשמו מדי יום ביומו כל הפרטים הנוגעים למהלך העבודה. הקבלן יקפיד שכל הפרטים שירשמו על ידו ביומן העבודה יהיו נכונים וישקפו את כל מהלך העבודות במלואן. היומן ישמש, לפי הצורך, נוסף לרישום פרטי העבודה, גם למתן ההוראות בכתב של המפקח לקבלן.

16.2. הקבלן ירשום ביומן העבודה מדי יום ביומו, בין השאר, את הפרטים בדבר:

16.2.1. מספרם של העובדים לסוגיהם לרבות קבלני משנה המועסקים על-ידי הקבלן בביצוע העבודות.

16.2.2. כמויות החומרים, המוצרים והאביזרים למיניהם המובאים למקום האתר או המוצאים ממנו.

16.2.3. הציוד הטכני והמכני הנמצא במקום האתר.

16.2.4. השימוש בציוד הטכני והמכני בביצוע העבודות.

16.2.5. תנאי מזג האוויר השוררים במקום האתר, תוך ציון השפעתם (אם בכלל) על העבודות.

16.2.6. תקלות והפרעות בביצוע העבודות במשך היום.

16.2.7. ההתקדמות בביצוע העבודות במשך היום, כולל תיאור חלקי העבודה שבוצעו באותו יום.

16.2.8. ההוראות שניתנו לקבלן על-ידי המפקח וכן הנחיות/הערות של האדריכל ו/או היועצים בכל הקשור לביצוע העבודות.

16.2.9. הערות הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע בכל הקשור לביצוע העבודות.

16.2.10. רישום מלא ושוטף של כל התוכניות שנמסרו לקבלן, תוך ציון מספריהם הסידוריים.

16.2.11. אירועים מיוחדים ו/או חריגים שאירעו באתר ו/או בסביבתו והקשורים לפגיעה אפשרית בצייג ו/או ברכושו ו/או בעובדי הקבלן ו/או ברכוש המזמין.

16.2.12. כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודה.

16.3. המפקח רשאי להורות לקבלן לנהל יומן נוסף או אחר או כל חלק מהיומן או יומן לגבי חלק מן העבודה או לגבי תקופה מסוימת או באופן אחר - הכול לפי שימצא המפקח לנכון מזמן לזמן.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

- 16.4. היומן יוחזק במקום בו תהיה למפקח, לאדריכל וליועצים גישה אליו בכל עת, וכל הוראה שתכתב ביומן על-ידי המפקח, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והסופי בין בנוכחות הקבלן ובין שלא בנוכחותו, תחייב את הקבלן.
- 16.5. היומן ייחתם מדי יום על-ידי הקבלן או מיופה כוחו או מנהל העבודה שלו, ומקור היומן והעתק אחד ממנו ימסור בסוף כל שבוע למפקח, אשר יהיה רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים הרשומים בו, על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, תוך 14 יום ממסירת היומן כאמור, על-ידי מסירת הודעה בכתב לקבלן או רישום בדפי היומן.
- 16.6. רישומים ביומן ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם, אולם לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום על-פי החוזה.
- 16.7. הקבלן מתחייב למסור בקביעות למפקח כל מידע שיהיה דרוש לו לניהול היומן כאמור.
- 16.8. הקבלן ינהל תיקיה שתאפשר גישה נוחה והתמצאות בכל התכניות ואשר תעמוד לרשות המפקח. כמו כן ידביק הקבלן על לוחות את התכניות המשמשות לבצוע העבודות.
- 16.9. היומן ישמש לפי הצורך גם למתן ורישום הערות המפקח ו/או היועצים לקבלן, ועל הקבלן לציית לכל הערות והוראות המפקח שנרשמו ביומן, בין אם בנוכחותו ובין אם בהעדרו.
- 16.10. רישומים ביומן, פרט לאלה שהקבלן הסתייג מהם במפורש באופן האמור לעיל, יחייבו את הקבלן ישמשו כראיה בין הצדדים על כל הכלול בהם. רישומים ביומן לא יחייבו את המזמין אלא אם נחתמו על המפקח, וגם במקרה זה לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום. באחריות הקבלן לוודא רישום ביומן של הוראות המפקח וחתימת המפקח בצד כל הנחיה שנתן המפקח לקבלן. נתן המפקח הנחיה בע"פ, יודא הקבלן רישומה ביומן והחתמת המפקח בתוך 24 שעות ממועד שניתנה.
- 16.11. עותק אחד מהיומן ימסר בסוף כל שבוע למפקח ועותק אחד ישמר באתר.
- 16.12. הקבלן יערוך וימסור למפקח בכל עת לפי דרישתו ולא יאוחר מאשר עד למסירת העבודות תכניות המשקפות את העבודות כפי שבוצעו בפועל (להלן – "תכניות עדות" – "a s m a d e") במדיה מגנטית. תוכניות העדות תהיינה ערוכות באופן שיקבע ע"י המפקח ולהנחת דעתו וחתומות ע"י מודד מוסמך.

17. שילוט באתר

- 17.1. המזמין יהיה רשאי להציב או לתלות שלטים מכל מין וסוג שהוא, כולל שלטי פרסומת בכל מקום באתר כולל על גבי הגדרות שיוקמו סביב לו, לפי שיקול דעתו של המזמין. המזמין ישא בכל מס או תשלום שיחולו בגין שלטים אלו.
- 17.2. הקבלן לא יהיה רשאי להציב או לתלות שלטים מכל מין וסוג שהוא, זמניים או קבועים בכל מקום באתר או בסמוך לו ללא קבלת הסכמת המזמין לכך מראש ובכתב ובאישור המפקח.
- 17.3. הקבלן יציב סמוך לאחור מתן צו התחלת עבודה על חשבוננו באתר או בסמוך לו 2 שלטים שיוכנו על ידו ועל חשבוננו על-פי הוראות מוקדמות (בכתב) של המזמין (לרבות באשר ניסוחם ועיצובם) ובהתאם להוראות המפקח לעניין זה וכמפורט להלן: באחד יצונו פרטי המזמין, הקבלן, שם האחראי באתר וכתובתו ו/או פרטים אחרים (כולל הדמיה של הפרויקט ו/או ציורי פרספקטיבות של המבנה), ובשני שמות המתכננים והיועצים, מקצועותיהם, כתובותיהם וכו' וכן כל טקסט אחר ו/או נוסף כפי שיקבע המזמין. גודל השלטים, פרטיהם, מיקומם וצורתם יקבעו על פי הוראות המזמין ובהתאם לדרישות הדין. הקבלן ישא בכל מס או אגרה שיחולו בגין השלטים וישלם מיד לדרישת המזמין או לדרישת הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת.

18. הכנות לביצוע העבודות

- 18.1. הקבלן מתחייב לספק על חשבוננו והינו מצהיר כי ברשותו או בהישג ידו האמצעים

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

הדרושים לביצוע היעיל של העבודות בקצב הדרוש להשלמתן.

18.2 לפני התחלת ביצוע העבודות ובמועד שיקבע על-ידי המפקח, יגדר הקבלן את האתר (בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או דרישות היתר הבנייה), יתקין על גבי הגדרות ובאתר עצמו שלטי אזהרה כדוגמת "סכנה כאן בונים" בגודל ובכמות לפי דרישות משרד העבודה והגהות וכן מתחייב לספק על חשבונו לאתר כל האמצעים וכל דבר אחר הדרוש לביצוע העבודות ולבטיחותו של האתר, ידאג להתקנת מערכת אספקת המים, יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים, העלולים להיגרם עקב העבודות וכן יבצע סידורי הגנה בפני שיטפונות ו/או הצפה של האתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודות לרבות חיבור לרשת התיעול במידה וקיימת, סידורי תברואה בהתאם לדרישות לרבות חיבור לרשת הביוב במידה וקיימת ושירותים כימיים נידים בהתאם לדרישת הרשות המקומית וכן לתאורה להגנת הציבור והעובדים באתר.

כן יבצע הקבלן את כל דרכי הגישה ומשטחי העבודה הנדרשים לו לצרכי עבודתו.

18.3 הקבלן ידאג להתחבר לרשת אספקת המים העירונית לצורך הקמת העבודות, בנקודה שתואם על ידו עם הרשויות. כל העבודות הקשורות בהתחברות דלעיל וכל ההוצאות הכרוכות בכך, כולל תצרוכת המים, יחולו על הקבלן וישולמו על-ידו. בנוסף לאמור לעיל יזמין הקבלן חיבור מים למבנה הארעי (כמשמעותו להלן) שימוקם בתחום המגרש. כל ההוצאות הכרוכות בהזמנת החיבור ובעלות צריכת המים השוטפת באתר יהיו על חשבון הקבלן.

עבודות חיבור קו המים מנקודת החיבור העירונית אל המבנה הארעי יבוצעו על-ידי הקבלן ועל חשבונו.

18.4 הקבלן יהיה אחראי לכל הנדרש לאספקת מים לרבות צינורות על אביזריהם ומוני מים. על הקבלן להתקין באתר משאבות ומיכלים רזרביים למים למקרה שתהיה הפרעה באספקת מים. מיקום המיכלים, גודלם גובהם ותכולתם יהיו כאלה שיוכלו לספק מים לצרכי עבודות כולל אשפת הבטונים בכמויות מספיקות במשך יום שלם של יציקה, וכמו כן יוכלו לספק מים בכמויות מספיקות לשתייה ולצרכים אחרים באתר.

18.5 הקבלן יהיה אחראי לקיומם אחזקתם ושמירתם של מבנים ושטחי אחסנה להחסנת החומרים והאמצעים מבנה או מבנים זמניים, לרבות שירותים, ציודם ואחזקתם לשימוש הקבלן, המפקח והזמין בהם יוקצו חדרים נפרדים למפקח ולקבלן, מטיפוס, חומר, גודל, חלוקה ומיקום שיאושרו ע"י המפקח, ובכלל זה הריהוט והציוד (לרבות תאורה ומזוג אוויר) הדרושים למשרדים אלה.

18.6 הקבלן יהיה אחראי לכל המכשירים הדרושים לסימון העבודות ולמידותן, וכל המכשירים הדרושים למפקח, לאדריכל ולמזמין, לשם הביקורת.

18.7 הקבלן יספק ויציב על חשבונו אמצעי אזהרה לרבות שלטי אזהרה ושלטים אחרים במידות ככל שידרוש המפקח. לרבות גדרות, שערים, סככות ואמצעי הגנה ושמירה אחרים כפי שיקבע המפקח.

18.8 כמו כן יהיה הקבלן אחראי לכל הכרוך ביצור, אספקה והצבת שלטים מוארים בגבול מגרש האתר.

18.9 הקבלן ידאג להתחבר לרשת החשמל לצורך ביצוע העבודות. כל התיאומים עם חברת החשמל וכל הסידורים בנוגע לחיבורי החשמל, אספקת החשמל והתשלומים בגינם ובגין צריכת החשמל יחולו על הקבלן וישולמו על ידו. וכן ידאג הקבלן לכל הנדרש לאספקת החשמל לאתר ובאתר ובכל קומה מקומות המבנה עם הקמתו, לרבות בחנייה, רשת חשמל ותאורה זמניים, מוליכים, כבלים, גופי תאורה, לוחות חשמל, שקעים, מוני חשמל וכו'. ככל שיהיה צורך, יספק הקבלן לאתר גנרטור אשר יכול לספק זרם מתאים להפעלת כל האמצעים הנ"ל.

בנוסף לאמור לעיל יזמין הקבלן חיבור חשמל זמני מוגדל A25X3 למבנה הארעי. כל ההוצאות הכרוכות בהזמנת החיבור ובעלות צריכת החשמל השוטפת באתר יהיו על חשבון הקבלן. באם ידרשו עבודות משלימות לביצוע חיבור החשמל למבנה ו/או למבנה הארעי, יבוצעו אלו על-ידי הקבלן ועל חשבונו.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

18.10. במידת הצורך, הקבלן יקים מעלית חיצונית לצרכי העבודה וידאג לפעילותה התקינה והבטוחה לכל אורך תקופת הביצוע (כולל מפעיל קבוע).

18.11. הקבלן יקים בתוך 10 ימים מצו התחלת העבודה ויחזיק על חשבונו 2 מבנים ארעיים במידות 2.5X6 מ' כל אחד לשימוש המפקח, נציגות המזמין, ולקיום ישיבות באתר (לעיל ולהלן: "המבנה הארעי"). המבנה הארעי יהיה מחובר לרשת החשמל, המים, הטלפון ויכלול חדר שירותים קבועים.

בחדר שישמש כמשרד המפקח יהיו שני חלונות בגודל 1.2 מ' על 1 מ' והוא יכיל שולחן עבודה מתאים לפריסת תכניות (כולל מגירות) 3 כסאות לפחות, קו טלפון, חיבור לאינטרנט, מכשיר טלפון, פקסי וכן ארון לתכניות ומזגן ומתלים לתכניות.

בחדר שישמש לקיום ישיבות ואת נציגות הדיירים יהיה חלון אחד לפחות והוא יכלול שולחן ישיבות וכסאות (מתאים לפורום בן 12 איש לפחות), מזגן, תאורה וכיו"ב.

18.12. כמו כן יפעל הקבלן על חשבונו להקמת ו/או הכשרת ו/או קיומם של הפרטים הבאים:

18.12.1. הכשרת דרכי גישה לאתר ובאתר, דרכים זמניות ועוקפות, אחזקתן וביטולן לאחר גמר העבודות, לרבות תשלום לרשות המקומית בגין הכשרת דרכי גישה זמניות שבוצעו/יבוצעו על ידה, לאתר.

18.12.2. הוצאת היתר התארגנות בהתאם לדרישות הרשות מן הרשות המקומית או הועדה המקומית תהא באחריות הקבלן. כי יישא הקבלן בכל האגרות להיתר התארגנות וההוצאות הכרוכות הוצאתו. ככל שיידרש תשלום בגין שימוש בשטחים שמחוץ לגבולות המגרש יישא הקבלן בהוצאות תשלום עבור שימוש בשטחים אלו וקבלת הרשות מאת בעלי הזכויות באותם שטחים.

18.12.3. אמצעי בטיחות וציוד כיבוי אש.

18.12.4. אמצעי הרמה לרבות מנופים ומעלית שירות/משא אשר תעמוד לשימוש כל הגורמים הפועלים באתר. המעלית תהיה בגודל המתאים להעברת משאות כפי שיקבע על ידי המפקח ותופעל על ידי עובד מנוסה של הקבלן במשך כל שעות העבודה. מועד הפסקתה, הפעלתה ופירוקה יקבע בתיאום עם המזמין ובכפוף להסכמתו.

18.12.5. כל יתר הדרוש לביצוע העבודות, בין אם נזכר מפורשות ובין אם לאו.

18.13. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן יהא אחראי לתשלום כל הוצאות האתר, לרבות בגין תשלומי חובה, מיסים והיטלים לרשות המקומית צריכת חשמל, מים, טלפון וכיוצ"ב.

18.14. כל שיש לבצע לפי סעיף 18 זה יעשה בתיאום וברישוי הרשויות המוסמכות, ובתיאום (לרבות לגבי מיקום, גודל, צורה, היקף ואופן בצוע) עם המפקח ובאישורו.

18.15. היה ולפי שיקול דעתו של המפקח, האמצעים או חלק מהם אינו מספיק ו/או אינו מתאים לבצוע העבודות ו/או שיש צורך להעבירו ולהתקינו במקום אחר, יהיה על הקבלן להחליפו על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח, ובתוך הזמן שנקבע על ידי המפקח, וזאת ללא תמורה נוספת כלשהי, ומבלי שהחלפה כאמור תזכה את הקבלן לסטייה כלשהי מהקבוע בלוח הזמנים.

18.16. כל ההוצאות הכרוכות בהספקת האמצעים, התקנתם וקיומם וכל יתר התחייבויות הקבלן לפי סעיף 18 זה, לרבות אגרות צריכת מים וחשמל, יחולו על הקבלן ועל חשבונו.

19. אחזקת מקום האתר וניקוי העבודות

19.1. הקבלן יחזיק את האתר נקי ומסודר לשביעות רצונו של המזמין והמפקח. לפחות פעם בשבוע, ביום שיקבע על-ידי המפקח מראש, יבצע הקבלן, על חשבונו ולשביעות רצונו של המפקח, ניקיון כללי ויסדר את כל החומרים והציוד באזור/מקום שיאושר על ידי המפקח בין אם הם נובעים מהעבודות ובין אם נובעים מקבלנים אחרים. לא קיים

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

הקבלן ההוראות הנ"ל - רשאי המפקח לדאוג לביצוע הניקיון וסידור החומרים הנ"ל על חשבון הקבלן.

19.2. בכל מהלך ביצוע העבודות ו/או בגמר כל העבודות ו/או במועדים כפי שנקבע על-ידי המפקח, מתחייב הקבלן לפנות ו/או לנקות, על חשבונו, בקפידה רבה וללא כל דיחוי, את מקום האתר מכל אשפה, פסולת, נסורת, שיירים ו/או חומרים אחרים שהובאו למקום, אדמה מיותרת ומכל לכלוך אחר, וכן לנקות כל חלק מחלקי העבודות השונים, לרבות רצפות, דלתות וחלונות, מכתמי צבע או נוזלים אחרים ו/או כל סימני לכלוך אחרים ועקבותיהם.

כן מתחייב הקבלן בתום ביצוע העבודות באתר ו/או בתחום כלשהו באתר, להשאיר את מקום האתר נקי, את כל העבודות מושלמות, לפרק את המחסנים והצריפים, הגידור וכ"י (אם הוקמו) ולסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוב', הכל - לשביעות רצונו של המפקח.

הקבלן אחראי למציאת מקום לפינוי הפסולת שיהיה מאושר על ידי הרשויות ולפנות לשם על חשבונו את כל הפסולת.

19.3. מובהר, כי אגרות מכל סוג הקשורות לפינוי פסולת יחולו על הקבלן.

כן מובהר, כי התמורה עבור ביצוע כל הפעולות הנ"ל כלולה במחיר החוזה ולא ישולם עבורן כל תשלום נוסף.

19.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, לקראת מסירת כל יחידת דיור ליחידי המזמין, על הקבלן לבצע ניקיון יסודי של הדירה על ידי חברת ניקיון שתאושר על ידי המפקח.

19.5. הקבלן לא ישפוך עודפי חומרים ואשפה אלא במקום שהרשות המוסמכת המתאימה הרשתה זאת, ויקפיד כי הובלת חומרים ואמצעים לאתר וממנו תיעשה ללא השלכת פסולת, נוזלות וכתמים ומבלי שייגרמו נזקים בדרכים ובשטחים פרטיים וציבוריים ויהיה חייב לשפות את המזמין בגין כל דרישה, תביעה והליכים משפטיים, במידה וינקטו כנגד המזמין, בגין הפרת התחייבותו דלעיל של הקבלן. בכל מקרה אין לקבור פסולת באתר. לפי דרישת המזמין, ימציא הקבלן אישור בדבר התקשרותו עם אתר פסולת מאושר לצורך הטמנת הפסולת מחוץ לאתר.

20. לא ביצע הקבלן איזו מהתחייבויותיו הנ"ל במועדן ו/או מיד לאחר שנדרש לבצען, כי אז רשאי המזמין לבצע את הפעולות האמורות ו/או איזו מהן על-ידי קבלן אחר או בכל דרך אחרת, לאחר מתן הודעה בכתב ומראש של 7 ימים לקבלן, ובמקרה זה המזמין רשאי לגבות מהקבלן או לנכות מכל סכום המגיע לו את ההוצאות האמורות, בתוספת 17% ובתוספת מע"מ כדן.

21. בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מכוסים

21.1. במהלך העבודות מתחייב הקבלן שלא לכסות או להסתיר חלק כלשהו מן העבודות, אשר לפי התוכניות יישאר מכוסה או מוסתר, בטרם קבלת אישור המפקח לכך, לפני הכיסוי או ההסתרה.

21.2. הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב, 48 שעות מראש, שהחלק האמור מוכן לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהמבנה לפני כיסויו או הסתרתו.

21.3. הודיע הקבלן למפקח על השלמת חלק כלשהו מהמבנה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר לאחר שקיבל הוראה מאת המפקח לכסותו או להסתירו, יהיה הקבלן חייב על-פי דרישת המפקח, שתינתן לו מזמן לזמן לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים, לקדוח קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהמבנה לפי הוראות המפקח, לצורך בדיקתו, מדידתו ובחינתו ולאחר מכן להחזירו לתיקנו לשביעות רצונו של המפקח. הוכיחו הבדיקות שהחלק האמור לא בוצע לשביעות רצונו של המפקח, יחולו ההוצאות הכרוכות בתיקון העבודה האמורה על הקבלן.

21.4. כיסה הקבלן חלק כלשהו מהמבנה בניגוד להוראותיו של המפקח או לא הודיע הקבלן למפקח מראש על הכיסוי, יגלה ויחשוף הקבלן על חשבונו והוצאותיו, לשם ביקורת, את החלק של המבנה שכוסה על פי דרישת המפקח ובתוך הזמן שנקבע על ידיו ויכסהו

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מחדש מיד לאחר אישור אותו חלק מהמבנה על ידי המפקח.
הוכיחו הבדיקות שהחלק האמור לא בוצע לשביעות רצון המפקח, יתולו גם ההוצאות הכרוכות בתיקון העבודה האמורה לעיל - על הקבלן.

21.5. יסרב הקבלן למלא את דרישות המפקח כאמור לעיל, או יתירשל בכך, יהא המזמין רשאי להעסיק קבלנים ו/או פועלים על חשבונו של הקבלן, לשם גילוי חלק כלשהו במבנה וכיסוי.

21.6. להסרת ספק - ההוצאות שיתולו לפי סעיף זה יתולו על הקבלן.

21.7. המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן מזמן לזמן, תוך כדי מהלך העבודה:

21.7.1. על סילוק כל חומרים שהם מהאתר בתוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת המפקח אין החומרים מתאימים לתפקידם.

21.7.2. על הבאת חומרים כשרים ומתאימים לתפקידם במקום החומרים האמורים בסעיף 21.7.2 לעיל.

21.8. בכל אחד מהמקרים הבאים-

21.8.1. אם ישתמש הקבלן בחומרים שלא אושרו ע"י המפקח.

21.8.2. אם נעשתה עבודה באופן שאינו תואם את הוראות התוזה.

21.8.3. אם תוצאות בדיקה הוכיחו שהטיב או החוזק שלה חומרים אינו לשביעות רצונו של המפקח, אזי המפקח רשאי להורות על הפסקת העבודות ולצוות על הריסת עבודות שלבנייתן השתמש הקבלן בחומרים שנפסלו או שהיו בלתי מתאימים לתוזה או שבוצעו באופן שלא תואם את התוזה ועל הקבלן לציית להוראות המפקח ולבצע אותן על חשבונו וכן יהיה עליו לבצע מחדש על חשבונו כל עבודה שנהרסה. למפקח תהיה הרשות לוותר על הריסת עבודות כאמור ולקבוע לפי הערכתו את ההפרש בין שווי העבודות לעומן שוויין אילו נעשו בחומרים שאושרו על ידי או בחומרים ובטיב, בחוזק ובאופן שהיו לשביעות רצונו. הפרש זה יהיה סכום המגיע מהקבלן למזמין.

21.9. כוחו של סעיף 21.8 לעיל יפה לכל דבר, על אף בדיקה שנערכה על ידי המפקח, ועל אף כל תשלום ביניים שבוצע בקשר לחומרים ולמלאכה האמורים.

22. פגמים וחקירת סיבותיהם

22.1. נתגלה פגם באתר ו/או בעבודות, בזמן ביצוע העבודות ו/או בתקופות הבדק, רשאי המפקח לדרוש מהקבלן לחקור אחר סיבות הפגם ולתקנו לפי שיטה שתאושר על-ידי המפקח לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי של המפקח. סבר המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, כי הקבלן אחראי לפגם לפי התוזה - יהא הקבלן חייב לתקן על חשבונו הוא את הפגם וכל הכרוך בו, לרבות ביצוע עבודות הריסה ובניה מחדש ו/או החלפת חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד באחרים. אם הפגם אינו ניתן לתיקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים למזמין בשיעור שייקבע לעניין זה על ידי המפקח. ככל שיחלוק הקבלן על החלטת המפקח לעניין גובה הפיצויים, יהיה רשאי לפנות לאחר סיום העבודות לבית המשפט בנושא זה בהתאם לקבוע בסעיף 60 לתוזה ומבלי שתהיה לו הזכות לעכב את ביצוע העבודות נשוא תוזה זה.

22.2. אם לא ימלא הקבלן אחר התחייבויותיו כמפורט לעיל רשאי המזמין לבצע את ההתחייבויות האמורות על-ידי קבלן אחר ו/או בכל דרך אחרת, לאחר מתן הודעה בכתב ומראש של 7 ימים לקבלן.

המזמין רשאי לגבות מהקבלן ו/או לנכות מכל תשלום המגיע לו ממנו את ההוצאות האמורות בתוספת 17% שיחשבו כהוצאות תקורה, וכן יהא המזמין רשאי לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת, לרבות הגשת תביעה לפיצוי כספי.

22.3. במקרה בו יחליט המזמין לשנות את הסטנדרט הנקבע בחוזה זה, יפנה המזמין לקבלן

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ויסכם איתנו את השינוי.

2.3 פגיעה בנחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים

23.1 הקבלן מתחייב לכך, שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה כל פגיעה בנחיות הציבור ולא תהיה כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו ו/או ברכוש צד ג' כלשהו - והכל למעט אם הקבלן יקבל לכך אישור מראש ובכתב מאת הרשויות המוסמכות.

23.2 הקבלן אחראי ומתחייב לכך, שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיינה הדרכים המובילות לאתר חסומות בצורה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות, ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתם של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה באופן שתצומצם, ככל האפשר, ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות וימנע, ככל האפשר, כל נזק לדרכים.

במקרה שתגרם הפרעה כלשהי, מתחייב הקבלן להסירה מיד ולשפות את המזמין בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו, או אם יגרמו לו, כתוצאה מכך.

23.3 אם לצורך ביצוע העבודות יהיה צורך להעביר חפץ כלשהו ממקום למקום באופן שהעברה עלולה לגרום לנזק לכביש, גשר, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבל וכיו"ב, ובאם לא ישתמש הקבלן באמצעי הגנה מיוחדים ודרושים - יודיע על כך הקבלן לרשויות המוסמכות ולמפקח, לפני ביצוע ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים.

הקבלן יהא רשאי לבצע את ההעברה רק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, ויהא חייב לנקוט, על חשבונו, בכל אמצעי ההגנה/הזהירות הדרושים לצורך ביצוע האמור לעיל.

אין במתן הודעה כאמור לרשויות ו/או למפקח ואין בקבלת אישורן של הרשויות כאמור כדי לפטור את הקבלן מאחריותו לכל נזק שיגרם, אם יגרם, כאמור.

23.4 הקבלן מתחייב לאחסן את הציוד ו/או החומרים המיועדים לבנייה וכן לבצע את כל העבודות הקשורות והנובעות מהעבודות נשוא חוזה זה, אך ורק בתחום השטח ו/או השטחים שיועדו לו לשם כך על-ידי הרשויות ו/או המזמין ו/או המפקח, והכל מבלי להפריע לפעילות הרגילה והשוטפת המתבצעת בקרבת האתר.

23.5 הקבלן אחראי, שכל נזק או קלקול שיגרמו לאתר, לקיר, לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, לקווי מים ולרשת המים, לביוב, לתיעול, לחשמל, לטלפון ולצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול שנגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על חשבונו של הקבלן באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בפריט הנזק כאמור, והכל לפי לוח זמנים שיקבע המפקח.

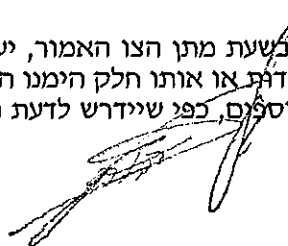
23.6 אין באמור לעיל כדי לזכות את הקבלן בתשלום כלשהו נוסף והקבלן מצהיר, כי בקביעת המחירים נשוא חוזה זה נלקחו בחשבון ההוצאות האמורות.

פרק ד' - לוחות זמנים ומהלך ביצוע העבודות

2.4 התחלת ביצוע העבודות

24.1 הקבלן יתחיל בביצוע העבודה לרבות עבודות ההתארגנות במועד שיקבע על ידי המפקח בהוראה בכתב (שתקרא להלן: "צו התחלת העבודה" ו/או "ההוראה"), וימשיך בביצוע העבודות בקצב הדרוש על-מנת להשלימו לשביעות רצון המפקח, בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בחוזה.

24.2 לפני מתן "צו התחלת העבודה" או בשעת מתן הצו האמור, יעמיד המזמין או המפקח לרשות הקבלן את מקום ביצוע העבודות או אותו חלק הימנו הדרוש להתחלת העבודה; ומזמן לזמן יעמיד לרשותו חלקים נוספים, כפי שיידרש לדעת המפקח לביצוע העבודות


אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בחוזה.

24.3. העמדת האתר או חלק הימנו לרשות הקבלן כאמור לעיל לא תקנה לו כל זכות לגבי האתר ולמניעת כל ספק - הרשות להימצאותו באתר, ניתנת לקבלן לצורך ביצוע העבודות על-פי החוזה בלבד, והקבלן מתחייב כי יפנה, ויגרום שעובדיו, קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם יפנו, את המקום מיד עם גמר ביצוע העבודות ו/או על-פי הוראות המזמין ו/או המפקח.

הקבלן מתחייב כי ימנע בעד עובדיו ו/או קבלני המשנה מטעמו ו/או עובדיהם ללון באתר, זולת אם יקבלו לכך את הסכמתו המפורשת, בכתב ומראש של המפקח ובכפוף לכל דין.

למען הסר ספק מובהר כי הקבלן לא יחשב בכל עת שהיא כבעל זכות חזקה באתר אלא רק כבר רשות לצורך ביצוע עבודותיו על-פי חוזה זה, זאת מבלי לגרוע בזכויות המוקנות לו לקבלת התמורה המגיעה לו עפ"י החוזה. כן מובהר כי עותק ממפתחות המבנה והמבנה הארעי יהיו בידי המפקח בכל עת.

24.4. הקבלן יגיש למפקח, תוך שבוע (7 ימים) ממועד חתימת הסכם זה, תוכנית לארגון השטח. תוכנית זו, לאחר אישורה על-ידי המפקח מחייבת את הקבלן, תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי החוזה והיא תכלול:

24.4.1. פירוט הציוד ומקומו.

24.4.2. הקצאת שטחי התארגנות, שטחי עבודה ואחסנה של הקבלן וקבלני המשנה, אזורים המיועדים לפסולת בניין שתפונה כל שבוע, אזור מיוחד לניקוי מערבלי בטון (אזור זה ינוקה ויפונה אחת לחודש).

24.4.3. סימון קווי הזנה זמניים לחשמל, למים, ביוב וכו'.

24.4.4. משרד הקבלן ומחסניו.

24.4.5. מיקום עגורנים ופירוט כל העבודות הכרוכות בהצבת עגורנים. על הקבלן לפרט את סוגי העגורנים.

24.4.6. מיקום משרד המפקח, המבנה הארעי ויתר המבנים הזמניים.

24.4.7. מיקום לוח החשמל הראשי והלוחות המשניים.

24.4.8. דרכי גישה (כניסה ויציאה מהאתר).

24.4.9. גדר תקינה כולל שער כניסה לכלי רכב ופשפש עם סידור נעילה.

24.4.10. כל הדרוש לביצוע וארגון מושלם של העבודה בשטח.

24.5. כן ימציא הקבלן למפקח, תוך 15 ימים מצו התחלת העבודה, הצעה בכתב בדבר דרכי-ביצוע העבודות, לרבות הסדרים והשיטות אשר לפיהם יש בדעתו לבצע ולהשלים את העבודות.

מזמן לזמן ולפי דרישת המפקח ימציא הקבלן למפקח, נתונים ופרטים בכתב בקשר לדרכי הביצוע האמורים, לרבות רשימת מתקני העבודה, הציוד ואביזרי העזר שיש בדעתו של הקבלן להשתמש בהם. המצאת החומר האמור על ידי הקבלן למפקח, בין שאישר אותו המפקח במפורש ובין שלא אישר אותו, אינה פוטרת את הקבלן מאחריותו ומהתחייבות כלשהי המוטלת עליו על-פי חוזה זה.

25. לוח זמנים ומועד השלמת העבודות

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

- 25.1. תוך 15 יום ממתן ההודעה על בחירת הקבלן על ידי אסיפת בעלי הזכויות יגיש הקבלן לאישור המפקח לוח זמנים מפורט לביצוע העבודות בתרשים גאנט בתוכנת MS-PROJECT (הדפסה + קובץ ע"ג מדיה מגנטית). פירוט הפעילויות יהיה ברמת קומות ובחלוקה לכל המקצועות המבוסס על "אבני הדרך" כדלקמן:
- 25.1.1. גמר ביסוס.
- 25.1.2. גמר קומת קרקע.
- 25.1.3. גמר של כל קומה.
- 25.1.4. גמר עבודות פיתוח.
- 25.1.5. גמר ביצוע סעיפי הצטיידות.
- 25.1.6. סיום עבודות גמר והפעלת מערכות.
- 25.1.7. קבלת טופס 4.
- 25.1.8. מסירה.
- 25.1.9. לוח הזמנים לאחר אישור המפקח יצורף ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי החוזה.
- 25.2. מובהר כי ככל שלוח הזמנים אינו מאושר על ידי המפקח, יתוקן הלוח בהתאם להוראות המפקח במדוייק והלוח המתוקן הוא שיחייב את הצדדים.
- 25.3. לוח הזמנים יכלול את כל הפעילויות הנדרשות מהקבלן עפ"י החוזה כולל הגדרת נתיב קריטי. לוח הזמנים יאפשר מעקב אחר שלבי ביצוע ויקיף את כל התהליכים והשלבים של הביצוע כולל אספקת חומרים ציוד (כולל מועדי גמר כאמור בסעיף 25.7 להלן).
- 25.4. על המזמין להנחות את המפקח להמציא לקבלן צו התחלת עבודה לאחר קבלת היתר הבניה. מועד התחלת ביצוע העבודה בהתאם לצו יהיה תוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה.
- 25.5. על הקבלן להתחיל את ביצוע העבודות בפועל תוך 14 יום ממתן "צו התחלת העבודה" לאיזה חלק מהעבודות ולסיים את כלל העבודות על פי חוזה זה ונספחיו בתוך 28 חודשים עד להשלמת העבודות כמוגדר בחוזה זה בסעיף 2 לעיל לרבות קבלת טופס 4, בתוספת חודשיים גרייס.
- 25.6. תוך 15 יום מיום חתימת החוזה יגיש הקבלן לאישור המפקח לוח זמנים מפורט לביצוע.
- 25.7. לוח הזמנים שעל הקבלן להכין יערך בשיטה וברמת הפירוט שתידרש על-ידי המפקח ולפי שיקול דעתו הבלעדי, ויכלול את האמור לעיל.
- 25.8. כאמור לעיל תוך 15 יום ממועד ההודעה על בחירת הקבלן, ישלים הקבלן רשת הפעולות:
- 25.8.1. תרשים "גנט" לביצוע כל שלבי העבודה כולל עבודות קבלני המשנה עם ציון זמן הפעולות הדרושות לביצוען, ציון הנתיב הקריטי, מועד המוקדם ביותר והמאוחר ביותר להתחלה וסיום הפעולה ואילוצים (גם אם קבלני המשנה הללו לא נשכרו ישירות על-ידי הקבלן) לרבות לוח לאספקת תוכניות ע"י המזמין כפי שיתואם עם המזמין.
- 25.8.2. דו"ח פריסת וצריכת משאבים (כח אדם, ציוד, חומרים).
- 25.8.3. מועדי אישור לכל חומרי הגמר ומערכות לפרוייקט.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

25.9. עם מתן אישור המפקח ללוח הזמנים על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, יחייב לוח הזמנים את הקבלן.

לא אישר המפקח את לוח הזמנים כאמור יחזירו המפקח לקבלן עם הצעותיו לשינויים והקבלן יהיה חייב להגיש למפקח לאישורו לוח זמנים מתוקן בהתאם לשינויים ולהצעות המפקח תוך 3 ימים מיום קבלתם מהמפקח.

25.10. לא תיקן הקבלן את לוח הזמנים שהוגש על ידו בהתאם להוראות המפקח ולמועד שנקבע על ידו, ייקבע לוח זמנים על-ידי המפקח (תמורת תשלום על-חשבון הקבלן), על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, ולוח זמנים זה יחייב את הקבלן.

25.11. לאחר אישור לוח הזמנים או קביעתו על-ידי המפקח כאמור יכוון הקבלן את כל פעולותיו בהתאם ללוח הזמנים אשר יהווה, מרגע אישורו (או קביעתו כאמור) מסמך ממסמכי החוזה ויצורף לו **כנספת ט'**. לוח זמנים זה על כל סעיפיו יתוקן ויעודכן אחת לחודש (או בתדירות אחרת כפי שתקבע על-ידי המפקח, מעת לעת ולפי הצורך), על-ידי הקבלן בהתאם להוראות המפקח ובאישורו, על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי של המפקח.

בנוסף לאמור לעיל, על הקבלן לדווח למפקח בכתב מדי חודש על התקדמות העבודות בהשוואה ללוח הזמנים. הדיווח יכלול גם פירוט של כל הסעיפים שהיו צריכים להתבצע בפרק הזמן הזה וכן שבוצעו למעשה. כמו כן יכלול הדיווח פירוט של כל האמצעים הדרושים לדעת הקבלן לשם עמידה בלוח הזמנים העתידי לאישורם על ידי המפקח (להלן: "דו"ח ההתקדמות החודשי").

25.12. כל הפעולות המפורטות בסעיף זה תהיינה על חשבון הקבלן.

25.13. המפקח יהיה רשאי, על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, לעכב תשלומים עד להגשת דו"ח התקדמות חודשי לשביעות רצונו.

25.14. למען הסר ספק מובהר ומודגש כי הקבלן לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל מהמזמין כל שכר נוסף ו/או פיצוי בגין הארכת שהותו באתר על כל המשתמע מכך, בכל מקרה שמועד סיום העבודות של הקבלן באתר ידחה, מסיבות כלשהן, לרבות בהסכמת המזמין והמפקח.

על אף האמור, ככל שמועד סיום העבודות של הקבלן באתר ידחה שלא בשל מעשה או מתדל של הקבלן המנוגדים לחוזה זה ו/או עקב הפרת החוזה על-ידי המזמין ו/או כתוצאה מעיכוב ו/או דחייה בתשלום החשבון המאושר המגיע לקבלן על פי חוזה זה מצד המזמין, וזאת לתקופה של מעבר ל 30 יום במצטבר (להלן "תקופת העיכוב באשמת המזמין"), אזי יהיה הקבלן זכאי לתוספת תשלום בגין ההוצאות והתקורות אשר נגרמו לו בפועל במהלך תקופת העיכוב באשמת המזמין ו/או שלא בשל מעשה או מתדל של הקבלן המנוגדים לחוזה זה וכל זאת ייקבע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המפקח בעניין זה הן לעניין העיכוב והן לעניין ההוצאות והתקורות. אם וככל שהקבלן חולק על קביעת המפקח בעניין זה, הוא רשאי לפעול לפי הקבוע בסעיף 60 לחוזה. האמור לעיל כפוף לכך כי הקבלן עשה כל שתלוי בו על מנת לצמצם את הוצאותיו הנ"ל. עוד מובהר למען הסר ספק כי עיכוב לצורכי סעיף זה לא יכלול את פרק הזמן של עד 4 חודשים בין מועד חתימת החוזה ועד להוצאת צו התחלת עבודה על ידי המפקח.

26. עבודות בשעות חריגות

26.1. לא תעשה שום עבודה בימי שבת ומועדי ישראל.

26.2. הקבלן רשאי לבצע עבודות בלילות, בתנאי שקיבל לכך את הסכמתו של המפקח מראש ובכתב וכן בתנאי שקיבל את ההיתר הדרוש לכך מהרשויות המוסמכות בהתאם להוראות כל דין בקשר לכך. הקבלן יטפל בהשגת ההיתר.

26.3. לצורך עבודה בלילות, יתקין הקבלן ויחזיק על חשבונו תאורה מספיקה ומתאימה במקום אמצעי העבודה וכן את כל אמצעי הזהירות והבטיחות המתאימים.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

26.4. העבודה בשעות חריגות כפופה לקבלת אישור הרשות המקומית ומותנית בכך שלא יגרמו הפרעות ו/או מטורדים לשכנים במהלכה.

26.5. להסרת ספק מובהר, כי הקבלן אינו זכאי לתשלום ו/או תוספת תמורה כלשהי בגין עבודה בשעות חריגות.

27. קצב ביצוע

27.1. העמידה בלוח הזמנים להשלמת הפרויקט הינה מעקרי חוזה זה והקבלן מצהיר כי ידוע לו עד כמה חיונית השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות בשים לב לכך שכל עיכוב בהשלמת העבודות יגרום מאליו לעיכוב בשימוש בעבודות למטרתם.

27.2. אם בכל זמן שהוא יהיה המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, בדעה, שקצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח את השלמת חלק כלשהו מהעבודות בזמן הקבוע בהתאם ללוח הזמנים הני"ל - יודיע המפקח לקבלן בכתב והקבלן ינקוט מיד באמצעים הדרושים, כולל תוספת של שעות עבודה, כח אדם, חומרים, כלים וציוד, בכדי להבטיח את השלמת העבודות באתר או כל חלק מהם בהתאם ללוח הזמנים וידווח על כך למפקח בכתב, לרבות שינוי סדר פעולות פינוי שטחים והכנתם לעבודות שיבוצעו על-ידי קבלנים אחרים ו/או קבלני משנה אחרים, וזאת בתוך הזמן שייקצב לו על-ידי המפקח.

אי מתן הודעה על-ידי המפקח לקבלן כאמור אינו משחרר את הקבלן ממילוי התחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בחוזה.

27.3. היה המפקח סבור לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי, שהאמצעים שנקט בהם הקבלן אינם מספקים בכדי להבטיח את השלמת העבודות בזמן הקבוע בחוזה או תוך ארכה שניתנה להשלמתן, יורה המפקח לקבלן בכתב על האמצעים שיש לנקוט בהם והקבלן מתחייב לנקוט מיד באמצעים האמורים, לרבות העסקת עובדים בשעות נוספות ו/או במשמרות נוספות ו/או תוספת אמצעים, והכל - על חשבונו של הקבלן ועל הקבלן לנקוט מייד בצעדים המתחייבים.

27.4. לא מילא הקבלן אחר התחייבותו לעיל ו/או היה המפקח בדעה כי האמצעים הנוכחים בסעיף 27 לעיל אינם מספיקים, רשאי המזמין לאחר מתן התראה לקבלן לבצע את העבודות כולן או מקצתן, בעצמו ו/או על-ידי קבלן אחר או בכל דרך אחרת, על חשבון הקבלן, והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. המזמין יהיה רשאי לחייב את הקבלן ו/או לגבות מהקבלן את ההוצאות האמורות, בתוספת 17% (לא כולל מע"מ), שייחשבו כהוצאה תקורה (OVERHEAD), ולקזז הסכומים הני"ל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לנכות מהקבלן כל סכום כאמור בכל דרך אחרת. לצורך סעיף זה תהיה למזמין זכות מלאה להשתמש בכל הציוד, המתקנים והחומרים שימצאו במקום האתר ו/או העבודות.

מובהר בזה כי אין באמור לעיל משום ביטול החוזה על-ידי המזמין והקבלן יהיה חייב לעמוד בכל התחייבותיו לפי החוזה, פרט להתחייבות שהמזמין יבצע בהתאם להוראות סעיף 27 זה.

27.5. למען הסר ספק מובהר בזאת שבעיות של כח אדם שמקורו מהרשות הפלשתינית ו/או פועלים זרים לא יהוו עילה מוצדקת להאטת קצב העבודה או לאי עמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה.

27.6. הקבלן לא רשאי לתבוע כל תשלום נוסף אם, כדי למלא את האמור בסעיף 26 לעיל ולבצע העבודות בלוח הזמנים שנקבע, יהיה עליו לעבוד ביותר מאשר ממשמרת אחת של פועלים ליום או בלילה או בשעות חריגות.

27.7. לא מלא הקבלן את התחייבותו כאמור בסעיף 27.2 ו- 27.3 לעיל, יהיה המזמין זכאי לנהוג באחת או יותר מהדרכים הבאות:

27.7.1. במידה שקצב הביצוע איטי מחמת שחומרים הנדרשים לעבודות לא סופקו ו/או נאגרו ע"י הקבלן במועד הנדרש לביצוע העבודות לפי לוח הזמנים, זכאי המזמין לספק

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

חומרים לקבלן ובמקרה זה יפחת ממחיר העבודות סכום השווה לעלות החומרים ואספקתם בפועל כשהיא צמודה למדד.

27.7.2. לבצע את העבודות או כל חלק מהן באמצעות קבלן אחר או נוסף ובמקרה זה יפחת ממחיר העבודות הסכום שישולם לאותו קבלן כשהוא צמוד למדד.

27.7.3. לנהוג בהתאם להוראות סעיף 47 (סילוק יד הקבלן) להלן. כל אלה מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין לפי חוזה זה ולפי כל דין.

28. ארכה להשלמת העבודות

28.1. נגרם עיכוב בביצוע העבודות מסיבת "כח עליון" (כמשמעותו בסעיף 5.12 לעיל), או בגלל תנאים אחרים שלדעת המפקח לא היתה לקבלן שליטה עליהם ולא היתה לו אפשרות למנוע את העיכוב, רשאי הקבלן לבקש ארכה למועד השלמת הבנייה והמפקח יקבע את שיעור הארכה (אם בכלל), אם לא סירב לה, בפקודת שינויים, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי, ובתנאי כי:

28.1.1. הקבלן יודיע למפקח במכתב רשום על האירוע או האירועים המצדיקים בקשתו לדחיית מועד השלמת העבודה מייד עם קרות האירוע או האירועים הנ"ל.

28.1.2. הקבלן לא יהא רשאי לבקש ארכה עקב תנאים מיוחדים כאמור לאחר 30 יום מיום שהוסרו התנאים שגרמו לעיכוב בעבודות והוכיח להנחת דעתו של המפקח קיומו של אירוע זה, רישומו במועד התרחשותו ביומן העבודה ומידת השפעתו על ביצוע העבודות.

28.1.3. הקבלן יהא חייב להביא ראיות, לרבות יומן העבודה, לשביעות רצונו הבלעדי והסופי של המפקח, לכך שהתנאים האמורים אירעו וגרמו לעיכובים בביצוע העבודות ולכך שהוא עשה כל שניתן לעשות כדי לצמצם את השפעתם.

28.1.4. המפקח יהיה הפוסק היחיד לגבי השפעת העיכובים על חלק כלשהו של העבודות ועל השפעתם המצטברת על לוח הזמנים הכללי לביצוע העבודות, אם בכלל.

28.2. הארכה לא תכלול בכל מקרה זמן כלשהו להתארגנות אלא תהיה לתקופה שלא תעלה על תקופת המניעה או תקופת העיכוב בפועל, בלבד. כל דחייה על פי סעיף זה תהיה אך ורק לתקופה שנקבעה על ידי המפקח כמוצדקת בנסיבות הקבועות בסעיף זה, ולא תשמש עילה לכל תשלום נוסף ואו פיצוי לקבלן אלא אם אישר המפקח אחרת.

28.3. התקופה לביצוע העבודות כמוגדר בלוח הזמנים, בכפוף אך ורק להתאמות בלוח הזמנים שהמפקח אישר לפי סעיף 25.10 לעיל, תחשב כתקופת הביצוע המאושרת לצרכי חוזה זה.

28.4. הקבלן יעשה כל האפשרי להחשת קצב ביצוע העבודות או להאטתו אף מעבר למתחייב מלוח הזמנים אם יתבקש לעשות זאת ע"י המפקח ויהיה נכון וערוך להחשת או האטת הקצב כאמור ויחולו הוראות סעיף 25.10 לעיל.

28.5. המזמין שומר לעצמו זכות לא לקבל מהקבלן את העבודות לפני המועד המיועד למסירתה עבודות.

28.6. ארכה שניתנה בהתאם לאמור בסעיף זה לא תשנה במאומה איזה מתנאי החוזה "הארכת מועד שניתנה לבקשת הקבלן ולא נגרמה עקב מעשה או מחזל או שינויים מצד המזמין, לא ישולם בגינה הפרשי הצמדה".

29. פיצויים מוסכמים מראש על איחורים

29.1. הקבלן ישלים את ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ולהנחת דעתם הסופית והבלעדית של המזמין והמפקח וימסור את העבודות וכל חלק מהן למזמין בהתאם לתאריכי הגמר כמפורט בחוזה זה. לצורכי חוזה זה מסירת העבודות משמעותה קבלת העבודות על-ידי יחיד המזמין, כשהעבודות גמורות ומושלמות בהתאם למפורט בחוזה

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

זה ולאחר קבלת טופס אכלוס.

29.2. הקבלן מצהיר כי ידוע לו, שהמזמין התקשר עמו בחוזה בהסתמך על התחייבויות הקבלן לעמוד בלוח הזמנים הקבוע בחוזה. כמו כן, המזמין מחויב לבנות את הפרויקט ולהשלימו בתקופה קצובה, על-פי התחייבויות שונות שנטל על עצמו, כי מילוי התחייבויות אלו תלוי בהשלמת העבודות בהתאם ללוח הזמנים. כן הובהר לקבלן, כי אי-עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בחוזה זה לביצוע העבודות תחשב כהפרה יסודית של החוזה וכי המזמין יסבול נזקים כספיים במקרה של פיגור בהשלמת העבודות.

29.3. אם הקבלן לא ישלים את העבודות במועד שנקבע בחוזה להשלמתן בתוספת חודשיים גרייס, בכפיפות לכל ארכה עפ"י חוזה זה בלבד ובהתאם לקבוע בו, מתחייב הקבלן לשלם למזמין פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 135 ₪ ליום לכל דירה בפרויקט (מאה שלושים וחמישה ₪), וסכום זה לכל 160 מ"ר של שטח מסחרי, כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי בתנאי חוזה זה (קבוע בסעיף 49.1 להלן) והמדד הקובע הוא המדד שהתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום הפיצויים בפועל, לכל יום של איחור, וזאת - מבלי שהמזמין יהיה חייב להוכיח את נזקו, ומבלי לגרוע מכל יתר הזכויות והתרופות המוקנות למזמין עקב האיחור, על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין. המזמין זכאי לנכות סכומי הפיצויים הנ"ל מהמגיע לקבלן ו/או לגבותם בכל דרך אחרת. אולם במקרה והנזק בפועל יעלה על סכומי הפיצויים הנ"ל יהיה המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הפיצויים הנ"ל וכל סכום נוסף עד לכיסוי הנזק כולו בפועל.

למען הסר ספק מובהר בזאת שדיירים אשר נדחה בהסכמתם מועד מסירת יחידת הדיור שלהם עקב שינויי דיירים אשר הוזמנו על ידם, מבלי שיהא בכך כדי לעכב את השלמת העבודות לבניין בכללותו וקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר אזי הפיצוי המפורט לעיל ישולם מתום המועד דלעיל לרבות הארכה עליה הסכימו עם הקבלן.

29.4. תשלום הפיצויים אין בו, כשלעצמו, משום שחרור הקבלן מהתחייבותו להשלים את העבודות ו/או כל חלק מהן או מכל התחייבות אחרת לפי חוזה זה בקשר להשלמת העבודות. לפיכך, מימוש הערבות ו/או ניכוי סכומים כלשהם המגיעים מהמזמין לקבלן לא יגרעו מכל זכות ו/או תרופה ו/או וסעד אחרים ו/או נוספים שיוקנו למזמין בקשר להפרה ו/או בקשר להשלמת העבודות.

29.5. המזמין רשאי לזקוף כל תשלום שיקבל מהקבלן, על חשבון תשלומי פיצויים כלשהם, (לרבות תשלומי קרן, הצמדה ו/או ריבית), וכן רשאי לנכות את סכום הפיצוי האמור מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא, הכל לפי החלטת המזמין, ולפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי.

פרק ה' - ציוד, חומרים ועבודה

30. חומרים וציוד באתר

30.1. בחוזה זה "חומרים" פירושה - חומרים שהובאו על-ידי הקבלן למקום האתר, למטרת ביצוע העבודה, לרבות אביזרים, ציוד, מערכות, מוצרים, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים, ובין מתקנים העתידים להיות חלק מהעבודות ובלבד שהם תואמים את המפרטים ונושאי תו תקן ישראלי, ככל שזה נדרש על סוג החומר.

30.2. כל החומרים שהקבלן יספק יעברו עם הבאתם למקום האתר לבעלותו של המזמין בכפוף לכך ששולמה לקבלן התמורה בגין התקופה שבה סופקו, והקבלן לא יסיר דבר מכל אלה ללא הסכמתו בכתב של המפקח. יראו את המזמין כמי שהרשה לקבלן להשתמש בכל החומרים לביצוע העבודות והשלמתן, פרט למקרים בהם תהיה למזמין הזכות לסלק את ידי הקבלן ממקום האתר, או למקרה שהקבלן נטש את העבודות.

30.3. לא יפורקו ו/או לא יוצאו ממקום האתר כל חומרים, ציוד, מבנים זמניים וכל דבר דומה אחר ללא הסכמתו בכתב של המפקח, אבל רשאי המפקח להתיר או להורות לקבלן בכל עת במהלך ביצוע העבודות או עם השלמתן, לסלק ממקום האתר חומרים שלא השתמשו בהם ו/או ציוד ו/או מבנים זמניים והקבלן ימלא אתר הוראות המפקח אלאחר.

30.4. בגמר העבודות, יסלק הקבלן ממקום האתר את ציוד ההקמה, ציוד בנייה והמבנים הארעיים, במועדים סבירים כפי שיקבע המפקח. לא הסיר הקבלן את כל המתקנים

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

האמורים לעיל או חלק מהם, יהיה המזמין רשאי לסלק אותם, לטפל בהם או למכרם לפי שיקולו, כשהוא זכאי לנכות מפדיון מכירתם (אם היה כזה) את כל ההוצאות שנגרמו בקשר לסילוק, למכירה או לטיפול כאמור ו/או כל תוב אחר שחב הקבלן למזמין.

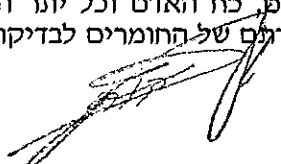
31. אספקת ציוד, מתקנים וחומרים

- 31.1. הקבלן מתחייב לספק על חשבונו הוא את כל הציוד, הכלים, המתקנים, כח האדם, החומרים והדברים האחרים הדרושים לביצועה היעיל של העבודה באופן שוטף, בקצב הדרוש, ולשביעות רצונו של המפקח.
- 31.2. הקבלן מצהיר כי נמצאים ברשותו כל הציוד, הכלים והמתקנים הדרושים לביצוע יעיל של העבודה בקצב הדרוש לצורך השלמת האתר במועד הדרוש. במקרה ולפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המפקח, הציוד ו/או הכלים או חלק מהם אינו מתאים או מספיק לביצוע העבודות מבחינת טיב הביצוע או קצב הביצוע, יהיה על הקבלן להתליפס על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המפקח ובתוך תקופת הזמן שנקבעה על ידו, וזאת ללא תמורה נוספת כלשהי, ומבלי שהחלפה האמורה תזכה את הקבלן בזכות כלשהי לסטות מלוח הזמנים.
- 31.3. הקבלן מתחייב, החל ממועד חתימת חוזה זה, להתחיל לאגור את החומרים באזורי אחסון שיאושרו על-ידי המפקח ולהבטיח מראש את אספקתם כך שלא יחול כל עיכוב בעבודה לפי לוח הזמנים ולפי חוזה זה, הכל להנחת דעתו של המפקח.
- 31.4. הקבלן אחראי לשמירת החומרים והוא רשאי להשתמש בהם לצורך ביצוע חוזה זה בכפיפות למקרים הנוכחים בפרק "סילוק יד הקבלן" ובמקרים אלו זכותו של הקבלן כפופה לזכויות המזמין הנוכחות בסעיף 47 להלן.
- 31.5. המזמין לא ישא בכל נזק או אובדן לחומרים, בין שהבעלות עליהם בידי המזמין ובין שאינה בידו, פרט לנזק שנגרם בזדון על ידי המזמין.
- 31.6. כל אימת שנפסלו חומרים על ידי המפקח או אם הורה המפקח בכתב שחומרים אינם נחוצים לביצוע העבודות, חייב הקבלן לפי דרישת המפקח להוציאם מהאתר ועם מתן דרישה כאמור והוצאתם מן האתר חדלים החומרים מלהיות בבעלות המזמין. נקבע בדרישה מועד לסילוק החומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. נמנע הקבלן מלעשות כן, רשאי המזמין למכרם במחיר ובתנאים שימצא לנכון ולאחר שינכה ממחירם את כל ההוצאות הכרוכות במכירתם, יזכה המזמין את חשבונו הקבלן בכל עודף שיוותר.

32. טיב החומרים והמלאכה ובדיקת דגמים וטיב הציוד

- 32.1. הקבלן ישתמש אך ורק בחומרים מהמין המשובת ביותר ובכמויות מספיקות. הקבלן מתחייב כי ביצוע העבודות יהיה ברמה משובחת ביותר, ובכל מקרה בטיב המתאים לדרישות האדריכל, ולדרישות כל דין.
- להסרת טפק מובהר, כי באותם מקרים בהם מוגדר החומר במפרט הטכני, יהיה הקבלן חייב לספק את החומר המוגדר במפרט הטכני.
- 32.2. חומרים שלגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי ישאו תו תקן מהאיכות הגבוהה ביותר. במידה שאין לגביהם תקן ישראלי - חייב הקבלן להתאימם למקובל בביצוע עבודות מאותו סוג בסטנדרט גבוה בישראל, והכל לפי החלטת המפקח ושיקול דעתו המוחלט.
- הקבלן יתקשר עם מעבדה מוסמכת שתאושר ע"י המפקח ו/או המזמין לביצוע תכנית בדיקות, שתכלול את כל הבדיקות הדרושות בהתאם לדרישות הרשויות וצרכי הביצוע, על-פי המוגדר בתקן הישראלי וכנדרש לקבלת "טופס 4" לבנין. כל הבדיקות דלעיל יהיו על חשבונו של הקבלן.
- 32.3. הקבלן מתחייב לספק על חשבונו הוא ולפי הוראות האדריכל, דגימות מהחומרים והמלאכה שנעשתה וכן את הכלים, כח האדם וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע בדיקתם במקום המבנה או להעברתם של החומרים לבדיקה במעבדה - הכל כפי שיוור

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.



האדריכל ו/או היועצים ו/או המפקח. מובהר, כי הקבלן יישא חן בעלות הדגימות כאמור והן בעלות בדיקות המעבדה.

32.4. על הקבלן להתקשר עם מכון בדיקות מוסמך שיאושר על ידי המפקח ו/או המזמין לביצוע בדיקות התאמה לתקנים ובדיקות התאמה לדרישות הרשויות בהתקשרות בין הקבלן למעבדה יקבע שהעתק מכל תוצאות הבדיקות ישלח ישירות למפקח, במקביל להעברתו לקבלן. זימון עובדי המעבדה לביצוע הבדיקות במועד הנדרש הינו באחריות הקבלן. אם תדרשנה בדיקות חוזרות או בדיקות נוספות ע"י המפקח ו/או ע"י הרשויות המוסמכות מכל סיבה שהיא, יהיה על הקבלן לשלם גם את הוצאות הבדיקות הנ"ל. על הקבלן להמציא למזמין הודעה נפרדת בכתב בדבר קבלת תוצאות שליליות, ככל שתהיינה. על הקבלן להגיש את כל העזרה הדרושה להכנת הבדיקות ולביצוען, לרבות אספקת חומרים, פועלים, כלי עבודה וציוד הכל לפי הוראות המפקח. בכל מקרה בו שולמו בפועל הוצאות בדיקות ע"י המזמין בעוד שהקבלן מחוייב לשאת בהן עפ"י חוזה זה, יהיה המזמין זכאי לנכותן מכל סכום שיגיע ממנו לקבלן ו/או לגבותו בכל דרך אחרת ו/או להסבן לאחר ללא צורך בהסכמת הקבלן.

32.5. המפקח יהיה הפוסק הבלעדי בגין תוצאות הבדיקה של החומרים או של טיב העבודה, וכן בגין התאמת החומרים לדוגמאות שאושרו על ידו לפי סעיף 32.4 לעיל. על אף האמור לעיל, היה ויתברר בדיעבד, כי הכרעת המפקח היתה שגויה, ישא המזמין בעלות החלפת אותו חומר שהחלפתו נדרשה ע"י המפקח. אין באמור בסעיף זה כדי להוות ויתור על זכויות המזמין כלפי המפקח במקרה כזה.

32.6. אם לפי הוראות המפקח או לפי צווים חוקיים של רשויות מוסמכות יהיה צורך בבצוע בדיקות כלשהן או ידרש אשור בקשר לעבודה כלשהי (כגון - יציקה), יהיה על הקבלן לתת למפקח הודעה מוקדמת של 48 שעות בדבר התאריך בו יהיה נכון לביצוע הביקורת או הבדיקה.

32.7. בוצעו עבודות כאלה ללא אשור המפקח, יהיה המפקח רשאי לדרוש את פתיחת העבודה הגמורה או את הריסת העבודות, כדי לאפשר את הבדיקה או הביקורת, ועל הקבלן יהיה לציית ללא דיחוי להוראות אלה. נמצאה העבודה הטעונה אישור, ביקורת או בדיקה פגומה, כולה או מקצתה, יתקנה הקבלן על חשבונו הוא, בהתאם להוראות המפקח, ובמקרים אלה תחולנה הוצאות הבדיקה, הביקורת, ההריסה והתיקון על הקבלן. אין בתיקונים אלה כדי לגרוע מאחריות הקבלן לעמוד בלוח הזמנים מבלי לפגוע בכלליות חובת הקבלן לבצע דוגמאות שונות במסגרת חוזה זה, מודגש שהקבלן יכין חדר עם דוגמאות מעבודות ומוצרים שלמים בגודל, בצורה ובפרטים – הכל לפי הוראות והנחיות המפקח, הכל על חשבון הקבלן וללא תוספת תשלום.

32.8. הדוגמאות תכלולנה את כל הדרישות כפי שהתבטאו בתוכניות, במפרטים ו/או לפי ההנחיות בע"פ ותכלולנה שינויים ותוספות בדוגמא עד קבלת האישור הסופי.

32.9. אין להתחיל בביצוע העבודה, אלא רק לאחר ביצוע הדוגמא באתר ולקבלת אישורו הסופי של המזמין באמצעות המפקח לגבי כל דוגמא ודוגמא. דוגמאות תושארנה במקומן באתר, עד תום העבודות לצורך השוואה.

32.10. הקבלן יכין לאישור המפקח דוגמאות של חומרים ומלאכות על מנת שדוגמאות אלה יאושרו לפני תחילת העבודה.

32.11. חובת הכנת הדוגמאות והחומרים חלה על כל סעיפי העבודות עפ"י דרישת המפקח, והחומרים יאושרו במועד שיקבע ע"י המפקח.

32.12. המספר המינימלי של דוגמאות אשר יוצגו ע"י הקבלן נקבע ל 5 דוגמאות מכל פריט לבחירת המזמין.

32.13. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת הדוגמא חלות על הקבלן ועל חשבונו.

32.14. אם לא יופיע המפקח לביקורת או בדיקה לפי הזמנת הקבלן במועד שצויין בהודעה מוקדמת סבירה של הקבלן, בעבודות יתריע על כך למזמין ויפעל על פי הוראות נציגות המזמין בכתב. ככל שאיחור כאמור של המפקח יגרור ארכה בלוח הזמנים לביצוע, כי אז ארכה זו תאושר על ידי המפקח.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

32.15. אם וככל שהמזמין ישלם עבור חומרים כלשהם, הרי שאין בתשלום המזמין עבור החומרים כדי לגרוע מאחריות הקבלן לטיב העבודה והחומרים ומכל יתר הוראות החוזה.

32.16. הקבלן מתחייב לקבל אישור המפקח מראש ועל-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי על מקור החומרים והמוצרים. הקבלן לא יחל בביצוע עבודות הדורשות אישור כנייל טרם קיבל האישור מאת המפקח. אישור המקור לא ישמש כאישור לטיב החומרים מאותו המקור, ואישור חומר ממקור מסוים לא ישמש אישור לכל שאר המשלוחים מאותו המקור.

32.17. כל הציוד והחומרים אשר בדעת הקבלן להשתמש בהם לביצוע העבודה טעונים אישור המפקח לפני תחילת הביצוע. הקבלן ירחיק כל מכוונות או חלקי ציוד אשר לפי קביעת המפקח לא ימלאו את הדרישות הנ"ל, ויחליפם בציוד אשר ישביע את רצון המפקח. הקבלן לא יהיה רשאי לקבל כל פיצוי או תשלום נוסף עבור הוצאות או הפסדים הקשורים בהרחקת ציוד ו/או בהחלפתו לפי המפורט בסעיף זה, אף אם הציוד שהחלפתו נדרשת קיבל קודם לכן את אישור המפקח.

33. מתקנים, מבנים ודרכי גישה ארעיים

33.1. הקבלן יספק וירכיב על חשבונו פיגומים, מערכות תימוך לדרכים, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים כיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויות הקבלן על פי חוזה זה. הקבלן יבטיח שמתקנים ארעיים אלה יהיו תקינים על-פי כל דין ומאשרים על-ידי משרד העבודה, יציבים וקשיחים לשם קבלת העומסים אשר להם נועדו ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. הקבלן ירכיב, יחזק, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את המתקנים הארעיים האמורים, הכול בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסכמות וישא באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם של המתקנים הארעיים האמורים, וכל נזק בין ישיר ובין עקיף שיגרם כתוצאה ממפולת או תקלה אחרת כלשהי שתארע בהם, ויתקן ללא דיחוי כל נזק כאמור.

ההוראות דלעיל יחולו גם על כל מתקנים ארעיים או מבנים ארעיים אחרים, שעל הקבלן להתקין או לבנות בהתאם להוראה מפורשת כלשהי, הכלולה בחוזה, והקבלן יתקין או יבנה את כל המתקנים או המבנים כאמור בהתאם להוראה האמורה ובמועד הנקוב בה, ואם לא נקוב מועד - תוך שבועיים מיום מתן צו התחלת העבודה.

33.2. הקבלן יחזיק על חשבונו את המבנים והמתקנים הארעיים במצב סדיר, תקין ונקי משך כל תקופת ביצוע העבודות. מיקום המבנים והמתקנים הארעיים טעון אישורו המוקדם של המפקח. בגמר ביצוע העבודות יפרק הקבלן את כל המבנים והמתקנים הארעיים ויחזיר את המקום למצב שהיה בו ערב הקמת המבנים או המתקנים הארעיים, הכול לשביעות רצון המפקח.

33.3. אם ביצוע העבודות מחייב התקנת דרכי גישה ארעיות, יתקין הקבלן על חשבונו הכול בהיקף ובאופן הדרושים למטרת ביצוע העבודות כאמור בחוזה זה ויחזיקן במצב תקין וסדיר במשך כל תקופת ביצוע העבודות. התוואי המוצע לדרכים הארעיות טעון אישורו המוקדם של המפקח. בגמר ביצוע העבודות יפרק הקבלן על חשבונו את הדרכים הארעיות האמורות ויסלק את כל החומרים, השברים והפסולת שיצטברו כתוצאה מהפירוק ויחזיר את הקרקע למצבה שלפני התקנת הדרכים הארעיות.

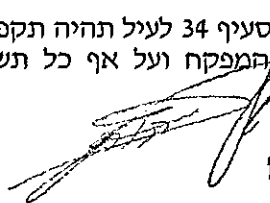
34. סילוק חומרים פסולים ומלאכה פסולה

34.1. המפקח רשאי להורות לקבלן, מזמן לזמן, תוך כדי מהלך העבודה:

34.1.1. על סילוק חומרים כלשהם ממקום האתר ועל הבאת חומרים מתאימים במקום החומרים שסולקו כאמור.

34.1.2. על סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש של חלק כלשהו מהעבודות שבוצע אגב שימוש בחומרים או במלאכה בניגוד לתנאי חוזה זה.

34.2. סמכותו של המפקח לפי סעיף 34 לעיל תהיה תקפה, סופית ומכרעת לכל דבר על אף כל בדיקה שנערכה על-ידי המפקח ועל אף כל תשלום ביניים שבוצע בקשר לחומרים


אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ולמלאכה האמורים. אין באמור לעיל בכדי לגרוע בזכות הערעור הנתונה לקבלן המפורטת בסעיף 60 להלן.

34.3. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח לפי סעיף 34 לעיל, יהיה המזמין רשאי לבצע על חשבון הקבלן והקבלן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הוראה זו, והמזמין יהיה רשאי לגבות או לנכות מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא את ההוצאות שהוציא וכן יהיה רשאי לגבות מהקבלן בכל דרך אחרת את ההוצאות כאמור.

פרק ו' - כח אדם, קבלני משנה וקבלנים אחרים

35. אספקת כח אדם ותנאי עבודה

35.1. הקבלן מתחייב להעסיק בביצוע העבודות בעלי מקצוע מנוסים ומורשים לכל סוג מלאכה, במספר המבטיח את סיום העבודות בזמן שנקבע בחוזה זה. כל העובדים יתקבלו לעבודה ואו יועסקו אצל הקבלן כדין.

35.2. מצא המפקח במהלך ביצוע העבודות שמנהל העבודה ואו מהנדס הביצוע ואו כל עובד אחר מטעם הקבלן אינם מתאימים לדעתו לתפקידם - יודיע על כך המפקח לקבלן בכתב.

הקבלן ימלא כל דרישה מנומקת מטעם המפקח, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המפקח, בדבר הרחקתו ממקום האתר של כל אדם המועסק על-ידי הקבלן במקום האתר. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור - לא יחזור הקבלן להעסיקו במקום האתר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכל ההוצאות הקשורות בהרחקתו של אדם, כאמור, לרבות תשלום פיצויי פיטורין יחולו על הקבלן. הקבלן ימצא מחליף לאדם שהורחק תוך 3 ימים מיום שהאדם שהורחק חדל לעבוד.

35.3. הקבלן ישלם על חשבונו את כל ההוצאות הכרוכות באספקת כח האדם הדרוש כנ"ל, אמצעי התחבורה בשבילם וכל דבר אחר הכרוך בכך, לרבות שכר העובדים, כל המיסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי, לביטוח לאומי ולמס הכנסה (במידה והוא חייב עפ"י דין) עבורם.

הקבלן מצהיר בזה, כי הוא הצהיר על העסקת עובדים לפי תקנה 8 לתקנות הביטוח הלאומי (גביית דמי ביטוח, התשי"ד-1954) ומתחייב להמציא אישור לכך מהמוסד לביטוח לאומי לא יאוחר מ-7 ימים מיום חתימת חוזה זה.

35.4. הקבלן מתחייב להקפיד על כך, שכח האדם הפועל בשירותו באתר יועסק לפי הוראות כל דין והאמור בחוזה זה אינו בא לגרוע מהוראות כל דין.

35.5. הקבלן יעסיק על חשבונו מנהל עבודה לפי הוראות המזמין וגם מהנדס אתר. מנהל העבודה ומהנדס האתר יהיו מומחים מורשים ומנוסים במקצועם, בעלי ניסיון מספק לביצוע עבודות מהסוג הנדרש בחוזה זה, לדעת המפקח. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מנהל העבודה יהא בעל תעודת הסמכה של משרד העבודה בעל ניסיון של לפחות 5 שנים ומהנדס האתר יהא מהנדס בעל רשיון תקף עפ"י חוק המהנדסים והאדריכלים ובעל ניסיון של לפחות 3 שנים. מנהל העבודה ומהנדס האתר ימצאו בקביעות באתר, יפקחו על העבודות ויקבלו את הוראותיו של המהנדס או המפקח, לפי מנויים של אלה טעון אישור המפקח. מנהל העבודה יחשב כבא כוחו המוסמך של הקבלן למטרות חוזה זה.

35.6. הקבלן יעסיק באתר, על חשבונו, איש מקצוע מנוסה מטעמו (אדריכל או הנדסאי אדריכלות או בנין) אשר יטפל בדרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר ע"י הרוכשים ואשר ימצא בקביעות במשרד הראשי של הקבלן, ככל שידרש ולא פחות מ-25 שעות בשבוע, בימים ובשעות שתקבענה ע"י המזמין. בכדי המזמין הזכות לא לאשר את איש המקצוע הנ"ל מטעם הקבלן ולדרוש את החלפתו בכל עת.

35.7. הקבלן מתחייב שיסודרו, על חשבונו, לעובדים שיועסקו בביצוע העבודות, סידורי תברואה לרבות נוחיות ושירותים (לרבות בתי שימוש כימיים), מקומות אכילה נאותים במקום ביצוע העבודות, והכל באופן שיענה על דרישות של כל רשות מוסכמת לרבות רוחה ובטיחות העובדים על דרישות החוק ועל הדרישות המיוחדות המתחייבות מהעבודות לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חוק ארגון ופיקוח על

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

העבודה, תשי"ד-1954 וכן בכפוף לכל דין המסדיר מקום המנוחה והשהייה לאחר שעות העבודה בדבר תנאי שיכון עובדים זרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי הקבלן אינו רשאי לשכן באתר מי מעובדיו וכי עליו לדאוג בפועל כי אלו לא יתגוררו באתר.

35.8. שום דבר האמור בתוזה זה לא יתפרש כמטיל חובות על המזמין כלפי העובדים המועסקים על-ידי הקבלן בכל מקרה.

35.9. למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי הקבלן הינו קבלן עצמאי והוא לבדו ישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות של עובדים אלה (כגון - ניכוי מס הכנסה ובטוח לאומי, הלנה, הסעות, כלכלה, תשלומים לקרנות איגודים מקצועיים ותשלומים סוציאליים אחרים) ולכל החובות החלות עפ"י דין על מעביד כלפי עובדיו. כן מוצהר במפורש כי לא קיימים כל יחסי עובד ובמעביד בין המזמין לבין הקבלן, עובדיו וכל המשתתף בביצוע העבודות, והמזמין אינו חייב כלפי הנ"ל בכל חובה הנובעת במישרין או בעקיפין מיחסי עובד ומעבידו בכל מקרה של דרישה כלשהי מהמזמין של מי מהעובדים, ישפה הקבלן את המזמין באופן מלא בגין תביעה זו ובגין נזקים שייגרמו למזמין עקב התביעה, ובלבד שתיתן לקבלן האפשרות להתגונן מתביעת העובד.

36. פנקסי כח אדם ומצבות כח אדם

36.1. הקבלן מתחייב שבביצוע העבודות ינוהלו, לשביעות רצונו של המפקח, פנקסי כח אדם, שירשם בהם שמו, מקצועו וסוגו במקצוע של כל עובד וכן ימי עבודתו ושעות עבודתו.

36.2. הקבלן מתחייב להמציא למפקח לפי דרישתו הראשונה, מצבת כח אדם יומית, שבועית וחודשית, שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם.

36.3. בכל מקרה של דרישות רישום ובקרה מיוחדים מטעם שלטונות הביטחון, יבוצעו אלו על-ידי הקבלן ועל חשבונו.

36.4. לא תעשה כל עבודה באתר בימי שבת ומועדי ישראל. הקבלן מתחייב בזאת שלא לבצע בעצמו ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או ע"י כל מי מטעמו במישרין ו/או בעקיפין, עבודות מכל סוג שהוא באתר בשבתות ובמועדי ישראל ובשעה קודם כניסתם ועד שעה אחר יציאתם הקבלן יתכנן את עבודתו באופן שלא יסוכל קיומה של הוראה זו.

36.5. המפקח מוסמך לקבוע נוהלי כניסה ויציאה של עובדים לאתר לרבות בקורת חפציהם ואופן אכסונם ועל הקבלן לציית לנוהלים אלו.

37. קבלני משנה

37.1. הקבלן לא ימסור בקבלנות משנה את ביצוע העבודות בשלמותן. כמו כן לא ימסור הקבלן את ביצוע חלק כלשהו מהעבודות לקבלן משנה כלשהו אלא בהתאם להוראות חוזה זה.

37.2. מסירת עבודה כלשהי לקבלן ו/או קבלן משנה (להלן: "קבלן המשנה") טעונה בכל מקרה אישור מראש ובכתב של המפקח.

הקבלן יודיע למפקח בכתב **תוך 30 ימים ממועד מתן צו התחלת עבודה** על שמות קבלני המשנה העיקריים במקצועות שיצוינו על ידי המפקח שבכוונתו למסור להם חלקים שונים של העבודות, הכלולים בתוזה ואת סוג העבודות שתימסרנה להם.

המפקח יהא רשאי לסייג את האישור, לא לנותנו כלל, לנותנו ללא הסתייגות, הכל לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי של המפקח. המפקח ינמק את החלטתו מבלי שיהא בתוכן הנימוק כדי לגרוע מסופיות החלטתו.

37.3. על קבלן המשנה תחולנה כל ההתחייבויות החלות על הקבלן ועליו יהיה להישמע להוראות המפקח כמפורט בתוזה זה.

37.4. אין במסירתה של עבודה כלשהי לקבלן משנה, ובייחוד אין במתן אישור המפקח לזהות קבלן המשנה ולעבודות שיבצע, כדי לפטור ו/או לשחרר את הקבלן מאחריותו ומכל

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

התחייבויותיו לפי חוזה זה, והקבלן ישא באחריות מלאה לביצוע נאות ומדויק של העבודות שימסור לקבלני המשנה שלו, וכן יהיה אחראי לכל הפעולות, השגיאות, ההשמטות, המגרעות והנוזקים שיעשו על ידי קבלני המשנה ו/או שנגרמו מחמת עבודתם או רשלנותם ודינם יהיה כאילו נעשו על-ידי הקבלן עצמו.

37.5. המפקח יהיה רשאי בכל שלב שהוא להפסיק את עבודותיו של קבלן משנה כלשהו, על-ידי מתן הודעה בכתב על כך לקבלן, הקבלן מתחייב להפסיק עבודתו של אותו קבלן משנה מיד עם קבלת דרישת המפקח.

הקבלן לא יהיה זכאי לבוא בכל תביעה ו/או טענה כלשהי כלפי המפקח ו/או המזמין כתוצאה מכל נזק או הוצאה שיגרמו לו כתוצאה מהפסקת עבודת קבלן המשנה.

כן מובהר, כי לא יהיה באיזו מדרישות המפקח כאמור, משום מתן היתר לשינוי כלשהו בלוח הזמנים הקבוע להשלמת האתר.

פרק ז' - שינויים בביצוע העבודות

שינויים, תוספות והפחתות .38

38.1. המזמין יהיה רשאי, באמצעות המפקח, להורות בכל עת שימצא לנכון על כל שינוי בעבודות לרבות: צורתו, אופיו, סגנונו, איכותו, סוגו, גודלו, כמותו, גובהו, ומימדיו של הפרויקט וכל חלק ממנו, לרבות הקטנת או הגדלת היקף העבודות, הוספת או הפחתת כמויות, ביטול או הפסקה או הגדלה או שינוי של כל חלק מהעבודות או של כל יחידה/יחידת דיור הכלולה בהן, והכל כפי שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי, והקבלן מתחייב למלא אחר הוראותיו.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות המפקח לשנות כמות כלשהי בסעיף כלשהו בין על-ידי הגדלתה או הקטנתה או ביטולה בכלל.

למען הסר כל ספק מובהר, כי המזמין זכאי בכל עת להקטין את היקף העבודות ואת כמות כל יחידה ויחידה, וכי אם יקטין המזמין את היקף העבודות, לא יהיה בכך בכדי לזכות את הקבלן בפיצוי כספי כלשהו או בתוספת כלשהי מעבר לתשלום עבור העבודות שבוצעו בפועל.

על אף האמור לעיל יובהר בזאת כי ככל שהיקף העבודות נשוא החוזה יקטן ביותר מ-10% כי אז יהיה זכאי המזמין לעדכון התמורה והפחתתה בהתאם.

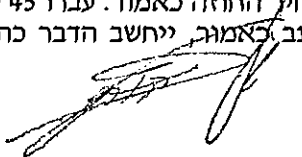
38.2. המזמין לא יבצע עבודה כלשהי אשר בתכולת העבודות נשוא הסכם זה באמצעות אחר כי אם באמצעות הקבלן, למעט במקרים המנויים במפורש בחוזה זה.

38.3. הוראות המפקח על שינוי לפי סעיף 38 לעיל תקרא "פקודת שינויים", תינתן בכתב (תוך 7 ימים), ותהיה חתומה על-ידי המפקח. כפקודת שינויים יכולה גם לשמש תוכנית עבודה מאושרת לביצוע בחתימת המפקח, או הוראה חתומה על ידו ביומן העבודה.

הערכת שינויים .38.4

38.4.1. בהיות שכר החוזה פאושלי יקבע ערכו של כל שינוי שיבוצע (לרבות הפחתה או הגדלה בשיעור העבודות) בהתאם לפקודת שינויים ושביגנו זכאי הקבלן לתמורה נוספת או הקטנת התמורה למזמין, בהתאם לנקוב במחירון זקל קבלן ראשי במהדורתו הידועה במועד חתימת הסכם זה בהנחה של 2%. היה והשינוי המבוקש אינו מופיע במחירון הנייל, יקבע ערכו של השינוי בהתאם לעלות בפועל עבור הקבלן בתוספת 15% עמלת קבלן ראשי ובאישור המפקח, אולם אין הקבלן רשאי לעכב את ביצועו של השינוי מחמת אי קביעת ערכו של השינוי. במידה ולא סוכם ערכו של השינוי מראש לא תשולם לקבלן כל תוספת מחיר (ככל שהשינוי מהווה תוספת).

38.4.2. קיבל הקבלן פקודת שינויים שלא נקבע בה ערכו של השינוי ולדעתו השינוי מחייב את העלאת מחיר החוזה - יודיע למפקח בהקדם האפשרי ולפני תחילת ביצוע התוספת על כוונתו לבקש העלאת מחיר החוזה כאמור. עברו 45 ימים מיום מתן פקודת השינויים מבלי שהקבלן פנה בכתב כאמור, ייחשב הדבר כהסכמת הקבלן לכך שהשינוי לא



אלקטרה בנייה בע"מ
י. ש. נ.

ישפיע על מחיר החוזה וכותר על דרישותיו לקבלת תוספת כספית כלשהי בשל השינוי האמור.

38.4.3. במקרה שהקבלן יהיה זכאי לתשלום בגין ביצוע התוספות והשינויים כדלעיל, ימדדו הכמויות לפי תכניות העבודה המאושרות על ידי המפקח והנושאות חותמת "מאושר לביצוע" בתוספת השינויים המאושרים על-ידי המפקח על גבי התכניות או ביומן העבודה, והתמחור ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 38.4.1.

38.4.4. מובהר כי הזזת מחיצות ו/או שקעי חשמל, ו/או מפסקי חשמל ו/או נקי תאורה ו/או נקודות אינסטלציה ו/או כיור ו/או ברז ו/או שקע טלויזיה ו/או שקע טלפון ו/או נקי רמקולים ו/או נקודות תקשורת ו/או הזזת ו/או הוספת מחיצות פנים ו/או הזזת יחידות ותעלות מיזוג אוויר גם במסגרת פקודת שינויים - למעט מחיצות בתדרים רטובים - או שינויים לפני ביצועם שאין עימם תוספת עבודה או חומרים, לפי קביעתו הסופית והמכרעת של המפקח, לא יזכו את הקבלן בתוספת תשלום ובלבד שהבקשה תוגש לקבלן בצירוף שרטוט מפורט, לפחות 60 ימים בטרם נוצקה רצפת הדירה כמו גם בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים הבאים:

38.4.4.1. ביצוע השינויים אינו כרוך בשינוי עלות סוג החומרים ו/או האריחים ו/או האביזרים ו/או בהגדלת הכמויות לעומת המפרט ותכניות הביצוע שהוכנו לפני ע"י המזמין ובכלל זאת אינו כרוך בתוספת ריצוף חיפוי, דלתות, יחידות ו/או תעלות מיזוג אוויר, הנמכת תקרות וכד'.

38.4.4.2. ביצוע השינויים הנ"ל אינו כרוך בשינוי בחזית החיצונית של הבנין ו/או במערכות משותפות בדירה ו/או בבנין ו/או ביסודות ו/או בחלקים קונסטרוקטוראליים של הבנין.

38.4.4.3. אין מניעה עפ"י התכנון הקיים או עפ"י כל דין ו/או תקן ו/או הוראת רשות מוסמכת לביצועם.

38.4.4.4. נחתמה הזמנת שינויים כאמור ע"י בעל יחידה והקבלן שמצורפות לה תכניות מפורטות לביצוע, ככל שנדרשות כאלה, לרבות תכניות אדריכלות, חשמל, אינסטלציה ומיזוג אוויר אשר הבעל היחידה ו/או מי מטעמו המציא לקבלן עד לא יאוחר מ- 60 יום ממועד יציקת רצפת הדירה.

38.4.5. מוסכם כי מחיצות הפנים של הדירה, למעט קירות המתוכננים מבטון ולמעט "קירות באזורים רטובים", בכמות המתוארת בתוכניות המצ"ב לחוזה זה ובקווים ישירים וניצבים ימוקמו לפי בקשת יחידה המזמין בכפוף להוראות כל דין, מבלי שהקבלן יגבה תשלום ובלבד שבקשה כאמור תוגש לקבלן, בצירוף שרטוט מפורט לפחות 60 ימים בטרם נוצקה רצפת הדירה.

38.4.6. על אף האמור בחוזה זה על נספתו בקשר לסופיות התמורה, ובנוסף לאמור בסעיף זה לענין שינויים ותוספות שיתבקשו על-ידי המזמין, מוסכם בזאת כי ככל שהקבלן ידרש על-ידי רשות מוסמכת בכתב לבצע עבודות נוספות שאינן מפורטות בחוזה ובנספחיו, עקב שינוי בדרישות הרשויות ו/או דרישות הדין, אשר לא היו ידועות ו/או צפויות במועד חתימת החוזה ו/או עקב טעות של מתכנן שלא יישם את דרישות הרשות בתוכניות ואשר לדעת המפקח מחייבות את המזמין, באופן שלא ביצוע העבודות הנוספות כאמור לא ניתן יהיה להשלים את הפרויקט, אזי בכפוף לאמור בסעיף 38.4.1 לעיל, הקבלן יהא זכאי לתוספת תשלום בגין ביצוע העבודות הנוספות נשוא ס"ק זה שתחושב בהתאם להוראות סעיף זה. בכל מקרה לא תבוצע כל עבודה ללא אישורו של המפקח מראש.

מובהר כי כל שינוי בהיקף העבודות מטעם המזמין המחייב את הגדלת סכום התמורה, יהא מותנה וכפוף גם במתן הסכמת הבנק מראש ובכתב.

38.5. שינויים ותוספות שיוזמו ע"י יחידה המזמין

38.5.1. הכנת תיק דייר - תוך 60 יום ממועד חתימת החוזה ישלח הקבלן ליחידה המזמין "תיק דייר" שיכלול העתקים מתוכניות דירה, טבלה המפרטת את רשימת הספקים בפרויקט, אפשרויות הבחירה של הריצופים, החיפויים, הכלים הסניטאריים,

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.