

הסכם שירותי בניה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ שנת _____

קבוצת הרוכשים עפ"י רשימה מצ"ב ב ין :

אשר כתובתם לצורך הסכם זה : _____

(להלן ביחד ולחוד – "קבוצת הרוכשים" ו/או "המזמין")

מצד אחד

אורתם סהר הנדסה בע"מ ח.פ. 512855404 ל ב ין :

רחוב ביאליק 155 רמת-גן

(להלן – "הקבלן")

מצד שני

הואיל והמזמין מצהיר, כי הוא זכה ב'מכרז' לרכישת מלוא זכויות הבעלות ב'מקרקעין' כהגדרתם להלן, כי הוא חתם ו/או יחתום על 'חוזה המכר' עם מינהל מקרקעי ישראל, וכי בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי 'חוזה המכר' הוא זכאי לקבל את מלוא זכויות הבעלות ב'מקרקעין', הכל כהגדרתם של מושגים אלה להלן.

הואיל: ובמועד חתימת הסכם זה יחידי המזמין הינם הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים לגבי ה'מקרקעין', וכן חתמו כל יחידי המזמין, בינם לבין עצמם, על 'הסכם השיתוף' כהגדרתו להלן ;

והואיל: ועל פי 'הסכם השיתוף' הוסכם בין כל יחידי המזמין כי הם יפעלו במשותף להקמת 'הפרויקט' לרבות בניית מרתפים, וחניון תת קרקעי משותף לכל המבנים אשר ייבנו בעתיד ו/או אלו הקיימים כיום על המקרקעין, שיכלול, בין היתר, חניות, מחסנים, תשתיות, מערכות משותפות, את 'המבנה לשימור', ואת 'מגדל המגורים' ;

והואיל: והמזמין מעוניין כי הקבלן יספק למזמין את שירותי הבניה, (כמשמעם להלן);

והואיל: והקבלן מצהיר, כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות מהסוג המפורט בהסכם זה להלן, וכי הינו בעל ידע מקצועי, יכולת, אמצעים כספיים (בכפוף לקיום חיובי המזמין על פי הסכם זה), אמצעים טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודות (כמשמען להלן) בתנאים הפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל: והקבלן מצהיר, כי קודם לחתימת הסכם זה הוא ראה ובדק את המקרקעין, לרבות באמצעות יועציו המומחים, את מקום הימצאם, את שטחם וגבולותיהם, את מצבם הפיזי את אפשרויות הניצול והבינוי (לרבות דרכי הגישה אל המקרקעין); כי בדק את הוראות 'המכרז' והוא מכיר את כל המטלות המוטלות על המזמין מכוחו (ואשר במסגרת הסכם זה יבוצעו כולן, ללא יוצא מן הכלל, על ידי הקבלן); כי בדק את הוראות התב"ע, תקנון התב"ע וכל ההוראות הרלוונטיות החלות על המקרקעין ועל הקמת הפרויקט (לרבות ובמיוחד בכל הנוגע לתוואי הרכבת הקלה וההוראות המיוחדות על החלות לגבי 'הבניין לשימור').

והואיל: והמזמין מתחייב לאפשר לקבלן לבצע את העבודות ברצף;

לכן, ועל יסוד ההצהרות הנ"ל, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא והגדרות

- בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן:
- 1.1. "המקרקעין" או "האתר" או "המגרשים" - חלק המקרקעין המסומן בתשריט והידועים גם כמגרש מס' 2 בגוש 6125 חלקה 773 בשטח כולל של כ- 3,767 מ"ר, והמצויים ברח' יוסף הגלילי פינת רח' ז'בוטינסקי ברמת-גן.
 - 1.2. "המכרז" - מכרז מס' תא/140/2011 שפורסם בחודש מאי 2011 על ידי מינהל מקרקעי ישראל - מחוז תל אביב.
 - 1.3. "זכויות הצדדים במקרקעין" - זכויות המזמין במקרקעין כפי שהן מפורטות ומתוארות בתשריט המצ"ב כנספת ח' ובטבלת החלוקה המצ"ב כנספת ו' להסכם השיתוף.
 - 1.4. "התב"ע": תכנית רג/1113 על כל נספחיה, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 22/5/06 החלה על המקרקעין.
 - 1.5. "זיקת ההנאה" - זיקת הנאה שעניינה מתן זכות מעבר לציבור, ללא הגבלה ולצמיתות, בשטח של כ- 1,165 מ"ר - הכל כמפורט בתשריט המצ"ב כנספת ח'.
 - 1.6. "הועד המשותף" או "הנציגות" - ועד משותף בן 3 חברים, אשר מורכב מנבחרים-כל חברי קבוצת הרוכשים, או חיליפיהם - לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם השיתוף.
 - 1.7. "המבנה לשימור" - בניין המשטרה המצוי בתחום המקרקעין אשר יועד לשימור, המסומן _____ כמפורט בתשריט נספח ח' והמיועד לשיפוץ, שחזור ושימור - הכל בהתאם להוראות המכרז ו/או התב"ע בעניין ו/או תיק התיעוד.
- "תיק התיעוד" - תיק ובו מפורטות כל ההוראות ו/או ההנחיות בקשר עם שימור המבנה ואופן ביצוע העבודות בו לשם שיפוץ, שיחזור ושימורו של המבנה לשימור - הכל כפי שהוכן על ידי מחלקת השימור של עיריית רמת גן ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

- 1.8. **"הכיכר"** – כיכר אשר תוקם בתחום המקרקעין ואשר תכלול שטח ירוק (בהיקף של 60% לפחות משטח הכיכר) – הכל המפורט במכרז ו/או בהוראות התב"ע – לפי העניין.
- 1.9. **"מטלות המכרז"** – כל הנחיות הבינוי למיניהן, ללא יוצא מן הכלל, כמפורט במכרז ו/או בהוראות התב"ע, אשר יבוצעו במסגרת הסכם זה על ידי הקבלן ועל חשבונו (והכלולות בשכר החוזה).
- 1.10. **"מגדל המגורים"** – מגדל מגורים בן _____ קומות ובו 200 יחידות דיור בתוספת של _____ יחידות מסחריות בשטח של 400 מ"ר ו/החניון (כהגדרתו להלן) שייבנו על המגרש כמתואר במפרט הטכני **נספח ג'** ובתכניות **נספח ד'** והכל כפי שתוכנן על ידי האדריכל ויקבל את אישור הרשויות המקומיות.
- 1.11. **"הרכוש המשותף"** – השטחים הציבוריים בפרוייקט.
- 1.12. **"החניון"** - חניון תת קרקעי משותף לכל בעלי הזכויות במקרקעין (לכל יחיד המזמין), שיכלול בין היתר חניות, מחסנים, תשתיות ומערכות משותפות לשימוש ולשירות כל המבנים הקיימים או אלו שייבנו על המקרקעין ולרבות חניות לציבור בהתאם לדרישות המכרז, לתוכניות ולמפרטים.
- 1.13. **"הפרוייקט"** – ביצוע שימור של המבנה לשימור, (בהתאם להוראות התב"ע, הוראות המכרז וההנחיות המפורטות בתיק התיעוד), בניית הכיכר, ביצוע על מטלות המכרז, בניית מגדל המגורים וכן הקמת החניון והכל כפי שיתוכנן על ידי האדריכל (ביחס למבנה לשימור - בשיתוף מלא עם נציגי המשטרה שנבחרו לצורך כך) ובשיתוף מנהל מחלקת השימור של הרשות המקומית.
- 1.14. **"הסכם השיתוף"** – הסכם אשר נחתם ו/או ייחתם בין יחיד קבוצת הרוכשים לבין עצמם, המסדיר את יחסי יחיד קבוצת הרכישה בחלקם במקרקעין.
- 1.15. **"מנהל הפרוייקט" או "המנהל"** – חברת ונטורה ג'נריישן בע"מ מס' חברה 513703082, אשר תעניק לקבוצה את שירותי הניהול המפורטים בהסכם מינוי מנהל.
- 1.16. **"העבודות"** או **"שרותי הבניה"** – כל העבודות המפורטות בסעיף 15 להלן הנדרשות להקמת הפרוייקט והשלמתם עד למסירת המפתח לידי כל אחד מיחיד המזמין כשדירתו/יחידתו/המבנה לשימור (לפי העניין) ראויים לשימוש ולרבות כל העבודות ו/או מטלות המכרז ו/או הפיתוח הנדרשים ו/או שבוצעו בתחומי המקרקעין. במסגרת העבודות ישמש הקבלן "כמהנדס האחראי" כהגדרתו על פי כל דין, וכן יהא אחראי למלא אחר דרישות היתרי הבניה (כמשמעם להלן) והרשויות המוסמכות (לרבות הג"א, חברת חשמל, בזק, עיריית רמת גן), ובין היתר, יהא אחראי לביצוע עבודות התאום עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור החלק בפרוייקט לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב). בנוסף כוללות העבודות אחריות בתקופת הבדק, הכל כמפורט בהסכם זה, ולרבות קבלת תעודת גמר לפרוייקט ולפני כן אישור לאכלוסו במועדים הקבועים בהסכם זה.

- 1.17. "שכר החוזה" – סכום פאושלי כולל של ----- (_____)
שה בתוספת מע"מ, אשר ישולם ע"י יחידי המזמין כמפורט בטבלת העלויות - **נספח ט'** בהתאם ללו"ז התשלומים שמצ"ב כנספח __'.
- 1.18. "מדד תשומות הבניה" או "מדד" – כל עוד לא נקבע אחרת במפורש, מדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או גוף רשמי אחר שיבוא במקומה.
- היה ויוחלף בסיס המדד או תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, יערך חישוב עליית המדד לצרכי חוזה זה על ידי הקבלן תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- 1.19. "המדד היסודי" או "מדד הבסיס" - מדד בגין חודש-----, (----- נקודות), אשר פורסם ביום -----.
- 1.20. "חשבון מרכז" – חשבון בנק אשר ייפתח על ידי הנציגות, בהתאם למפורט בהסכם הניהול הכספי, וינוהל על ידי הנציגות (בסיוע המנהל).
- 1.21. "המפקח" – מי שיתמנה לכך על ידי הנציגות.
- 1.22. "מפקח הבנק" – מפקח, אשר ימונה מטעם הבנק, ככל שימונה, למטרותיו ולצרכיו של הבנק בלבד.
- 1.23. "הבנק" – בנק אשר יעמיד אשראי כספי למזמין (או למי מיחידי המזמין), בכפוף לאישור הבנק ולעמידה בתנאיו ובהתאם לאמור במסמכי ההלוואה שיחתמו בין כל יחיד מזמין ובין הבנק, לצורך מימון הפרוייקט (להלן: "מסגרת האשראי").
- 1.24. "שטח פלדלת" – שטח עיקרי (ברוטו) של הדירה (במגדל המגורים בלבד), כולל ממ"ד, כפי שמופיע בתוכנית המצ"ב כנספח ד'.
- 1.25. "היועצים המשפטיים" או "עוה"ד" – משרד זהבי בלאו ושות', עורכי דין מרח' יגאל אלון 96, תל-אביב, אשר התמנו ע"י המזמין להעניק לו את השירותים המשפטיים.
- 1.26. "חודש הביצוע" – חודש קלנדרי מסוים, בו (או בכל חלק ממנו) בוצעו בידי הקבלן שרותי בניה.
- 1.27. "חודש החשבון" – החודש הקלנדרי העוקב לחודש הביצוע.
- 1.28. "חודש התשלום" - החודש הקלנדרי העוקב לחודש אישור החשבון על ידי מפקח הבנק.
- 1.29. "המארגן" – חברת מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ.
- 1.30. "המתכנן" או "האדריכל" - משרד CTB או מי שימונה על ידי המזמין.

א1. מונחים

כל המונחים בחוזה זה יהיה פירושם כאמור לעיל, ובהעדר הגדרה דלעיל - כפי שנקבע בנספח א' – תנאים כלליים לביצוע עבודות.

הצהרות והתחייבויות הקבלן

2.1. הקבלן מצהיר, כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות מהסוג המפורט בהסכם זה לעיל ולהלן, וכי הינו בעל ידע מקצועי, יכולת, אמצעים כספיים (בכפוף לקיום חיובי המזמין על פי הסכם זה), אמצעים טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודות (כמשמען לעיל ולהלן) בתנאים הפורטים בהסכם זה לעיל להלן וכן כי הינו עומד בכל תנאיי הסף שנקבעו בהסכם השיתוף.

2.2. הקבלן מצהיר, כי קודם לחתימת הסכם זה הוא ראה ובדק את המקרקעין, לרבות באמצעות יועציו המומחים, את מקום הימצאם, את שטחם וגבולותיהם, את מצבם הפיזי את אפשרויות הניצול והבינוי (לרבות דרכי הגישה אל המקרקעין); כי בדק את הוראות 'המכרז' והוא מכיר את כל המטלות המוטלות על המזמין מכוחו (ואשר במסגרת הסכם זה יבוצעו כולן, ללא יוצא מן הכלל, על ידי הקבלן); כי בדק את הוראות התב"ע, תקנון התב"ע וכל ההוראות הרלוונטיות החלות על המקרקעין ועל הקמת הפרויקט (לרבות ובמיוחד בכל הנוגע לתוואי הרכבת הקלה וההוראות המיוחדות על החלות לגבי 'הבניין לשימור') וכן כי ברור לו כי לשם ביצוע העבודות במתחם יידרש לתיאום ולשיתוף פעולה עם נציגי משטרת ישראל בכל הנוגע למבנה לשימור ובכלל;

2.3. הקבלן מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים, כי התקשרות המזמין עם הקבלן באמצעות הסכם זה הינה לשם ביצוע העבודות במשותף, תחת אותה מסגרת ניהולית ולשם רציפות ביצוע העבודות ואחידותן, **אולם** אין באמור לעיל כדי ליצור בין יחידי המזמין חבות ו/או ערבות הדדית האחד כלפי רעהו ו/או כלפי הקבלן. חבות יחידי המזמין תהיה לשלם ולפרוע את כל החובות וההתחייבויות המפורטות בהסכם זה על נספחיו, אך ורק בשיעורים המפורטים בנספחי התשלומים המצ"ב להסכם זה (נספח ט) כל אחד כפי חלקו. בשום מקרה לא יחויב מי מיחידי המזמין לשלם במקום צד אחר מיחידי המזמין ו/או לשפות את הקבלן מעבר לחלקו כמפורט בנספח התשלומים.

2.4. הקבלן מתחייב כי יבטח את הפרויקט בביטוח עבודות קבלניות בהתאם לדרישות הבנק, כמפורט בהסכם הליווי שנחתם ו/או ייחתם בין המזמין ובין הבנק, ולקבוע את הבנק כמוטב בלתי חוזר בפוליסה.

2.5. כי ימציא ערבות ביצוע אוטונומית, שנוסחה יהיה מקובל על הבנק בשיעור שלא יפחת מ- 5% מתמורת הסכם הבניה (כולל מע"מ), וכי זכויות המוטב בערבות יהיו מוסבות לחשבון הפרויקט, או לחילופין, יומצא לבנק כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח המקובל על הבנק, חתום ע"י מוטבי הערבות ומאושר כלפי הבנק ע"י הבנק מוציא הערבות, לפיו כספי הערבות ישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט. העתק הערבות וכתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי יימסרו לבנק.

2.6. כי הוא מוותר כלפי הבנק, לרבות במקרה של מימוש, על כל זכות עיכבון ו/או קיזוז שיש ו/או שתהיה לו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או העבודות אשר יבוצעו על ידו בפרויקט למעט בגין חשבון מאושר שטרם שולם.

2.7. כי ידוע לו, כי הוא אינו רשאי למסור ו/או (לפי העניין) להעביר לקבלני-משנה, ביצוע עבודות בפרויקט, כולן או חלקן ו/או כל זכות או טובת הנאה או חובה על פי החוזה, בהיקף העולה על 50% משווי התמורה החוזית שתקבע בהסכם שנחתם ו/או יחתם בינו לבין המזמין.

2.8. כי ידוע לו כי תשלומי התמורה על פי הסכם זה ייעשו מתוך חשבון פרויקט המשועבד לטובת הבנק, וכי כל שחרור כספים מחשבון זה טעון אישור של הבנק מראש ובכתב.

2.9. כי ידוע לו כי אין לאשר הזמנת שינויים על ידי מי מיחידי המזמין (חברי הקבוצה) אלא אם עלות השינויים שולמה על ידי יחידי המזמין הרלוונטיים בפועל מראש מהונם העצמי (של אותם יחידי מזמין רלוונטיים) ואו כפי שייקבע אחרת בין הקבלן לבין יחידי המזמין ואין בביצוע השינויים כדי לדחות את לוח הזמנים לביצוע הפרויקט.

2.10. כי ידוע לו שהבנק יהיה רשאי להפסיק את העמדת האשראי ליחידי המזמין ו/או את שחרור הכספים מחשבון הפרויקט למימון התשלומים המגיעים לקבלן במקרה של הפרת התחייבויות מי מיחידי המזמין כלפי הבנק, והכול בהתאם לאמור בהסכם הליווי שנחתם ו/או יחתם בין המזמין ובין הבנק. במקרה כזה תחולנה הוראות סעיף 19 להסכם זה לפי העניין.

2.11. כי ידוע לו שסמכויות הפיקוח שיוענקו לבנק בהתאם להסכם הליווי שייחתם בין המזמין ובין הבנק, ייעשו לצרכי הבטחת האשראי שינתן על ידי הבנק ליחידי המזמין בלבד, וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין יחידי המזמין, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 וכי הקבלן לא יהיה רשאי להסתמך בשום צורה ואופן על סמכויות הפיקוח שתינתנה לבנק ו/או על מנגנון שחרור הכספים מחשבון הפרויקט.

הצהרות המזמין

2.12. המזמין מצהיר כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת מצדו להתקשר בהסכם זה עם הקבלן והכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

2.13. כל אחד מיחידי המזמין מתחייב, באופן בלתי חוזר, כי ימלא בדווקנות אחר הוראות הסכם השיתוף ו/או הסכם הניהול הכספי.

3. העבודות

3.1. המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו ומתחייב כלפי המזמין לבצע את העבודות.

3.2. מוצהר ומוסכם, כי שירותי תכנון לפרוייקט, יובצעו ע"י המתכנן שיועסק ע"י המזמין. כמו כן, יתקשר המזמין, עם כל היועצים הדרושים לצורך ביצוע העבודות,

(להלן: "היועצים") ולפיכך אין נכללים שירותים אלה במסגרת העבודה כאמור בהסכם זה.

למרות האמור לעיל, הקבלן מקבל על עצמו לבדוק את כל התוכניות והמסמכים שיקבל, מיד בסמוך לקבלתם. על הקבלן להביא בכתב, לתשומת לבם של היועצים, מנהל הפרויקט, הנציגות, האדריכל והמפקח, כל אי התאמה ו/או אי בהירות ו/או טעות ו/או פגם שמצא בהם ו/או חוסר במידות ו/או חוסר בנתונים ופרטים שמצא באיזה מהתוכניות והמסמכים האחרים ולקבל הוראות מהמפקח ו/או הנציגות לתיקון אי-ההתאמה, בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודתו (הכל לפי המקרה). -

3.3. הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע וברור לו כי התוכניות, אשר מצורפות להסכם זה כנספח ד', אינן סופיות והן כפופות לשינויים שיערכו על ידי האדריכל בעצה אחת עם המזמין ועם מנהל הפרויקט (בשם יחידי המזמין) ו/או עם הנציגות, אשר יפעלו על מנת שהשינויים בתוכניות (אם בכלל) יהיו מינימאליים. בוצעו שינויים בתוכניות כאמור, יחולו בהתאמה הוראות סעיף 34 לנספח א' להלן, והמזמין יחויב או יזוכה, לפי העניין, בהתאם.

4. מסמכי החוזה

המסמכים להלן מצורפים לחוזה כחלק בלתי נפרד ממנו:

<u>נספח א':</u>	תנאים כלליים לביצוע עבודות.
<u>נספח ב':</u>	נוסח ערבויות (ערבות ביצוע וערבות בדק).
<u>נספח ג':</u>	מפרט טכני.
<u>נספח ד':</u>	תכניות הפרוייקט.
<u>נספח ה':</u>	מחירון שינויים למזמין (המחירים אינם כוללים מע"מ).
<u>נספח ו':</u>	המפרט הכללי לעבודות בנין (הספר הכחול) (אינו מצורף).
<u>נספח ז':</u>	נוסח הסכם שינויים.
<u>נספח ח':</u>	תשריט המקרקעין.
<u>נספח ט':</u>	לוח התמורה והתשלומים בגין ביצוע העבודות – כל אחד מיחידי המזמין כפי חלקו בפרוייקט.

5. עדיפות בין המסמכים

בכל מקרה של סתירה בין התנאים המוגדרים במסמכים השונים של החוזה יקבע הקבלן לפי איזה מהמסמכים תבוצענה העבודות, בהתאם לסדר עדיפות בין המסמכים כמוגדר

להלן (הראשון גובר על האחרון), ובהיעדר הוראה מפורשת – תינתן הפרשנות המיטיבה עם המזמין :

- 5.1. חוזה זה ;
- 5.2. תנאים כלליים ;
- 5.3. מפרט (נספח ג) ;
- 5.4. תוכניות לביצוע ;
- 5.5. תוכניות הפרוייקט (נספח ד) ;
- 5.6. המפרט הכללי לעבודות בנין (הספר הכחול) ;

6. שכר החוזה

- 6.1. תמורת ביצוע כל העבודות ישלם כל אחד מיחיד המזמין לקבלן את שכר החוזה כמפורט בלוח התמורה (נספח ט) .
 - 6.2. מוצהר ומוסכם, כי שכר החוזה הינו לביצוע העבודות על פי התוכניות המפרטים המצורפים להסכם זה (נספח ג – נספח ד), וכי כל שינוי ביחס לאמור מותנה בתשלום תוספת לשכר החוזה, כמפורט בסעיף 34 לתנאים הכלליים (נספח א) .
- להסרת ספק מובהר כי לא חלות על הקבלן הוצאות בגין אגרות חיבור לרשתות החשמל, המים והביוב ואגרות פיתוח לועדה המקומית לתו"ב. למעט האגרות, ההיטלים, המיסים ואו התשלומים החלים על הקבלן מיום צו התחלת העבודה ועד ליום מסירת היחידות ליחיד המזמין כגון חיבורי חשמל זמניים ואו חיבורי מים ותקשורת זמניים.

7. חוזה פאושלי

מוסכם בזה בין הצדדים כי שכר החוזה הינו פאושלי, סופי ומוחלט וללא מדידת כמויות והוא לא ישתנה מכל סיבה שהיא, זאת בכפוף להוראות סעיף 6 לעיל, וסעיפים 8 ו-11 להלן.

8. הצמדה

- 8.1. שכר החוזה צמוד למדד.
 - 8.2. כל סכום שישולם לקבלן על חשבון שכר החוזה, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד שיחושבו עפ"י ההפרש שבין המדד בגין חודש הביצוע או המדד בגין החודש בגינו בו הוגש החשבון הסופי, לפי הענין, (להלן – "המדד החדש"), לבין המדד היסודי.
- אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או ירד לעומת המדד היסודי, ישולם שכר החוזה כפי שנקבע בהסכם זה. להסרת ספק, לא תחול התייקרות שלילית.

9. חשבונות חלקיים

9.1. ע"ח שכר החוזה יהיה הקבלן רשאי להגיש ליחידי המזמין חשבונות חלקיים על סמך התקדמות שלבי העבודה (לרבות חלקי שלב) (להלן: "**החשבונות החלקיים**").

9.2. מנגנון ביצוע התשלומים בגין ביצוע העבודות יהא כדלהלן:

9.2.1. מידי 5 לכל חודש חשבון יכין הקבלן חשבון בגין ביצוע העבודות בחודש הביצוע, אשר יפרט את שיעור ביצוע העבודות בחודש הביצוע (להלן בהתאמה: "**החשבון הכולל**" ו- "**שיעור הביצוע**").

9.2.2. החשבון הכולל ייבדק על ידי המפקח ההנדסי של הפרויקט ויאושר, ככל שיאושר, ובהסתייגויות, ככל שתהיינה, לא יאוחר מהיום ה- 10 לחודש החשבון (להלן: "**שיעור הביצוע המאושר**"). במועד זה כאמור, ישלח המפקח ההנדסי את החשבון המאושר למנהל הפרויקט את שיעור הביצוע המנהל יעביר את האישור לתשלום לנציגות.

9.2.3. החשבונות המאושרים (או במקרה שבו יידרש תיקון על ידי הנציגות ו/או המפקח תיקון – אזי החשבונות המתוקנים) יועברו על ידי מנהל הפרויקט לנציגות ולמפקח הבנק לאישורם.

9.2.4. ביום ה-15 לחודש התשלום תעביר הנציגות לקבלן את סכום החשבון הכולל מתוך חשבון מרכז ביחד עם הפירות שהצטברו בו. למרות האמור, ככל ולדעת מפקח הבנק, קיימת **סטיה מהותית** בין שיעור הביצוע המאושר לשיעור ביצוע העבודות בחודש הביצוע שמצא הוא (להלן: "**שיעור ביצוע מפקח הבנק**"), כפי שהודיע על כך בכתב למפקח ולקבלן לא יאוחר מהיום ה-5 לחודש התשלום, יהא מפקח הבנק רשאי לעכב העברת סכומים לקבלן המבטאים את ההפרש בין שיעור הביצוע המאושר לבין שיעור ביצוע מפקח הבנק, זאת עד להסדרת הענין עם הקבלן בהקדם.

9.2.5. מובהר כי המנגנון האמור בסעיף 9 זה לעיל יחול גם בקשר עם תשלום החשבון הסופי כהגדרתו בסעיף 10 להלן.

9.2.6. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי מנגנון ביצוע התשלומים כמפורט לעיל ולהלן, אינו סופי שכן טרם ניתנה לו הסכמת הבנק ולפיכך יכול וידרשו שינויים בהסכם זה, לרבות ביחס לאופן ביצוע התשלומים, הכל כפי שיוסכם עם הבנק.

10. חשבון סופי

10.1. חשבון סופי (להלן: "**החשבון הסופי**") יוגש ע"י הקבלן לאחר סיום העבודות במלואן.

10.2. הקבלן מתחייב להמציא לידי כל אחד מיחידי המזמין תעודת גמר בגין חלקו בפרויקט (המבנה לשימור/מגדל המגורים) עד ולא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד

תשלום החשבון הסופי, ובלבד שאין מניעה לכך הקשורה במי מיחידי המזמין (לפי העניין) ובכפוף ליתר התנאים המפורטים בכתב התנאים הכלליים (נספח א).

11. מע"מ

שכר החוזה אינו כולל מע"מ. הקבלן זכאי לקבל מיחידי המזמין מע"מ בגין שכר החוזה (כל אחד בגין חלקו בפרוייקט ולפי העניין) בשיעור שיהיה קבוע בחוק במועד כל תשלום וכנגד חשבוניות מס כדין. סכום המע"מ ישולם ע"י יחידי המזמין לקבלן ביחד עם כל חשבון חלקי/החשבון הסופי, לפי המקרה, ומוסכם כי החשבונות שיוגשו בידי הקבלן, יכללו את רכיב המע"מ.

12. ערבויות ביצוע

12.1. להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי חוזה זה מתחייב הקבלן להמציא למזמין במעמד חתימת החוזה ערבות ביצוע אוטונומית, שנוסחה יהיה מקובל על הבנק בשיעור של 5% מתמורת הסכם הבניה (כולל מע"מ), כפי שיקבע לפי שיקול דעת הבנק, אלא אם כן הבנק הסכים אחרת לפי שיקול דעתו (אולם בכל מקרה לא תפחת הערבות מסך השווה ל- 5% מתמורת הסכם הבניה כולל מע"מ), בנוסח הרצוף בזה **בנספח ב'** (להלן: "**ערבות הביצוע למזמין**"). הצדדים מסכימים כי המוטב על פי ערבות הביצוע למזמין תהא הנציגות. הערבות תוצא ע"ש חברי הנציגות אולם תוחזק בידי היועצים המשפטיים בכשירותם כנאמן לטובת המזמין ולטובת הנציגות. הערבות תונפק, כערבות אחת, וזכויות המוטב בערבות יהיו מוסבות לחשבון הפרוייקט, או לחילופין, יומצא לבנק כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח המקובל על הבנק, חתום ע"י מוטבי הערבות ומאושר כלפי הבנק ע"י הבנק מוציא הערבות, לפיו כספי הערבות ישולמו אך ורק לחשבון הפרוייקט. העתק הערבות וכתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי יימסרו לבנק.

ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה עד להמצאת ערבות הבדק, כאמור בסעיף 31 לתנאים הכלליים -נספח א'.

12.2. המזמין יהיה רשאי להפעיל את ערבות הביצוע למזמין בכל עת שלדעת המפקח הפר הקבלן את התחייבויותיו בחוזה זה או חלק מהן, ולמזמין נגרם נזק כתוצאה מכך, וזאת בסכום נזקו האמור של המזמין, כפי שיקבע המפקח. כדי למנוע ספק מובהר כי המזמין יהיה רשאי לממש את הערבות גם לצורך גביית הפיצוי המוסכם הנזכר בסעיף 29 לתנאים הכלליים - בנספח א'. אופן מימוש ערבות הביצוע יהא כמפורט בהסכם הניהול הכספי.

13. ביטוח

הקבלן יבצע את כל הביטוחים כמפורט בסעיף 25 לתנאים הכלליים – נספח א', בעצמו ועל חשבונו ובין היתר, לאחר שיאושר נוסח הפוליסה על ידי הבנק המלווה.

14. אשראי למימון בנייה

14.1. המזמין מצהיר כי בכוונתו (או בכוונת מי מיחידיו) לממן את התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, כולם או חלקם, באמצעות מימון שיקבל מהבנק ו/או מכל מקור אחר.

להסרת ספק, אין בהוראות ההסכם שנחתם ו/או יחתם בין המזמין ו/או אחרים לבין הבנק ו/או בהוראות הסכם השיתוף כדי לגרוע מחבותו העצמאית והבלתי תלויה של כל אחד מיחיד המזמין לשלם לקבלן את שכר החוזה כפי חלקו, במלואו ובמועדו.

בסעיף זה "מימון" לרבות פתיחת מסגרת אשראי אף אם לא נוצלה ע"י המזמין.

14.2. הקבלן מאשר כי ידוע לו כי לפי דרישת הבנק יתחייב המזמין לשעבד ולהמחות לטובת הבנק את כל זכויותיו במקרקעין וכן את זכויותיו על פי חוזה זה, לרבות בטוחות שניתנו ע"י הקבלן למזמין במסגרת חוזה זה, והקבלן מאשר את הסכמתו לכך, והוא מצהיר כי אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות, התנגדויות או הסתייגויות בגין קיום האמור בסעיף זה, זאת בכפוף לאמור בסעיף 14.1 לעיל

15. פירוט העבודות

15.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם ומוצהר על ידי הקבלן כי העבודות כוללות סימון מיקום המבנים בפרויקט (המבנה לשימור/מגדל המגורים) באמצעות מודד מוסמך, עבודות עפר כלליות (חפירה ו/או חציבה ומילוי, לפי הצורך), הקמת שלדים ועבודות גמר, עבודות שיפוץ, שחזור ושימור המבנה לשימור, בניית הכיכר, ביצוע כל מטלות המכרז, בנית חניון תת קרקעי משותף לכל בעלי הזכויות במקרקעין (כל יחיד המזמין) וכן שישמש בחלקו לטובת הציבור הרחב, שיכלול בין היתר חניות, מחסנים, תשתיות ומערכות משותפות לשימוש ולשירות כל המבנים הקיימים או אלו שייבנו על המקרקעין, עבודות ברכוש המשותף הכוללות עבודות פיתוח החצר (פיתוח צמוד בלבד, דהיינו קירות תומכים, גדרות אבן ו/או מתכת ומעקות בשטח הפיתוח, שבילים, גרמי מדרגות, מערכת ניקוז החצר, דרכי הגישה, פיזור אדמת גן, והשקיה בשטחים הציבוריים וכו'), ביצוע קווים חיצוניים, בריכות ושוחות של קווי חשמל, טלפון, תאורה, טלוויזיה, מים, ניקוז וביוב, הכל בתחום המקרקעין בלבד, והתחברות כל הקווים הנזכרים למערכת הראשית בתחום הפרוייקט, באופן שכל חלק בפרוייקט ימסר ליחיד המזמין הרלוונטי כשהוא גמור, הכל על בסיס 'עד מפתח' (TURN KEY).

15.2. למען הסר ספק, מובהר שההכנות לשם חיבור החלק בפרוייקט לקווי האספקה החיצוניים של טלפון וטלוויזיה בכבלים יבוצעו על ידי הקבלן, לרבות כל עבודות ההכנה (שרוולים, מעברים, תאי בקורת, ארגזי הסתעפות וכו') ובתאום יתר הרשויות הנוגעות בדבר. להבדיל, חיבור הפרוייקט לקווי האספקה הני"ל, לרבות רכישת מונים (דוגמת מים, טלפון, גז) הזמנת קו טלפון וכן חיבורו לכבלים/לויין יבוצעו על ידי כל אחד מיחיד המזמין (לפי העניין), באחריותו ועל חשבונו.

15.3. **ביצוע עבודות השימור** – יובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת התייחסות לביצוע עבודות הנוגעות למבנה לשימור, הרי שאלה מתייחסות להיקף העבודות הנדרש על פי הוראות המכרז והתב"ע (ובהתאם להוראות תיק התיעוד המצוי בעירייה) כפי שהן ידועות במועד חתימת הסכם זה והכלולות בשכר החוזה. כל דרישה נוספת, אם וככל שתתקבל, תבוצע על ידי הקבלן בתמורה כפי שתסוכם בינו לבין המזמין. לעניין זה יודגש, כי לשם ביצוע עבודות השימור יידרש הקבלן לתיאום ולשיתוף פעולה עם נציגי משטרת ישראל בכל הנוגע למבנה לשימור ובכלל, לרבות לשם אספקת שירותי בניה נוספים כפי שיוזמנו וישולמו על ידם (ככל שאלה יוזמנו).

16. היתרי בניה

- 16.1. המזמין מצהיר כי נמסר לו, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, אין קיימים היתרי בניה לפרוייקט (להלן: "**היתרי הבניה**").
- 16.2. מנהל הפרוייקט, הנציגות האדריכל והיועצים השונים יפעלו בשם המזמין לקבלת היתרי הבניה בהתאם לתב"ע.
- 16.3. מוסכם, כי היתרי בניה לכל אחד מחלקי הפרוייקט (המבנה לשימור/הכיכר/מגדל המגורים) יכול ויוצאו בשלבים, לפי שיקול דעתה של הנציגות ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את השלמת ביצוע הפרוייקט במועדו וכמפורט בהסכם זה.

17. תקופת הביצוע

- 17.1. בכפוף למסירת המקרקעין לידי כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 21 ימים מתאריך מתן היתרי הבניה בגין חלק הפרוייקט הרלוונטי (להלן – "**מועד התחלת הבניה**") ולסיימן תוך ____ חודשים ממועד התחלת הבניה, ובלבד שהיה והיתרי הבניה, יתקבלו בחלקים, אזיי הם יתקבלו באופן שלא יגרום לקבלן להפסיק ו/או לעכב את קצב עבודתו (למעט אם לא יתקבלו מטעמים הקשורים בקבלן), וכן בכפוף ליתר הוראות הסכם זה ו/או נספח א' (להלן – "**תקופת הביצוע**").
- 17.2. איחור של עד 3 חודשים בסיום העבודות לא יהווה הפרה של הסכם זה, ולא יזכה את המזמין בכל סעד (להלן - "**תקופת הגרייס**").
- 17.3. להסרת ספק, כל עיכוב ו/או האטה בקצב העבודות, שהינם תוצאה של עיכובים בקבלת היתרי הבניה הקשורים במזמין ו/או במי מטעמו, יזכו את הקבלן בהארכת לוחות הזמנים לביצוע העבודות.
- 17.4. מובהר ומוסכם כי בכל מקרה של הפסקה ו/או עיכוב בבניה, מסיבות הנוצרות בקבלן, העולים על שישה חודשים, יהא המזמין רשאי להפסיק את עבודת הקבלן ולהחליפו באחר.
- 17.5. ניתן צו כינוס נכסים ו/או פירוק נגד הקבלן (בין אם קבועים ובין זמניים) ולא הוסרו תוך 90 ימים מיום שניתנו יהא המזמין רשאי לבטל הסכם זה לאלתר, וכן יהיה זכאי לכל הסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

17.6. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעיל ולהלן יובהר כי כל החלטה בקשר עם הפסקת עבודת הקבלן ו/או החלפתו ו/או סילוק ידו מהאתר – תתקבל פה אחד על ידי כל יחידי המזמין וזאת באמצעות הנציגות.

18. חיבורים זמניים ופינוי פסולת

מוסכם ומוצהר ע"י הקבלן כי הקווים והחיבורים הזמניים לאספקת חשמל והמים לצורך ביצוע העבודות יהיו באחריותו הבלעדית וכי כל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות ההוצאות בגין צריכת החשמל והמים בקשר עם ביצוע העבודות, יחולו עליו, כמו גם גידור, שילוט, אמצעי בטיחות ובטחון והכל כפי שיידרש על פי היתר הבניה ועל פי כל דין.

הקבלן יהיה אחראי באופן בלעדי לפינוי הפסולת מהאתר ולקבלת כל האישורים בגין כך (לרבות לשם קבלת טופס 4) והכל על פי הוראות המכרז, הוראות היתר הבניה ועל פי כל דין.

19. הפרות ותרופות

19.1. על הסכם זה יחולו, בין היתר, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

19.2. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לקבלן ומבלי לגרוע הימנה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר מי מיחידי המזמין בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם יחיד המזמין הרלוונטי – לפי העניין - לקבלן ריבית בשיעור של 0.5% (חצי אחד) לחודש, או חלק יחסי ממנו, ממועד הפירעון הנקוב ועד לתשלום בפועל.

19.3. בנוסף לאמור לעיל, מבלי לגרוע מזכות העומדת לקבלן עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י דין, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהיה הקבלן רשאי, אך לא חייב, להעמיד לפירעון מיידי את יתרת החוב של מי מיחידי המזמין לקבלן (ושלו בלבד) עפ"י חשבונות שהוגשו ע"י הקבלן בגין שירותי הבניה, לכיסוי יתרת חובו של אותו יחיד המזמין כלפיו וזאת מבלי שתוטל עליו חובה לנמק את החלטתו בהתאם לאמור להלן:

19.3.1. אם יוטל עיקול על זכויותיו של מי מיחידי המזמין בפרויקט ו/או על כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת מימון החלק בפרוייקט של יחיד המזמין הרלוונטי ו/או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי זכויותיו של מי מיחידי המזמין בפרוייקט או לגבי כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת מימון החלק בפרוייקט ואותו יחיד המזמין הרלוונטי לא הסירם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

19.3.2. אם מי מיחידי המזמין יעשה מעשה פשיטת רגל או אם יינתן נגד מי מיחידי המזמין צו כינוס נכסים או אם מי מיחידי המזמין יזמין אסיפת נושים לצורך הסדר נושים או אם ימונה נאמן ל מי מיחידי המזמין, אגב ההליכים דלעיל ואותו יחיד המזמין הרלוונטי לא הסירם תוך 30 יום

מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

19.3.3. אם מי מיחידי המזמין יוכרז כפסול דין או אם ימונה לו אפוטרופוס.

19.3.4. אם יתקבלו צו ו/או החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת האוסרת על הבנק לשחרר כספים ממסגרת האשראי של מי מיחידי המזמין לטובת הקבלן.

19.3.5. אם מי מיחידי המזמין לא עמד בהתחייבויותיו כלפי הקבלן באופן בו לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם לקבלן, במלואו ובמועדו, בין ממקורותיו העצמיים ובין באמצעות הבנק. לעניין זה, מוסכם בין הצדדים, כי מתן הודעה לקבלן על ידי הנציגות (בין אם באמצעות חבריה ובין אם באמצעות מנהל הפרויקט), כי מי מיחידי המזמין לא עמד בהתחייבות זו, תשמש כראיה מכרעת לעניין זה, והקבלן לא ידרש לבדוק האם שילם מי מיחידי המזמין סכומים כנ"ל או אם לאו.

כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל יקראו להלן: "אירוע ההפרה".

19.3.6. בנוסף לאמור לעיל, בקרות אירוע ההפרה כאמור לעיל, יהיה הקבלן רשאי לבטל הסכם זה עם אותו יחיד המזמין (ועימו בלבד) (לעיל ולהלן: "יחיד המזמין המפר") להיכנס בנעלי היחיד המפר לכל דבר ועניין, לרבות למכור את זכויות יחיד המזמין המפר לכל צד ג' - וליחיד המזמין המפר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה כנגד הקבלן בעניין.

מי שירכוש את זכויותיו לשעבר כנ"ל של יחיד המזמין המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה, להסכם המימון עם הבנק (ככל שאותו יחיד מזמין מפר היה צד להסכם הליווי עם הבנק), להסכם השיתוף על נספחיו (במידה והוא נכנס בנעלי מי מחברי קבוצת הרוכשים), להסכם הניהול הכספי ולפי דרישת הוועד המשותף, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של הצדדים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום יחיד המזמין המפר, מלכתחילה.

19.3.7. ליחיד המזמין המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו.

19.4. יחידי המזמין מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הקבלן בגין כל מעשה ו/או מחדל שלהם בקשר לאמור בפרק זה.

19.5. התמורה בגין העבודות, אשר יבוצעו ע"י הקבלן מרגע העמדה לפרעון מידי עד למועד המימוש בפועל, אם וככל שיבוצעו, תתווסף לחובו של יחיד המזמין המפר כלפי הקבלן.

19.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של אירוע הפרה, יהיה יחיד המזמין המפר חייב לשלם לקבלן פיצויים קבועים ומוערכים מראש בשיעור של 10% משכר החוזה (כפי חלקו ובהתאם למפורט בנספח התמורה והתשלומים הרלוונטי - נספח ט) כשסכום

זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי הצמדה הנקובים בהסכם זה, והקבלן יהיה רשאי לחלט כל סכום של פיצויים כאמור מהתשלומים ששולמו על ידי יחיד המזמין המפר עד לאותו מועד.

19.7. האמור בסעיף 19 זה לעיל בא להוסיף על כל סעד אחר שיש לקבלן כלפי יחיד המזמין המפר עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין, ובכל מקרה לא בא לגרוע הימנו.

19.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה זה ובכל מקרה אחר של הפרת הסכם זה על ידי יחיד המזמין המפר, ישלם יחיד המזמין לקבלן את מלוא נזקיו ומלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

19.9. יחיד המזמין המפר הסכם זה מתחייב לפצות ו/או לשפות את הקבלן בגין כל הנזקים העלולים להגרם לו כתוצאה מאי תשלום או עיכוב בתשלום התמורה המגיעה לקבלן בגין העבודה כמפורט בהסכם זה. להסרת ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות חוזה זה לעיל לפיהן אי תשלום או עיכוב בתשלום התמורה בגין העבודה, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

הפרת הסכם הליווי על ידי המזמין

19.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו הופר הסכם הליווי עם הבנק, בהפרה יסודית אשר לא תוקנה כמפורט בהסכם הליווי שבין המזמין לבין הבנק, ובעקבות הפרה זו הפסיק הבנק את המימון למזמין (קרי: לכל קבוצת הרכישה בכללותה) – ייחשב הדבר להפרת הסכם זה על ידי כל יחיד המזמין (קרי: לכל קבוצת הרכישה בכללותה) והמזמין יהיה חייב לשלם לקבלן פיצויים קבועים ומוערכים מראש בשיעור של 10% משכר החוזה כולו כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי הצמדה הנקובים בהסכם זה. הקבלן יהיה רשאי לחלט כל סכום של פיצויים כאמור מהתשלומים ששולמו על ידי כל יחיד המזמין עד לאותו מועד.

האמור בסעיף 19.10 זה לעיל בא להוסיף על כל סעד אחר שיש לקבלן כלפי המזמין עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין, ובכל מקרה לא בא לגרוע הימנו.

כמו כן, כל האמור בסעיף 19.10 זה לעיל לא יחול במקרה בו חרף הפרת הסכם הליווי על ידי המזמין כאמור, ישכיל המזמין להבטיח את המשך תשלום התמורה על פי הוראות הסכם זה.

19.11. פיצויים מוסכמים מראש על איחורים

19.11.1. אם לא ישלים הקבלן את העבודה עד תום תקופת הביצוע, בכפיפות לכל אורכה עפ"י הסכם זה, מתחייב הוא לשלם לכל אחד מיחיד המזמין פיצוי קבוע ומוערך מראש בסכום השווה ל- 4%/12 משווי הדירה כמופיע בדוח האפס, בגין כל חודש איחור במסירת הדירה וזאת מבלי שמי מיחיד המזמין יהא חייב להוכיח את נזקיו, ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות למי מיחיד המזמין כתוצאה מכך.

19.11.2. כל אחד מיחיד המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים האמורים מכל סכום שגייע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהקבלן בכל

דרך אחרת. תשלום הפיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם כדי לשחרר את הקבלן מהתחייבותו להשלים את העבודה או שחרור מכל התחייבות אחרת לפי ההסכם.

19.11.3. אם הפיצויים הקבועים והמוערכים מראש הנ"ל לא יכסו לדעת הנציגות את כל הנזק שיגרם או עלול להיגרם עקב האיחור בביצוע העבודות כולן או כל חלק מהן, יהיה כל אחד מיחידי המזמין רשאי, לתבוע ולגבות מאת הקבלן, במקום הפיצויים הנ"ל, פיצויים על הנזקים הממשיים שנגרמו לו בפועל עקב האיחור, והקבלן יהיה חייב לשלם פיצויים על הנזקים הממשיים שנגרמו כאמור.

20. בוטל.

21. פיקוח ובקרה

21.1. המזמין (באמצעות הנציגות ומנהל הפרויקט) יאשר את התוכניות שיוכנו כאמור בסעיף 3.2 לעיל, וכן יבחר באמצעות הנציגות את חומרי הגמר לרכוש המשותף מתוך המבחר שיוצע על ידי הקבלן בהתאם למפרט המצורף כנספח ג'.

21.2. מכון חיצוני עמו יתקשר לצורך זה הקבלן, דוגמת מכון התקנים, איזוטופ, איזוטסט או סיסטם, יבצע בדיקות על פי דרישת המפקח ההנדסי. ההוצאות הכרוכות בביצוע הבדיקות יחולו על הקבלן.

22. תנאים מתלים

התנאים המתלים להסכם זה הינם כדלקמן :

22.1. כניסתם לתוקף על פי תנאיהם של כל הסכמי המכר שנחתמו ביחס למקרקעין, לרבות זכייה במכרז ואישור השר הממונה.

22.2. חתימתו של הסכם השיתוף וכניסתו לתוקף על פי תנאיו.

22.3. חתימתו של הסכם זה למתן שירותי בניה בין הקבלן לבין כל יחידי המזמין ביחס להזמנת שירותי בנייה להקמת הפרוייקט בכללותו.

22.4. חתימתם של מסמכי ההלוואה בין הבנק לבין כל אחד מיחידי המזמין, ובלבד שעל פי אישורו של הבנק בכתב, כל ההסכמים הנ"ל הנם בתוקף.

22.5. קבלת אישור הנציגות, המופנה לקבלן, על פיו שילמו חברי קבוצת הרוכשים את מלוא "ההון העצמי", אשר היה עליהם לשלם עד אותו מועד על פי הסכם השיתוף (לעיל ולהלן: "ההון העצמי").

22.6. חתימתו של הסכם הניהול הכספי על ידי כל בעלי הזכויות.

לא התקיימו כל התנאים הנ"ל עד חלוף 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא הקבלן רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למזמין, ולמזמין לא תהא כל טענה כנגדו בענין.

23. בוטל.

24. העברת זכויות

24.1. כל עוד טרם נפרע מלוא שכר החוזה יהיה כל אחד מיחיד המזמין רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולן או מקצתן לטובת צד ג' (להלן: "הנעבר"), אך ורק בכפוף לקבלת הסכמת הקבלן לכך, בכתב ומראש.

24.2. מוסכם כי הקבלן יתן הסכמתו בהתאם לאמור לעיל ובלבד שהתקיימו התנאים דלהלן:

24.2.1. תשלום מלוא חובותיו של אותו יחיד המזמין לקבלן בקשר עם שירותי הבניה שהוענקו לו עד אותו שלב (קרי: עד למועד מכירת זכויותיו), לרבות בגין הפרשי הצמדה ו/או חיובי ריבית ו/או הוצאות משפטיות, אם רלוונטי.

24.2.2. הנעבר חתם על הסכם זה ועל הסכם הניהול הכספי, והעתק הימנו נמסר לקבלן.

24.2.3. ככל שיחיד המזמין הרלוונטי היה צד להסכם הליווי עם הבנק - הבנק אישר לקבלן בכתב, כי הנעבר חתם על מסמכי ההלוואה עם הבנק כנדרש.

25. הסכמים בכתב

מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה, המסמכים והנספחים המצורפים אליו כמפורט בחוזה, וכן הסכם הניהול הכספי, משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן כלולות בהסכם זה, ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתם. כל שינוי של הסכם זה חייב להעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

26. הודעות

כתובות הצדדים כאמור במבוא של הסכם זה.

כל אחד מיחיד המזמין מצהיר בזה כי ייפה את כוחה של הנציגות לפעול בשמו ובמקומו בכל דבר וענין הקשור להסכם זה, פרט לשינויים ו/או תוספות ביחידות/דירות המגורים במגדל המגורים כמפורט בסעיף 34 בנספח א' להלן.

כל הודעה שיישלח צד להסכם זה למשנהו תיחשב כאילו התקבלה תוך 72 שעות שעות לאחר מועד מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה באמצעות שליח – במועד שיפורט בתצהירו של השליח.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

תנאים כלליים לביצוע עבודות

פרק א' - כללי

סעיף 1 - הגדרות

סעיף 2 - פרשנות

סעיף 3 - מעמד הקבלן

סעיף 4 - הסבת החוזה

פרק ב' - דרכי ביצוע העבודה

סעיף 5 - בדיקות מוקדמות

סעיף 6 - סימון

סעיף 7 – סמכויות המפקח ההנדסי ויומני עבודה

סעיף 8 – התארגנות באתר ונציגות הקבלן

סעיף 9 - תקנים, תכניות ומפרטים

סעיף 10 - מינוי בא-כח

פרק ג' - אספקת כח אדם וחומרים

סעיף 11 - המחירים

סעיף 12 - אספקת חומרים וציוד

סעיף 13 - אספקת כח אדם

פרק ד' - התחייבויות כלליות

סעיף 14 - עבודות ארעיות

סעיף 15 - שמירה על הוראות החוק ובטיחות

סעיף 16 - אחזקת מקום העבודה

סעיף 17 – בדיקת חלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים

סעיף 18 – הגנה על חלקי העבודה

סעיף 19 - פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של אנשים

סעיף 20 - תיקון נזקים

פרק ה' - נזיקין וביטוח

סעיף 21 - אחריות לנזיקין במקום ביצוע העבודה

סעיף 22 - נזיקין לגוף או לרכוש

סעיף 23 - נזק לצד שלישי

סעיף 24 - נזיקין לעובדים

סעיף 25 - ביטוח

פרק ו' - מהלך ביצוע העבודה

סעיף 26 - התחלת ביצוע העבודה

סעיף 27 - עבודות בשעות נוספות

סעיף 28 - מועד סיום העבודה

סעיף 29 - פיצויים מוסכמים מראש על איחורים

סעיף 30 - השלמה ומסירה

סעיף 31 - בדק

סעיף 32 - הפסקת עבודה

סעיף 33 - סילוק יד הקבלן

פרק ז' - שינויים בביצוע העבודה והערכתם

סעיף 34 - שינויים ותוספות בביצוע העבודה והערכתם

פרק ח' - שונות

סעיף 35 - ערבויות

סעיף 36 – ויתור על זכות הקיזוז

סעיף 37 – חוזה לטובת אדם שלישי

סעיף 38 – שיפוי הוראות כלליות

סעיף 39 – כניסה לאתר

נספח א' להסכם הבניה

תנאים כלליים לביצוע עבודות

פרק א' - כללי

1. הגדרות

בנספח זה יהיה פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצידם, פרט אם כוונה אחרת משתמעת מגופו של ענין:

החוזה - החוזה שנספח זה מהווה חלק ממנו, ולרבות כל הנספחים לו.

האתר - פירושו המקרקעין המתוארים בחוזה אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם, יבוצעו העבודות.

התכניות -

1. "התכנית" - נספח ד' להסכם זה;

2. "תכניות שינויים" - כל שינוי בתכניות ו/או בתוכניות כפי שיתבקש על ידי המזמין ויאושר על ידי הקבלן, כמפורט בסעיף 30 להלן.

תאור העבודה - פירושו תאור העבודה בחוזה זה ובנספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לכל יתר המונחים בתנאים כללים אלו תהא המשמעות הנתונה להם בחוזה.

2. פרשנות

החלוקה של החוזה למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין, ואין בה להשפיע על פרשנותו.

3. מעמד הקבלן

הקבלן הינו "קבלן עצמאי", 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.

העובדים של הקבלן וכל אלה המועסקים על ידו או על ידי קבלני המשנה המועסקים בביצוע העבודות, לא יחשבו בכל מקרה שהוא כעובדיו של המזמין.

4. הסבה

א. הקבלן לא יעביר ו/או יסב הסכם זה וכל זכות, חובה או כל חלק ממנו לאחר מבלי שיקבל על כך מראש ובכתב את הסכמת המזמין.

למרות האמור לעיל, הקבלן יהיה רשאי לשעבד ו/או להמחות על דרך השיעבוד את זכויותיו החוזיות על פי הסכם זה למוסד פיננסי אשר יעניק לקבלן אשראי לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.

ב. אין באמור בס"ק א' לעיל לגרוע מזכותו של הקבלן למסור את העבודות או כל חלק מהן לקבלן/י משנה, ובלבד שלא יהיה בכך לגרוע מחיוביו ו/או אחריותו של הקבלן על-פי הסכם זה, והקבלן ישא לבדו באחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל של קבלני המשנה ו/או מי מטעמם ועובדיהם.

ג. בכפוף לסעיף 14.2 לחוזה, ובטרם מועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 30 להלן המזמין אינו רשאי להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד זכויותיו על פי החוזה, אלא בהסכמת הקבלן מראש ובכתב.

פרק ב' - דרכי ביצוע העבודה

5. בדיקות מוקדמות

א. הקבלן מצהיר כי בדק, לפני חתימת חוזה זה, את התכנית (נספח ד), את המפרט הטכני (נספח ג), את האתר וסביבתו, את כמויותיהם וטיבם של הפריטים והחומרים הדרושים לביצוע העבודות, את דרכי הגישה לאתר ואת דרכי האחסנה והעמדת המכונות או הציוד שיהיה זקוק להם, וכי הוא מכיר את טיב הקרקע שבהן תבוצענה העבודות, סוגן ותכונותיהן כן מצהיר הקבלן כי בדק את קווי המים, הביוב, החשמל, הניקוז, הטלפון, הגז, הטלוויזיה ואחרים הן מעל פני הקרקע והן מתחת לקרקע, את התנאים האקלימיים והאקולוגיים השוררים באתר ובסביבתו וכי קיבל את כל הידיעות שביקש לקבל הנוגעות לעבודות וביצוען, והשיג את כל הידיעות לגבי הסיכויים והאפשרויות האחרות העלולים להשפיע על ביצוע החוזה ועל שכר החוזה, ובכפוף לאמור בסעיף 20 לחוזה, והוא מוותר בקשר לכך על כל טענה או תביעה כלפיהם.

ב. בכפוף לאמור לעיל, רואים את הקבלן כאילו שוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות כי שכר החוזה בסכום קבוע ומוסכם מראש (בכפוף לשינויים בשכר החוזה כאמור בחוזה) מניח את דעתו, ומהווה תמורה הוגנת ומלאה לכל התחייבויותיו לפי החוזה, כולל סיכונים בלתי צפויים מראש.

בכפוף לאמור לעיל, לקבלן לא תהיה כל זכות תביעה מסוג כלשהו על יסוד טענת אי ידיעה או הבנה של איזה גורם שהוא הקשור בעבודות, או אחרת.

6. סימון

א. מוסכם כי קביעת קו הבנין וסימון נקודות הקבע שלו הינם באחריותו הבלעדית של הקבלן.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מקבל הקבלן על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העבודות בהתאם לאמור לעיל, לרבות מקומן, מצבן, גובהן, כיוונן ומידותיהן ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מתחייב בזה הקבלן להקפיד בשמירת נקודות הקבע, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים המשמשים 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 העבודות, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את אותן העבודות.

7. סמכויות המפקח ההנדסי ויומני עבודה

א. המזמין, באמצעות הועד המשותף, ימנה לפי שיקול דעתו מפקח הנדסי וזאת לצורך בדיקת טיב העבודה והחומרים, בצוע העבודה וההתקדמות בה בכל שלב ושלב.

כל עוד לא יורה המזמין אחרת לקבלן ייחשב המפקח ההנדסי לכל דבר וענין כמיופה כוחו של המזמין, המוסמך לפעול מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה.

ב. הקבלן מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לדרישות המפקח ההנדסי ביחס לצורת הביצוע, לטיב החומרים והעבודה ו/או לכל ענין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודה.

ג. המפקח ההנדסי רשאי, בכל עת, לבקר באתר ו/או במפעלים של הקבלן ו/או בכל מקום אחר שבו נעשית עבודה ו/או מכינים או מובאים ממנו חמרים, מכונות ומוצרים כל שהם לביצוע העבודות נשוא הסכם זה בכדי לעמוד על טיבם.

ד. למען הסר ספק יובהר כי אין במנוי המפקח ההנדסי או בשימוש המפקח ההנדסי בסמכויותיו, כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן עפ"י תנאי הסכם זה, ולפי כל דין, לבצוע העבודה וכל הקשור, הכרוך ו/או הנובע ממנה.

ה. הקבלן יהיה חייב גם לתקן באופן מידי כל ליקוי שיתגלה בעבודה הכל בהתאם להוראות המפקח ההנדסי. העדר הוראות כנ"ל או העדר תשומת לב מצד המפקח ההנדסי, לא יהוו הצדקה לקבלן לביצוע עבודה פגומה, ולא יגרעו מאחריותו לתקנה. ואולם אם הקבלן פעל עפ"י הוראה בכתב של המפקח ההנדסי או של המזמין וכתוצאה מכך נגרמו נזקים בביצוע העבודות לא יהיה הקבלן אחראי לנזק כנ"ל.

ו. מיום התחלת העבודות ינהלו המפקח ההנדסי והקבלן יומן עבודה בנוסח שייקבע ע"י המפקח ההנדסי. היומן ישמר באתר העבודה וירשמו בו במהלך העבודה, בעזרת המפקח ההנדסי, הפרטים הנוגעים לבצוע העבודה.

ז. המפקח ההנדסי מוסמך להורות לקבלן להרחיק מאתר העבודה כל עובד אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח ההנדסי אינו מתאים לתפקידו והקבלן מצידו ימציא עובד אחר תחתיו בתוך 48 שעות מעת קבלת הוראתו של המפקח ההנדסי.

ח. המפקח ההנדסי מוסמך להורות לקבלן והקבלן יפעל במדויק על פי הוראותיו לסילוקם מאתר העבודה של כל חומרי עבודה ו/או ציוד וכן לפירוקה של כל עבודה ולביצועה מחדש והכל לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי כל צורך לנמק הוראותיו.

ט. במידה וטיב העבודה לא ישביע את רצון המפקח ההנדסי, והקבלן לא ישפר טיב זה, רשאי המזמין להפסיק את עבודות הקבלן על ידי מתן הודעה מוקדמת של 10 ימים.

י. המפקח ההנדסי מוסמך להורות לקבלן בכל עת על החלטתו לקבוע עדיפות לביצוע חלק מסויים מהעבודה, או שלב ביצוע כלשהו בעבודה או בחלק העבודה כאמור, מכל סיבה שהיא לרבות לצורך מתן אפשרות פעולה לקבלנים אחרים, והקבלן מתחייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפויות שקבע המפקח ההנדסי.

יא. ככל שהקבלן סבור כי הוראה כאמור של המפקח ההנדסי יש בה כדי לגרום לעיכוב בביצוע העבודות יודיע הקבלן על כך למפקח ההנדסי בכתב מיידי לאחר שקיבל הוראה כאמור. המפקח ההנדסי הוא שיכריע האם ההוראה כאמור מצדיקה מתן ארכה לסיום העבודה אם לאו. מובהר בזה כי זולת אם אישר המפקח ההנדסי מתן ארכה כאמור לעיל אין במתן הוראה כאמור ע"י המפקח

ההנדסי כדי ליתן ארכה כלשהי לקבלן לסיום העבודה או כדי לשמש בידו הצדק לעיכוב בביצוע או לאי ביצוע חלק כלשהו מהעבודה, וכי לא תהיינה לקבלן כל תביעות מכל מין וסוג שהוא נגד המזמין בגין ההוראות שניתנו כאמור לעיל.

8. התארגנות באתר ונציגות הקבלן

א. הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת רכוש וחיי אדם באתר ובסביבתו בעת ביצוע העבודה ויספק ויתקין שמירה, גידור, אורות, שלטי אזהרה, פיגומים, מעקות בטיחות, גדרות זמניות ושאר אמצעי זהירות לבטחונו ולנוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי המפקח ההנדסי או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

בתוך 14 יום מתאריך התחלת העבודה, יתקין הקבלן ויחזיק במקום שייקבע על ידי המפקח ההנדסי משרד שיעמוד לרשות המפקח ההנדסי בהתאם לדרישות כמפורט להלן:

1.א. המשרד יכלול חדר בשטח של 16 מ"ר לפחות ובצמוד לו תא שירותים כאשר בחדר יהיו:

2.א. דלת כניסה – עם מנעול צילינדר;

3.א. שני חלונות אלומיניום מזוגים ומסורגים;

4.א. מתקן כוח ומאור כולל חיבור למקור כוח והספקת חשמל;

5.א. מזגן

6.א. ריהוט משרדי אשר יכלול שולחן עבודה עם תאים/מגירות ננעלים, שולחן ניצב לדיונים, 12 כיסאות לפחות, לוח לבדיקת תוכניות, ארון סגור לתוכניות, ארון סגור לתיקים, מחשב ברמת פנטיום 4 (מצוייד בתוכנות סופר מכרז וסופר תקציב ו/או כל תוכנה אחרת כמקובל אצל המפקח ההנדסי) + מודם + מדפסת, מכונת צילום – הכל במצב חדש וראוי לשימוש;

7.א. טלפון + פקס – הקבלן יזמין וידאג להתקנת טלפון + פקס למשרד המפקח ההנדסי;

8.א. מטבחון – כולל מתקן מים מינרליים (עשרים ליטר) לאספקת מים קרים/חמים;

9.א. מיחם;

10.א. תא שירותים שיכלול: אסלה, כיור, חלון אלומיניום מזוג ומסורג, תאורה, מיכל הדחה, מתקן לנייר טואלט.

11.א. מחסן מתאים לאחסנת חומרים, כלים ומכשירים אחרים לצורך ביצוע העבודה.

12.א. במידת הצורך ידאג הקבלן לקבלת אישורים מתאימים הנדרשים על פי כל דין להקמת המשרד.

- 13.א על הקבלן להקים ולמסור את המשרד ותכולתו למפקח ההנדסי, לא יאוחר מ-14 יום לפני התחלת העבודה.
- 14.א כל ההוצאות הכרוכות בהקמת, החזקת, אספקת חשמל ומים, אספקת מים מינרליים, אספקת טלפון, אספקת נייר טואלט, שירותי ניקיון, פירוקו ופינויו של המשרד – תחולנה על הקבלן.
- ב. הקבלן יכשיר מקומות חניה לחניית כלי רכב המגיעים לאתר העבודה (לפחות 12 כלי רכב בו זמנית) וידאג לאחזקתם התקינה. נוסף על האמור לעיל, יכשיר הקבלן מקום לאחסנה פתוחה של חומרים שיובאו לאתר העבודה. מקומות החניה והאחסנה ייקבעו על ידי המפקח ההנדסי מפעם לפעם.
- ג. מודגש בזה כי חל איסור על הקבלן לאחסן חומרים או ציוד על כבישים, מידרכות, שטחי התארגנות של קבלנים אחרים, וכיוצא ב.
- ד. הקבלן יכשיר ויתחזק דרכים זמניות באתר העבודה ובסמוך לו, לפי הוראות המפקח ההנדסי, וכנדרש מביצוע העבודה.
- ה. הקבלן יבצע את כל החובות המוטלות עליו לפי סעיף זה על חשבונו. כל הוצאות אחזקת המשרד והמתקנים המפורטים בס"ק א' לעיל יחולו על הקבלן.
- ו. הקבלן יהיה אחראי לשמירת האתר בכל שעות היממה ואף בימי חופשה ומנוחה ובימי שבתון. אם השמירה תהיה תנאי לביטוח האתר, הקבלן יהיה אחראי שהשמירה תעמוד בדרישותיה של חברת הביטוח.
- ז. כל הוראה שניתנה ע"י המפקח ההנדסי למהנדס ו/או למנהל העבודה מטעם הקבלן, ו/או נרשמה ביומן העבודה תחשב כהוראה שנמסרה לקבלן ותחייב אותו.

9. תקנים תכניות ומפרטים

- א. הקבלן מתחייב בזאת לבצע את העבודות בצורה מקצועית ומחומרים מסוג א'. ככל שיש תקנים ישראלים רשמיים לכל חלק מן העבודות, מתחייב הקבלן לבצעם לפי התקנים הישראליים הרשמיים. כמו כן מתחייב הקבלן לבצע את העבודה בהתאם להוראות כל רשות או גוף מוסמכים, לרבות משרדים ממשלתיים ו/או העירוניים מוסמכים, אם יש כאלה, ובהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאת הועדה הבין משרדית של משרדי הממשלה (ה"ספר הכחול" - נספח ו').
- ב. הקבלן מצהיר בזאת כי הנספחים לחוזה ידועים לו ומצויים ברשותו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהנספחים הנ"ל.

10. מינוי בא כוח

הקבלן ימנה מנהל פרויקט מטעמו שיהא אחראי על ביצוע העבודות באתר במשך תקופת הקמת הפרוייקט ואשר יהיה מהנדס מורשה להנדסת בנין רשום בפנקס המהנדסים ובעל ניסיון בביצוע עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן ההנדסי, והוא יהיה מוסמך גם לחתום

כמהנדס אחראי על הביצוע על הצהרות ותכניות כפי שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות כמהנדס האחראי לביצוע השלד.

פרק ג' - אספקת כח אדם וחומרים

11. המחירים

מוצהר בזאת בין הצדדים כי אם לא נאמר במפורש אחרת בחוזה זה כולל שכר החוזה את כל העבודה, החומרים וחומרי העזר להרכבה הדרושים לשם ביצוע העבודות, לרבות, כל המיסים ואגרות מכל סוג שהוא (הקיימים ביום חתימת חוזה זה ושיהיו קיימים במהלך ביצוע העבודה) והחלים על פי הסכם זה על הקבלן, ואת הציוד, ההובלות, הפיגומים, כלי העבודה, הוצאות אש"ל מכל סוג שהוא, הוצאות הסעת פועלים והוצאות בדיקת חומרים וכל דבר אחר הנדרש כדי להשלים ביצוע העבודות לפי הוראות חוזה זה, הכל למעט תשלום אגרות בניה, חיבור קבע לחברת החשמל, מוני מים לדירות, אגרות כיבוי אש, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, ביוב, תיעול, מדרכות וכיוצ"ב, אשר תשלומם מהווה תנאי למתן היתר בניה ו/או קבלת 'טופס 4', ואשר ישולמו בידי הבעלים הרשום ו/או בעלי הזכויות, כמפורט בחוזה ו/או בנספחיו.

12. אספקת חומרים וציוד

- א. הקבלן מתחייב לספק במקום ביצוע העבודה את כל הציוד, החומרים, המוצרים והכלים הדרושים לצורך ביצוע העבודות. לאחר תשלום תמורת החומרים והמוצרים האמורים לקבלן לא יהיה הקבלן רשאי להוציא את חומרים ומוצרים אלו מהאתר.
- ב. כל החומרים והמוצרים הנועדים לביצוע העבודות יהיו מסוג א', ויתאימו לדרישות התקנים הישראליים הרשמיים העדכניים.

13. אספקת כח אדם

- א. הקבלן מתחייב להעסיק בביצוע העבודות בעלי מקצוע מנוסים לכל סוג מלאכה ובמספר המבטיח סיום העבודות בזמן שנקבע בחוזה זה.
- ב. הקבלן ישלם על חשבוננו ישירות את כל ההוצאות הכרוכות באספקת כח האדם הדרוש כנ"ל, אמצעי התחבורה בשבילו וכל דבר אחר הכרוך בכך, לרבות שכר העובדים, כל המיסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי, לבטוח 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.
- ג. הקבלן נדרש להקפיד על כך שכח האדם הפועל בשירותו באתר יועסק לפי הוראות הדין החל.

פרק ד - התחייבויות כלליות

14. עבודות ארעיות

- א. הקבלן יספק וירכיב, על חשבוננו, פיגומים, מערכות תימוך, דרכים, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים כיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות

(להלן: "המתקנים הארעיים"). הקבלן ירכיב, יחזק, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את המתקנים הארעיים בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסמכות ויישא באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם של המתקנים הארעיים.

ב. הקבלן יחזיק על חשבונו את המתקנים הארעיים במצב תקין משך כל תקופת ביצוע העבודות. בגמר ביצוע העבודות יפרק הקבלן את המתקנים הארעיים.

ג. אם ביצוע העבודות מחייב התקנת דרכי גישה ארעיות, יתקינן הקבלן על חשבונו, הכל בהיקף ובאופן הדרושים למטרת ביצוע העבודות, ויחזיקן במצב תקין וסדיר במשך כל תקופת ביצוע העבודות. בגמר ביצוע העבודות יפרק הקבלן על חשבונו את הדרכים הארעיות האמורות ויסלק את כל החומרים והפסולת שיצטברו כתוצאה מהפירוק.

15. שמירה על הוראות החוק ובטיחות

א. על הקבלן לשמור בקפדנות על הוראות כל דין החל על ביצוע העבודות.

ב. הקבלן מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק ארגון הפקוח על העבודה תשי"ד - 1954, את פקודת הבטיחות בעבודה והתקנות על פיהם, וכי הוא מקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל.

ג. לצורך ביצוע העבודה לפי הסכם זה רואה הקבלן את עצמו כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל עבודה" על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 ונוטל על עצמו את החובות המוטלות על הנ"ל כתוצאה מהאמור לעיל.

ד. הקבלן מתחייב לספק על חשבונו הוא, שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחונו של הצבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך על פי דין או על פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי.

ה. הקבלן מקבל על עצמו כלפי המזמין את כל האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שיגרמו לעובדיו וכן לצד שלישי כתוצאה מביצוע העבודות ו/או בקשר עם ביצוען. הקבלן משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל.

ו. הקבלן מתחייב לפצות ולשפות את המזמין בשל כל הוצאה בגין עניינים באחריותו של הקבלן כאמור בס"ק ה' לעיל מיד לפי דרישתו הראשונה של המזמין. בכפוף להודעה לקבלן של 30 ימים מראש ובכתב, המזמין יהיה זכאי לנכות את סכום השיפוי הנ"ל מכל סכום שיגיע לקבלן בהתאם לחוזה זה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיו בקשר לכך.

16. אחזקת מקום העבודה

בתום ביצוע העבודות מתחייב הקבלן לנקות את מקום העבודות מכל שיירי בניה, אשפה גדולה, נסורת, פסולת, אדמה מיותרת ומכל לכלוך גדול אחר וכן לסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא בזה, וכן לנקות כל רצפה, דלתות וחלונות מכתמי צבע.

17. בדיקת חלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים

א. הקבלן מתחייב להודיע בכתב למפקח ההנדסי על סיומו של כל שלב משלבי העבודה.

- ב. הקבלן מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא שאותו חלק מהעבודה נבדק.
- ג. הושלם חלק מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח ההנדסי בכתב, שהחלק האמור מוכן לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזור למפקח ההנדסי לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהעבודה לפני כיסויו או הסתרתו.
- ד. הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודה לפי הוראות המפקח ההנדסי, לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו, ולאחר מכן יחזירו לתיקנו לשביעות רצונו של המפקח ההנדסי. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח ההנדסי לפי סעיף קטן זה, רשאי המפקח ההנדסי לעשות כאמור והקבלן יחזיר את המצב לתיקנו לשביעות רצונו של המפקח ההנדסי.
- ה. ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה בסעיף קטן ד' דלעיל תחולנה על הקבלן, אלא אם כן קיים הקבלן את התחייבותו לפי הסעיפים הקטנים ב' ו – ג' לעיל והבדיקות הוכיחו שהמלאכה בוצעה לשביעות רצונו של המפקח ההנדסי.

18. הגנה על חלקי העבודה

- א. הקבלן יאחז, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים לשם הגנה על החומרים והמוצרים בתהליכי העבודה ועל אתר העבודה וחלקי העבודה מפני נזק העלול להיגרם על ידי מפולת אדמה, שטפונות, רוח, שמש, השפעות אקלימיות אחרות וכדומה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי הקבלן יאחז, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים להגנת אתר העבודה וחלקי העבודה מפני גשמים או מפני כל מקור מים אחר, לרבות באמצעות חפירת תעלות ניקוז זמניות, שאיבת מים, סתימת תעלות ניקוז וכדומה, הכל לפי דרישת המפקח ההנדסי ולשביעות רצונו.
- ב. כל נזק אשר נגרם לחומרים, למוצרים, לאתר העבודה או לחלקי העבודה, על ידי הגורמים המפורטים בסעיף קטן א' בין שנקט הקבלן באמצעי הגנה נאותים ובין שלא, יתוקן על ידי הקבלן מיד, על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח ההנדסי.
- ג. הקבלן יגן על כל חלק גמור של העבודה מפני כל נזק העלול להיגרם לו, לרבות נזקים העלולים להיגרם ע"י עבודות המתבצעות בשלבים מאוחרים יותר.

19. פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של אנשים

- א. הקבלן מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודה לא תהיה פגיעה בלתי סבירה, שלא לצורך, בנוחיות הציבור ושל כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו שאינו חלק מהמקרקעין, ובמידה ותהיה פגיעה כזו מתחייב הקבלן לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת הרשויות המוסמכות.
- ב. הקבלן אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיינה הדרכים המובילות למקום ביצוע העבודות חסומות בצורה שתקשה באופן בלתי סביר על התנועה הרגילה בדרכים האמורות, למעט חסימה זמנית אשר תהא הכרחית לצורך ביצוע העבודות, ובלבד שלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת, אם דרוש, וינקטו האמצעים הדרושים, לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה (במסגרת שעות העבודה המקובלות), כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

ג. במקרה שתגרם הפרעה כלשהי לדרכים הנ"ל, שהנה בלתי סבירה, מתחייב הקבלן להסירה מיד ולשפות את המזמין בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו, אם יגרמו לו, כתוצאה מכך.

ד. אם לצורכי ביצוע העבודות יהא צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שהעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור כבל וכיו"ב, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים, ינקוט הקבלן באמצעי הזהירות הנדרשים, ובמידה והוא נדרש לכך על פי דין, יודיע הקבלן בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. במקרה כנ"ל, הקבלן יהא רשאי לבצע את ההעברה אך ורק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, אולם אישורים אלה אינם פוטרים את הקבלן מכל אחריות שהיא.

20. תיקון נזקים

א. בכל מקרה שבמהלך ביצוע העבודות תינזק עבודת הקבלן או חלקה כתוצאה מביצוע בידי הקבלן או מרשלנותו של הקבלן, יהא על הקבלן לתקן את הנזק מיד על חשבונו.

הוראות סעיף זה תחולנה גם על כל נזק שנגרם ע"י הקבלן ברשלנות תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידו בתקופות הבדק והאחריות כאמור בהסכם זה.

ב. הקבלן אחראי שכל נזק או קלקול שיגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, שנגרמו ע"י הקבלן תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על חשבונו הוא באופן היעיל ביותר ולשביעות רצון כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, בדרך, במדרכה, בשביל, ברשת המים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון, צנורות להעברת דלק, מובילים אחרים וכיו"ב, כאמור.

פרק ה' - נזיקין וביטוח

21. אחריות לנזיקין במקום ביצוע העבודה

מיום העמדת מקום ביצוע העבודות, כולו או מקצתו, לרשותו של הקבלן, ועד מסירתו כאמור בסעיף 30 להלן, יהיה הקבלן אחראי לשמירת מקום העבודות וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי הקבלן למקום ביצוע העבודות.

22. נזיקין לגוף או לרכוש

הקבלן יהיה אחראי כלפי המזמין לכל נזק או אבדן שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות לגופו או לרכושו של אדם כלשהו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

23. נזק לצד שלישי

הקבלן יהיה אחראי כלפי המזמין לכל נזק שיגרם על ידו תוך כדי או עקב ביצוע העבודות או בקשר לכך לגופו או לרכושו של אדם כלשהו, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל אנשים המבקרים, העובדים המשתמשים והמחזיקים בבנין הקיים ו/או באתר ו/או במבנים

סמוכים, וינקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כנ"ל. הקבלן יפצה את המזמין על כל סכום או הוצאה שהמזמין יצטרך לשלם או להוציא בגין כל נזק שנגרם כנ"ל ואשר הקבלן אחראי לו כלעיל, כולל הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של המזמין.

24. נזיקין לעובדים

הקבלן מתחייב כלפי המזמין לשלם כל דמי נזק או פיצויים המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו של הקבלן כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות, ותוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק ובקשר לכך.

25. ביטוח

ביטוח הקבלן

א. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לפי חוזה זה או לפי כל דין, יערוך הקבלן פוליסות ביטוח עבודות קבלניות כמפורט בהמשך (להלן: "**ביטוח העבודות הקבלניות**") על מנת להגן על המזמין ו/או יתר בעלי הזכויות ו/או הקבלן ו/או הבאים מכוחו בפני אובדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות בפרוייקט. בכפוף לתנאים, סייגים, גבולות אחריות מבוטח וסכומי ההשתתפות העצמית הכלולים בביטוח העבודות הקבלניות, יכללו ביטוח העבודות הקבלניות את פרקי הביטוח המפורטים להלן:

פרק 1 - נזק רכוש

אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת ביצוען.

פרק 2 - אחריות כלפי צד ג'

חבות כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופת ביצוע העבודות, לרבות בתקופת הבדק.

פרק 3 - אחריות מעבידים

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

ב. שם המבוטח בביטוח העבודות הקבלניות יורחב לכלול גם את המזמין.

המוטב לתגמולי ביטוח העבודות הקבלניות יהיה הקבלן.

הקבלן ישא בעלות הביטוח (פרמיות).

בנוסף רשאי יהיה המזמין לדרוש כי הקבלן יוסיף לשם המבוטח בביטוח העבודות הקבלניות ויכלול גם את הבנק וכן לשעבד לבנק את פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות. אין באמור לגרוע מהוראת ס"ק ג' להלן.

המזמין יפעל לקבלת אישור הבנק לכך שכספי הפוליסה יופנו לצורך קימום הנזק שבעטיו תקום הזכאות לכספי הפוליסה.

ג. בכפוף להעדר הפרה יסודית בידי הקבלן של הסכם זה, מוסכם כי בקרות מקרה ביטוח המבוטח על פי פרק (1) של ביטוח העבודות הקבלניות לעבודות נשוא

הסכם זה, יהיה הקבלן זכאי למלוא הכספים מתוך תגמולי הביטוח אשר יתקבלו בפועל מאת המבטח (אם יתקבלו).

הקבלן מצהיר ומאשר בזה כי הוא יהיה מנוע מלהעלות טענה, תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא באשר לתוכן או היקף ביטוח העבודות הקבלניות. ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות או לערוך ביטוחים נוספים, מתחייב הקבלן להוסיף או לערוך את הביטוח הנוסף כאמור, על חשבונו הוא.

ד. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מאחריות הקבלן על פי חוזה זה או על פי כל דין, מתחייב הקבלן שיהיה בידיו במשך כל תקופת אחריותו על פי הסכם זה ועפ"י כל דין, את הביטוחים המפורטים להלן (שכולם יחדיו יקראו - "ביטוח הקבלן")

ביטוח חובה לנזקי גוף כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב כהגדרתו בחוק.

ביטוח לרכוש צד ג' כתוצאה משימוש בכלי רכב ו/או כלים ו/או ציוד אחר בגבול אחריות שלא יפחת מ - \$ 100,000 ארה"ב לנפגע אחד.

ביטוח מקיף ו/או כל הסיכונים לכלים, ציוד ומתקנים שהובאו ע"י ו/או עבורו לאתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות מנופים, עגורנים, מתקני הרמה, מעליות משא, מעמיסים, טרקטורים, מערבלים וכל ציוד הנדסי אחר.

ה. ביטוחי הקבלן יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטח למזמין הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 60 יום מראש.

ו. הקבלן יהא המבוטח והמוטב היחיד בקשר עם ביטוחי הקבלן.

ביטוחי הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות לתחלוף (Subrogation) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח ובני משפחותיהם.

ז. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים כדי לצמצם את אחריותו של הקבלן על פי הסכם זה או על פי כל דין.

ח. הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה ובמיוחד לשלם את פרמיות הביטוח במועדן.

כך מתחייבים הצדדים לשתף פעולה האחד עם משנהו לשם שמירה ומימוש של זכויותיו על פיהם.

ט. הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מחיובי הקבלן לפי הסכם זה.

י. לא התקשר הקבלן בכל חוזה הביטוח, אשר עליו להתקשר בהם על פי הוראות ההסכם, או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:

1. המזמין רשאי, לאחר שנתן לקבלן התראה של 15 (חמישה עשר) ימים מראש ובכתב, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזה הביטוח.

2. עשה המזמין כאמור בפסקה 1, יחולו כל הוצאותיו על הקבלן ורשאי המזמין, אם בחר לעשות כן, לפי שיקול דעתו ובכפוף להודעה לקבלן של 14 ימים מראש ובכתב, לנכות כל סכום ששילם מכל סכום שיגיע ממנו לקבלן בכל זמן שהוא, לפי ההסכם או לפי הסכם אחר או לפי דין ורשאי היא לגבות סכום זה מהקבלן בכל דרך אחרת.

3. אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מחובות הקבלן המפורטות בסעיף זה, או כדי להטיל על המזמין חבות כלשהי.

יא. כל הוראה בסעיף זה בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחן של הוראות החוזה בדבר אחריותו של הקבלן.

פרק ו' - מהלך ביצוע העבודה

26. התחלת ביצוע העבודה

א. הקבלן יתחיל בביצוע העבודה במועד התחלת הבניה כהגדרתו בסעיף 17 לחוזה וימשיך בבצוע העבודה בקצב הדרוש על מנת להשלימה בתום תקופת הביצוע.

ב. מסירת החזקה באתר או בחלק הימנו לידי הקבלן כאמור לעיל לא תקנה לו כל זכות לגבי האתר ו/או מתקנים ו/או מבנים הנמצאים בו.

ג. 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 הוראות החוזה.

ד. הקבלן מתחייב כי ימנע בעד עובדיו ו/או קבלני המשנה מטעמו ו/או עובדיהם ללון באתר.

27. עבודות בשעות נוספות

א. לא תיעשה שום עבודה בימי שבת ומועדי ישראל (לא כולל חול המועד), אלא אם קיבל הקבלן את כל האישורים הדרושים לכך, ככל שדרושים, והכל על אחריות הקבלן.

ב. לצורך עבודה בלילות, בתנאי שתבוצענה בהתאם להוראות כל דין בקשר לכך, יתקין הקבלן ויחזיק על חשבונו תאורה מספיקה ומתאימה במקום ביצוע העבודה.

ג. למען הסר ספק מובהר כי הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף בגין עבודה שבוצעה בשעות הלילה.

28. מועד סיום העבודה

א. הקבלן מתחייב להשלים ולסיים את העבודות כמפורט בסעיף 30 להלן עד תום תקופת הביצוע.

ב. נגרם עיכוב בביצוע העבודה ע"י כח עליון או ע"י תנאים אחרים שלא היתה לקבלן שליטה עליהם ולא היתה לו אפשרות סבירה למנוע את העיכוב, תוארך

תקופת הביצוע בפרק זמן השווה לפרק הזמן בו היו קיימים אותו כוח עליון או תנאים אחרים, ועוד 7 ימים לצורך התארגנות מחדש.

ג. מוסכם בזה כי מחסור כלשהו בכח אדם ו/או מחסור בחומרי בנין לא יהווה בשום מקרה הצדקה לדחיית מועד השלמת העבודה, אלא אם מדובר במחסור ארצי ובכפוף לכך שהקבלן נקט בכל האמצעים הסבירים הדרושים להערכות לקראת מחסור כאמור.

ד. מוסכם כי לא יהיה הארכת תקופת הביצוע כאמור לשנות תנאי מתנאי החוזה, ולא יזכה את הקבלן בתוספת לשכר החוזה, למעט הפרשי הצמדה כאמור בהסכם זה.

29. פיצויים מוסכמים מראש על איחורים

א. בכפוף לסעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, אם לא ישלים הקבלן את העבודה עם תום תקופת הביצוע (בכפוף להארכת תקופת הביצוע כאמור בחוזה), ובתוספת תקופת הגרייס, מתחייב הוא לשלם למזמין פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 4%/12 משכר החוזה לכל יום איחור לגבי כל אחד מיחיד המזמין כמפורט בנספח ט' וזאת מבלי שהמזמין יהיה חייב להוכיח את נזקו, מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המוקנות למזמין כתוצאה מכך.

ב. בכפוף לאישור מפקח המזמין, ובכפוף להודעה לקבלן של 14 ימים מראש ובכתב, כל אחד מיחיד המזמין, יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים האמורים מכל סכום שגיגע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהא רשאי לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת. תשלום הפיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם כדי לשחרר את הקבלן מהתחייבותו להשלים את העבודה או שחרור מכל התחייבות אחרת לפי החוזה.

ג. בנוסף לאמור, איחור של הקבלן בסיום העבודות כאמור לעיל יתיר למזמין, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו, איחור מקביל במילוי התחייבויותיו כלפי הקבלן.

30. השלמה ומסירה

א. השלים הקבלן את העבודות, יודיע על כך למזמין ויזמנו לבדוקה (להלן: "הבדיקה"). להסרת ספק, במועד הבדיקה, כפי שיתואם בין המזמין לבין הקבלן ולא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מקבלת דרישה בכתב מאת הקבלן, יבדוק המזמין ו/או מי מטעמו האם קיימים ליקויים בעבודות, אם לאו. תוך כדי הבדיקה תיערך ע"י הקבלן, על דעתו של המזמין, תרשומת (להלן - "התרשומת"), אשר תיחתם ע"י המזמין, בה יצוין אם יש צורך בתיקונים או השלמות בעבודות, על מנת להתאים את הבניה להוראות חוזה זה (להלן: "התיקונים").

ב. במועד שיתואם בין הקבלן לבין המזמין, אך לא יאוחר מאשר 21 ימים לאחר מועד הבדיקה או מיד לאחר קבלת 'טופס 4' בגין הבנין ותשלום מלוא שכר החוזה לקבלן, לפי המאוחר, יערוך המזמין בדיקה נוספת של העבודות (להלן: "הבדיקה הסופית").

כללה התרשומת תיקונים, אזיי אלו יבוצעו בידי הקבלן עד מועד הבדיקה הסופית (למעט תיקונים שאינם מונעים שימוש סביר בעבודות, אשר יכול ויתוקנו לאחר מועד הבדיקה הסופית).

מצא המזמין במועד הבדיקה הסופית, כי העבודות מושלמות בהתאם להוראות החוזה (למעט תיקון ליקויים, אשר קיומם אינו מונע שימוש סביר בעבודות למטרתן), יקבל המזמין את החזקה בעבודות, בדרך של חתימת על פרוטוקול מסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). במועד חתימת פרוטוקול המסירה ימסור הקבלן למזמין תעודות אחריות אשר נמסרו לו על ידי יצרנים שונים בקשר עם מערכות שהותקנו בעבודות, אם נמסרו.

ג. מוסכם כי הבדיקה יכול ותיערך בטרם קבלת 'טופס 4' בגין הבנין בו מצויות העבודות, אולם פרוטוקול המסירה ייערך לאחר קבלתו.

ד. לא הופיע המזמין לבדיקה ו/או לבדיקה הסופית, הכל מסיבות שאינן בשליטת הקבלן, יתן הקבלן למזמין ארכה של 10 ימים שלאחריה תיחשבנה העבודות כאילו נמסרו למזמין, אפילו לא התייצב המזמין לצורך עריכת התרשומת ו/או פרוטוקול המסירה, לפי המקרה. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, לא הוזמן המזמין לביצוע הבדיקה הסופית בשל אי תשלום מלוא שכר החוזה לקבלן, אזי תיחשבנה העבודות כאילו נמסרו למזמין החל מהמועד בו היו מוכנות הן לביצוע הבדיקה הסופית, על פי הודעת הקבלן בכתב.

להסרת ספק, מהמועד בו רואים את העבודות כאילו נמסרו למזמין, מלוא האחריות בקשר עם העבודות תהא של המזמין בלבד, לרבות מלוא התשלומים בקשר עימן, ובין היתר תשלום ארנונה, תשלומים בגין הרכוש המשותף, האחריות לביטוח ועוד. עוד מובהר, כי בכל מקרה לאחר המועד הנ"ל לא יראו את הקבלן כשומר, בין בשכר ובין שלא בשכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומבלי לגרוע מיתר זכויות הקבלן, מוסכם כי מפתחות העבודות ימשיכו להיות מוחזקים בידי הקבלן, עד לתשלום שכר החוזה.

ה. המועד בו נמסרו העבודות למזמין, בין בפועל ובין בכוח (כאמור בס"ק ד' לעיל) ייקרא להלן: "מועד המסירה".

ו. השלמת העבודות כוללת, בין היתר, מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם לרשויות התכנון המוסמכות (לרבות הג"א, חברת החשמל, חברת בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות השלמת הרכוש המשותף וכל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור העבודות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב) (בכפוף לסעיף 15.2 לחוזה), וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (קרי, קבלת 'טופס 4'), והכל בכפוף להעדר מניעה שאינה קשורה בקבלן.

בנוסף מוסכם כי, ככל והמועצה האזורית נוהגת להוציא תעודות גמר, הקבלן יהא אחראי לקבלת תעודת גמר לפרוייקט (בכפוף להעדר מניעה שאינה קשורה בקבלן), אולם קבלת תעודת הגמר הנ"ל לא תהווה תנאי להשלמת העבודות ו/או תשלום מלוא שכר החוזה. נדרש המזמין ע"י הרשות המקומית, כתנאי לקבלת תעודת הגמר, להגיש לרשות המקומית ערבות מכל סוג שהוא להבטחת השלמת התחייבויות בקשר עם תעודת הגמר, תחול חובה זו על הקבלן וההוצאות יהיו על חשבונו.

מוסכם כי העבודות תימסרנה למזמין כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, לרבות פסולת.

ז. אין במסירה ו/או בבצוע עבודות ע"י הקבלן לפי התרשומת ו/או לפי פרוטוקול המסירה כדי לגרוע מהתחייבותו של הקבלן כלפי המזמין כאמור בסעיף 31 להלן.

31. בדק

א. הקבלן יהיה אחראי כלפי המזמין על פי הכללים הקבועים בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3) התש"ן - 1990 ובהתאם לכל תיקון מאוחר להם (להלן - "חוק המכר (דירות)") כאילו היה הקבלן - מוכר הדירה וכל אחד מיחיד המזמין או חליפו - קונה הדירה.

ב. הקבלן אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ו/או שסופקו ע"י הקבלן וזאת במשך 36 (שלושים ושישה) חודשים לפחות מיום מסירת הבניין והדירות למזמין או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות, כהגדרתן בחוק המכר (דירות). התגלו במשך תקופה כאמור, מגרעות, קלקולים, ליקויים, פגמים, או אי-התאמה כתוצאה מעבודה גרועה או שלא במיומנות הנדרשת וכן מחומרים ו/או אביזרים גרועים או שאינם מתאימים, או מכל סיבה אחרת שהדין קובע או יקבע, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את כל המגרעות, הקלקולים והפגמים שעליהם יקבל הודעה בכתב במשך תקופת האחריות. מכתב רשום שישלח לכתובת הקבלן המצוינת בהסכם זה, יחשב כאילו הגיע לתעודתו 3 (שלושה) ימים לאחר שנשלח.

למען הסר ספק יובהר כי האמור בסעיף קטן זה לעיל, לא יחול על ליקויים הנובעים מתכנון לקוי של המתכננים ואשר לא ניתן היה לאתרם בבדיקה קפדנית של קבלן סביר ומיומן כמקובל וכנהוג בחברות קבלניות גדולות בהתאם לאמור בסעיף 3.2 להסכם.

ג. אחריות הקבלן לגבי איטום תהיה ל-10 (עשר) שנים לפחות ממועד סיום הבנייה. באם תקופות הבדק והאחריות החלים על קבלן ולפי חוק המכר (דירות) ארוכות יותר מהקבוע בסעיף זה יחולו ויחייבו הוראות חוק המכר (דירות).

ד. לא מילא הקבלן את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולא עשה את התיקונים הדרושים כפי שנדרש לכך בכתב ע"י המזמין תוך תקופת זמן סבירה, שלא תעלה על 60 יום, ובתיקונים דחופים תוך 48 שעות לכל המאוחר, יהיה המזמין רשאי לבצע את הפעולות הדרושות והתיקונים על חשבון הקבלן וההוצאות הקשורות בכך יחולו על הקבלן. בכל מקרה חייב הקבלן לבצע כל תיקון דחוף מיד עם קבלת הודעה על כך.

במקרה כזה יחזיר הקבלן למזמין את ההוצאות שהוצאו בקשר לתיקון האמור מיד עם הדרישה הראשונה בכתב, בצירוף ריבית בשיעור של 18% לשנה, מחושבת מיום ההוצאה בידי מזמין ועד להחזר בפועל.

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

ה. להבטחת התחייבות הקבלן בסעיפים א, ב, ו-ד' להלן, ימסור הקבלן למזמין כתנאי לתשלום החשבון הסופי, ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים ובלתי מותנית על סך השווה ל- 5% (חמישה אחוזים) משכר החוזה ללא מע"מ כמפורט בנספח ט' להסכם (צמוד בהתאם לתנאי החוזה), שתוקפה יהיה 12 חודשים לאחר מועד הוצאה (להלן: "ערבות הטיב למזמין").

ידוע ליחידי המזמין, כי המוטב על פי ערבות הטיב לקבוצת הרוכשים תהא הנציגות אשר יהיה רשאי להמחות את הערבות לידי הנציגות (כהגדרתה בהסכם השיתוף), בכשירותה כנאמן לטובת קבוצת הרוכשים, וכי היא תונפק כערבות טיב אחת לטובת כל חברי קבוצת הרוכשים.

המזמין (או כל אחד מיחידיו) יהיה רשאי להפעיל את ערבות הטיב למזמין בכל עת שלדעת מפקח המזמין הפר הקבלן את התחייבויותיו על פי סעיף 31 זה, ולמזמין נגרם נזק כתוצאה מכך, וזאת בסכום נזקו האמור של המזמין, כפי שיקבע מפקח המזמין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מקום בו יבקש המזמין לממש את ערבות הטיב למזמין או כל חלק הימנה, יחולו ההוראות דלהלן:

המזמין יפנה למפקח לשם קבלת אישורו, כי קמה למזמין זכות לממש את ערבות הטיב למזמין.

היה והמפקח יאשר כי קמה למזמין זכות כאמור, אזי יקבע הוא גם מהו הסכום מערבות הטיב למזמין אשר טרם מומשה עד אותו מועד בידי המזמין (אם מומשה), אותו רשאי המזמין לממש.

ניתן אישור המפקח כאמור בכתב (אשר העתק הימנו יימסר לקבלן), אזיי בחלוף 14 ימים לאחר שימסור המפקח לקבלן את אישורו הנ"ל (למעט אם במהלך אותם 14 ימים משך המזמין את בקשתו לממש את ערבות הטיב למזמין), יפנה המפקח לבנק מנפיק ערבות הטיב להמזמין, בדרישה למימושה, בסכום אשר אישר הוא כאמור.

תוך 7 ימים לאחר שיתקבלו אצלו הכספים שמומשו כאמור, יעביר המפקח כספים אלו למזמין.

המפקח ישיב לקבלן את ערבות הטיב למזמין בחלוף 12 חודשים לאחר מועד הוצאתה.

למרות האמור, היה ובמועד הנ"ל תהא תלויה ועומדת כנגד הקבלן תביעה של המזמין בקשר עם ליקויים בעבודות, והעתק מתביעה זו הומצא למפקח, אזי יפעל המפקח לגרום לכך כי במועד האמור יפחת סכום ערבות הטיב למזמין כדי סכום התביעה הנ"ל.

1. להסרת ספק מובהר בזאת מפורשות, כי הקבלן אינו 'מוכר' לצורך הוראות חוק המכר (דירות), תש"לג - 1973, וכי הוראות החוק הנ"ל לא יחולו ביחסים שבין הקבלן לבין המזמין.

32. הפסקת עבודה

א. המזמין מתחייב לאפשר לקבלן לבצע את העבודות ברצף, ולא לבצע כל מעשה או מחדל, העלול למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע העבודות בידי הקבלן.

ב. היה ולמרות האמור לעיל הופסקה העבודה לפרק זמן מסוים בשל סיבה שאינה קשורה לקבלן, לרבות הוראה מאת רשות מוסמכת (למעט אם ניתנה בשל מעשה או מחדל של הקבלן), יהיה הקבלן זכאי לארכה לשם השלמת העבודות בתקופה המקבילה לתקופת הפסקת העבודה בתוספת 30 יום לצרכי התארגנות.

ג. בנוסף, ככל והפסקת העבודה כאמור מקורה במזמין, יהיה זכאי הקבלן להחזר הוצאותיו בתקופת הפסקת העבודה, לרבות הוצאות ישירות ותקורות.

ד. בנוסף לאמור בס"ק ב' ומבלי לגרוע הימנו, הופסקה העבודה כאמור לעיל לפרק זמן של יותר מ - 60 ימים במצטבר, רשאי הקבלן לדרוש מהמזמין עריכת חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידו למועד הפסקת העבודה לפי המחירים ותנאי התשלום הנקובים בהסכם לחלקי עבודות אלו.

33. סילוק יד הקבלן

א. בכל אחד מהמקרים שלהלן יהא המזמין רשאי לסלק ידו של הקבלן מביצוע העבודות ולהשלים את העבודות או כל חלק מהן בעצמו או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים שמחירם שולם על ידי המזמין ולאחר מכן למכור את עודפי החומרים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למזמין מהקבלן לפי החוזה. מובהר כי למזמין קיימת זכות עיכובן בכל החומרים והאביזרים שהובאו על ידי הקבלן לאתר לשם ביצוע העבודות. במקרה כאמור, הקבלן יהיה מנוע מלטעון כי הוא בעל זכות כלשהי באתר או בציוד או בחומרים ולא תהיה לו זכות כלשהי לעכבון, ואלה המקרים:

(1) כשהקבלן נמצא בהליכי פירוק או פשיטת רגל, כשניתן נגדו צו כינוס נכסים או שהקבלן עשה סידור עם או לטובת נושיו ואלו לא בוטלו לאחר שהתקיים דיון בהליכים דלעיל במעמד הצדדים, או תוך 90 יום, לפי המוקדם מבין אלה.

(2) במקרה שיוטל עקול על כל נכסי הקבלן או כל חלק מהותי מהם, ובלבד שצפוי כי ישפיע על ביצוע העבודות, או על כספים המגיעים לקבלן מהמזמין או על כל חלק מהם, או תעשה פעולת הוצאה לפועל אחרת נגד נכסים כנ"ל, והעיקול לא יוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 60 יום מיום הטלת העיקול או מיום עשיית פעולת ההוצאה לפועל.

(3) כשהקבלן מסב את החוזה כולו או מקצתו לאחר, פרט למקרה בו שיעבד הקבלן את זכויותיו החוזיות על פי הסכם זה.

(4) כשהקבלן מסתלק מביצוע החוזה.

(5) כשאין הקבלן מתחיל בביצוע העבודות או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות חוזה זה.

(6) כשהקבלן מפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו עפ"י החוזה ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מיום שנדרש ע"י המזמין בכתב לעשות זאת.

ב. בכל מקרה שהמזמין ישתמש בזכותו לסילוק ידו של הקבלן מהעבודה, בהתאם לחוזה, מתחייב הקבלן מיד לדרישתו בכתב של המזמין, להסתלק מן האתר ולהשאיר בו את כל החומרים, והמוצרים שהובאו על ידו לאתר ושחירם שולם על ידי המזמין. לא מילא הקבלן אחר דרישת המזמין כאמור לעיל, אזי בכפוף להוראות כל דין יהיה המזמין זכאי לפנות לביהמ"ש, ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה - שימנע מן הקבלן להימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים מהאתר.

ג. סילוק ידו של הקבלן לפי סעיף קטן א' לעיל כמוהו כביטול הסכם זה בידי המזמין.

ד. למרות האמור, מוסכם כי סילוק ידו של הקבלן מביצוע ההסכם ו/או ביטול ההסכם בכל דרך אחרת יכול ויבוצע אך ורק בחתימת כל בעלי הזכויות.

פרק ז' - שינויים בביצוע העבודה והערכתם

34. שינויים ותוספות בהיקף העבודה ובצורתה

בכפוף להוראות סעיף 34 זה להלן, המזמין, באמצעות הקבלן בלבד, יהא רשאי לבצע שינויים בעבודות למפרט (נספח ג) ו/או ביחס לתוכניות (נספח ד) (להלן - "השינויים") וכמפורט להלן:

א. ביצוע השינויים תלוי בכך שהינם עפ"י דין ואינם מחייבים קבלת היתר בניה או היתר אחר על פי דין וכן, שאין בשינויים לחרוג מהקונסטרוקציה והקווים הראשיים של תשתיות הבנין, ושהמזמין ביקש לבצעם במסגרת המועדים שיקבעו לשם כך ע"י הקבלן.

ב. ביצוע השינויים כפוף לחתימה על הסכם שינויים (נספח ז') (אשר במידת הצורך יכלול הארכת תקופת הביצוע הקבועה בהסכם זה), אליו תצורפנה תוכניות לביצוע השינויים אשר יוכנו על ידי בעלי מקצוע מטעמו של המזמין, ויאושרו על ידי הקבלן (וככל הנדרש על ידי היועץ הרלוונטי) מראש ובכתב, וכן תשלום תמורת השינויים לקבלן מראש, בהתאם לס"ק ג' להלן.

ג. הקבלן יהיה זכאי לתשלום בגין השינויים, אשר ייקבע לפי מחירי היחידות הנקובים במחירון "דקל - שינויי דיירים". עוד יודגש, כי במקרה בו פרט ו/או יחידה שמחירם אינו קבוע במחירון "דקל - שינויי דיירים" ו/או שקיימת מחלוקת בין יחיד המזמין, מזמין השינוי, לבין הקבלן - ייקבע מפקח הפרוייקט בדבר העלות הראויה בגין הפרט ו/או היחידה הנ"ל - וקביעתו תהיה סופית ושאינה שנויה במחלוקת. השינויים ישולמו ע"י הדייר מראש כתנאי לביצוע השינויים.

כמחירים הנקובים במחירון "דקל - שינויי דיירים" ייחשבו אלה הנקובים במועד חתימת הסכם זה כשהם צמודים למדד תשומות הבניה מאותו המועד ועד מועד ביצוע התשלום בגין השינויים המוזמנים.

ד. החליט המזמין לבטל הספקתו של כל חומר, מוצר או אביזר המפורט במפרט (נספח ג'), יקבל הוא זיכוי בסכום השווה למחיר החומר/מוצר/אביזר אשר הספקתו בוטלה, אשר יקבע בהתאם לס"ק ג' לעיל ובכפוף לכך שהמוצר/חומר/אביזר עדיין לא נרכש על ידי הקבלן.

ה. השינויים יאושרו אך ורק בתנאי שביצועם לא יעכב את ביצוע הבניה של כלל הפרוייקט והשלמתו במועד.

ו. במקרה בו הצד המבקש שינויים בדירתו לא הגיע להסכם בכתב עם הקבלן בדבר ביצוע השינויים בדירתו עד לגמר בניית השלד של הקומה בה מצויה דירתו, תבוצע בניית דירתו לפי התכנית המקורית ועל פי המפרט שנקבע.

ז. עד למסירת כל היחידות בבניין למשתתפים או למי מטעמם וקבלת תעודת גמר לבניין (לרבות טופס 4), אל ניתן לבצע עבודות שינויים או תוספות כלשהן שלא באמצעות הקבלן המבצע.

פרק ח' - שונות

35. ערבויות

- א. הקבלן מתחייב להאריך מדי פעם בפעם את תוקף הערבויות המוצאות לפי הוראות החוזה, לפחות 21 ימים לפני תום תוקפן, זאת עד תום התקופה בה עליהן לעמוד בתוקף על פי הוראות החוזה.
- ב. במידה והקבלן לא יאריך את הערבויות בהתאם לאמור בסעיף א' לעיל יהיה המזמין רשאי לממש את הערבויות כולן או מקצתן.

36. ויתור על זכות הקיזוז

הקבלן מוותר בזאת על זכויות הקיזוז כלפי המזמין.

37. חוזה לטובת אדם שלישי

מוסכם מפורשות, כי הוראות חוזה זה אינן בגדר 'חוזה לטובת אדם שלישי'.

38. שיפוי – הוראות כלליות

כל מקום בו בהסכם זה בו מתחייב הקבלן לשפות את המזמין (אפילו עשוי להשתמע מהוראות החוזה אחרת), מוסכם כי חבותו זו של הקבלן תהא אך ורק בגין תשלום ששולם על ידי המזמין על פי פסק דין חלוט, ובלבד שניתנה לקבלן אפשרות להתגונן כנגד התביעה נשוא פסק הדין הנ"ל, וכן בלבד שכלל שפסק הדין ניתן בפשרה, נתקבלה הסכמת הקבלן לפשרה מראש ובכתב.

39. בניסה לאתר

- א. המזמין ו/או מי מטעמו יהיו ראשים להיכנס לאתר אך ורק בתיאום מראש עם הקבלן, לפחות 48 שעות מראש.
- ב. בעת נוכחות המזמין ו/או מי מטעמו באתר, יהא עליהם לנהוג על פי הוראות הבטיחות כפי שימסרו על ידי הקבלן, ובין היתר יחויבו בחבישת קסדה ויתר אמצעי זהירות כפי שיוורה הקבלן.
- ג. בכל מקרה, לא תותר כניסת ילדים לאתר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הצדדים – על פי הטבלה שלהלן:

ת.ז.	חתימה	ת.ז.	חתימה	יח'
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				7
				8
				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
				17
				18
				19
				20
				21
				22
				23
				24

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				25
				26
				27
				28
				29
				30
				31
				32
				33
				34
				35
				36
				37
				38
				39
				40
				41
				42
				43
				44
				45
				46
				47
				48
				49

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				75
				76
				77
				78
				79
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88
				89
				90
				91
				92
				93
				94
				95
				96
				97
				98
				99

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				100
				101
				102
				103
				104
				105
				106
				107
				108
				109
				110
				111
				112
				113
				114
				115
				116
				117
				118
				119
				120
				121
				122
				123
				124

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				125
				126
				127
				128
				129
				130
				131
				132
				133
				134
				135
				136
				137
				138
				139
				140
				141
				142
				143
				144
				145
				146
				147
				148
				149

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				150
				151
				152
				153
				154
				155
				156
				157
				158
				159
				160
				161
				162
				163
				164
				165
				166
				167
				168
				169
				170
				171
				172
				173
				174

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				175
				176
				177
				178
				179
				180
				181
				182
				183
				184
				185
				186
				187
				188
				189
				190
				191
				192
				193
				194
				195
				196
				197
				198
				199

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				200
				201
				202
				203
				204
				205
				206
				207
				208
				209
				210
				211
				212
				213
				214
				215
				216