

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות ואו אחר, לפי החלטת האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות ואו אחר לפי החלטת האדריכל.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) (גינה/חצר, בחלקה מעל תקרות בטון).
- 6.2.4 רשת השקיה: יש.
- 6.2.5 גינה/חצר, צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: מגורים (גינה/חצר, בחלקה מעל תקרת בטון).
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש.
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: גמר: בטון צד חיצוני כל הקיר, מצופה טיח כורכרי ואו אבן כורכרית + קופינג. צד פנימי של הקיר טיח אקרילי + גדר מתכת בגובה כ- 105 ס"מ, הכול לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: אבנים משתלבות ואו אחר, לפי החלטת האדריכל.

## מערכות משותפות:

.7

## מערכת גז:

7.1

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 3.6

## סידורים לכיבוי אש:

7.2

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש
- 7.2.4 גלאי עשן: יש..

הערה: מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.

אזור מואץ במרתפי חניה: יש

מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.3

7.4

7.5 תיבות דואר : (תאר) משולב במכלול  
הקיר/חדר דואר). 1 לכל דירה, 1

ויטרינת כניסה ראשית/נפרד (התקנה על  
לועד הבית 1 לדואר שגוי. מיקום: בקומת הכניסה הראשית.

7.6 מיתקנים אחרים : תאר : מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה, חדרי מפותחים  
(בחדרי מדרגות, מבואות קומתיים, לובי, חדר עגלות, וכ"ל) מיקום וכמות : לפי תוכנית  
המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש, מונה מים ציבורי לבית : יש, מונה מים לגינה : אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; לא כולל חיבור, הדירה לרשת ; לא  
כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : לא  
כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש,  
לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 מינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.  
בחדר אשפה : דחסנית אשפה עפ"י דרוש מעיריית בת ים.  
תא לפסולת גדולה : אין  
פתח למצנח אשפה קומתי : אין.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין (כל החניות צמודות לדירות).

9.1.2 קומה מפולשת : אין ; מספר קומות מפולשות.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים : \_\_\_\_\_ (יש לצרף  
תכנית עם סימון המיקום).

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.

אלקטרה בנייה בע"מ  
י.ש.ג.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 2.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 3.
- 9.1.8 גג משותף: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: כמות: \_\_\_\_\_ מיקום: \_\_\_\_\_ שטח: \_\_\_\_\_
- 9.1.10 תדר דודים משותף: אין. מיקום: \_\_\_\_\_
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דודים; חדר מכוונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פיכל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש, (ללא גינון): יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) \_\_\_\_\_

## 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית אם יש
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכוונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט \_\_\_\_\_

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשלי"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות

(ג) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

\_\_\_\_\_

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

\_\_\_\_\_

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

\_\_\_\_\_

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
		מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף. נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות. <u>נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות</u>
		10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
		10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
		10.1.2 תבנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
		10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
		10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. הדייר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
		10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
		10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
		10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות ותחזוקה לכל המערכת ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין: (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם. (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה. (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות. (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן, ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו  
של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש  
המכר דירות העניין:

נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה  
חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן, ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

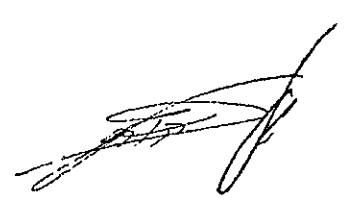
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן מטעם החברה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
4. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
5. באישור הרשויות תהיה החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרייקט כולו. מבטל.
6. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי תכנון אדריכל החברה.
7. סוג אי – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה.
9. וכן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.

10. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
11. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת התשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין הדיירים המתוברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
12. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לסלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
13. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרשות הרשויות.
14. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בוק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות חטאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
16. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
17. באדניות בנויות, אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה.
18. החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
19. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובתי"י 1205 חלק 3.
20. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
21. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
22. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המזמין לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
23. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו', ואין לראות בכך ליקוי.
24. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגוות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
25. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדיק ראשונה.
26. מיקומם של דוד המים החמים וחי' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
27. הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת.
28. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים).
29. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

30. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פניס וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכ"ו).
31. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
32. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
33. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
34. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
35. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
36. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות אלקטרו מכניות כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכ"ו יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
37. בתקופת הבדק והאחריות (3+1 שנים) אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
38. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
39. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה באופן שהמוכר ו/או חקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר.
40. מוסכם כי הקבלן יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מתסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
41. במקרה של סתירה בין האמור/המצוין במפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: מפרטה מכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה.
44. למען ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה סופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טווחן, אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכ"ו, הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק כמשמעותם בחוק המכר (דירות) תיקון התשי"ן.
45. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתרומי המבנה ו/או המגרש, לחברת התשמל לצורך מערכות המשמשות הבנין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חבי' התשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, located in the lower right quadrant of the page.

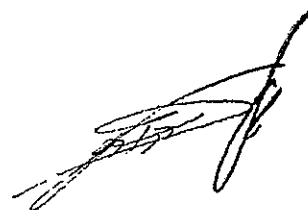
2399/12452

ועד קבוצת רכישה  
מגדל בלפור בת-ים

**נספח ב'2 – הבהרות לחוזה**

**תנאים מיוחדים**  
**ומפרט טכני מיוחד**

אלקטרה בנייה בע"מ  
י.ש. נ.ג.



## רשימת יועצים

מקס	פלאפון	טלפון	שם	
03-6129002	054-5408186 052-7500234 052-8618610	03-6129001	קפיטל גרופ – אלון הרצוג עידן שמש – שי קורצמן	המזמין – חבר נציגות -
073-2222227	050-5238929	073-2222222	טיטו אדרי – סמי טיטו יואב אומן <u>אלעזר אדלשטיין</u>	אדריכל -
03-5328867	054-4238806	03-5328856	ישראל דוד	קונסטרוקציה -
03-7622785	054-4378644	03-6122003	אהוד ויסברג	אינסטלציה -
03-7256469		04-8660677		מיזוג אוויר -
03-6488205	050-8965411	03-6488202	שלמה הולץ	מעליות
04-8344533	052-2561551	04-8340002	לנדמן אלומיניום	אלומיניום
03-9419630	052-5444188	03-9529925	אבי בן מאיר	חשמל -
09-9575785	050-5251967	09-9575785	אלי כחלון	בטיחות -
02-6795571	052-8689560	02-6795581	משה אלבוחר	תנועה -
03-5757694	050-5234518	03-5756517	זליו דיאמנדי	קרקע -
09-7407402	052-3354241	09-7407401	אריאל סדרה	פיתוח -
09-7676937	052-3490033	077-5242707	מרחב מיגון - רמי לוי	מיגון -
03-6346773		03-6346771	ע.ליבני	אקוסטיקה
03-6471996		050-6651853	גילי טננבאום	עיצוב פנים
09-9558855	054-6347347	09-9559555	אפרתי מדפיס – רון בן דוד	ניהול פרויקט -

אלקטרה בנייה בע"מ  
י.ש. נ.ג.

Gamla on the park, 34 Jerusalem St. Raananna :Fax 09-9558855 :פקס 09-9559555 :טל רעננה 34 רעננה טל :  
e-mail:office@e-m.co.il



מכון התכנים הישראלי

1. **כללי:**  
ביצוע העבודה על פי הסכם (לרבות בבחירת הפריטים שיותקנו בפרוייקט) יפעל הקבלן בהתאם להוראות ולתוכניות שיימסרו לו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו, כפי שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין. כמו כן הקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות המזמין ולהוראות היועצים שיועסקו על ידי המזמין בתחומים השונים, כפי שידועות במועד חתימת הסכם זה וכן כפי שתינתנה מפעם לפעם במהלך תקופת הסכם זה.

2. **תכנון הפרוייקט במסגרת מחיר פאושלי- סופי.**  
ידוע לקבלן כי הפרוייקט נמצא בשלבים ראשוניים של תכנון. מודגש, שהתוכניות המצורפות למפרט/ החוזה הינן ראשוניות ואינן שלמות, ולצורך השלמתן עד למצב של תוכניות לביצוע יידרשו פרטים ותוכניות משלימות.  
בעצם חתימת ההסכם עם המזמין לוקח על עצמו הקבלן התחייבות להשתתפות פעילה בתכנון הפרוייקט בשלביו השונים.  
אך למרות השתתפות זו, ההחלטה הסופית והקובעת בנוגע לתכנון היא של המזמין באמצעות יועציו/ מתכנניו.

לקבלן הזכות לבצע שינויים בכדי להוזיל את עלויות הביצוע ( ביסוס, קונסטרוקציה, איטום וכו' ) כל עוד השינוי אינו פוגע ססטנדרט הבנייה וקיבל את אישור המפקח. חיסכון בעלויות עקב השינויים הנ"ל לא ישנה את מחיר הפאושל.

3. **תשלומים שונים ע"ח הקבלן:**  
כל התשלומים לרשויות השונות במסגרת ביצוע הפרוייקט, ייעשו ע"י הקבלן ועל חשבונו (מלבד התשלומים בגין הרישוי ובגין עתיקות, זיהומי קרקע ומים, תיאום הנדסי).  
התשלומים כוללים בין השאר:  
א. תשלום עבור פיקוח בזק.  
ב. תשלום עבור פיקוח חברת חשמל.  
ג. תשלום עבור פיקוח טל"כ.  
ד. חציית כבישים, עבודות לילה וקשיים בביצוע העבודה.  
ה. תשלום עבור פיקוח של הרשות המקומית או גורמים אחרים.



#### 4. הוצאות תכנון שיחולו על הקבלן:

א. בנושאים מסויימים נדרש הקבלן לבצע תכנון מפורט של העבודות או פריטים שונים העשויים להידרש לביצוע העבודה ע"י מתכננים מוסמכים.  
מבלי לפגוע בכלליות האמור, מדובר, בין השאר, בעבודות כגון:

- פרטי איטום:
- תכנון ביצוע של מערכות האיטום בפרוייקט: על הקבלן להעסיק על חשבונו יועץ איטום (שיאושר קודם ע"י המפקח) שיכין את כל פרטי האיטום הכוללים בין השאר: איטום החניון התת קרקעי, איטום יסודות, איטום פיר מעלית, איטום חדרים רטובים, איטום מאגר מים, איטום מרפסות, איטום גגות וכו'.
- תכנון ההתארגנות על פי שלבי הביצוע השונים.
- תכנון דיפונים, תמיכות זמניות כלשהן לאלמנטי מבנה או לקרקע, לשם ביצוע מחפורות על יד כבישים ו/ או על יד צנרות ומערכות תת קרקעיות ולכל צורך אחר שיתחייב לצורך ביצוע העבודה.
- תכנון דיפונים, פגומים, טפסות לכל היציקות, תמיכות ומתקני עזר שונים (לא הדיפון של החפירה שמתוכנן ע"י מהנדס הקונסטרוקציה של המזמין).
- תכנון תבניות לאלמנטים יצוקים באתר.
- תכנון תערובות הבטון.
- תכנון דרכי גישה זמניות ומשטחי עבודה זמניים.
- תכנון שלבי הביצוע של הפרוייקט בכפיפות להוראות המפרטים.
- פריטים נוספים, כנדרש לשם ביצוע הפרוייקט.

עבודות התכנון הנ"ל וביצוע של כל אלה לפי התוכניות שהוכנו במסגרת התכנון הקבלני ואושרו לביצוע ע"י המפקח הם באחריותו הבלעדית של הקבלן.  
התכנון הקבלני הנ"ל יעשה ע"י מהנדסים מומחים בתחומי התכנון הנ"ל שיועסקו ע"י הקבלן. המהנדסים יהיו רשומים ורשויים כחוק בישראל.  
עבודתם תלווה בחישובים, מפרטים ותוכניות לביצוע, כולם חתומים ע"י המהנדסים הנ"ל ועל-ידי "המהנדס האחראי לביצוע השלד" (מהנדס הביצוע מטעם הקבלן), וכן תכלול עבודתם גם את ליווי הביצוע ופיקוח צמוד מטעם הקבלן על כל הנ"ל.

על הקבלן והמהנדסים הפועלים מטעמו להתחשב בזמן התכנון ובעת הביצוע בכל העומסים



הרלבנטיים להעמסת המתקנים, התמיכות, החיבורים הזמניים וכו'.  
כגון: עומס עצמי, עומס שימושי, עומסי רכב ומנופים, כוחות אופקיים הנובעים משיפועי קרקע  
ולחצי קרקע, ומהעומסים שנזכרו לעיל, שלבי הרכבה ועוד.

הקבלן יגיש למפקח, ובאמצעותו למתכננים של המזמין, את מסמכי התכנון הנ"ל (חישובים  
תכניות לביצוע ומפרטים משלימים) להתייחסות ולאישור.  
התכנון הנ"ל יוגש בשני עותקים.

המפקח והמתכננים יבדקו את התכנון הקבלני, יעירו את הערותיהם ויחזירו לקבלן את  
המסמכים. הקבלן יתקן את התכנון הקבלני בהתאם להערות המפקח והמתכנן, ויוסיף את כל  
הפירוט החסר כפי שיידרש ע"י הנ"ל לאישור חוזר, וזאת עד אשר התכנון הקבלני יאושר ע"י  
המפקח והמתכנן. רק אז יוכל הקבלן להתחיל בביצוע עפ"י התכנון המאושר הנ"ל.

מודגש בזאת, כי כל מקום בו נאמר במסמכי מכרז/ חוזה זה כי פריטים ו/או חישובים ו/או  
תוכניות כפופים לאישור המפקח ו/או המתכנן של המזמין, הכוונה היא כי אישורים אלה הם  
ברמת העיקרות בלבד, ואין בהם כדי להתפרש כאישור לנכונות התכנון של המהנדסים מטעם  
הקבלן, ולא יהיה בהם כדי לבוא במקום, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה והבלעדית של  
הקבלן והמהנדס מטעמו, הן לתכנון והן לביצוע של הנושאים לעיל, כולל אחזקתם משך כל  
תקופת הביצוע.

#### 5. תכולת העבודה הפאושלית:

5.1 הקמת מגדל מגורים בן 20 קומות המכיל 50 יח"ד + קומת מסחר + 3 קומות חניונים  
מוכנים לאכלוס ולשימוש ע"י הדיירים (כולל אישורים סטטוטוריים) כולל עבודות הפיתוח  
של המתחם כולל הקמת תחנת טרפו עפ"י מפרט חברת חשמל וכולל  
מערכת גז בתיאום עם חברת הגז (שייבחר ע"י המזמין).  
קומת המסחר מתוכננת ( ומתומחרת ) בגמר מעטפת בלבד .

#### תכולת העבודה הפאושלית ופירוט גמרים לבנייני המגורים ולמרתפים

#### להלן תאור מרכיבי העבודה:

א. עבודות הכנה

1. ביסוס:

מדידה וסימון



התארגנות בשטח כולל שילוט.

הסדרת חשמל זמני ומים זמני.

הסדרת מבנה משרדים למפקח.

## ב. עבודות שלד מבטון

### 1. כללי

שלד המבנה מבטון מזוין בהתאם לתוכניות של הקונסטרוקטור.  
העומסים השימושיים יהיו בהתאם לתקן, או לפי הרשום על גבי התוכניות.  
מרחבים מוגנים קומתיים יבנו לפי תקנות ודרישות הג"א.

### 2. ביסוס

רפסודות מבטון ופלטות יסוד או כלונסאות, בהתאם לתכנון ובהתאם לאמור בדו"ח הקרקע.  
עפ"י דו"ח הקרקע אין השפלת מי תהום.

### 3. קומות מרתף

רצפת בטון, תקרות מלוחד"ים + יציקת טופינג + גמר בטון מוחלק בהליקופטר.  
עמודים וקירות בטון (כולל הקירות כנגד קיר הדיפון)  
רמפה בגמר מסורק.  
כל הבטונים יהיו בגמר בטון חלק מוכן לצבע.  
הריצפה מוחלקת בהליקופטר.  
כל אביזרי המתכת הנדרשים בחדרים הטכניים השונים כגון פלטקות עיגון, זוויתנים, תעלות  
ניקוזים סבכות מגולוונות וכו'.  
כל החורים והמעברים, השרוולים, הפתחים הדרושים בבטונים עבור המערכות.

### 3. קומת קרקע

תקרת המרתף מבטון דרוך עפ"י תוכניות  
תחנת טרפו לחברת חשמל כולל מסגרות. תחנה מוכנה למסירה לח"ח.  
תשתיות חשמל, מים, ביוב וגז.

### 4. קומות עליונות

תקרות בטון מקשיות עם קורות.  
עמודים כולל כותרות וקירות בטון (פנימיים וחיצוניים).  
חדרי מדרגות מבטון.  
כל אביזרי המתכת הנדרשים בחדרים הטכניים השונים כגון פלטרות עיגון, זוויתנים וכד'.  
מרפסות שמש- מאחר ויש שוני במרפסות בין תוכנית קונסטרוקציה ואדריכלות יבוצעו  
המרפסות לפי אחת משתי האלטרנטיבות, בהתאם להחלטת המזמין.

### 5. דרישות נוספות

עבודות נוספות במבנה שידרשו לביצוע אשר אינם מופיעות בתוכניות ו/או במפרט זה על  
נספחיו ודרושות לביצוע המבנה לפי כל דין ו/או מיטב כללי המקצוע ו/או דברים הנגזרים  
מתוכניות ההיתר וכל דין, בכפוף למוגדר בחוזה.  
בסיסים ופירים למערכות השונות, גם כאלו שלא מופיעים בתוכניות.



מכון התקנים הישראלי

בית גמלא בפארק, דרך ירושלים 34 רעננה טל: 09-9559555 פקס: 09-9558855 : Gamla on the park, 34 Jerusalem St. Raanana

e-mail: office@e-m.co.il

אלקטרה בנייה בע"מ  
יש נג

יש לציין כי תוכניות המכרז מבטאות סכמה של הפתרון בלבד. במחיר כולל גם את כל מה שיידרש בהמשך התכנון המפורט שיערך במקביל לביצוע, בכפוף למוגדר בחוזה. המחיר כולל את כל המרכיבים שידרשו להשלמת הפרוגרמה התפקודית של המבנה. הקבלן ייקח בחשבון מנסיונו כי ידרשו בין היתר פתחים נוספים, חיזוקים וקורות משנה לתמיכת פתחים וציוד, מעקות, הגבהות בטון, וונטות ברצפה, קירות וונטות בהפרש מפלסים ובפיתוח, חגורות בטון עליונות על הרצפה להשענת קירות בניה כולל קידוח קוצים לרצפות קיימות, הנמכות הפרשים בין מפלסים, ספים לאיטום, הגנה על האיטום מבטון באיזורים הציוד הבסיסים לציוד, רצפות צפות לציוד, קורות לציוד, רצפות כפולות, גרירות ואינטרסולים לציוד, הגבהות למעקות, חיזוקים וקורות משנה מסביב לפתחים, כניסה של מעברי צנרת, תעלות, הנמכות ברצפות ובתקרות, קורות עזר, אביזרי פלדה לתליית מערכות ואלמנטים מבטון נוספים אשר יידרשו בנוסף לאלו המפורטים בתוכניות למכרז. בידוד אקוסטי בין הקומות ובין הדירות, עפ"י הדוח האקוסטי + פרטים הרצ"ב. המזמין יוצא מתוך ההנחה כי הקבלן מנוסה בביצוע סוג עבודות כגון אלו ויש לו הנסיון בהערכת עבודות אלו במסגרת ההצעה. הקבלן מצהיר כי הביא בחשבון את כל האלמנטים השונים שלעיל, והם כלולים במחיר הצעתו.

המזמין יוצא מתוך ההנחה כי הקבלן מנוסה כדי להעריך את כמויות הזיון הנדרשים לביצוע העבודה. לאור זאת בעצם הגשת הצעתו לקבלן מותר מראש על כל דרישה בנושא כמויות הברזל בבטונים השונים. הקבלן יעריך על פי נסיונו את כמויות הזיון על פי המפורט במסמכי הבקשה לקבלת הצעות.

לא תתקבל כל טענה של הקבלן על אי ידיעת אלמנטי בטון שונים, עליו לדעת מנסיונו כבעל מקצוע המנוסה בבניית מבנים כגון אלו את המשמעות של ביצוע שלד על כל פרטיו, מכל מין וסוג, לצורך תפקודו לשביעות רצון מלאה של המזמין והמפקח על פי תוכניות ההיתר, דרישות רשויות שונות, כל דין ותוכניות מכר. יודגש כי מטרת הבקשה לקבלת הצעות לקבל מוצר מוגמר. הכל בכפוף למוגדר בחוזה.

#### ג. עבודות בניה, טיח וצבע

במחסנים ובחדרים טכניים שונים (במקומות שאין קירות בטון קונסטרוקטיביים), קירות מבלוקי בטון חלולים עם חגורות מבטון מזוין.

בקומות:

בשטחי מחסנים- בלוקי גבס ירוק (עמיד רטיבות).

בין דירות- קירות בטון או בניה ( קיר כפול בעובי 15 ס"מ כ"א) עם רווח 2 ס"מ ביניהם, בידוד אקוסטי (בהתאם לדוח האקוסטיקה), גמר טיח פנים או ציפוי בלוח גבס.

מחיצות בדירות- בלוקי גבס ובחדרים רטובים בלוקי גבס (עמיד רטיבות)

בכל מקום שיש קירות בטון חיצוניים יבוצע ציפוי בלוחות גבס (או גבס ירוק בחדרים רטובים).

בקירות הגובלים בחדרי מדרגות ופירים- יבוצע טיח טרמי.





כל הקירות (טיח וגבס) יהיו צבועים בסופרקריל.  
כל התקרות (אלה שאין בהם תקרות תותב וציפוי גבס) יהיו מטויחים + צביעה בסיד סינטטי.  
בחדרים רטובים הבניה ע"ג חגורה מבטון מזוין בגובה כ- 15 ס"מ.  
סביב קולטנים בידוד אקוסטי וחיפוי גבס.  
מתחת למרפסות גג טיח תרמי בעובי של 3 ס"מ + צביעה בסופרקריל.

#### ד. עבודות איטום

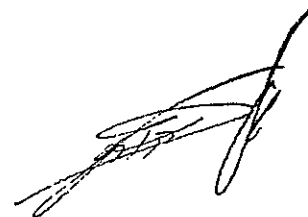
עבי האיטום בפרויקט יבצעו בשיטת עבודה של תכנון- ביצוע.  
על הקבלן להעסיק יועץ איטום (שיאושר קודם לכן ע"י המפקח) אשר יתכנן את כל פרטי האיטום הנדרשים לפרויקט כגון איטום תחנת הטרפו התת קרקעית, איטום יסודות ואיטום פיר מעלית, איטום חדרים רטובים, איטום מרפסות, גגות וכו'. כל עבי האיטום בפרויקט יבוצעו בהתאם לפרטים שהוכנו ע"י היועץ הנ"ל, ואושרו ע"י הפיקוח. הקבלן הכליל עבודות אלו בתוך תכולת העבודה הפאושלית של חוזה זה.

#### ה. חזיתות

1. קירות בטון היצוקים בשיטת "ברנוביץ" מחופים בלוחות אבן נסורה בהירה במחיר יסוד של 80 ש"ח/מ"ר ואבן נסורה בגוון אפור במחיר יסוד של 110 ש"ח/מ"ר עפ"י מפרט טכני רצ"ב, כולל בידוד טרמי כנדרש עפ"י התקנים. אין סילר על האבן. האבן במידות 30 ס"מ חופשי.
2. ויטרינות, חלונות מאלומיניום קודם כל לסעיף י"ג בנספח זה, ולאחר מכן בהתאם לרשימות האלומיניום, לתוכניות ולמפרט המיוחד של פרק 12.
3. מעקות מרפסות: עפ"י מפרט אלומי.
4. טיח חוץ- מעקות בגג, אזורים ללא אבן, תקרות קומה מפולשת ותחתית מרפסות גמר צביעה בסופרקריל.
5. מסתורי כביסה מרפפות אלומיניום או G.R.C מגוון ע"פ בחירת האדריכל.
6. מתלה דירתי לכביסה הכולל זרועות ממתכת מגולוונת, גלגלים ו- 5 חבלים מפלסטיק.
7. גליפים בחלונות – גמר צבע ולא אבן.

#### ו. חדרי השמל וחדרים טכניים שונים

ריצוף- גרניט פורצלן מזוגג במידות שונות לפי בחירת האדריכל במחיר יסוד 40 ש"ח/מ"ר כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ.  
קירות- טיח וצביעה בסיד סינטטי.  
תקרות- טיח וצביעה בסיד סינטטי.  
אלמנטי פלדה שונים בהתאם- מגלוונים + צבע פוליאור בגוון לפי בחירת האדריכל.  
חדר החשמל יבוצע לפי הנחיית ח"ת, כולל כל אלמנטי המסגרות הנדרשים



(מסגרות, סבכות, רפפות וכד').  
תחנת הטרפו במתחם תבוצע עפ"י סטנדרט חברת תשמל על הקבלן לקחת  
בחשבון את כל מרכיבי התחנה כגון שלד הבטון, חפירה, איטום מסגרות וכל הנדרש לביצוע  
תחנה מושלמת ע"י חברת תשמל.

#### ז. מחסנים דירתיים בקומות טיפוסיות וחדרים טכניים

ריצוף- אריחי גרניט פורצלן מזוגג במידות שונות לפי בחירת האדריכל במחיר יסוד 45 ש"ח/מ"ר,  
כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ.  
קירות- טיח וצביעה בסיד סינטטי.  
תקרות- טיח וצביעה בסיד סינטטי.  
דלת אש תוצרת פלדלת או ש"ע בציפוי וינוריט.

#### ח. חדר אשפה

ריצוף- אריחי גרניט פורצלן מזוגג במידות לפי בחירת האדריכל אנטי סליפ במחיר יסוד 45 ש"ח/מ"ר.  
קירות- חיפוי עד לתקרה באריחי קרמיקה לבנה סוג א'.  
תקרה- טיח+ סיד סינטטי.  
לאורך הקירות הצינור הגנה ושוקת שטיפה.  
סבכת ניקוז.

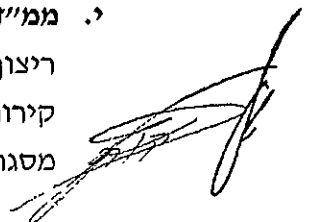
כל ציוד ח. האשפה לרבות עגלות אשפה וכל הציוד הנלווה עפ"י קובץ התקנות והנחיות ע.פ"ת

#### ט. חדרי מדרגות

משולשי מדרגות מיחידות מתועשות מטרצו אגרנט בזלת בגוון לפי בחירת האדריכל  
(פודסטים, רום+ שלח במדרגות), כולל שיפולים מסוג הריצוף בגובה 7 ס"מ.  
כל מדרגה מיחידת אורך אחת.  
משטחי ביניים ממרצפות טרצו כדוגמת המדרגות /או אריחי גרניט פורצלן במחיר יסוד 40 ש"ח/מ"ר  
כולל שיפולים מסוג הריצוף בגובה 7 ס"מ.  
גמר קירות- חיפוי אריחי קרמיקה במחיר יסוד 40 ש"ח/מ"ר עד גובה 1.20 מ"מ מעל טיח פנים וצביעה  
בסופרקריל.  
תקרות- טיח פנים וצביעה בסיד סינטטי.  
מאחזי יד/מעקות ממתכת כפי שמופיע בתוכניות וברשימות.  
דלתות אש כפי שמופיע בתוכניות וברשימות.

#### י. ממ"דים

ריצוף- כמו ריצוף תדרי שינה, כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ.  
קירות ותקרה- טיח בגר, או טיח תרמי, הכל עפ"י הנחיות הג"א.  
מסגרות לפי דרישות הג"א כולל שרולים אטומים לאורור ומ"א לפי הרשימות.



מערכת סינון ואיוורור ככל הנדרש עפ"י הנחיות הג"א- במידה ויוזמנו מסננים לממד"יים יקבל הקבלן תוספת של 200,000 ₪ מעבר לתמורה החוזית.

#### יא. דירות

##### הערה:

באם חלק מהדיירים יבחרו לרכוש קרמיקה, כלים סניטריים וכד' השונים מהסטנדרט, ינתן ע"י הקבלן זיכוי המתאים למחירי היסוד המצויינים בפרק זה.

#### ריצופים

ריצוף כניסה+ הול+ ח.מגרים+ מטבח- אריחי גרניט פורצלן מזוגג או מלוטש במידות 60/60 ס"מ במחיר יסוד 45 ₪/ מ"ר, כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ.

ריצוף מרפסת- אריחי גרניט פורצלן במידות 45/45 או 60/60 מסוג "אנטי סליפ" במחיר יסוד 45 ₪/ מ"ר, כולל שיפולים תואמים בגובה 7 ס"מ. אין דקים מעץ במרפסות .

ריצוף בחדרי שירותים ומקלחות באריחי גרניט פורצלן מזוגג אנטי סליפ במידות עד 60/60 ס"מ במחיר יסוד 45 ₪/ מ"ר.

חיפוי בחדרים רטובים באריחי קרמיקה עד גובה התקרה במידות עד 60/60 ס"מ במחיר יסוד 42 ₪/ מ"ר.

חיפוי במטבח בין הארונות – כ 60 ס"מ גובה באריחי ג"פ במידות שונות במחיר 54 ₪/ מ"ר. (כללי- גוון הרובה בכל שטחי הריצוף והחיפוי לפי בחירת האדריכל).

הרובה – רובה אקרילית .

הקבלן יבצע הנמכות במפלסי הריצוף באזורים שונים בדירות, ככל שיידרש.

#### תקרות

טיח גבס .

אין תקרות מונמכות בדירות

בתקרות שמעליהן או מעל חלק מהן מרפסות גג- בידוד תרמי באמצעות טיח תרמי .

#### צבע

צבע אקרילי מגוון דוגמת סופרקריל של טמבור (טמבורמיקס) או שוייע. לבחירת הרוכש,

שני גוונים לבחירה אשר יוצגו על ידי המזמין.

הערה: בקירות הגובלים בחדרי מדרגות ומעלית- בידוד תרמי או טיח תרמי.

כלים סניטריים



מונובלוק כרמל חרסה כולל מושב עם צירי מתכת/ או מונובלוק אידאה כולל מושב אורגנילי עם צירי מתכת.  
סה"כ בכל דירה ארון אחד בחדר שירותים הכולל כיור, משטח ומראה במחיר יסוד של 1,250 ₪ לכל ארון.

כיור בשרותי הורים חרסה מדגם פלמה 51 או שווי"ע .  
כיורים בחדרי רחצה: כני"ל. היכן שאין ארון .  
אמבטיה אקרילית דגם סוהו כולל קונס מחיר יסוד 850 ש"ח.  
כיור מטבח אקרילי של חרסה (מחיר יסוד 500 ש"ח)  
ברזים: תוצרת מדגל סדרת גליל.  
בשרותי הורים- ברז פיה קצרה. דגם 59802  
בשרותים ראשי - ברז פיה ארוכה. דגם 59808  
באמבטיה סוללה. דגם 59010  
במקלחת אינטרפוף 3 דרך, מוט קומפלט כולל מזלף 2 מצבים, סבוניה ומאחז.  
ברז נשלף למטבח. דגם 59810

נקודה למכונת כביסה- ברז למים חמים וחיבור לקו דולחין.  
נקודה למדיח כלים- ברז מים קרים וחיבור לסיפון כיור.  
נקודה לגז לבישול- צנרת בלבד- בהתאם למה שנסגר עם חברת הגז.  
דוד קיבול 150 ליטרים

### אביזרי חשמל

כל אביזרי החשמל כולל נקי נקי הקצה בדירות יהיו תוצרת "בוטצינו" מסדרת "LUNA" או גוויס, בצבע לבן, כולל מפסקי תריס ולחצן חדר מדרגות.

גודל חיבור דירתי: כל 25\*3 אמפר .

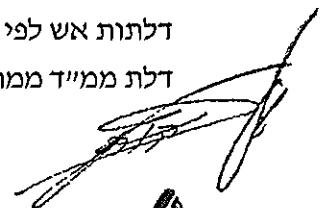
### נגרות

דלתות הפנים תהינה מתועשות של פנדור מדגם למינטו, דלת מלאה, משקוף WPE תואם דגם פירנצה, ידית בולוניה ניקל מט כולל משקוף עיוור או חמדיה שווי"ע בשלשה גוונים לבחירת הדייר (אגוז, דובדבן, וונגה). מחיר יסוד לדלת 800 ₪ /דלת –המחיר הוא מחיר ממוצע לכל הדלתות ( אספקה והרכבה )

פרזול וצירים מדגמי הספק לבחירת האדריכל/ המזמין.

דלתות אש לפי דרישות רשות הכבאות.

דלת ממ"ד ממתכת לפי הג"א מצופה וינורית, משקוף פת צבוע סופרלק.



## ארונות מטבח

1. על הקבלן לדאוג להזמנה, אספקה, תאום והתקנה של ארונות המטבח בדירות.
  2. הקבלן יזמין את הארונות אצל היצרן/ הספק ( שלושה ספקים לפחות) שיבחרו ע"י קבוצת הרכישה עפ"י החלטתה הבלעדית, ויהיה אחראי בלעדי למועדי האספקה וההתקנה כמתחייב מלוח הזמנים שבמכרז/ חוזה זה. המחירים שיוצאו לפי מכרז זה יכללו את התמורה בגין הארונות הנ"ל.
  3. על הקבלן לקחת בחשבון מחיר של 4,500 ₪ לכל ארון מטבח (לא כולל משטח שיש וכיור) כסכום סופי אשר עליו לשלם, לחברת המטבחים לדירות 4 חדרים ומחיר של 6,750 ₪ עבור דירות דופלקס + פנטהאוז.
  4. הערה: באם חלק מהדיירים יבחרו לרכוש ארון מטבח ( או ארונות אמבט שונים מהסטנדרט) שלא באמצעות הקבלן ינתן ע"י הקבלן זיכוי בהתאם לסכומים המצויינים לעיל.
- שידרוג ארונות המטבח שלא באמצעות ספק הקבלן יתאפשר רק לאחר קבלת טופס 4 ומסירת הדירה.
5. משטחי שיש לארון מטבח  
משטח שיש מאבן קיסר ב- 3 (שלושה) גוונים לבחירת הרוכש מתוך החלופות על פי הפרוט הבא:
- שיש קיסר דגם 3040.
  - שיש קיסר דגם 3200.
  - שיש קיסר דגם 3141.

אם חלק מהדיירים יבחרו לרכוש את המשטח הנ"ל שלא באמצעות הקבלן יתן הקבלן לדייר זיכוי בגובה 320 ₪ לכל מ"א של משטח. ( אספקה והרכבה).  
שידרוג משטחי השיש שלא באמצעות קבלן יתאפשר רק לאחר קבלת טופס 4 ומסירת הדירה

## דלת כניסה ראשית

דלת כניסה "דור ביטחון וינוריטי" של חברת רשפים או ש"ע.

## יב. מבנה לובי כניסה, לובי קומת כניסה + לוביים קומתיים + מועדון דיירים

### מבנה לובי כניסה

- כל חומרי הגמר והפריטים עפ"י תוכניות מעצבת הפנים הרצ"ב.
- ריצוף באריחי שיש במידות שונות עפ"י תוכניות עיצוב פנים.
- אריחי השיש חתוכים בלייזר מלוטש + גמר ליטוש/ פוליש.
- מחיר היסוד לא כולל מיון, עבי חריצה וליטוש.
- חמילוי יעשה בדבק שיש ויתאמו לריצוף/ חיפוי קיים.



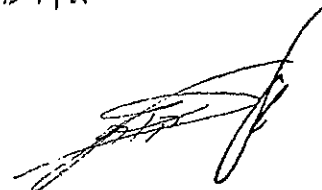
העבודה כוללת עיבודים מיוחדים כולל עיבוד בשיפועים עפ"י הצורך.  
ציפוי קירות באריחי שיש לפי פריסות במידות שונות עפ"י תוכניות עיצוב פנים.  
(לכל הגובה עד תקרה מונמכת). משולבים פרופילי גמר מתועשים ליצירת חריץ ניתוק.  
דלתות של ארונות חשמל ו/או ארונות טכניים עם ציפוי בעץ צבוע בתנור ו/או בשילוב מראות עפ"י תוכניות עיצוב פנים.  
תקרה מונמכת- מגבס כולל סינרים וקרניזי גבס לתאורה נסתרת+ שפכטל מלא עפ"י תוכנית מעצבת הפנים.  
מראות ותאורה לפי תוכנית מעצבת הפנים.  
מערכת אינטרקום מרכזית  
תיבות דואר.  
על הקבלן לקחת בחשבון הקצב של 10,000 ₪ לריהוט, כולל צמחיה, מראות, תמונות.  
אין וילונות האפלה.

#### מועדון דיירים .

ריצוף – שטיח ע"ג ריצוף סוג ב'. מחיר יסוד לשטיח 70 ₪/מ"ר כולל שיפולים

#### לובי קומתי + לובי חניון + לובי קומת מסחר

**כל חומרי הגמר והפרטים עפ"י תוכניות מעצבת הפנים הרצ"ב**  
ריצוף באריחי גרניט פורצלן במידות כ- 60/60 ס"מ בגוונים עפ"י תוכניות עיצוב פנים.  
ציפוי קירות באריחי גרניט פורצלן (מסידרת סוהו) לפי פריסות במידות שונות. (לכל הגובה עד תקרה מונמכת).  
אין משקופי אבן סביב מעליות.  
דלתות של ארונות חשמל/או ארונות טכניים צבועים בתנור בגוון עפ"י בחירת האדריכל.  
תקרה מונמכת- תקרת גבס כולל שפכטל מלא, כולל סינרים וקרניזי גבס לתאורה נסתרת+ צביעה בסופרקריל.  
בתקרות ו/או בקירות משולבים פרופילי גמר מתועשים ליצירת חריץ ניתוק.  
מראות ותאורה לפי תוכנית עיצוב הפנים.  
כל היתר בהתאם לתוכניות+פרטים של מעצבת הפנים, המצורפים למכרז.  
למכרז צורפו תוכניות מפורטות של לובי כניסה טיפוסי. לא צורפו תוכניות מפורטות עבור לוביים בחניונים ובקומת המסחר. לוביים אלו יבוצעו בהתאם לחומרים ולפרטים המצויינים בתוכניות לובי טיפוסי.  
אין וילונות האפלה .



## י.ג. עבודות נגרות, מסגרות ואלומיניום

נגרות ומסגרות – כל מה שלא מוגדר בסעיפים לעיל : נגרות, ארונות מטבח, דלת כניסה, וארון בחדר שירותים יהיה בהתאם למפרטים המיוחדים, לתיאור הפריטים האופייניים, לרשימות ולתוכניות האדריכלות.

### אלומיניום

בחדרי השינה מבוטלים קירות המסך מטיפוס א-12, א-13 במקומם יבוצעו קירות בטון בחיפוי אבן חיצוני בתבנית, כדוגמת חזיתות הבניין, וחיפוי פנימי מגבס וחלונות טיפוס א-1 ( חלון אחד בכל חדר שינה ) עם תריס גלילה חשמלי.

קיר מסך בלובי קומתי מטיפוס א-15 מבוטל. במקומו יבוצעו קירות בטון עם חיפוי אבן חיצוני כדוגמת חזיתות הבניין, חיפוי פנימי בגרניט פורצלן כדוגמת חיפוי הלובי וחלון קיפ אחד בכל קומה במידות 100\*100 ס"מ.

כל האלומיניום בפרוייקט בצבע RAL סטנדרטי.

כל מה שלא מוגדר בסעיפים לעיל יבוצע עפ"י מפרט האלומיניום המצ"ב למכרז ולתוכניות המכרז.

### מחירי אופציות באלומיניום :

במידה ויוזמן קיר מסך מטיפוס א-15 אך ברוחב 135 ס"מ, במקום חלון קיפ, הקבלן יקבל תוספת לתמורה החוזית בסך 160,000 ש"ח/קומפ. במדד בסיס החוזה.

במידה ויוזמנו קירות המסך בחדרי השינה מטיפוס א-12 ו א-13 מפרופילים של קליל 4750W במקום קירות בטון בחיפוי אבן וחיפוי פנימי בגבס, הקבלן יקבל תוספת לתמורה החוזית בסך 492,193 ש"ח/קומפ. במדד בסיס חוזה.

במידה ויוזמן קיר מסך בלובי קומתי מטיפוס א-15 מפרופיל קליל 8300R במקום קירות בטון עם חיפוי אבן חיצוני וחיפוי פנימי בגרניט פורצלן, הקבלן יקבל תוספת לתמורה החוזית בסך 507,028 ש"ח/קומפ. במדד בסיס חוזה

### טו. מערכות מים, חשמל, איורור, מיזוג אויר ומעליות

מערכות יהיו בהתאם לאמור במפרטים המיוחדים- פרק 07, פרק 08, פרק 15 ופרק 17, לתוכניות כולל התחברות למערכות עירוניות ולח"ח ולכבלים.

להלן תאור כללי של המערכות השונות:

תברואה



מערכת אספקת מים קרים, חמים וכיבוי אש.  
מערכת נקזים למי שפכים ודלוחים.  
קבועות תברואאיות ואביזריהן.  
מערכת נקזים למי גשם.  
מערכת אספקת גז בישול.  
מערכת ספרינקלרים.

### חשמל:

מתקני כח ומאור הכוללים צנורות, חוטים, כבלים, תעלות, אביזרים וכד'.  
מערכת הארקה מושלמת.

הכנת תשתית עבור טלפונים ותקשורת, בטיחות, בטחון וכו'.

אספקה והתקנה של לוחות חשמל ואביזרים.

אספקה והתקנה של גופי תאורה- פנים וחוץ.

התקנה של גופי תאורה סטנדרטיים ומיוחדים.

מנורות אזהרת מטוסים.

מערכות מתח נמוך מאוד

מערכת טלפון בזק.

אנטנה טלויזיה.

גלאי אש ועשן, כיבוי בגז וכד'.

אינטרקום כבאים.

כריזה.

הכנות לטלויזיה במעגל סגור.

תאורה בלוביים קומתיים.

תאורה במבנה לובי כניסה.

תאורת פיתוח.

הכנות למצלמות ביטחון עפ"י תוכנית חשמל.

שער/ מחסום חשמלי מבוקר של חברת "עופר שערים" או ש"ע לאישור המפקח.

### מיזוג אוויר

בדירות יבוצעו הכנות מ"א בהתאם לתוכניות, ללא תקרות מונמכות .

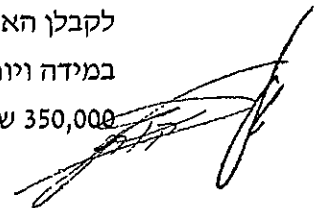
מעליות

יבוצעו 2 מעליות . אחת ל- 8 נוסעים והשנייה ל- 13 נוסעים . מהירות 1.75 מ/ש .

לקבלן האופציה להציע מעליות עם חדר מכונות במידה ויתאפשר מבחינה תכנונית.

במידה ויוחלט להוסיף מעלית שלישית ( 8 נוסעים ) הקבלן יקבל תוספת לתמורה החוזית בסך של

350,000 ש"ח במדד בסיס חוזה .





## יז. כללי

1. כל העבודות הקשורות בהגנה נגד אש בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות של המזמין. מעברי כבלים וצינורות ואיטום מעברי פירים וצינורות אנכיים בפירים מפני מעבר אש לשעתיים. האיטום ע"י יציקת משטחי בטון או בכל דרך אחרת בהתאם להתקן ולדרישת כיבוי אש+ עטיפת כדוגמת KBS ע"ג הצנרות והשרוולים, הכל בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות. הקבלן יגיש לאישור היועץ פרטים של כל מעברי האש בבניין.
2. כל עבודות השילוט והסימון הדרושות בהתאם להנחיות ולתקנים השונים לרבות שילוט כל המערכות בשילוט מבקליט חרוט וכן שלטי אזהרה כנדרש בחוק. שילוט לפי דרישות הרשויות והתקנים, כל השילוט בעברית ובאנגלית ובגודל ובטקסטורה לפי בחירת האדריכל. במבנה העילי- שלט ראשי למבנה כולל הפניות, שילוט קומות. גודל, גוון וצורת האותיות לפי בחירת והנחית האדריכל.
3. שרולים בשלד הבטון והבנייה למעברים ולפתחים למערכות אלקטרומכניות לפי תאום עם יועצי המערכות השונים.
4. מתחת לכל הריצופים בדירות ובשטחים הציבוריים- שכבת בידוד אלסטית כדוגמת איזופף בעובי 6 מ"מ מדגם GA 400.
5. הכנת מקום וכל ההכנות לצוברי גז שמוזמנים ע"י המזמין.
6. "רצפה צפה" מבטון בגגות עם מיסונים, לפי הנחיות יועץ האקוסטיקה והקונסטרוקטור ורצפה צפה בתדרי מכונות למעליות.
7. תיאומי פתחים, שרולים (לרבות אספקתם), מעברים וכד' של כל המערכות האלקטרומכניות הקשורים לביצוע השלד.

## יח. עבודות שאינן כלולות במסגרת המחיר הפאושלי

העבודות המפורטות להלן תוזמנה כעבודות נוספות מהקבלן ובגיין תשולם תמורה נוספת כמפורט להלן וזאת ככל שהרשויות תדרושנה ביצוע חלק מהן לצורך הוצאת טופס 4 ו/או המזמין יבקש מהקבלן להוסיף:  
תחילת ביצוע העבודות שלהלן ע"י הקבלן מותנית בכך שהתמורה בגיין תופקד מבעוד מועד ע"י המזמין אצל הנאמן מטעמו 6 חודשים בטרם תחילת ביצוע העבודות והנאמן יאשר לקבלן שהתמורה במלואה תופקד אצלו.

1. ביצוע ארונות מטבח - 225,000 ש"ח.  
ארונות מטבח- "מחיר יסוד" לארונות מטבח- 4,500 ש"ח/יח"ד לכל סוגי הדירות, במקום 6,000 ש"ח/יח"ד לדירות 4 חדרים ו- 9,000 ש"ח/יח"ד לדירות 5 חדרים +פנטהאוז +דופלקס.
2. ביצוע משטחי שיש במטבחים - 92,000 ש"ח.  
משטחי שיש- מחיר זיכוי לדייר 320 ש"ח/מ"א, במקום 500 ש"ח/מ"א.



3. ביצוע ארונות רחצה - 62,000 ש"ח.  
ארונות בחדרי שירותים- דגם סופיה או ג'ויה באורך 85 ס"מ. "מחיר יסודי" לארון 1,250 ש"ח/י כולל משטח, כיור אינטגרלי ומראה. במקום "מחיר יסודי" 1,550 ש"ח/י.  
הבחירה תהיה מהספק אצלו בחר הדייר את הריצופים, החיפויים והכלים הסניטריים.
4. אספקה והתקנת כלים סניטריים – מעבר לחדר רטוב אחד בכל דירה - 107,000 ש"ח.  
הכלים הסניטריים בהתאם למתואר במפרט המיוחד נספח ב'2 ולא במפרט המכר.  
שירותי הורים - ברז פיה קצרה - גליל דגם - 59802.  
שירותים ראשי - ברז פיה ארוכה - דגם - 59808.  
סוללת אמבטיה גליל - דגם 59010.  
ברז נשלף למטבח - גליל - דגם 59810.  
כיור שירותי הורים - פלמה 51 - תוצרת חרסה.
5. ביצוע גגון כניסה - 72,000 ש"ח.
6. במבואות קומתיות ביצוע תקרות מונמכות במקום סינרים - 50,000 ש"ח.
7. עבודות פיתוח, כולל מעל הרמפה - 272,000 ש"ח, לפי הפירוט הבא: כל הריצופים בפיתוח (מצעים כלולים בפאושלי), פתחים לעצים, אבני גן, ספסלים, אשפתונים, עמודי תאורה ועציצים.
8. תוספת ביצוע תקרה מעל רמפת הכניסה - 80,000 ש"ח.
9. תוספת לביצוע מעלית שלישית בהתאם לתכניות - 350,000 ש"ח.
- סה"כ - 1,310,000 ש"ח.

#### הערות:

המחירים צמודים למדד בסיס חוזה.  
המחירים בתוקף רק אם כל העבודה תוזמן במלואה

#### 6. עבודות מוקדמות אשר תבוצענה על ידי הקבלן

הקבלן יגיש תוך שבוע מיום חתימת החוזה תכנית התארגנות באתר, תכנית זו מהווה, לאחר אישורה ע"י המפקח, חלק בלתי נפרד ממסמכי החוזה. התכנית תכלול:  
הקצאת שטחי התארגנות, אזורי אחסון, מבנים זמניים וכו', כולל פירוט המבנים וגודלם.

#### 7. מבנה למפקח

##### כללי

להלן התיאור הנדרש של מבנה המפקח:  
מבנה טרומי בשטח כולל של כ- 20 מ"ר המבנה יכלול 2 חדרים: חדר למפקח+ חדר ישיבות, שירותים ומטבחון, מיזוג אויר מושלם ע"י מזגנים מפוצלים על פי תכנון יועץ מיזוג האויר של המזמין, תאורה פלורסנטית מלאה, מכשיר טלפון 21 קווי חוץ מחוברים במרכזיה ובנוסף קו לחבור המתשבים ADSL, המבנה יחובר לקווי מים, ביוב וחשמל.  
המבנה יהיה בנוי מחומרים בעלי כושר בידוד.



מיקום המבנה יהיה בתיאום עם המפקח.  
על הקבלן לקחת בחשבון העברה עתידית של המבנה בתחום האתר, כולל אפשרות בתוך שטחים בנויים.

#### ציוד מחשוב וטלפניה

1. מדפסת לגליון A4 במהירות של 12 דפים לדקה לפחות, צבעונית.
2. מכונת צילום מסמכים מהירה מסוג מתקדם עם מגשי דפים ל-A3 A4 + ציוד נלווה למיון (STORER) + מגש מזין (FEEDER).
3. חיבורים מהירים לרשת אינטרנט מסוג ADSL במהירות 2.5 גיגה בייט, כולל כל הציוד הנדרש לרבות מודם חיצוני מתאים ללא ראוטר. על הקבלן להתקשר לשירות תחזוקה ותפעול של התומרה והתוכנה כולל זמן תגובה של לא יותר מ- 6 שעות למחשב ו- 24 שעות ליתר הציוד.
4. מחשב נייד/ נייה כולל תכנית (MS-PROJECT, EXELLE, WORD) OFFICE.

#### ציוד משרדי

- על הקבלן לספק על חשבונו את הציוד המשרדי החדש הבא:
- שולחן לחדר ישיבות + 10 כיסאות.  
2 שולחנות גדולים לחדר הפיקוח + 4 כיסאות.  
ארון פת 2 דלתות עם אמצעי נעילה וכן דפים לתוכניות ותיקים.  
לוחות נעיצה בהיקף כל הקירות של חדר הישיבות בגובה 1.20 מ'.  
לוח כתיבה מגנטי/ טושים במידות 1.40 X 2.50 מ' לפחות.  
מתקן שתייה מים קרים וחמים כדוגמת מי- עדן או שוייץ, כולל אספקה סדירה של מים.

#### אחזקת משרדים והציוד

המשרדים ינוקו יום יום.  
הקבלן יהיה אחראי על חשבונו על תחזוקה ושמירה שוטפת של המבנה, לרבות כל ההוצאות בגין מוצרי ניקיון, הגינה, חשמל, טלפון, תוזי אחזקה לציוד המחשוב והעברת המבנה במידת הצורך בהתאם להתקדמות וזאת עד לגמר ביצוע הפרויקט.  
כמו כן הקבלן אחראי על חשבונו לתקינות ותחזוקת הציוד המשרדי ויהיה אחראי על חשבונו לספק

נייר צילום A3 A4 + ראשים למדפסת ונייר למדפסת לכל תרופת ביצוע הפרויקט.  
באחריות הקבלן ועל חשבונו, החלפת כל הציוד הבלוי בהתאם להוראות המפקח, בציוד חדש, בתוך 24 שעות.

#### 8. סימון ומדידות

- א. הקבלן יעסיק על חשבונו במשך תקופת העבודה ועד סיומה, מודד מוסמך ובעל רשיון, בעל ותק של 5 שנים לפחות בעבודות מדידה, אשר יאושר מראש וכתב ע"י המפקח, לביצוע כל עבודות המדידה הנדרשות בפרויקט.
- ב. הקבלן יבצע בעזרת המודד מדידות כל אחד משלבי העבודה:  
מפלסים וגבולות תקרות השונות לפני כל יציקה לבדיקה ואחרי כל יציקה.



הקבלן יכין תכנית עדות שהוכנה ע"י המודד לכל מפלס ומלפס.  
תכנית העדות תיבדק ע"י מודד מטעם החברה ורק לאתר אישורה יוכל הקבלן להמשיך בעבודה.  
ג. הקבלן ישאיר שרוול לכל גובה הבניין בתקרות לביצוע מדידות AS MADE ע"י מודד מוסמך מטעמו.

## 9. השגחה מטעם הקבלן ואחריות הקבלן

### 9.1 השגחה מטעם הקבלן

- א. הקבלן יחזיק באתר צוות ניהולי אשר יכלול לפחות את העובדים הבאים:
1. מנהל פרויקט- מהנדס ביצוע עם נסיון מתאים בביצוע וניהול פרויקטים דומים, אשר יאושר מראש ע"י המפקח.
  2. מבוטל.
  3. מנהל עבודה מוסמך עם נסיון מתאים בעל ידע ונסיון מקצועי המתאימים לסוג העבודה הנדרש בפרויקט, אשר יאושר מראש ע"י המפקח.
  4. צוות טיפול בדיירים, כולל נציג קבוע שיטפל בבקשות הדיירים לביצוע שינויים בדירות, איש זה יהיה בעל השכלה ונסיון הנדסיים, רצוי בתחום האדריכלות ובעל נסיון קודם בסוג עבודה זה.
  5. יועץ בטיחות- מהנדס בטיחות וגיהות- מומחה בתחום בעל הכשרה ונסיון קודם מוכח במבנים במתחמים מאוכלסים.
- ב. נוכחות צוות הניהול מטעם הקבלן תהיה כל ימי העבודה ושעות העבודה.  
כוונת המפקח לעמוד על נוכחות הצוות הני"ל באתר והקבלן ייקח זאת בחשבון בעת הגשת הצעתו.  
ג. על הקבלן להבטיח הימצאותם שח מחליפים במקרה של מחלה/ מילואים/ חופשה וכו' של כל אחד מבעלי במקצוע דלעיל.  
ד. המזמין רשאי לפי שיקול דעתו לדרוש החלפת מי מאנשי צוות ההשגחה באם נמצא בלתי מתאים לדעתו מכל סיבה שהיא.

### 9.2 אחריות לביצוע השלד ואחריות לביקורת

עם תחילת העבודה ידאג הקבלן כי מנהל הפרוייקט מטעמו יחתום באגף ההנדסה בעירייה על טופס מתאים בדבר אחריות לביצוע השלד- חתימת "המהנדס האחראי לביצוע השלד"  
מנהל הפרוייקט מטעמו יחתום גם על המסמכים הדרושים לקבלת תעודת גמר- עם סיום העבודות. האחראי לביקורת יהיה המפקח מטעם המזמין.

### 9.3 אחריות לבטיחות

1. הקבלן ימנה מטעמו ממונה על הבטיחות באתר כנדרש בחוק ויודע על כך למפקח בכתב, בתוך 7 ימים מקבלת צו התחלת העבודה. קבלן הסכם זה יהיה האחראי הבלעדי לכל נושא הבטיחות בעבודה באתר כולו, כולל האחריות על עבודותיהם של כל הקבלנים האחרים שיעבדו ( באם יעבדו) באתר וכל אדם הנמצא בתוך אתר העבודות.  
לצורך עניין זה, רואים את הקבלן בחזקת "קבלן ראשי". האחראי על הבטיחות כנ"ל



יהיה אחראי באתר עד למועד גמר תפקידו של הקבלן הוא יהיה האחרון לעזוב את שטח האתר מטעם הקבלן, כך ששרותי הבטיחות יינתנו על ידי הקבלן עד לרגע סיום עבודותיו.

2. כמו כן חייב הקבלן בפעולות אלה:

בהחזקת פנקס כללי באתר הבניה בו תרשמנה תאונות וכו'.

בכניסה למבנה יוצב שלט, בו יצויין שם המבצע, פעולות הבניה ושם מנהל העבודה, וכן יוצבו שלטי אזהרה, שבמקום מבוצעות עבודות בניה והריסה ושהכניסה לשטחים אלה אסורה.

הריסות וכדומה תבוצענה תחת הנהלתו הישירה של מנהל העבודה. העובדים בהריסה יצויידו בכובעי מגן, נעלי בטחון ומשקפי מגן. כל הציוד של הקבלן, לרבות מעליות, מנופים וכלי הרמה אחרים יהיו תקינים לחלוטין עם תעודות בדיקה עדכניות וברות תוקף של בודקים מוסמכים. הציוד יופעל רק על ידי עובדים המורשים והמוסמכים לכך. לא לחבר לרשת החשמל ציוד חשמלי, אשר לא נבדק קודם על ידי חשמלאי מוסמך, שיאשר זאת בכתב (ביומן העבודה).

לא להשתמש בלהבה גלויה בריתוך, חיתוך, עבודות זפת חמה ועבודות אחרות, שעלולות לגרום לשריפה, אלא לאחר קבלת אישור לביצוע העבודות ואופן ביצוע מאת המפקח. מאידך, אישור של המפקח כנ"ל אינו משחרר את הקבלן מאחריותו המלאה, הבלעדית והכוללת לכל נזק, שעלול להיגרם עקב ביצוע העבודות הנ"ל.

3. בגין כל הוראות סעיף זה לא תשולם כל תמורה לקבלן, ואואים את כל הוצאותיו ככלולות במחירי כתב הצעתו.

#### 9.4 שרותי הקבלן לדיירים/ לקוחות המזמין

הקבלן יאפשר ככל שיידרש ע"י המזמין לתאם מראש מועדי ביקור במבנה של דיירים/ לקוחות של המזמין. מועדי הביקורים יתואמו לשעות הנוחות לדיירים / לקוחות באופן גמיש. הקבלן יאפשר לדיירים/ לקוחות שינוע במעלית העבודה לקומות השונות. הקבלן יהיה אחראי לשמירה והגנה על בטיחות הדיירים/ לקוחות, כולל מתן ליווי מסודר וצמוד מרגע הגיעם למבנה ועד לצאתם מהמבנה.



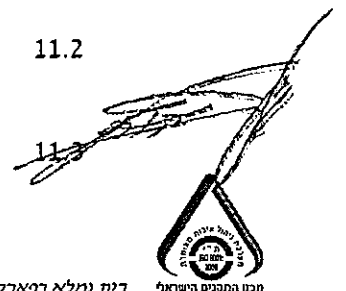
כל זה ייעשה על חשבון הקבלן, כלול במחיר הפאושלי, וכמוזכר במפורט בתנאי החוזה.

#### 10. בדיקת חלקי מבנה שנועדו להיות מכוסים

- א. הקבלן מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו במבנה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא הסכמתו של המפקח.
- ב. הושלם חלק כלשהו מהמבנה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן על כך למפקח, 7 ימי עבודה מראש, כדי לאפשר למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור במבנה, לפני כיסויו או הסתרתו, ולקבוע את ההוראות הדרושות בטרם יכוסה החלק האמור במבנה.
- ג. 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 שכסה, על פי דרישת המפקח ובתוך הזמן שנקבע על ידו וכיסו מחדש מיד לאחר אישור אותו החלק במבנה, על ידי המפקח.
- ד. כיסה הקבלן חלק כלשהו מהמבנה שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא שקיבל אישור מאת המפקח יהיה חייב הקבלן, על פי דרישת המפקח שתינתן לו מזמן לזמן לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים ולעשות חורים בכל חלק מהמבנה לפי הוראות המפקח, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן להחזירו לתקנו, לשביעות רצונו של המפקח. הוכיחו הבדיקות שהחלק האמור לא בוצע לשביעות רצונו של המפקח, יחולו ההוצאות הכרוכות בתיקון העבודה האמורה על הקבלן.
- ה. יסרב הקבלן למלא את דרישת המפקח כאמור בסעיפים הקטנים ג'-ד' או יתירש בכך, תהא המזמין רשאי להעסיק קבלנים ו/או פועלים על חשבונו של הקבלן והוצאותיו, לשם גילוי חלק כלשהו במבנה וכיסויו.
- ו. מבלי לגרוע מזכות קיזוז העומדת למזמין עפ"י כל דין, הוצאות החלות לפי סעיף זה על הקבלן, רשאי המזמין לנכותן מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהיה רשאי לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת.

#### 11. הכנת דוגמאות דירת הדגמה ולובי לדוגמא

- 11.1 הקבלן יכשיר דירה ולובי קומתי לדוגמא מושלמת מבחינת עבודות הגמר והמערכות. מיקום הדירה והלובי לפי החלטת המפקח.
- 11.2 החשמל להפעלת הדירה והלובי יסופקו ע"י חיבור החשמל הזמני של הקבלן.
- 11.3 הדירה מיועדת לתצוגת חמרי גמר לדיירים, בתאום מול ספקי הריצופים, החיפויים, הקבועות התברואתיות וספקי ארונות המטבח והאמבט.
- הדירה תכלול בין היתר: מחיצות, ריצוף, חיפוי, דלתות, מערכת תאורה וחשמל, מיזוג



- ואוורור מלא וחיבור למערכת הביוב והמים הקיימת ולמערכת חשמל של הקבלן.
- 11.4 הקבלן יהיה אחראי על חשבונו לאחזקת הדירה הנ"ל כולל תשלום כל הצאות חשמל, מים, טלפון, נקיון וכו' במשך כל תקופת הביצוע.
- 11.5 כל הריהוט הנדרש לדירה כגון: שולחנות, כורסאות, וכד' יסופק ע"י המזמין.
- 11.6 הקבלן יבטיח גישה בטוחה ונוחה לדירה וללובי לדוגמא, לכל קומה בה הן יבוצעו.
- 11.7 ביצוע הדירה והלובי יהיה תוך 60 יום מגמר יציקת תקרת הבטון באותה קומה.
- 11.8 מובהר בזאת, כי הצעת הקבלן כוללת ביצוע הדירה והלובי לדוגמא כמפורט ולא תשלום בגינן כל התוספות. הערה: הדירה להדגמה תהיה בסטנדרט של הדירות הטיפוסיות. במידה והקבלן ידרש מהמזמין לסטנדרט שונה, יסוכם התשלום בנפרד בין המזמין לקבלן, בהתאם למחירון "דקל" (לא "דקל" שיפוצים) במחירי קבלן ראשי.
- 11.9 הקבלן יכין דוגמאות יציגות, כולל דוגמאות של אלמנטים חזרתיים בבניין הנמצאים בשטחים הציבוריים, מעבדות ומוצרים שלמים בגודל, בצורה ובפרטים, לכל אלמנט, בהתאם לרשימה שתימסר ע"י המפקח לפני יישומם, על מנת לקבל את אישור האדריכל.
- 11.10 הדוגמאות תכלולנה את כל הדרישות כפי שהתבטאו בתכניות, במפרטים ו/או לפי ההנחיות בע"פ ותכלולנה שינויים ותוספות ותוספות בדוגמא עד קבלת האישור הסופי.

## 12. הגנה על חלקי מבנה

- להלן מספר הוראות מחייבות בקשר עם הגנה על חלקי מבנה.
- א. עץ- כל חלקי נגרות אומן ו/או נגרות חרש שיותקנו במבנה יוגנו ע"י הקבלן באמצעות יריעות פוליאיתילן וקרטונים בצורה שתבטיח אותו מפני פגיעות מכניות, לכלוך, ו/או כל פגיעה אחרת.
- ב. אלומיניום- מיד עם גמר הרכבת כל אחד מפרטי האלומיניום ידאג הקבלן להגן עליו מפני פגיעות מכניות ו/או פגיעה של סיד, טיח, צבע וכו'. הגנת פרטי האלומיניום תתבצע בתיאום ועל פי הנחיות המפקח.
- ג. אדני חלונות- מיד עם גמר הנחת אדני החלונות יוגנו האדנים באמצעות פוליאיתילן וקרטון גלי ו/או בכל צורה אחרת שתוצע ע"י הקבלן ותאושר ע"י המפקח.
- ההגנה תבטיח מפני פגיעות מכניות ו/או אחרות בכל מהלך ביצוע טיח חוץ, צביעה וכו'.
- ד. ריצוף במרצפות ומדרגות- הקבלן יקפיד מפני פגיעה במרצפות והמדרגות. המדרגות יוגנו באמצעות לוחות עץ באופן שיבטיח אותן מפני כל פגיעה במהלך העבודה, במרצפות יוגנו ביוטה וגבס.
- ה. כלים סניטריים- עם הרכבת הכלים הסניטריים ידאג הקבלן להגנתם באמצעות מילוי האמבטיות והכיורים בנסורת עץ וכיסויים בקרטון גלי.
- אין בביצוע ההגנה הנ"ל כדי לפטור רת הקבלן מאחריותו הבלעדית לשלמות כל חלקי המבנה המוזכרים למעלה ואלו שאינם מוזכרים.




כל ההגנות תהיינה ברורות קיימא ויתפקדו ברציפות עד מסירת הדירות.  
במידה ובמהלך העבודה תוסר ההגנה מכל סיבה שהיא, ידאג הקבלן לחדשה באופן מיידי.  
במידה ובמהלך העבודה ינזקו ו/או יתקלקלו חלקי המבנה ו/או אביזרים כלשהם יתקנס הקבלן  
ו/או יחליפם על חשבונו לשביעות רצון המפקת. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע מושלם של ההגנה  
על חלקי המבנה, אחזקתה וחידושה חלות על הקבלן וכלולות בתמורה הפאושלת.

#### 13. שילוט יחידות דיור בזמן הבנייה

הקבלן ירכיב על כל יחיד שלט עליו ירשמו מספר הקומה ומספר הדירה למען הסר ספק,  
השלט הנ"ל אינו השילוט הקבוע והסופי של הדירה.

#### 14. תכנון הביצוע

לפני תחילת העבודה, יידרש הקבלן להגיש לאישור המתכנן והמפקח תכנית מפורטת לביצוע העבודה.  
התכנית תפרט את אמצעי ההרמה, את אמצעי ההובלה, שינוע והאחסון של החומרים והרכיבים  
הטרומיים והיצוקים במקום וההגנה עליהם וכל ציוד אחר בו ישתמש הקבלן במהלך עבודתו.  
התכנית תתאר את התבניות הבהן ישתמש הקבלן לביצוע רכיבי הבטון היצוקים באתר, את אופן  
הרכבתן ופירוקן, מועדי ההרכבה והפירוק וכו'.  
התכנית תכיל תיאורים של הפיגומים, התבניות, הרכבת הרכיבים הטרומיים, שיטת היציקה וכיו"ב.  
הקבלו נדרש לציין סוג העגורנים שבהם ישתמש בין אם קבועים במבנה או כאלה שיובאו לצורך  
עבודה מסוימת- הכל בהתאם לעומס שעל העגורן להרים באורך הזרוע הדרוש, ובהתחשב בכל  
תנאי הסביבה.

הקבלן יגיש לאישור המזמין תכנית מיקום העגורנים בין ניידים ובין קבועים.  
השענת ציוד עבודה כבד על גבי תקרות אם תאושר על ידי המפקח, תחייב את הקבלן לתמוך אותן  
בפיגומים יציבים.

לשם כך, יגיש הקבלן לאישור תכנון מפורט של הפיגומים מתחת לכל התקרות והקורות אותן יבקש  
לתמוך. אישורו של המפקח לכל אשר יוצג בפניו על פי סעיף זה לא ישחרר או יקטין נאחריותו של  
הקבלן לביצוע העבודה והוא נשאר האחראי הבלעדי לביצוע.

כל שטחי ההתארגנות של הקבלן יהיו בתחומים המוגדרים כאתר הבנייה.  
הקבלן רשאי לבקש מהרשויות אישורים להתארגנות, או להצבת ציוד מחוץ לתחומי האתר, אך  
מחויבתו של הקבלן כלפי המזמין על פי חוזה זה לא תהיה מותנית בהשגת אישורים אלו.  
המזמין גם לא יישא בהוצאות כלשהן שיהיו לקבלן בגין קבלת האישורים מהרשויות  
והוצאות אלה כלולות בתמורה הפאושלת.

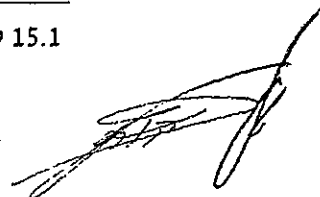
#### 15. לוח זמנים

15.1 לא יאוחר מאשר 15 יום מיום מתן ההודעה על הזכייה בעבודה ימציא הקבלן מסמכים

אשר יכללו:

1. תכנון שלבים למימוש לוח זמנים מפורט ומוסכם עם המזמין, ערוך במחשב

בישיטת הנתיב הקריטי".





2. תרשימי זמך/ מקום ותרשימים לוגים להבהרת השלבויות והבעיות העקרוניות.

3. תרשים גיאוגרפי ע"ג חתך המבנה עם ציון מועדי השלמת שלבים קריטיים

(שלד, מעטפת, מערכות ורטיקליות וכיוצ"ב)

15.2 בנוסף לדיווחי התקדמות שוטפים שיוצגו האתר למפקח בהתאם לדרישות המפקח,

על הקבלן להכין דוחות התקדמות רבעונים אשר יכלול עיכובים ונתיבים קריטיים.

15.3 ידוע לקבלן כי בעת פיגור בעבודה לעומת לוחות זמנים יידרש מעקב צמוד ויום יומי על

התקדמות העבודה במגמה לגרום להדבקות הפיגור. במקרה כזה יישא הקבלן בכל ההוצאות הנוספות שיגרמו עקב כך.

המזמין יהא רשאי לקזז מכל תשלום שעליו לשלם לקבלן גם את סכומי ההוצאות הנ"ל.

תהליך ההאצה להדבקות פיגורים (TIME CRASH) ינוהל ע"י הקבלן וידווח ברמה שבועית למזמין.

לאחר אישור, יהווה לוח הזמנים הנ"ל חלק בלתי נפרד ממסמכי החוזה והתחייבותיו של

הקבלן, והוא יצורף כנספח לתוזה, הוא יתוקן או יעודכן מדי חודש או במועדים אחרים

בהתאם להוראות המפקח או מנהל האתר מטעם ניהול הפרוייקט.

כן מובא לתשומת ליבו של הקבלן שכל בקשה מצדו לגבי הארכת זמן, חיבת להיות מוגשת

על בסיס לוח הזמנים הממוחשב ועדכוניו. למזמין הזכות לסרב לדון בבקשה זו, שלא תהיה

מבוססת על נתונים אלה.

15.4 מובא בזאת לידיעת הקבלן כי לוח הזמנים יציג את הרצף והתלות ההדדית של הפעילויות

הנדרשות לביצוע הפרוייקט.

בעת הכנת הלוח תחולק העבודה למקטעי פעילויות סבירים בארכם.

לוח הזמנים יציג לא רק את הפעילויות הקשורות בעבודת הביצוע עבור כל קטגוריה של

הפרוייקט, אלא גם את כל שאר הפעילויות שמשפיעות על ההתקדמות, כדון לוחות זמנים

להספקת ציוד, רכישת חומרים, אישור דוגמאות וכיו"ב.

התכנית תציג את תקופת הפעילות (כלומר, האומדן הטוב ביותר, בהתחשב בהיקף הפעילות

והמשאבים שתוכננו עבור הפעילות) עבור כל הפעילות המופיעה בתכנית.

הימנעות מהכללת מרכיב עבודה כלשהו הנדרש לצורך ביצוע תוזה זה, לא יפטור את הקבלן

מהשלמת כל העבודה שנדרשה בתחום תאריך השלמה שנקבע, על אף אישורו של המפקח

את לוח הזמנים.

15.5 לוח הזמנים יתייחס למועדי השלמה ("אבני דרך") שנקבעו בחוזה.

15.6 שבתות, חגים, ערבי שבתות וערבי חגים נכן ימי שבתון אחרים יילקחו בחשבון בהכנת לוח.

תנאי מזג אוויר אופייניים לעונה באתר הפרוייקט יילקחו בחשבון בעת הכנת הלוח של כל

עבודה המושפעת ע"י מזג אוויר.

נתונים אלה ייכללו בלוח של הפרוייקט המציג את השלמת כל העבודות במועד שנקבע בחוזה.

45.7 הכנת לוח תהיה בכפוף להוראות החוזה פרק 24.

## 16. מסירת חזקה

א. לקראת הבדיקה הסופית שך המפקח, ולקראת סיורי המסירה, ומסירת החזקה בדירה לרוכש



הדירה ו/או למזמין, ייערך הקבלן כלהלן:

הדירה תנוקה היטב מכל פסולת בנייה, אריזות, עטיפות, כלי עבודה וכו'. כל חלקי הדירה, לרבות ריצוף, שיפולים, חיפויים, חלונות ודלתות, מסילות לחלונות ולדלתות, אביזרי פרזול, פרטי נגרות מסגרות, אביזרי חשמל, כלים סניטריים, ברזים וכו', ינוקו היטב מכל שאריות הלכלוך עפ"י הוראות היצרנים למוצרים השונים. רצפת הדירה תישטף במים ויבוצע פוליש ווקס. לקראת הבדיקה הסופית של המפקח ירכיב הקבלן את כל פרטי ההשלמה המיועדים להרכבה, לרבות: מכסים לאסלות, צינור גמיש וטלפון לאמבטיות ומקלחות, ברזים, אביזרי חשמל, נורות וכו'.

רק בהוראה מפורשת של המפקח תדחה הרכבתם הסופית של האביזרים והפריטים כמפורט. יוכן למסירה לרוכש הדירה ו/או למזמין לוח מפתחות עליו ירוכזו בתליה 3 סטים של המפתחות לדלתות הדירה וכן מפתחות לדלתות הרכוש המשותף וכן 2 שלטים למחסום החנייה. עם חתימת חוזה הבדק יעביר הקבלן למזמין את כלת עודות האחריות המתייחסות לחומרים או מוצרים המותקנים בדירה.

תעודות האחריות תימסרנה למזמין לא יאוחר מחודש אחד לפני מסירת החזקה בדירה. על הקבלן לעמוד בכל הדרישות אשר בת"י 1525.

ב. כל החובות המוטלות על הקבלן על פי סעיף זה יהיו על חשבון הקבלן, והן כלולות בתמורה הפאושלית.

#### 11. תכנית עזות (AS MADE) ותיקי מתקן

בסיום העבודה יגיש הקבלן למזמין ולמפקח תכנית מעודכנת לאחר בצוע (AS MADE). התכניות יכללו תאור מדויק של כל העבודות בפרייקט (הכוללות את כל העדכונים שבוצעו בבניין במהלך הביצוע) עדכונים במערכות אלקטרומכניות, ובתשתיות חוץ כולל חתכים, רומי מבנים, רומי קרקעות צנרת, תוואי צנרת הסקה, אינסטלציה, חשמל רומי במשטחים ועבודות עפר וכו'. תכניות אלו יוכנו על חשבון הקבלן כולל תקליטונים באוטוקאד 2008/9 לפחות ברמת שרטוט דומה לתכניות העבודה שקיבל המזמין.

על המערכות והעצמים האחרים המופיעים על גבי השרטוטים ימדדו ויאשרו ע"י מודד מוסמך מטעם הקבלן והתכניות יחתמו על ידו. כמו כן יגיש הקבלן למזמין ולמפקח 3 העתקים של תיקי מתקן לכל דירה ודירה הכוללים: הנחיות תפעול, טיפול ואחזקה לכל המכונות/ מכשירים/ מתקנים וחומרי גימור, כולל תעודות אחריות מספקים, רשימת אנשי קשר לטיפול, חוברת/ דפים עם לוח זימון פעולות של אחזקה מונעת, והוראות אחזקה מונעת מפורטת וסכמות וסקיצות מפורטים לרכיבים השונים, בהן יצויינו מספר הציוד, על פי המסומן בתוכניות (בעתיד), פרטי ציוד, וכו'. על הקבלן לצרף צילומים/ מקור- של רכיבים/ ציוד/ אביזרים/ יחידות אלמנטים וכו' של היצרן, עם מספרים קטלוגיים של הספק/ יצרן תוך שם הספק, יבואן וכו', כתובתו ומספר הטלפון שלו. הקבלן יכין שילוט מפורט לכל הלוחות, הציוד, האביזרים הכוללים ח"ק ומפסקים. השילוט יהא עשוי סנדוויץ דו צדדי גרובפל או שלט בשיטת פוטומיטל. השלטים יחוברו למקומם האמצעות ברגי פח. גודל השלט, עוביו, צבעו וכו' יקבעו ע"י המפקח.



הקבלן יפעיל, יווסת ויכיל את המערכת ויכין אותה למסירה לאחר שעברה הרצה במשך 4 שבועות לפחות והיא עובדת כתקנה כולל הדפסת דו"חות ע"י מדפסות של המערכת.  
הקבלן ידריך את אנשי האחזקה בתפעול המתקן.  
על הקבלן לקחת בחשבון כי עליו להדריך האנשים כך שיוכלו לבצע את כל הפעולות הדרושות.

#### 18. אחריות ושרות בתקופת האחריות – כל האמור לעיל בכפוף לחוק מכר דירות.

הקבלן ייתן במהלך תקופת הבדק גם שירות אחזקה שיכלול תיקון תקלות וביצוע עבודות אחזקה מונעת למערכות, בהתאם ללוחות זימון שיוצגו ויאושרו ע"י המפקח ולמתקנים במשך כל תקופת הבדק. שירות האחזקה יכלול כל העבודה, החלקים והחומרים הדרושים לביצוע העבודות לרבות חומרי שימון, גז, חומרי איטום וכדומה.  
תיקון תקלות יתבצע תוך תקופת הזמן המפורטת להלן.  
תקופת הבדק תהיה עפ"י חוק מכר דירות. סיום תקופת הבדק מותנה באישור המפקח, ובהתאם לתקופת הבדק הקבועה בחוק.  
הקבלן יהיה אחראי וייתן שירות למערכות ולמתקנים, כאמור לעיל, לתקופות נוספות מעבר לתקופת הבדק באם יתבקש ע"י נציגי הדיירים/ המזמין.  
תקופת הזמן תקבע ע"י נציגי הדיירים/ המזמין בלבד ובעלות שתיקבע במו"מ עם המזמין בהתאם למחירי "שוק".  
הקבלן יוודא כי אופן התקנת המתקנים על ידו יבטיח את פעילותם התקינה והרצופה, תאפשר מתן שרותי אחזקה בנגישות גבוהה וכי המתקנים יאפשרו הפעלה חלקית באופן שתמנע השבתת המתקנים והפסקת הענקת השירותים.  
אין לבצע כל פעילות אחזקה ללא תיאום מראש וקבלת אישור מגורמי המזמין האחראים לתפעול ואחזקת המבנה.  
כל פעולות האחזקה המצריכות דממת מתקנים יתבצעו בימים ובשעות שבהן אין צריכת שירותים או שצריכת השירותים נמוכה וניתן להשבית חלק מהמתקנים בלבד.  
השבתת מתקנים לצורך אחזקה, הגורמת להשבתה של מערכות חיוניות לבנין ולגורמי המזמין, תתואם מראש עם המזמין.  
במתקנים חיוניים לא יהיה הקבלן רשאי להשבית לחלוטין את האספקות ולפיכך יהיה עליו לתכנן את העבודה כך שניתן יהיה להפסיק מתקן תוך כדי הפעלת מתקן חלופי.  
הקבלן יהיה אחראי להתקין את המתקנים כך שפעולה חלופית זו תתאפשר.  
הקבלן יהיה אחראי להדריך את המשתמשים בכל הקשור לאופן הפעלת המתקנים ואחזקתם, ככל שידרוש זאת המזמין.  
הקבלן לא יוכל לטעון כנגד הפעלה לא נכונה של המתקנים ע"י המזמין.  
ביצוע כל סוגי העבודות ( מטלות הקבלן) יכלול את כל העבודה הנדרשת ע"י עובדי הקבלן וקבלני מערכת מטעמו, כל החלקים, החומרים, חומרי עזר וציוד חליפי לציוד שעפ"י קביעת המפקח אין כדאיות כלכלית לשפצו, כל כלי העבודה הנדרשים, הובלה, עבודות בבתי מלאכה חיצוניים, חפירות לגילוי והחלפת כבלים או מופות לרבות העמדת כלי חפירה מכניים ואמצעי הרמה וכדומה.  
בהגדרת המתקנים נכללים בין היתר המערכות, הציוד הייעודי, לוחות חשמל ופיקוד, צנרת הולכה,



חפירות ותעלות, כל הכבלים, החיווט וכל אביזר אחר המהווה חלק עיקרי או משני במכלול המערכת. במשך תקופת השרות מתחייב קבלן המערכת לבצע שלוש ביקורות תקופתיות לבדיקת המתקן. ביקור באתר עקב תקלה לא יחשב כביקורת תקופתית לבדיקת המתקן. הקבלן מתחייב להודיע בכתב למזמין ולמהנדס היועץ מטעם המזמין על כל תקלה שתוקנה במערכות במשך תקופת השרות בנוסף לכך בתחילת תקופת השרות ימסור הקבלן למזמין מחברת לרישום תקלות ובה העמודות הבאות: תאריך ההודעה, מהות התקלה, פרוט התיקון, שם הטכנאי, חתימת הטכנאי, תאריך התיקון, שם מלא של אחראי מטעם המזמין וחתימתו. מפעם לפעם תבוקר המחברת ע"י המזמין. מטלות הקבלן יכללו את השרותים הבאים:

#### **א. שימור המערכות- אחזקה מונעת**

על מנת לשמור על ערך המתקנים ופעילותם התקינה, יבצע הקבלן במהלך תקופת הביצוע את כל עבודות האחזקה המונעת על פי הנדרש בהוראות היצרנים למתקנים הבודדים ועל פי ההוראות למערכות כוללות, שיכין על פי נסיונו כפי שבא לידי ביטוי בספר המתקן שיאושר ע"י המזמין. בדיקת בטיפול המונע תיעשה על- ידי המזמין ותאושר על-ידו. הבדיקה תבצע אחת לתקופה כפי שיקבע ע"י המזמין מעת לעת. גמר ביצוע אחזקה מונעת יחשב רק במסירת טופס העבודה, כשרשומים בו כל הפרטים הנדרשים, בחתימת אחראי האחזקה מטעם הקבלן.

#### **ב. תיקוני תקלות**

##### **1. כללי**

עובדי הקבלן יבצעו את כל תיקוני התקלות. עבודות תיקון תקלות תהיינה בעדיפות על פני שאר משימות הקבלן. כתקלה יחשב כל אירוע הפוגע ביכולת המתקנים לספק את המתוכנן מהם, כפי שנמדד ואושר בעת קבלת המתקן או העלול לגרום נזק נוחות לסביבה. על הקבלן להעמיד מוקד שרות קבוע למשך תקופת הבדק שיקבל תלונות המזמין על תקלות ויטפל בהן כמפורט בסעיף (ג) בהמשך. פרטי מוקד שרות (טלפון, איש, מיקום וכו') יימסרו למזמין כחלק ממסמכי הקבלה הסופיים.

##### **2. זמן מוקצב לתיקון תקלה**

תיקון תקלות יהיה בעדיפות על פני המשימות השוטפות והמונעות. עובדי הקבלן הקבועים יטפלו בתיקון מייד עם גליון ברציפות עד לתיקון התקלה. תיקון המצריך הגעת מומחי הקבלן או קבלני משנה המשמשים כגיבוי, יתבצע על פי לוח הזמנים המפורט להלן

א. תיקון תקלה שאינה דחופה יתבצע תוך 24 שעות מרגע ההודעה על התקלה והקבלן יפעל ברציפות לתיקונה.

ב. לתיקון תקלה דחופה כגון תקלה במעליות, השבתת מערכת או השבתת איזור, או תקלה בטיחותית, יגיע צוות הגיבוי למקום תוך 4 שעות מרגע ההודעה על



התקלה. הגדרת דחיפות התקלות תיעשה על ידי המזמין.  
תיקון התקלה יתבצע ברציפות עד לסיומה.

ג. תיקון תקלה המחייבת הוצאת חלק לצורך תיקונו אל מחוץ לבניין, באם יתבקש או יצטרך קבלן האחזקה לבצעו, יתבצע עפ"י לוח זמנים כמפורט להלן:

- 1) תיקון מנוע/ משאבה יתבצע תוך 4 ימים מאיתור התקלה.
  - 2) תיקון כל יחידת ציוד אחרת או חלק ממנה – תוך 5 ימים מאיתור התקלה.
- כל נזק שיגרם לאדם ולרכוש עקב מחדלים של הקבלן ו/או מי מטעמו יהיה על אחריותו ויבוטח על ידו.

### ג. ניקיון המתקנים

הקבלן יודא כי תדרי הציוד והמתקנים המתופעלים על ידו בזמן ביצוע הפרוייקט יהיו מטופלים ונקיים.

נציגי המזמין לא יבצעו פעולות נקיון בחדרי ציוד ומתקנים הנמצאים באחריות הקבלן.  
חדרי הציוד והמתקנים ינוקו לפחות אחת לתודש ובאופן יסודי את שלוש חודשים, לכלוך שנוצר עקב ביצוע עבודה, ינוקה מייד עם סיום העבודה. ניקוי אבק מציוד, צנרת ואביזרים, מלוחות, תעלות הולכת כבלים, כבלים, יתבצע אחת לשנה לפחות במקביל לביצוע פעולות האחזקה. כל זאת על חשבון הקבלן. לכל תקופת הביצוע.

### ד. נוהלי עבודה

בנוסף לאמור לעיל יפעל הקבלן על פי נוהלי העבודה המפורטים להלן:

#### **1. הנחיות, תקנות והוראות ניהוליות**

הקבלן יפעל על פי מערכת הנחיות, תקנות והוראות שיקבל מהמזמין.  
ההנחיות וההוראות יינתנו בתחילת העבודה, ו/או במהלכה, בין בכתב ובין בעל פה.

#### **2. מניעת הפרעות**

הקבלן מתחייב לבצע את עבודתו תוך התחשבות מקסימלית בצרכי המבקרים והדיירים בבניין, ויעשה כמיטב יכולתו למנוע תקלות והפרעות מכל סוג לפעולתם, ובכלל זה הצורך לעבוד מחוץ לשעות הפעילות הרגילות.

#### **3. מפגעי בטיחות**

בכל מקרה בו נוצר מפגע בטיחותי, יטפל בו הקבלן באופן מיידי וברציפות עד לפתרון



המלא, לרבות בדרך של התקנת אמצעים המתאימים להנחיות משרד העבודה להגנת אזור המפגע מפני דיירים ומבקרים, העלולים להסתובב בתחום המפגע.

#### 4. סילוק פסולת

הקבלן יסלק מאתר העבודה כל יום את כל הפסולת שתיווצר על ידי עובדיו במהלך עבודתם, וינקה את המקום בשלמות. במהלך ביצוע העבודה יאסוף הקבלן את הפסולת מעת לעת כך שלא ייווצר מפגע בטיחותי ואסטטי. הקבלן יהיה אחראי לפני הפסולת לאתר שפיכה מוסדר על פי כל דין הנוגע לפינוי פסולת מאותו סוג ואל אתר פנוי המתאים לפני אותה פסולת.

#### 5. תיאום עם גורמים

הקבלן מתחייב לבצע כל עבודה בתיאום מלא עם המזמין, המפקח, חברת מבני תעשייה וחברת הניהול הפועלת במקרקעין. הקבלן יביא לתשומת לב המזמין כל בעיה צפויה, לרבות הפרעות צפויות לדיירים ולמבקרי הבניין עקב ביצוע עבודות.

#### 6. אבדן או נזק

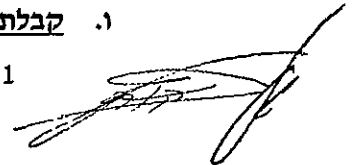
אחריות הקבלן לאחר מסירת הדירות והשטחים המשותפים והציבוריים, אינה כוללת את האספקה, ההרכבה, ההתקנה והתיקון של כל חלק, אביזר או חומר שנגנב, פורק, חסר או ניזוק, ע"י אחרים, באופן שאינו מהווה בלאי סביר. הקבלן ידווח למזמין וימסור את כל הפרטים הדרושים. לאחר מסירת ההודעה, על הקבלן לתקן את הנזק. הקבלן יקבל תשלום נוסף רק עבור תיקון נזקים שלא נגרמו ע"י עובד הקבלן או שליחיו. תשלומים נוספים כאמור בס"ק זה ישולמו עפ"י מחירי שעות עבודה לפי הנקוב במחירון "דקל".

#### 7. הוצאת ציוד מחוץ למתחם

הקבלן לא יורשה להוציא ציוד אל מחוץ למתחם הבניין ללא אישור המזמין או נציגה המוסמך. האמור הן לגבי ציוד השייך למבנה ואשר הקבלן מבקש להוציאו לצורך תיקון והן לגבי ציוד השייך לקבלן ואשר ברצונו להוציאו מכל סיבה שהיא.

#### 1. קבלת מתקנים מהקבלן בגמר תקופת הבדק/ השירות

1. שלושים יום לפני תום מועד תקופת הבדק/ השירות בחוזה זה, יתקיים סיור קבלה בכל המתקנים המתוחזקים על ידי הקבלן. בסיור ישתתפו המזמין ונציגיה והקבלן היוצא. חובת הקבלן היוצא לסייע למזמין לסקור את כל המתקנים במשך 14 ימי עבודה מלאים וזאת, על ידי הפעלת מתקנים, הצגת פעולתם, הצגת יומני עבודה, פתיחת דלתות וכדומה.
2. המזמין, לאחר בחינת המבנה והמתקנים, יגיש בכתב את הסתייגותיו ממצב המתקנים



לקבלן.

ההסתייגויות יוכלו לכלול כל כשל במבנה ובמערכות ואשר אמור היה להתבצע ע"י הקבלן כחלק ממטלות הבנייה.

הקבלן יידרש לבצע את כל המפורט עד לסיום תקופת החוזה וזאת ע"י הפעלת כל האמצעים שידרשו.

3. במידה והקבלן לא ימלא אחרי הוראות דו"ח הביקורת כאמור לעיל, רשאית המזמין להורות לבצע את העבודה האמורה באמצעות עובדיו או על ידי קבלן אחר בכל דרך אחרת.

4. ההשתתפות בסיורי הקבלה וביצוע הנאמר בדו"ח, גם במקרים בהם יהיה על הקבלן להמשיך לפעול מעבר לתקופת החוזה, לא יוכלו לשמש עילה לקבלן לדרוש תוספת כספית כלשהי.

5. במקרים בהם יתגלו במתקנים ליקויים המפריעים לתפקוד המזמין במבנה ו/או במתקן, הרי שכל עוד לא סילק הקבלן את ההסתייגויות הנ"ל, ימשיך הקבלן לשרת בעצמו את המתקן כנדרש בחוזה, על חשבוננו, ללא תשלום נוסף.

המזמין יקבל על עצמה את הטיפול במתקנים אלו רק לאחר מסירה סופית. תנאי לשחרור ערבות הבדק הינו המצאת אישור סופי של המזמין בכתב לגבי קבלת המתקן ללא הסתייגויות.

6. מסירה סופית של המערכת תהיה מותנית במסירה של תיק מתקן מושלם ומעודכן לעת המסירה ובהדרכה של עובדי המזמין בכל הקשור לאחזוקת המערכת במשך 14 ימי עבודה מלאים, 8 שעות הדרכה בכל יום.

#### 19. עמידה בדרישות איכות הסביבה

על הקבלן לדאוג לכל התיאומים והאישורים הדרושים לצורך עמידה הדרישות הועדה, המשרד והרשויות המקומיות המוסמכות לאיכות הסביבה, לרבות פינוי לאתר מורשה, הגנות מפני אבק, מניעת רעש וכד'.  
20. מחיר יסוד

20.1 מחיר יסוד- מחיר שצוין כמחירו של חומר או עבודה אשר בחירתו הסופית תעשה על ידי המפקח תוך מהלך ביצוע העבודות.

מחיר היסוד של חומר יהיה כמחירו של אותו חומר במפעל כפי שסוכם בין המפקח והספק/ המפעל, והוא לא יכלול את כל ההוצאות האחרות של הקבלן מכל סוג שהוא, בקשר לטיפול ברכישה ולאספקת החומר, לרבות: מימון, פחת ושבר, הובלה, פריקה, אחסון, שמירה, מיון ושינוע באתר וחלוקה לקומות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.



הוצאות אלו יכללו על ידי הקבלן בהצעתו הפאושלית.

- 20.2 מחיר היחידה של חומר או עבודה שנרכשה או בוצעה ( לפי העניין) על ידי הקבלן שהתבסס על מחיר יסוד, יעודכן במידת הצורך בהתאם לשינוי מחיר יסוד לאחר שהמפקח יקבע מחיר יסוד לפי מחירו למעשה של החומר או העבודה.
- 20.3 מחיר היחידה והעבודה יגדל או יקטן בהפרש בין מחיר היסוד ומחיר המוצר או העבודה כפי שסוכם, מתואם למדד החוזה.
- 20.4 לצורך קביעת מחיר היסוד על ידי המפקח- כאשר הקבלן רכש את החומר ימציא הקבלן למפקח לפי דרישתו, כל הצעת מחירים, חשבון, שובר, קבלה וכיו"ב הנוגעים למחיר היסוד. כל זאת במידה והמפקח לא סיכם את המחיר עם הספק/ מפעל בעצמו.
- 20.5 במסגרת תהליך שינוי דיירים למזמין תהיה זכות לנהל מו"מ עם ספקים ( הכוונה לספקים שבהם יש לדיירים זכות בחירה) ולהכתיב לקבלן אצל איזה ספק לרכוש את החומר ובאיזה מחיר.
- הקבלן יהיה חייב לבצע הרכישה והטיפול דרך אותו ספק.
- אם הדייר יחליט לשלם ישירות לספק ( הכוונה לספק שבו יש לדייר זכות בחירה ) תמורת החומר יופחת מחיר היסוד של החומר
- כשהוא צמוד למדד, ממחיר היסוד הרשום בהסכם עם הקבלן מוכפל בכמות הביצוע. לצורך הזמנת החומרים יהיה הקבלן אחראי לחשב את כמותם הנדרשת לו בפעול כולל פחת ושובר.
- הדייר ישלם לספק את התשלום עבור כל הכמות המוזמנת, אך יקוזז מהחשבון המגיע לקבלן את המחיר עבור הכמות העודפת שהזמין הקבלן עבור פחת ושובר.
- התשלום שישא בו המזמין יהיה לפי הכמות הנדרש נטו של החומר, לפי ביצוע בפועל עפ"י התכניות.
- 20.6 הפחת והשובר כלולים במחיר הפאושלי של הקבלן ( ולא במחיר היסוד).
- קביעות המפקח יהיו סופיות.
- 20.7 מחירי היסוד צמודים למדד הבניה על פי כללי ההצמדה של תמורת החוזה.

## 21. אישורי עמידות חומרים בתקנים

הקבלן אחראי תוך 30 יום מיום קבלת צו התחלת העבודה לארגן לאישור המפקח רשימת חומרים/ מוצרים המרכיבים את המבנה.

הקבלן אחראי תוך 30 יום לאחר אישור הרשימה ע"י המפקח ( כולל השלמתה בהתאם להנחיות





המפקח)- לספק תעודות/ מסמכים לגבי התאמתם לתקנים, לרבות עמידה בת"י 921.

**22. תיק דייר**

הקבלן באמצעות הצוות לטיפול בדיירים יכין לכל דייר תיק מסודר הכולל את כל השינויים שבוצעו בדירתו, כולל סיכומי מחירים עם המזמין, חשבונוות ותשלומים, תוכניות אדריכלות, תוכניות חשמל ואינסטלציה ופרטים שונים של הדירה, מפרטי גמר מהספקים, לרבות מטבחים, הנחיות טיפול ואחזקה, כולל שמות אנשי קשר אצל הספקים וכל אינפורמציה אחרת. תיק זה יוכן עפ"י הוראות החוזה סעיף 38.

