

**הסכם**

**שנערך ונחתם בהרצליה ביום 13 לחודש אפריל שנת 2016**

**- ב ין -**

**בעלי מגרש 204 בתוכנית הר/1819 מתחם "זרובבל" הרצליה  
בהתאם לרשימה כמפורט בנספח 1 להסכם זה  
שכתובתם לצרכי הסכם זה אצל עוה"ד זאב ברסלאור  
מ - "בית הנדיב", רחוב הנדיב 71, הרצליה  
כולם ביחד ולחוד, באמצעות הנציגות על פי יפויי כח  
(להלן: "המזמין")**

**מצד אחד;**

**- ל ב ין -**

**אברהם לוי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 0-378862-51  
מרח' הנחושת 4 תל אביב  
טלפקס: 03-9500519  
באמצעות מורשי החתימה: מר אברהם לוי ת.ז. 24806093  
ע"פ פרוטוקול מינוי מיום 13.04.2016 המצ"ב להסכם זה  
(להלן: "הקבלן")**

**מצד שני;**

**הואיל:** והמזמין מעוניין לבנות את הפרויקט כהגדרתו להלן, על המקרקעין כהגדרתם להלן, ומעוניין למסור לקבלן את ביצוע העבודות כהגדרתן להלן, כולן או חלקן, והקבלן מסכים לקבל על עצמו את ביצוע העבודות, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה להלן;

**הואיל:** והקבלן מצהיר כי הינו קבלן עצמאי, רשום כדן בפנקס הקבלנים בסיווג הדרוש לביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) על פי הסכם זה, וכי הוא בעל כושר ביצוע, ידע, יכולת, מומחיות, כח אדם, האמצעים הכספיים, הטכניים והארגוניים והניסיון, לביצוע העבודות נשוא הסכם זה והשלמתן בטיב וברמה מעולים, ובלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה;

**הואיל:** והקבלן, לאחר שבדק ולמד היטב את האתר ומצבו, את דרישות המזמין, האדריכל, את התמורה אותה מוכן המזמין לשלם ואת התוכניות והמפרטים, מעוניין לבצע את העבודות, על פי תנאי הסכם זה להלן, והוא מודע היטב לדרישות המזמין בדבר טיב העבודות ואופני ביצועה – בכלל, ובדבר לוח הזמנים הדרוש לביצוען בפרט;

**פרק א' כללי**

**1. הגדרות**

בהסכם זה תהינה למונחים המפורטים להלן, המשמעות כמפורט בצידי, כדלקמן:

1.1. **"המזמין"** – בעלי המקרקעין בהתאם לרשימה כמפורט בנספח 1 להסכם זה ו/או חליפיהם לרבות צדדים שלישיים אשר ירכשו מהם את זכויותיהם במקרקעין בעתיד (לרבות העברה במתנה). מבלי לגרוע מן מהאמור, כל יחידי המזמין מינו את הנציגות, כהגדרתה להלן, באופן בלתי חוזר, כנציגתם המוסמכת לצורך ביצוע התחייבויותיהם ומימוש זכויותיהם וסמכויותיהם על פי ההסכם, ובכלל זה לצורך קבלת הודעות ומסמכים על פי ההסכם. כל פנייה לקבלן תהיה באמצעות המפקח ו/או הנציגות.

1.2. **"הנציגות"** – ה"ה: אופיר רוסינ ת.ז. 032162943, ציונית צ'רני ת.ז. 074701244, יוסף נגל ת.ז. 056217631, אלעד עמיר ת.ז. 040775074, רוני בן דוד ת.ז. 055500318, יהונתן כהן ניסן ת.ז. 066688920, שרגא זקס ת.ז. 030493035, או כל מי שימונה לנציגות על ידי המזמין מעת לעת ושעל מינויו יודיע המזמין בכתב לקבלן.

**אברהם לוי**  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788620

זכויות החתימה בשם הנציגות לכל דבר ועניין בקשר לביצועו ו/או לקיומו של ההסכם נתונות לכל חברי הנציגות, באופן שחתימת כל שניים מחברי הנציגות מחייבת את הנציגות בכל דבר ועניין, והכל - אלא אם יודיע ב"כ המזמין בכתב לקבלן על שינוי בזכויות החתימה ו/או הרכב החתימות כאמור.

1.3 "הקבלן" – הקבלן לביצוע עבודות הקמת הפרויקט כמופיע, בין היתר, בתנאים המיוחדים, במפרט הטכני ובתוכניות, לרבות: נציגו של הקבלן ומורשיו המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה.

1.4 "האדריכל" – מי שמונה על ידי המזמין על העיצוב הארכיטקטוני של הפרויקט והפיקוח העליון על ביצועו, לרבות בטיפול בקבלת היתרי הבנייה בפרויקט, ו/או מי שימונה על ידי המזמין מעת לעת.

1.5 "היועצים" – היועצים המפורטים להלן או כל אחד מהם, או כל יועץ אחר שימונה במקומם או בנוסף להם על ידי המזמין: יועץ ביסוס, יועץ קונסטרוקציה, יועץ חשמל ותקשורת, יועץ מיזוג אוויר, יועץ מעליות, יועץ אינסטלציה, יועץ פיתוח, יועץ בטיחות, יועץ אקוסטיקה, אדריכל פנים, נציגים הנדסיים של חברות תשתית (גז, תקשורת וכיוצ"ב) וכן יועצים נוספים שיידרשו לפי הצורך.

1.6 "חומרים" – חומרים שהובאו למקום הפרויקט, למטרת ביצוע הפרויקט והשלמתו, לרבות אביזרים, מוצרים, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים, וכן מתקנים העתידים להיות חלק מן הפרויקט.

1.7 "הרשויות המוסמכות" – כל רשות מוסמכת, הרשות המקומית, רשויות וועדות התכנון והבניה, חברת החשמל, חברת בזק, חברת הכבלים, מע"צ, משטרת ישראל, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, הג"א וכו'.

1.8 "הפרויקט" – הקמת בניין מגורים על המקרקעין (להלן: "הבניין") הכולל, בין היתר, סה"כ 33 יחידות דיור (להלן "יחידות הדיור") בבניין בן 10 קומות מעל קומת מרתף משותפת, הכולל, בין היתר, קומת מרתף וקומות מגורים, קומות קרקע עם דירות, חניות קרקעיות/תת קרקעיות, מחסנים, פירי אוורור, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי טכניים, פיתוח השטחים בגבולות המגרש לרבות חיבור לתשתיות עירוניות בגבולות המגרש, או כל חלק מהפרויקט הנ"ל אשר בגינו יינתנו העבודות לפי הסכם זה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין, והכל על פי התיאור המופיע במסמכי ותכניות המכרז, ההיתר, נספח תנאים מיוחדים (נספח ז'), בפרוגרמות, במפרטים, בתכניות, בהסכם זה ובנספחיו, לרבות שטחים משותפים/ציבוריים.

1.9 "התב"ע" – התכניות החלות על המקרקעין כפי שהן בתוקף במועד ביצוע העבודות ו/או כפי שישונו עד למועד ביצוע העבודות נשוא הסכם זה והשלמתו.

1.10 "הקרקע" או "המגרש" או "המקרקעין" או "אתר הבניה" או "האתר" לפי העניין – המקרקעין הידועים כחלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145 בגוש 6525 ברח' חנה רובינא בהרצליה והידועים גם כמגרש מס' 204 על פי תכנית מתאר הר/1819, מתחם "זרובבל" הרצליה (להלן - "המגרש").

1.11 "המפקח" – משרד אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים בע"מ לצורך ניהול תכנון ופיקוח עליון של העבודות בפרויקט ו/או נציג מוסמך מטעמו, או כל מפקח אחר שימונה על-ידי המזמין ושעל מינויו יודיע המזמין בכתב לקבלן. המפקח הוא אשר יהיה נציגו של המזמין לכל דבר ועניין מול הקבלן.

1.12 "העבודות" – העבודה כוללת:

כל הנדרש במסגרת המפרטים הטכניים כמתואר לעיל, אשר על הקבלן לבצע, או שהקבלן אחראי לביצועו בהתאם להסכם זה ובנספחים לו, לרבות כל עבודה אחרת, בין אם היא מפורשת ובין אם לאו, שתוטל על הקבלן בהתאם להסכם זה ולנספחיו, לרבות כל עבודה נלווית הנדרשת לצורך ביצוע העבודות, לפי הסכם זה ולפי הוראות המפקח או כל חלק מעבודות אלו, לפי העניין, ולרבות עבודות שינויים ובדק, הכל בקשר עם הפרויקט בלבד.

הביצוע והניהול של כל העבודות מכל מין וסוג שהוא הנדרשות להקמה, בניה והשלמה מוחלטת של כל הפרויקט, כמפורט בהסכם זה, על כל הכלול בו, לרבות הבניין, השטחים הציבוריים, מרפסות, לוביים, חניות, מרתפים, חניונים תת קרקעיים, פיתוח החצרות, המחסנים, לרבות אך לא רק, הקמה ואחזקת גידור האתר (וכן הסטת הגידור באתר ככל שיידרש) במהלך כל תקופת הבניה, וכן כל העבודות הנחוצות להבאת הפרויקט על כל פרטיהם ופיתוח החצרות למצב בו הם יהיו תואמים בצורה מוחלטת לתוכניות הפיתוח שיאושרו על ידי הרשויות, להיתרים, לתכניות, למפרטים, לדרישות העירייה ולדרישות כל רשות אחרת בקשר לביצוע העבודות, כפי שתהיינה מעת לעת, לתקנים המחייבים, לדרישות הדין השונות, להסכמים עם הדיירים, לדרישות האדריכל והמתכננים ומתכנני הקבלן בנוגע לשינויים בתוכניות, לרבות ביצוע כל עבודות השלד והגמר וכן תשלום כל ההוצאות הכרוכות בקבלת האשורים הנדרשים לגמול ופיתוח ולרבות קבלת "טופס 4" כקבוע

אברהם לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 51778620

בהסכם זה וכל אישור שיידרש לאכלוס הפרויקט ו/או להשלמתו הסופית והמלאה עד וכולל קבלת תעודת גמר, ולרבות ביצוע מסירת הדירות והשטחים הציבוריים לרוכשים או למזמין לפי דרישת המזמין, וקבלת תעודות גמר באופן מושלם סופי ומלא, והכל בשיטת "עד מפתח" ("Turn key project") הכולל גם גמר ופיתוח החצר, מגרשי החניה, ויתר עבודות הפיתוח בתחום האתר לשם השלמת העבודות בבניינים וחיבורם לתשתיות ומערכות, והכל כולל השלמת כל האמור לשביעות רצון המזמין ובהתאם לתכניות, למפרטים ולהסכמים המצורפים ו/או המוזכרים בהסכם זה ובנספחיו ובהתאם להוראות הסכם זה, וביצוע מלא ומושלם של עבודות הבדק בתקופות הבדק והאחריות כמפורט בהסכם זה להלן.

בנוסף, מובהר כי העבודות יכללו את הטיפול מול רשויות שונות כגון: העירייה, חתימה על היתרי בניה כ"אחראי לביצוע" ו"אחראי לביקורת", חתימה על דיווחי מדידה שידרשו ע"י העירייה, הצבת אחראי על ביצוע שלד הבנין, טיפול ואחריות להוצאת טופס 2, 4 ו-5 עפ"י דרישות העירייה ו/או עפ"י כל דין וטיפול מול חברת החשמל ומחלקת המים בעירייה. מהנדס הקבלן יבצע את המדידות והדיווחים לעירייה כנדרש בתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתנאי ההיתר.

1.13. **"עבודה נלווית"** – כל עבודה שתידרש באורח ארעי בקשר לביצוען של העבודות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התקנה ארעית של ציוד, חשמל, מים, ניקיון, מחסנים, דרכים, שבילים, תיעול, גדרות, תאורה, משרדים, הוצאות כלליות וכל הוצאה אחרת צפויה או בלתי צפויה.

1.14. **"הנספחים"** – נספח תנאים מיוחדים המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכן כל שאר הנספחים המצורפים להסכם זה, לרבות תכניות המכרז (בין שמצורפים לו בפועל ובין שלא), וכן כל המסמכים, לרבות הפרוגרמות, הגרמושקה, המפרטים, התוכניות, לוח הזמנים ושלביו ביצוע, תנאים טכניים, מפות, תרשימים, חישובים וכל שאר המסמכים המצורפים ו/או אשר יצורפו בעתיד להסכם זה, ואשר יחתמו על-ידי הצדדים, וכן מסמכים שידרשו על-ידי המפקח לצורך ביצוע ההסכם.

1.15. **"לוח זמנים"** – מועדי ושלביו ביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה ו/או בנספחים.

1.16. **"קבלן משנה"** – כל קבלן ו/או ספק הפועל, בשם או עבור הקבלן, בביצוע הפרויקט או כל חלק ממנו או גורם מקצועי המבצע חלק מהעבודה על-פי הסכם עם הקבלן.

1.17. **"ספקי הקבלן"** – ספקי ציוד ו/או חומרים עימם יתקשר הקבלן על פי הוראת המזמין, אשר מספקים ומרכיבים את שהוזמן מהם או שישפקו ציוד ו/או חומרים להנחה ו/או הרכבה ע"י הקבלן ו/או קבלנים אחרים.

1.18. **"העירייה"** – עיריית הרצליה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, לפי העניין.

1.19. **"ההסכם"** – הצעתו של הקבלן, תנאי הסכם זה (להלן: **"תנאים אלה"**), הערבויות הבנקאיות, הפרוגרמות, הגרמושקה, המפרטים, התכניות, התנאים המיוחדים להסכם, לוח זמנים, צו התחלת עבודה, וכן כל מסמך אחר המוסכם בהסכם זה כי יהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.20. **"תקופת הבדק"** – תקופת הבדק ותקופת האחריות המפורטות בחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

1.21. **"התוכניות"** – התכניות המהוות ו/או שתהווה חלק מהסכם זה בעתיד ולאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט, לרבות כל שינוי בתכנית כזו שאושרה בכתב על ידי המפקח ומהווה השלמה התוכנית לתכנון הפרויקט לעניין הסכם זה, וכן כל תכנית אחרת שתימסר מזמן לזמן לקבלן או שתאושר בכתב על ידי המפקח ומהווה השלמה הגיונית לתכנון הפרויקט על פי שיקול דעת המפקח.

1.22. **"תעודת סיום"** – אישור כי העבודות בוצעו והושלמו בהתאם לקבוע בהסכם (**נספח כב'**) ובהיתר הבנייה, וכי כל עבודות הבדק והכרוך בהן בוצעו אף הן בהתאם להסכם ולשביעות רצונו המלאה של המזמין (**נספח כג'**).

1.23. **"הבנק המלווה"** ו/או **"הבנק"** – הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, המוסד הפיננסי אשר עמו התקשר המזמין לקבלת מימון בנקאי למימון התמורה כנוכח בהסכם.

1.24. **"המפקח מטעם הבנק"** – משרד השמאים "דסה – נייר" ו/או המפקח ו/או משרד הפיקוח, אשר מונה מטעם הבנק לצורך פיקוח מטעמו לגבי ביצוע העבודות בפרויקט ו/או נציג מוסמך מטעמו, או כל מפקח אחר שימונה על-ידי הבנק ושעל מינויו יודיע הבנק בכתב לקבלן. המפקח הוא אשר יהיה נציגו של הבנק לכל דבר ועניין מול הקבלן.

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 51378620

## 2. הצהרות הקבלן

- 2.1. הקבלן מעוניין להתקשר עם המזמין בהסכם זה על מנת לבצע את העבודות בעבור המזמין, באופן, בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה.
- 2.2. הקבלן מצהיר כי הינו קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים, על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, בסיווג המתאים לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, והינו קבלן מיומן מנוסה מעולה ומוביל.
- 2.3. הקבלן מצהיר כי הינו בעל כל האמצעים הכספיים והאחרים ובעל חוסן פיננסי, ובעל כל המערך הארגוני והמקצועי, ובעל ניסיון, ידע, כישורים מקצועיים והתמחויות הדרושים לביצוע מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, וכי הינו מוכשר ומסוגל מכל בחינה שהיא לבצע התחייבויותיו על-פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.
- 2.4. הקבלן מצהיר כי ביקר ובדק את אתר הבניה וסביבתו, לרבות טיב הקרקע, את כמויותיהם וטיבם של החומרים הנדרשים לביצוע העבודות, דרכי הגישה, התשתיות באזור, מערכות החשמל, התקשורת, הביוב, הצנרת, הניקוז והמבנים הנמצאים באתר (ככל שקיימים) וכן אלו הסמוכים לו, דרכי גישה לאתר ובאתר, מתקנים תת קרקעיים, הימצאותה של פסולת מעל ומתחת לאתר אשר עליו לסלקה, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם, על כל המשתמע מכך, לרבות המפגעים, שטחי האחסנה, את הנספחים להסכם זה, את התנאים האקלימיים והאקולוגיים השוררים באתר וסביבתו, קיומה של תנועה ערה של עוברים ושבים ואחרים בסביבת האתר וחובתו להתאים את פעולותיו, כך שלא יפריעו לה, ואת כל יתר הנתונים הנוגעים לביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה כלפי המזמין בעניין זה. מובהר, כי חומרים ו/או פסולת הנמצאים בתחומי המגרש והשייכים למגרש 203 פונו על ידי בעלי מגרש 203 בהקדם האפשרי ולא יאוחר ממועד התחלת העבודות.
- 2.5. כמו כן, הקבלן מצהיר בזה, כי הוא קרא בעיון ובדק היטב הסכם זה על נספחיו, וכי תנאי ההסכם והנספחים להסכם נהירים וברורים לו וכן כי בדק היטב את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בנוגע לאספקת החומרים והציוד, כח העבודה ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על-פי ההסכם ובמועדים הנקובים בו, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר חוסר בכל אלה או חלקם מאחר שהקבלן מצהיר בזאת, כי בידיו כל אלה או כי הם באפשרות השגתו. במיוחד לא תישמע כל טענה על חוסר בחומרים, בציוד או בכח אדם (לרבות בגין אירועים חריגים כמו שביתות התפרעויות וכיו"ב בשטחים ובתחומי מדינת ישראל ולרבות בגין האירועים הידועים נכון למועד חתימת הסכם זה) ולא תשמש צידוק לאיחור כלשהו בהשלמת ביצוע העבודות ו/או עיכוב ו/או הפרעה שיחולו בביצוע העבודות על פי ההסכם והנובעים מהמאורעות בשטחים ובתחומי מדינת ישראל, אף אם יוחמרו, והני"ל לא ייחשבו כתקלה ו/או עיכוב ו/או הפרעה הנובעים מכח עליון שלקבלן אין שליטה עליהם, והקבלן יהיה מחויב להשלים במועד את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם למרות הני"ל, הכל בכפוף לכח עליון כהגדרתו בהסכם זה להלן.
- לצורך הסכם זה אירוע שהינו בגדר "כח עליון" יהא אך ורק כהגדרתו בסעיף 23.21 להסכם זה.
- 2.6. הקבלן מצהיר כי ידוע לו כי ניתן היתר בניה לפרויקט. מובהר, כי תחילת העבודות באתר מותנית בהוצאת צו התחלת עבודה.
- 2.7. הקבלן מצהיר כי בדק את תוכניות העבודה הנוגעות לביצוע העבודות המצורפות להסכם במועד חתימתו והכלולות ב"תוכניות", וכן בדק את תוכניות היתרי הבנייה בעת חתימתו וכי הינו מכיר ויודע היטב את הוראות הדין החלות על העבודות.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת, כי כל המסמכים המצורפים להסכם זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע זה מזה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה או בין הוראותיו למסמכים המצורפים אליו, או בין הוראות מסמך מצורף אחד למסמך מצורף אחר, הכל ע"פ קביעתו של המפקח.
- 2.8. בוטל.
- 2.9. הקבלן מצהיר כי ידוע לו כי יתכן והתכניות ו/או המפרטים ו/או יתר הנספחים ישתנו בעתיד כתוצאה מעדכון פרטים ו/או שינויים שיידרשו ו/או כתוצאה מסתירה ביניהם ו/או מכל סיבה אחרת, וכי התמורה הפאושלית כהגדרתה להלן כוללת את מלוא התשלום בגין השלמות ו/או פירוט

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513793620

ו/או שינויים שיוכנסו בתכניות לביצוע כאמור. מובהר, כי כל תוספת מהותית, על פי קביעת המפקח, מעבר לתכניות המכרז הינה בתוספת תשלום, בהתאם לקביעת המפקח ותמומן מהון עצמי של המזמין.

2.10. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות באתר בהתאם למסמכים הנ"ל, בהתאם לתוכניות העבודה שתימסרנה לו, בהתאם להוראות המזמין או המפקח, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להנחיות התכנון ולתקנים של משרד הבינוי והשיכון ו/או תקנים אחרים, והכל בעבודה מעולה ומחומרים שלא יפחתו מהאמור בתקנים הישראלים המתאימים.

2.11. בנוסף, הקבלן מצהיר בזה שנוסף לאינפורמציה שנמסרה לו בתכניות וביתר מסמכי ההסכם, ערך את כל הברורים הדרושים ברשויות השונות והוא מכיר את כל דרישות הרשויות בכלל והרשות המקומית בפרט, את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את העבודות ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, ואין בכל אלה כדי לגרוע מהצהרות הקבלן או מאחריותו על פי סעיף זה ו/או כדי לבסס דרישה כספית כלשהיא או טענה כלשהיא מצידו בדבר איחור כלשהו והוא מוותר בקשר לכך על כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין לרבות אך לא רק על יסוד טענת אי ידיעה ו/או אי הבנה כולל סטנדרט החומרים ורמת הספקים וקבלני המשנה. המזמין לא יכיר ולא יידרש במהלך ביצוע העבודה ו/או לאחריה באיזו שהיא תביעה של הקבלן הנובעת מהימצאות הפרעות כלשהן במגרש או בשטח הפרויקט ו/או בשטח הסמוך לו.

2.12. מהות העבודות והתחייבויות הקבלן הינה לבצע את העבודות כמפורט בהסכם זה בכל מקרה על בסיס Turn Key Project, למסור אותן למזמין, כשהן במצב סופי ומושלם, כשהפרויקט ראוי לאכלוס והכל בהתאם לדיני התכנון והבנייה, הוראות חוק המכר (דירות) (כהגדרתו להלן) ולמלא את כל התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, בכל הקשור לטיב הבניה, הבדק, האחריות, לוחות הזמנים, לרבות תוכניות הבינוי והפיתוח ודרישות הבידוד, האקוסטיקה, והבידוד הטרמי המצורפים להסכם זה ו/או הנחיות היועצים בקשר אליהן אשר יועברו לקבלן באמצעות המפקח, ובכלל זה הוראות והנחיות כל היועצים אשר יועברו בעתיד לקבלן באמצעות המפקח, לרבות אך לא רק כיבוי אש, הג"א, פיקוד העורף, משטרת ישראל, חברת החשמל, מכון התקנים, משרד התקשורת, בזק, חברת הכבלים/לוויין, הרשות המקומית, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכל כפי שיהיו בעת קבלת טפסי 4, והכל בהתאם לתוכניות נשוא הסכם אשר ימסרו לקבלן לצורך ביצוע העבודות מעת לעת.

2.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור, על יסוד בדיקותיו כאמור, מצהיר בזה הקבלן, כי התמורה על פי הסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה סופית, הוגנת ומלאה לביצוע כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, ובכלל זה - עלייה במחירי החומרים ו/או הציוד הדרושים לביצוע העבודות, שינויים בשכר עבודה, עליית מסים והיטלים או תשלומי חובה אחרים החלים על הקבלן וכיוב' עליות מחירים הקשורות בביצוע העבודות על-פי ההסכם ו/או הנובעות משינוי הדין ו/או התקנים החלים בקשר לביצוע העבודות נשוא הפרויקט ואשר יידרשו מפעם לפעם, והוא לא יהיה רשאי לבסס כל תביעה ו/או דרישה כספית עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההסכם, או כל תנאי אחר הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע מהן, לרבות בקשר עם האתר. באם ישתנו התקנים במהלך העבודה באופן שיחייב שינוי בעלויות רשאי הקבלן להגיש דרישה לתוספת תשלום.

2.14. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שעמידה מדויקת בלוח זמנים, הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה, וכי אי-עמידה בלוח זמנים עלולה לגרום למזמין נזקים כספיים כבדים, הן ישירים והן עקיפים.

2.15. הקבלן מצהיר כי בכל מקרה העבודות, לא יפחתו באיכותן וברמת הביצוע ולא יסתרו את הוראות חוק התכנון והבנייה על תקנותיו במהדורותיהם האחרונות שתהיינה בתוקף מעת לעת, כל זאת בהתאם למסמכים המצורפים להסכם ולתכניות הביצוע אשר ימסרו לו ע"י המזמין.

2.16. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין מנהל מגעים מתקדמים עם הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק המלווה" ו/או "הבנק") לקבלת מימון בנקאי למימון התמורה כנוכח בהסכם. כן, הקבלן מצהיר כי הוא מקובל ויהיה מקובל עד להשלמת כל התחייבויותיו, על הבנק, לצורך ביצוע העבודות.

2.17. הקבלן מצהיר כי נמסר לו שהוראות הסכם זה מותנות ושלובות בכל מקרה באישורי הסופי של הבנק וכי כל עוד הבנק לא נתן את אישורו להסכם זה, אין הוא סופי ומוחלט וכי ניתן יהיה להוסיף לו תיקונים ו/או הערות ו/או תוספות ו/או דרישות ו/או התחייבויות מכל סוג שהוא על פי קביעת הבנק ו/או מי מטעמו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי (לרבות בנק אחר, אם ייבחר בסוף בנק אחר שאינו נזכר בסעיף 2.16 לעיל, למתן ליווי בנקאי למימון התמורה כנוכח בהסכם), ולקבלן לא תהיה

כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי הבנק ו/או המזמין ו/או כל צד ג' אחד בכל מקרה הוא מוותר בזאת על כך באופן סופי ומוחלט.

הקבלן מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או תוספת ו/או נספח ו/או תיקון להסכם זה בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת הבנק ו/או המזמין, שאחרת יהווה הדבר הפרה יסודית על כל המשתמע מכך.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי הסכם זה יחייב אותם ממועד האישור הסופי לנוסחו על ידי הבנק המלווה.

2.18. הקבלן מצהיר כי יש בידו דו"חות כספיים מבוקרים לשנים 2013 ו- 2014 וכי הוא מתחייב להמציאם לידי הבנק.

2.19. הקבלן מצהיר כי הינו "קבלן עצמאי" ויחשב ככזה בכל עת ולכל דבר ועניין, ולא קיים בינו לבין המזמין יחס של עובד ומעביד ולא של מרשה ומורשה, ואין בכוחו של הקבלן לקבל על עצמו התחייבויות כלשהן בשמו של המזמין בכל מקרה.

להסרת כל ספק מובהר, כי הסכם זה לא יצור יחסי עובד ומעביד בין המזמין ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים - מצד אחד - ובין הקבלן ו/או עובדיו ו/או הנאים מכוחו או מטעמו - מצד שני.

אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה למפקח על ביצוע העבודות כדי ליצור בין המפקח ו/או האדריכל ו/או היועצים מצד אחד ובין הקבלן מצד שני יחס של עובד מעביד.

2.20. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם למזמין בגין הפרת התחייבויותיו דלעיל.

2.21. הקבלן מתחייב כי כל עוד יבצע עבודות בפרויקט וישמש לצורך כך בשטחים משותפים, ו/או במערכות משותפות, שנמסרו או עתידים להימסר לרוכשים, יישא בתשלום בגין הוצאות מים, חשמל, ניקיון וכד', לפי קביעת המפקח. הקבלן יישא בתשלומים לרשויות כמפורט לעיל עד 2 חודשים לאחר תחילת מסירת הדירות לדיירים.

2.22. הקבלן מתחייב כי ימסור את העבודות כשהן מושלמות לשביעות רצון המזמין והמפקח והינו אחראי לטיב העבודות לרבות במשך תקופות הבדק והאחריות.

2.23. הקבלן יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין בכפוף לאמור בסעיף 2.12 לעיל. הקבלן מודע ומסכים לכך שלא יהא רשאי לתבוע בגין טענת אי ידיעת הדין. במקרה ויתגלו באתר עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל דין בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן, או חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי, ינקוט הקבלן בכל אמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם. מיד לאחר גלוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו יודיע למפקח על התגלית, ויקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות. הוצאות ממשיות בפועל בגין הוצאת העתיקות יחולו על המזמין. עיכוב בביצוע העבודות במקרה של גילוי עתיקות, יחשב כהפסקת עבודות מוסכמת שאינה מהווה הפרה, והתחייבויות הצדדים תדחנה בהתאמה עד לפינוי העתיקות.

### 3. מבוא ונספחים

3.1. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

3.2. הכותרות להסכם זה, סעיפי ההגדרות והצהרות הצדדים, נספח התנאים המיוחדים וכן שאר הנספחים להסכם, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי מתנאיו. ואלה נספחי ההסכם:

נספח 1 – רשימת יחיד המזמין.

נספח א' – אבני דרך ללוח זמנים

נספח ב' – ערבות בנקאית לבדק

נספח ב' 1 – ערבות בנקאית לביצוע

נספח ג' – תמורה והצמדה

נספח ד' – ביטוח

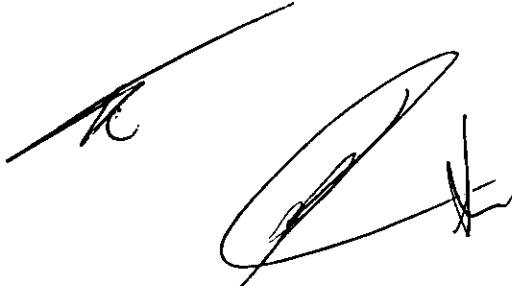
נספח ד' 1 – אישור עריכת ביטוח

**אברהם לוי**

חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 513789720

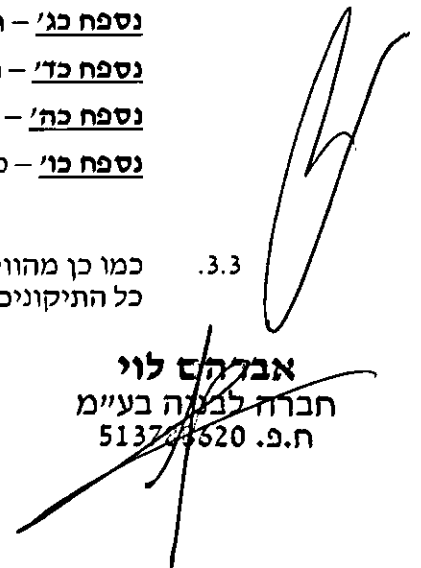
- נספח ה'** – כתב אחריות לבדק
- נספח ו'** – לוח תשלומים
- נספח ז'** – תנאים מיוחדים
- נספח ח'1** – מפרט טכני לעבודות השלד
- נספח ח'2** – דו"ח ביסוס
- נספח ח'3** – מפרט טכני לעבודות אינסטלציה
- נספח ח'4** – מפרט טכני לעבודות חשמל
- נספח ח'5** – מפרט טכני לעבודות מיזוג אויר
- נספח ח'6** – מפרט טכני לעבודות מעליות
- נספח ח'7** – תסקיר אקוסטי והשתקת גרטרור
- נספח ח'8** – מפרט טכני לעבודות פיתוח
- נספח ח'9** – דו"ח בטיחות
- נספח ח'10** – מפרט האדריכל
- נספח ח'11** – רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום
- נספח ח'12** – דרישות תקן 5251- בניה ירוקה
- נספח ט'** – מפרט מכר לדוגמא
- נספח י'** – מפרט טכני משלים
- נספח יא'** – דוגמת יומן עבודה
- נספחים יב'** – תכנית התראה ובדק.
- נספח יג'** – טופס בדיקת דירה לפני מיוחדת
- נספח יד'** – נוהל שינויי דיירים
- נספח יד'1** – מחירון שינויי דיירים
- נספח טו'** – כתב שיפוי
- נספח טז'** – רשימת יועצים
- נספח יז'** – תעודת גמר
- נספח יח'** – מכתב העדר תביעות
- נספח יט'** – הצעת קבלן
- נספח כ'** – רשימת תוכניות והתוכניות, לרבות תכניות המכרז וההיתר.
- נספח כא'** – הסכם עם חברת איזוטופ- מעבדה מאושרת.
- נספח כב'** – תעודת השלמה.
- נספח כג'** – תעודת השלמה לדירה בודדת.
- נספח כד'** – תעודת סיום.
- נספח כה'** – נוהל מסירת דירות ורכוש משותף.
- נספח כו'** – כתב הוראות לקבלן – הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

3.3 כמו כן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה כתב ההזמנה לקבלת הצעות וכתב הצעת הקבלן, לרבות כל התיקונים שהוכנסו בהצעה בהסכמת הצדדים.



3.3

**אבנר לוי**  
 חברה לבניה בע"מ  
 ח.פ. 5137/520



#### 4. סתירה בין מסמכים

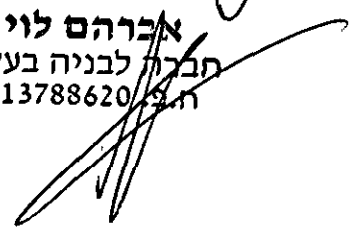
- 4.1. על אף הכתוב בכל מקום אחר לרבות בנספחים להסכם זה, הרי שבכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או חפיפה חלקית בין הוראה בהסכם זה לבין הוראה אחרת בהסכם זה, או הוראה באחד מן המסמכים המפורטים לעיל, יקבע בהתאם לדירוג קובע של נספחי הסכם זה. המסמכים המצורפים להסכם זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע זה מזה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה או בין הוראותיו למסמכים המצורפים אליו, או בין הוראות מסמך מצורף אחד למסמך מצורף אחר, יקבע הדבר ע"פ קביעתו של המפקח.
- 4.2. בנוסף לאמור לעיל, הקבלן יבדוק את מסמכי התכנון וכן כל מסמך המתייחס לקבלנים אחרים (להלן: "מסמכי הפרויקט"). בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות ו/או פירוש שונה בין המסמכים ו/או נתונים אחרים הקשורים לעבודות, לרבות ההיתר והוראות כל דין או כל טעות או השמטה בהם, הקבלן חייב להעיר את תשומת לב המפקח על-כך מיד ולפני ביצוע עבודה כלשהי ולקבל את הוראותיו של המפקח לגבי הטיב, אופן הביצוע, התקן, הבדיקות שיש לבצע וכו'. הקבלן לא יהיה רשאי לטעון כי סתירה כאמור גרמה לעיכוב בביצוע העבודות.
- 4.3. לא הביא הקבלן את דבר הטעות לתשומת לב המפקח, כאמור, יחולו על הקבלן כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו עקב אי מילוי הוראה זו.
- 4.4. אם תוצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה או סתירה, טעות או השמטה כאמור, יהיה על הקבלן לשאת בכל ההוצאות שידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות.
- 4.5. המפקח ימציא לקבלן מזמן לזמן, תוך כדי ביצוע העבודות, הוראות לרבות תוכניות לפי הצורך לביצוע העבודות, והוראות אלו תחייבנה את הקבלן.
- 4.6. התוכניות תחשבנה כמשלימות זו את זו ובמידה ופרט מסוים הופיע בתוכנית כלשהי אך לא הופיע בתוכנית אחרת, יש לנהוג על-פי התוכנית המפורטת אך זאת - בכפוף להוראות המפקח ואישורו מראש. בכל מקרה הסמכות העליונה להנחיית הקבלן לצורך ביצוע תהיה של המפקח.

#### 5. העסקה

- 5.1. המזמין מוסר לקבלן, והקבלן מקבל על עצמו את ביצוע העבודות לפי הסכם זה, לפי הפירוט במפרטים, בתוכניות ובשאר הנספחים, ובהתאם ללוח הזמנים והכל - כמפורט בהסכם זה ובנספחים לו ואשר יצורפו לו בעתיד והכל בהתאם ובכפוף לתכניות שעל פיהן התקבלה הצעת המחיר מהקבלן, לרבות מסמכי ההיתר.
- 5.2. מהות התחייבויות הקבלן הינן לבצע את העבודות ולמסור אותן למזמין, כשהן במצב סופי ומושלם.
- 5.3. המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל על עצמו ומתחייב כלפי המזמין לבצע באתר את כל העבודות במחיר פאושלי.
- 5.4. הקבלן מצהיר, כי ידוע לו שהוא לא יוכל לדרוש כל תוספת ו/או שינוי במחיר עקב שינויים בפרוגרמות/התכניות המצורפות להסכם זה, בתנאים מיוחדים ובמפרט טכני אשר מצורפים להסכם זה כנספחים כ', ז', י' לבין תוכניות הביצוע שימסרו לו בעתיד והתמורה על פי הסכם זה תישאר ללא שינוי וזאת בכפוף לסעיף 14 להסכם זה ולסעיף 33 להסכם זה.
- מובהר, כי לקבלן לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין להעלאת התמורה שתגיע לו לפי הסכם זה בגלל שינויים בפרוגרמות (בכפוף לסעיף 33 להלן) ובלבד שלא היה שינוי מעבר לקבוע בתכניות המכרז וההיתר ו/או התייקרותו של איזה חומר או ציוד שעל הקבלן לספק לשם ביצוע העבודות ו/או להתקנת המתקן לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל פלדה ו/או מתכות ולרבות התייקרות לרגל הטלת או העלאת כל מס, בולים, אגרה, היטל או כל תשלום חובה אחר מאיזה סוג שהוא שיחול מזמן לזמן על כל חומר או ציוד כני"ל או לגביו, או בגלל עליה בשכר העבודה של הפועלים או העובדים שיועסקו על ידו (ובכלל זה עליה בכל תשלום סוציאלי שיהיה כרוך בשכר העבודה מזמן לזמן), או באיזו הוצאה אחרת שהיא המוטלת על הקבלן לפי הסכם זה מכל סיבה שהיא לרבות כזו הנובעת ממצב האתר ו/או המקרקעין וכיוצא"ב ו/או הנובעות משינוי הדין ו/או התקנים החלים בקשר לביצוע העבודות נשוא הפרויקט ואשר יידרשו מפעם לפעם.



אברהם לוי  
חברת לבניה בע"מ  
513788620





**פרק ב' - הכנה לביצוע****6. התארגנות**

- 6.1. המזמין יעמיד את המקרקעין לרשות הקבלן למטרת ביצוע העבודות על-פי הסכם זה, וזאת מהתאריך הנקוב בצו התחלת עבודה, ועד לסיום העבודות. עם מסירת הקרקע לרשות הקבלן יציב הקבלן שמירה באתר וינקוט בכל האמצעים בכדי למנוע פלישה לאתר.
- 6.2. הקרקע נמסרת לקבלן כבר-רשות גרידא. מוסכם בין הצדדים כי בשום מקרה אין לקבלן זכויות מכל סוג שהוא, לרבות זכות חזקה או עיכוב בקרקע ו/או באתר ו/או במבנים ו/או במיטלטלין ובציוד ו/או בכל חלק מהם לרבות אך לא רק בדירות ו/או משרדים ו/או מתקנים ו/או חדרי טרנספורמציה ו/או תקשורת שיקים ו/או יבנה בפרויקט ו/או זכות כלשהי לקבל כספים בגין מכירתם ו/או השכרתם ו/או עשיית עסקה אחרת בהם עם צד ג' כלשהו, בכל עת שהיא ומכל סיבה שהיא, ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כמעניק לקבלן זכות עיכוב בקרקע והקבלן מוותר בזה במפורש על זכות זו. כן מובהר כי עותק ממפתחות המבנה והמבנה הארעי יהיו בידי המפקח בכל עת.
- 6.3. הקבלן יקבל את מקום הפרויקט במצבו (AS IS) ועל הקבלן מוטלת האחריות לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 6.4. מבוטל.
- 6.5. ידוע לקבלן כי לצורך התארגנות ו/או ביצוע חלק מן העבודות יהיה עליו לעשות שימוש בשטחים שמתוך קרקע הפרויקט אשר אינם בבעלות המזמין, והוא מתחייב כי לצורך השימוש בהם יקבל את כל האישורים הנדרשים מבעליהם וישלם את כל התשלומים הכרוכים בכך וכן יפעל בביצוע העבודות רק עפ"י אישור העירייה אשר יינתן על ידה (במסגרת היתר הבנייה) לצורך השימוש בשטחי התארגנות הנוספים וכן ידאג במקרה הצורך לקבל אישורים אחרים באם יידרשו בעניין זה על פי כל דין.
- 6.6. מיד עם כניסת הקבלן לאתר, ובתחילת התארגנותו באתר שתעשה על פי תכנית התארגנות, יקים ויתחזק גדר היקפית, סככות, שערים, לרבות כיסויי הגנה לאנשים ומכונות, ואמצעי הגנה ושמירה אחרים, בהתאם לתנאי השטח באתר ובגבולות המגרשים, והכל – לפי הוראות החוק לרבות היתר הבניה, לפי הוראות כל רשות מוסמכת ולפי דרישות יועץ הבטיחות של המזמין. במידה ויידרש על ידי המזמין ו/או על ידי דרישת העירייה ו/או רשות אחרת להעתיק את הגדרות הנ"ל באופן זמני או קבוע לצורך ביצוע העבודות, הדבר יהיה באחריותו ועל חשבונו של הקבלן ולא תהיה לו כל טענה בעניין זה בכל מקרה. המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן על ביצוע דרישות נוספות וזאת מבלי לגרוע מאחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן. כל עבודה זו היא על חשבונו של הקבלן ונכללת בתמורה, כולל ביצוע שינויים בגידור במהלך העבודה ואחזקה תקינה במשך כל מהלך העבודה. כל זכויות הפרסום על הגדרות ו/או על כל חלק אחר בפרויקט תהינה שייכות למזמין בלבד ומוסכם כי המזמין רשאי להתקין שלטי פרסומת ו/או אחרים על הגדרות.
- 6.7. על הקבלן להתקין לעצמו ולקבלנים מטעמו את כל הדרכים, הרמפות והכבישים הארעיים הדרושים לביצוע העבודות במקומות שיסומנו בתוכניות האתר ושיאושרו מראש על-ידי המפקח בכתב, ולהחזיקם במצב תקין, בטיחותי ומסודר במשך כל תקופת ביצוע העבודות.
- 6.8. לפני ביצוע עבודות העלולות לפגוע במתקנים המצויים מתחת לפני הקרקע או בשטחים בנויים בקרקע ו/או בסביבתה, מתחייב הקבלן לערוך בירור עם המפקח והרשויות המוסמכות בדבר המצאות מתקנים כאמור, במקום ביצוע אותן עבודות, ולנקוט בכל האמצעים שיידרשו על-ידי המפקח או הרשויות המוסמכות לשם ההגנה והטיפול במתקנים אלה וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מחובתו לבצע בדיקות עצמיות, חפירות גישוש וכיו"ב באתר ובסביבתו בטרם תבוצענה על ידו העבודות. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי גם במקרה והמזמין יספק לקבלן תוכניות תיאום תשתיות של האתר ו/או הפרויקט לצורך ביצוע העבודות, לא יהיה בכך בכל מקרה כדי לפטור את הקבלן מביצוע כל הבירורים והבדיקות הנדרשות כאמור בסעיף זה בעצמו ועל חשבונו וכן לא יהיה בכך בכדי לפגוע ו/או לגרוע מאחריותו של הקבלן בעניין זה לרבות בכל הקשור בגרימת נזק (מכל סוג שהוא) כתוצאה מכך.
- 6.9. הקבלן מתחייב לספק על חשבונו והינו מצהיר כי ברשותו או בהישג ידו האמצעים הדרושים לביצוע היעיל של העבודות בקצב הדרוש להשלמתן.
- 6.10. הקבלן ידאג להתקנת מערכת אספקת המים, יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים, העלולים להיגרם עקב העבודות וכן יבצע סידורי הגנה בפני שיטפונות ו/או הצפה של האתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודות לרבות חיבור לרשת הפניעול במידה וקיימת,

**אברהם לוי**חברה לבניה ושיפוץ  
ח.פ. 513728620

סידורי תברואה בהתאם לדרישות לרבות חיבור לרשת הביוב במידה וקיימת ושירותים כימיים ניידיים בהתאם לדרישת הרשות המקומית וכן לתאורה להגנת הציבור והעובדים באתר.

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

6.12 הקבלן ידאג לאספקת מים, לרבות צינורות על אביזריהם ומוני מים ועל הקבלן להתקין באתר משאבות ומיכלים רזרביים למים למקרה שתהא הפרעה באספקת מים. מיקום המיכלים, גודלם גובהם ותכולתם יהיו כאלה שיוכלו לספק מים לצרכי עבודות כולל אשפת הבטון בכמויות מספיקות במשך יום שלם של יציקה, וכמו כן יוכלו לספק מים בכמויות מספיקות לשתייה ולצרכים אחרים באתר.

6.13 הקבלן יקים מבנה או מבנים זמניים, לרבות שירותים, ציודם ואחזקתם לשימוש הקבלן, המפקח והמזמין בהם יוקצו חדרים נפרדים למפקח ולקבלן, מטופוס, חומר, גודל, חלוקה ומיקום שיאושרו ע"י המפקח, ובכלל זה הריהוט והציוד (לרבות תאורה ומזוג אויר) הדרושים למשרדים אלה.

6.14 הקבלן יקים מבנים ושטחי אחסנה לאחסנת החומרים והאמצעים.

6.15 הקבלן יצטייד בכל המכשירים הדרושים לסימון העבודות ולמדידתן, וכל המכשירים הדרושים למפקח, לשם הביקורת.

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

למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בחיבור ובעלות צריכת החשמל השוטפת באתר יהיו על חשבון הקבלן. באם ידרשו עבודות משלימות לביצוע חיבור החשמל למבנה ו/או למבנה הארעי, יבוצעו אלו על-ידי הקבלן ועל חשבון. מובהר, כי האמור בסעיף זה הינו למעט אגרת חיבור חשמל ששולמה או שתשולם על ידי המזמין.

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

6.18 משרד לשימוש המפקח :

6.18.1 משרדי המפקח באתר יהיו מבנים מסוג ובשטח המותאמים ומאושרים מראש על ידי המפקח. שטח המינימלי של המשרדים יהיה 18 מ"ר ויכלול חדר למפקח, חדר ישיבות, מטבחון ושירותים לפי תכנון פנים שיוכן על ידי הקבלן ויאושר על ידי המפקח.

6.18.2 ריהוט חדר המפקח יכלול שולחן עבודה, כסא מנהל ושני כסאות משרד. ריהוט חדר הישיבות יכלול שולחן ישיבות גדול ל-8 איש, מוקף כסאות משרד, שיתאים לפריסת תוכניות ולשימוש של מספר עובדים באותו זמן.

6.18.3 המטבחון יכלול כיור וברז מים, משטח צמוד לכיור בשטח של 1.5 מ"ר, מתקן למים קרים וחמים. אספקת מקרר תקין בנפח 200 ליטר. מזגן אויר מפוצל מתאים לגודל החדר.

6.18.4 החדר יצויד בשני קווי טלפון נפרדים. על אחד הקווים יוגדר חיבור מהיר לאינטרנט בשיטת ADSL בקצב של 1 גיגה-בייט כולל כל הציוד הנדרש (לרבות מודם) וחשבון מתאים בבזק ואצל ספק אינטרנט שייבחר הקבלן.

אבוהים לוי  
חברה למתקן בע"מ  
ח.פ. 513/2/620

מחשב נייד הכולל תוכנות OFFICE, WINDOWS, + חיבור ADSL של בזק וחיבור לספק אינטרנט. עלויות החיבור וכן העלויות החודשיות של בזק וספק האינטרנט יהיו על חשבון הקבלן לכל אורך חיי הפרויקט.

- 6.18.5. אספקה והתקנת מתקן מים קרים וחמים (מסוג מי עדן או דומה), כולל אספקת מיכלי המים המינרליים באופן סדיר, ולרבות אספקת כוסות וכפיות חד פעמיות לשתייה קרה ו/או חמה. (לא תורשה התקנת מתקן המחובר ישירות למי רשת).
- 6.18.6. מכונת צילום, מכשיר פקסימליה (לדפי A4 בדידים). באחריות הקבלן ניקיון יומי של משרדי המפקח.
- 6.18.7. ההוצאות הכרוכות באספקה, אחזקה ושימוש בפריטים הנ"ל יחולו על הקבלן והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינם. כמו כן, ייקח הקבלן בחשבון שתוך כדי התקדמות הבניה, יתכן ויידרש להעביר את משרד המפקח אל תוך הבניין הנבנה והוא מתחייב לעשות זאת, על חשבונו, אם יידרש.
- משרד המפקח יהיה לשימושם הבלעדי של נציגי המזמינה ושל המפקח ו/או מי מטעמם ולא יעבדו בו ולא ילונו בו עובדי הקבלן. הקבלן יספק למשרדי המפקח מטפים תקינים ומוכנים להפעלה לכיבוי אש, לכל תקופת הביצוע, ויהיה אחראי לבדיקתם ו/או הפעלתם, מזמן לזמן, בהתאם להוראות יצרני המכשירים והמוסדות הנוגעים בדבר.
- 6.18.8. אחזקת משרד המפקח כולל כל ההוצאות ואחזקתו כגון: איטום, צביעה, מיזוג, ניקיון, חשמל, טלפון, פקס, מכונת צילום כולל דפים וכו', עד 3 חודשים לאחר מסירת העבודות, יהיו על חשבון הקבלן.
- 6.19. הקבלן יכשיר על חשבונו את דרכי גישה לאתר ובאתר, דרכים זמניות ועוקפות, אחזקתן וביטולן לאחר גמר העבודות, לרבות תשלום לרשות המקומית בגין הכשרת דרכי גישה זמניות שבוצעו/יבוצעו על ידה, לאתר.
- 6.20. הקבלן יתקין אמצעי הרמה לרבות מנופים ומעלית שירות/משא אשר תעמוד לשימוש כל הגורמים הפועלים באתר. המעלית תהיה בגודל המתאים להעברת משאות כפי שיקבע על ידי המפקח ותופעל על ידי עובד מנוסה של הקבלן במשך כל שעות העבודה. מועד הפסקת הפעלתה ופירוקה יקבע בתיאום עם המזמין ובכפוף להסכמתו.
- 6.21. הקבלן יתקין ויבצע את כל יתר הדרוש לביצוע העבודות, בין אם נזכר מפורשות ובין אם לאו.
- 6.22. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במהלך תקופת הבניה הקבלן יהא אחראי לתשלום כל הוצאות האתר, לרבות בגין תשלומי חובה, מיסים והיטלים לרשות המקומית, צריכת חשמל, מים, טלפון וכיוצא באלה לא יישא בתשלומים החלים מטבעם על בעלי מקרקעין לרבות היטל השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בנייה, ארנונה וכיוצא ב, למעט בגין מבנים זמניים שיקים הקבלן על המגרש.
- 6.23. כל שיש לבצע לפי סעיף 6 זה ייעשה בתאום וברישוי הרשויות המוסמכות, ובתיאום (לרבות לגבי מיקום, גודל, צורה, היקף ואופן בצוע) עם המפקח ובאישורו.
- 6.24. היה ולפי שיקול דעתו של המפקח, האמצעים או חלק מהם אינו מספיק ו/או אינו מתאים לביצוע העבודות ו/או שיש צורך להעבירו ולהתקינו במקום אחר, יהיה על הקבלן להחליפו על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח, ובתוך הזמן שנקבע על ידי המפקח, וזאת ללא תמורה נוספות כלשהי, ומבלי שהחלפה כאמור תזכה את הקבלן לסטייה כלשהי מהקבוע בלוח הזמנים.
- 6.25. כל ההוצאות הכרוכות בהספקת האמצעים, התקנתם וקיומם וכל יתר התחייבויות הקבלן לפי סעיף 6 זה, לרבות אגרות צריכת מים וחשמל, יחולו על הקבלן ועל חשבונו.

#### 7. תקנות ואישורים

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

חברת לוגיק בע"מ  
ח.פ. 513783620

כל הגורמים במועדים הדרושים לביקורת העבודות, ולבסוף להביא, להציג ולמסור למפקח את כל מכלול האישורים הנ"ל.

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

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

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

7.4. הקבלן מצהיר בזאת כי המסמכים והנספחים הנזכרים לעיל, ואשר צורפו להסכם (למעט המפרט הטכני הכללי), ידועים לו ומצויים ברשותו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים ו/או הנספחים הנ"ל.

7.5. בכל מקרה בו גילה הקבלן כי ניגוד המופיע בתכניות את התקנים ו/או הוראות הרשויות ו/או המפרטים הכלליים, חייב הקבלן להודיע על כך למפקח. ביצוע בניגוד להחלטת המפקח כאמור יגרוור פירוק ו/או תיקון ו/או ביצוע מחדש על ידי הקבלן, בהתאם להחלטת המפקח.

7.6. הקבלן, בהתאם למבחן "הקבלן הסביר" לא יהא רשאי לתבוע על סמך טענותיו שלא ידע את התקנים ו/או הדין ו/או התקנות ו/או ההוראות הנ"ל, וכן לא תינתן לו הארכת זמן כלשהי עקב איחור שנגרם מפאת אי מילויין של התקנות הנ"ל.

## 8. סימון ומדידות

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

8.1.1. למען הסר ספק יובהר כי המזמין יבצע מדידה ראשונה של גבולות המגרש לצורך סימון נקודות הקבע על ידי מודד מטעמו (ועל חשבונו) וזאת לאחר ביצוע בדיקה בעניין זה בעיריית הרצליה. לאחר מכן, תבוצע מדידה שניה של גבולות המגרש לצורך סימון נקודות הקבע על ידי הקבלן (ועל חשבונו). לאחר ביצוע 2 המדידות של נקודות הקבע, יינתנו האישורים הסופיים לסימון נקודות הקבע במגרש על ידי המפקח. לאחר סימון סופי זה, מתחייב הקבלן להיות האחראי הבלעדי לנקודות הקבע לכל דבר ועניין וזאת עד לתום העבודות נשוא הסכם זה.

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

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

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

אברהם לוי  
חבר הנהלה בע"מ  
ח.פ. 51378000

- 8.1.5. בכל מקרה יהיה הקבלן האחראי הבלעדי לדיוק הסימונים ואמינותם, וזאת לאחר אישור המפקח.
- 8.1.6. הקבלן מתחייב כי לכל מודד מוסמך שיועסק על-ידו תהא פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף ובסכום ראוי להיקף הפרויקט. הקבלן מתחייב להמציא למפקח העתק מפוליסת ביטוח כאמור.
- 8.1.7. בגמר הקמת השנוגריסט מתחייב הקבלן להזמין מודד מוסמך לבדיקת השנוגריסט ולהמציא למפקח תוכנית AS MADE חתומה על-ידי המודד כאמור. הקבלן מתחייב להזמין את המודד לשם ביצוע מדידה ו/או ביקורת, בכל מקרה שחלה עליו חובה לעשות כן על-פי הדין, לרבות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנותיו, כפי שיהיו מעת לעת.
- 8.2. במועד ביצוע הקידוחים באתר, מתחייב הקבלן להזמין ולקבל אישור מעבדה מוסמכת "מכון התקנים" או אחרת הן לגבי גובה (עומק) הקידוחים והן לגבי קוטר הקידוחים ובנוסף לקבל ממודד מוסמך מפה שבה מסומנים כל הקידוחים והנתונים לגביהם כנ"ל. הקבלן ימסור למפקח ולמזמין עותקים של כל המסמכים כאמור (האישורים והמפה). במידת הצורך, יבצע הקבלן את כל התיקונים והפעולות הנדרשות, לשם התאמת הקידוחים לתוכניות, להוראות מתכנן השלד ו/או יועצי המזמין ו/או המפקח וכן להוראות כל דין.
- 8.3. הקבלן חייב, לפני שיתחיל בביצוע העבודות, לבדוק את קווי הגובה, הסימונים והמדידות שנקבעו בתכניות.
- הקבלן מתחייב לשמור על נקודות הקבע הנ"ל וכל עבודה הכרוכה בחידושן תבוצע על חשבון הקבלן.
- 8.4. הקבלן מקבל על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העמדת הפרויקט והעבודות השונות ולדיוק בכל פרטיהן לרבות מיקומן, מצבן, גובהן, כיוונן ומידותיהן.
- בכלל זה יהא הקבלן האחראי הבלעדי לאימות פינות המגרשים, סימונם ומיקום המבנה/המבנים במגרשים עפ"י תנאי ההיתר הסופי.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב בזה הקבלן להקפיד בשמירת נקודות הקבע ושלמותן של נקודות אלה ולחדשן בכל מקרה שהושחתו, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים 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 העבודה, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את העבודה, לפי הוראות המפקח. בדיקת סימון או קו גובה או פרט אחר על ידי המפקח לא תשחרר את הקבלן מאחריותו הבלעדית כאמור לעיל.

## 9. שילוט

- 9.1. הקבלן יתקין שלט יועצים הכולל שמות משרדי התכנון לרבות הדמיית הפרויקט. השלט בגודל שיענה על דרישות העירייה/ועדה מקומית, עשוי פח וקונסטרוקציית פלדה יחושב ויתוכנן ע"י מתכנן מטעם הקבלן. הקבלן אחראי להתקנתו ולאחזקתו המושלמת לאורך תקופת הביצוע. מיקום השלט הנושא גם את שמו של הקבלן יקבע בתאום עם המפקח. כמו כן יציב הקבלן שלט נוסף בשטח כ- 1.5 מ"ר עם פרטי המפקח בלבד בהתאם לדגם שיימסר לו.
- 9.2. הקבלן יציב שלט מואר בראש כל אחד מהעגורנים וכן בכניסה לאתר, שלטי אזהרה ושלטים אחרים באופן, במידות ובכמויות הנדרשים על פי החוק והתקנות ועל פי דרישת המפקח.
- 9.3. השלטים ייקבעו במקומם בצורה בטוחה ויציבה, כשהם מוגבהים ממפלס הרחוב, כפי שיקבע המפקח ויוארו בלילה.
- 9.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן לא יהיה רשאי להציב או לתלות שלטים אחרים מכל מין וסוג שהוא, זמניים או קבועים בכל מקום באתר או בסמוך לו ללא קבלת הסכמת המזמין לכך מראש ובכתב ובאישור המפקח, ובכל מקרה לא ייכלל בשילוט כאמור, פרסום לפרויקטים לבניה שאינם קשורים למזמין.

אברהם לוי  
חברה הנדסה בע"מ  
ח.פ. 513720120

- 9.5. הקבלן יישא בתשלום הארנונה ו/או אגרות שילוט או אגרות רישוי לשלטים ו/או בכל מס או אגרה שיחולו בגין השלטים כמפורט בסעיף 9.1 ו- 9.2 וישלם אותם מיד לדרישת המזמין או לדרישת הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לפי העניין.
- 9.6. המזמין יהיה רשאי להציב או לתלות שלטים מכל מין וסוג שהוא, כולל שלטי פרסומת בכל מקום באתר כולל על גבי הגדרות שיוקמו סביב לו, לפי שיקול דעתו של המזמין. המזמין יישא בכל מס או תשלום שיחולו בגין שלטים אלו.

## 10. שמירה

- 10.1. הקבלן יקיים שמירה במקום ביצוע העבודות ויהיה אחראי לשמירה על מקום המבנה וחלקי המבנה שבוצעו וכל העבודות והחומרים בהתאם לדרישות הביטוח, ביום ובלילה, וידאג לשומרים כשירים במספר מספיק ולנשקם, וכן למבנה עבורם ולכל יתר צורכיהם. הקבלן אחראי לכך שכל השומרים יהיו בעלי רישיונות שמירה תקפים.
- 10.2. הקבלן יהיה אחראי וידאג לסגירה זמנית ולנעילה של כל אתר ביצוע העבודות בשלבי ביצוע העבודות עד מסירתם למזמין. הקבלן מתחייב להציב שמירה באתר בכל השעות בהן לא מתבצעת עבודה באתר לרבות בחגים ובשבתות ובמועדי ישראל ולמנוע כל כניסה לאתר אלא ברשות הקבלן, המזמין או המפקח. וכן להציב שמירה כאמור גם במשרד הפיקוח הארעי שיקים הקבלן לצרכי ביצוע העבודות, בין אם הוא מצוי באתר ובין אם הוא סמוך לו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לכל אובדן, נזק, פגיעה או גניבה שייגרמו כתוצאה מכך שהקבלן לא הציב שמירה בשעות העבודה.
- 10.3. הקבלן מתחייב לספק ולקיים שמירה ושאר אמצעי זהירות ובטיחות להגנתו בטחונו ונוחיותו של הציבור בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש ע"י המפקח ו/או ע"י הרשות המקומית או שיהיה דרוש עפ"י הדין לרבות בסמוך לאתר, לפי העניין.
- 10.4. הקבלן ימנע תנועת חומרים לאתר וממנו ללא תעודת משלוח.
- 10.5. הקבלן ימנע מאנשים זרים את אפשרות הכניסה לאתר.
- 10.6. הקבלן יאפשר לנציגי הרשויות המוסמכות להם יש סמכות וצורך להיכנס לאתר, גישה לאתר, בתנאי שקיבל לכך אישור מראש ובכתב מהמפקח.
- 10.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, במקרה של קלקול, אבידה או גניבת חומרים או אמצעים מרכוש הקבלן, יישא הקבלן בכל ההפסד, ושום אחריות לא תחול על המזמין, ואילו במקרה של קלקול, אבידה או גניבת חומרים, ציוד, כלים, מכשירים וכל רכוש אחר של המזמין שיהיו באתר, יהיה על הקבלן לשפות את המזמין באופן מלא לפי דרישתו הראשונה, בכל מקרה.

## 11. יומן עבודה

- 11.1. הקבלן ינהל, ב- 3 העתקים לפחות, יומן עבודה (להלן: "היומן" או "יומן העבודה") אשר בו ירשמו מדי יום ביומו כל הפרטים הנוגעים למהלך העבודה. הקבלן יקפיד שכל הפרטים שירשמו על ידו ביומן העבודה יהיו נכונים וישקפו את כל מהלך העבודות במלואן. היומן ישמש, לפי הצורך, נוסף לרישום פרטי העבודה, גם למתן ההוראות בכתב של המפקח לקבלן.
- 11.2. הקבלן ירשום ביומן העבודה מדי יום ביומו, בין השאר, את הפרטים בדבר:
- 11.2.1. מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על-ידי הקבלן בביצוע העבודות.
- 11.2.2. כמויות החומרים, המוצרים והאביזרים למיניהם המובאים למקום האתר או המוצאים ממנו.
- 11.2.3. הציוד הטכני והמכני הנמצא במקום האתר.
- 11.2.4. השימוש בציוד הטכני והמכני בביצוע העבודות.

- 11.2.5. תנאי מזג האוויר השוררים במקום האתר, תוך ציון השפעתם (אם בכלל) על העבודות.
- 11.2.6. תקלות והפרעות בביצוע העבודות במשך היום.
- 11.2.7. ההתקדמות בביצוע העבודות במשך היום, כולל תיאור חלקי העבודה שבוצעו באותו יום.
- 11.2.8. ההוראות שניתנו לקבלן על-ידי המפקח בכל הקשור לביצוע העבודות.
- 11.2.9. הערות הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע בכל הקשור לביצוע העבודות.
- 11.2.10. רישום מלא ושוטף של כל התוכניות שנמסרו לקבלן, תוך ציון מספריהם הסידוריים.
- 11.2.11. כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודה.
- 11.3. המפקח רשאי להורות לקבלן לנהל יומן נוסף או אחר או כל חלק מהיומן או יומן לגבי חלק מן העבודה או לגבי תקופה מסוימת או באופן אחר - הכול כפי שימצא המפקח לנכון מזמן לזמן.
- 11.4. היומן יוחזק במקום בו תהיה למפקח גישה אליו בכל עת, וכל הוראה שתכתב ביומן על-ידי המפקח, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והסופי, בין בנוכחות הקבלן ובין שלא בנוכחותו, תחייב את הקבלן.
- 11.5. היומן ישמש לפי הצורך גם למתן ורישום הערות המפקח לקבלן. היומן יחתם מדי יום על-ידי הקבלן או מיופה כוחו או מנהל העבודה שלו, ומקור היומן והעתק אחד ממנו ימסור בסוף כל שבוע למפקח, אשר יהיה רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים הרשומים בו, על-פי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, על-ידי מסירת הודעה בכתב לקבלן או רישום בדפי היומן, ועל הקבלן לציית לכל הערות והוראות המפקח שנרשמו ביומן.
- 11.6. רישומים יחייבו את הקבלן ביומן ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם, אולם לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום על-פי ההסכם. רישומים ביומן לא יחייבו את המזמין אלא אם נחתמו על ידי המפקח, וגם במקרה זה לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום. באחריות הקבלן לוודא רישום ביומן של הוראות המפקח וחתימת המפקח בצד כל הנחיה שנתן המפקח לקבלן. נתן המפקח הנחיה בע"פ, יודא הקבלן רישומה ביומן והחתימת המפקח בתוך 24 שעות ממועד שניתנה.
- 11.7. הקבלן מתחייב למסור בקביעות למפקח כל מידע שיהיה דרוש לו לניהול היומן כאמור.
- 11.8. הקבלן ינהל תיקיה שתאפשר גישה נוחה והתמצאות בכל התכניות ואשר תעמוד לרשות המפקח. כמו כן ידביק הקבלן על לוחות את התכניות המשמשות לבצוע העבודות.
- 11.9. עותק אחד מהיומן ישמר באתר.

## פרק ג' - עובדים

### 12. עובדים

- 12.1. הקבלן מתחייב להעסיק עובדים, מקצועיים ואחרים במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות באיכות המעולה ביותר תוך המועד הקבוע לכך בהסכם ו/או בהוראות המפקח.
- 12.2. לפי דרישה בכתב מאת המפקח יחליף הקבלן את בא כוחו המוסמך ו/או את מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע ו/או את המודד, אם לדעת המפקח אין הם מתאימים לתפקיד.
- 12.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הקבלן להעסיק באתר פועלים ישראלים ו/או זרים כחוק כך שהסגר או הגבלות אחרות על העסקת פועלים מהשטחים לא יפגע בשום אופן בהיקף הפעולות

אברהם לוי  
חברה לתחזוקת בע"מ  
ח.פ. 513738620

באתר. הקבלן לא יהיה רשאי לטעון להארכת לוח הזמנים כתוצאה מאי העסקת פועלים מהשטחים וכיוצא ב, ועל הקבלן להיערך בהתאם בכל מקרה.

12.4. הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על פי חוק ביטוח לאומי תשי"ד-1954 עבור כל הפועלים העובדים אצלו בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואשר עמם יש לקבלן יחסי עובד-מעביד וזאת במשך כל תקופת העבודות. הקבלן מתחייב כי הוראה כני"ל תיכלל בכל הסכם שהקבלן יערוך עם כל קבלן משנה.

הקבלן מתחייב לשלם לעובדיו בהתאם לדין לרבות הסכמי עבודה קיבוציים שחלים על כל ענף וענף.

12.5. הקבלן מצהיר בזה שהוא בלבד המעביד של הפועלים הנ"ל והוא לבד נושא באחריות ובכל החובות המוטלות על המעביד על פי חוק ביטוח לאומי או על-פי כל דין אחר. למזמין לא תהיה מחויבות כל שהיא כלפי עובדי הקבלן. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין בגין כל סכום בו ישא בקשר עם טענה ו/או תביעה שתופנה כלפיו, שעילתה קיומם לכאורה של יחסי עובד מעביד בינו לבין מי מעובדי הקבלן ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו וכיוצא ב. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות הסכם זה כדי ליצור יחסי עובד מעביד בין הצדדים בכל מקרה.

### פרק ד' - ציוד, חומרים ועבודה

#### 13. אספקה, טיב החומרים והעבודה

13.1. הקבלן ישתמש אך ורק בחומרים נושאי תו תקן בהתאם לדרישות ההסכם ובכמויות מספיקות. הקבלן מתחייב כי ביצוע העבודות יהיה ברמה מעולה, ובכל מקרה בטיב המתאים לדרישות ההסכם, ולדרישות כל דין.

13.2. הקבלן מתחייב לספק על-חשבונו את כל העובדים, הציוד, המתקנים, החומרים והעזרים האחרים הדרושים לביצוע יעיל של העבודות בקצב הדרוש. הקבלן אחראי לשלמות כל החומרים והעבודות ועליו לתקן או להחליף באתר על חשבונו ולפי הוראות המפקח, כל חלק של העבודות וכל חומר שיאבד או ייפגם. אחריות הקבלן כאמור חלה גם לגבי חומרים ו/או עזרים שנמסרו למזמין במהלך ביצוע העבודות.

13.3. ככל שיהיה בכך צורך יעסיק הקבלן על חשבונו, עובדים ו/או כל ציוד נדרש, ללא תוספת תשלום.

13.4. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לתקנים שנקבעו על-ידי מכון התקנים הישראלי לגבי חומרים ועבודה שימשו בביצוע הסכם זה. בביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, ישתמש הקבלן במוצרים הנושאים תו תקן או סימן השגחה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקבלן הינו אחראי בלעדית, על חשבונו, להתאמת העבודות לתקנים ישראלים מתמירים (בין שהוכרו כ"תקן רשמי" ובין שלא) ולדרישות המפרט הכללי, וכן אחראי כאמור להשגת כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות מכל רשות מוסמכת, לרבות אך לא רק רשות העתיקות, וכל רשות מוסמכת אחרת ויישום כל דרישותיהן ודרישות כל דין. על אף האמור לעיל, האחריות לקבלת היתר בניה חלה על המזמין.

בכל מקרה יהיה הקבלן אחראי בלעדית להשגת כל אישור ו/או היתר שיידרש לצורך שימוש כלשהו בשטחים שמחוץ לאתר לרבות דרכים, דרכים זמניות, שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים ויישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

13.5. לצורך ביצוע העבודות, יתקשר המזמין עם מעבדה מוסמכת לצורך ביצוע בדיקות התאמה לתקנים במהלך ולאחר סיום הביצוע. עלות הבדיקות תחול על המזמין. תוצאות הבדיקות ישלחו ע"י המעבדה ישירות למשרדי המפקח במקביל לשליחתן לקבלן.

13.6. סוג הבדיקות ופירוש תוצאותיהן יהיו בסמכות המפקח וקביעתו תהיה סופית. הקבלן יבטיח כי הבדיקות יבוצעו בכמות ובמועד המתאים על מנת שתהליך הבדיקות לא יעכב את המהלך התקין של העבודות.

13.7. אישורי המפקח בפרק זה אינם גורעים במאומה מאחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן לטיב, איכות, סוג וסגולות החומרים המסופקים במתכונת אותן דגימות ו/או דוגמאות וכן לעבודות המתבצעות תוך שימוש בחומרים המאושרים, ולמזמין ו/או למפקח לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר עם האמור לעיל, אף אם נתנו אישורים.

13.8. חומרים שהובאו על ידי הקבלן למקום הפרויקט למטרת ביצוע הפרויקט והשלמתו יעברו בשעת הבאתם לבעלות המזמין.

אברהם לוי  
חברה קנייה בע"מ  
ח.פ. 513788670



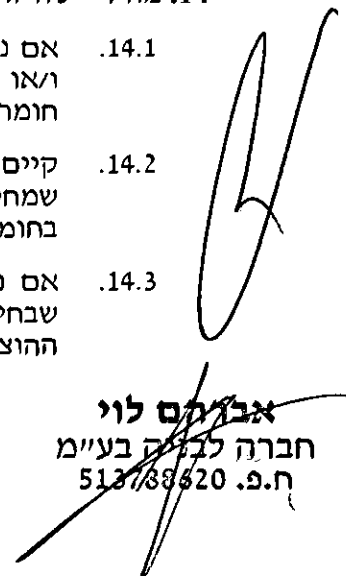
- 13.9. ציוד שהובא על ידי הקבלן למקום הפרויקט למטרת ביצוע הפרויקט והשלמתו, אין הקבלן רשאי להוציאו ממקום הפרויקט ללא הסכמת המפקח בכתב. ציוד שהקבלן שכר בשכירות, לא יוצא ע"י הקבלן מן הפרויקט ללא הסכמת המפקח בכתב ומראש. במקרה של הפסקת ביצוע העבודות ע"י הקבלן או ביטול ההסכם עקב הפרה, המזמין יהיה רשאי להמשיך ולהתזיק את הציוד בפרויקט כנגד ביצוע תשלומי השכירות למשכיר הציוד או להגיע עם משכיר הציוד להסדר אחר בקשר עם המשך אחזקת הציוד והשימוש בו. ניתנה תעודת השלמה סופית, לעבודות, רשאי הקבלן להוציא ממקום הפרויקט את הציוד והמבנים הארעיים השייכים לו.
- 13.10. המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן, תוך כדי מהלך העבודה:
- 13.10.1. על סילוק כל חומרים שהם ממקום הפרויקט, בתוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת המפקח אין החומרים מתאימים לתפקידם.
- 13.10.2. על הבאת חומרים כשרים ומתאימים לתפקידם במקום החומרים האמורים בפסקה 13.10.1.
- 13.10.3. על סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש של חלק כלשהו מהפרויקט שהוקם על ידי שימוש בחומרים בלתי מתאימים או מלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי ההסכם.
- 13.10.4. על אי נחיצותם של ציוד וחומרים לביצוע הפרויקט.
- 13.11. כל אימת שנפסלו ציוד וחומרים על פי הוראת סעיף 13.10 או הורה המפקח בכתב, שהציוד והחומרים לפי סעיף 13.10 אינם נחוצים עוד לביצוע הפרויקט, רשאי הקבלן להוציאם ממקום הפרויקט ועם פסילתם, או מתן הוראה כאמור, חדלים החומרים מלהיות בבעלות המזמין. נקבע בהוראה מועד לסילוק הציוד או החומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. נמנע הקבלן מלעשות כן – רשאי המזמין, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של 7 ימים, למכרם, ולאחר שינכה ממחירם את כל ההוצאות הכרוכות בהוצאתם ממקום הפרויקט ובמכירתם לרבות הוצאות משרדיות של המזמין בשיעור של 15% מסכום המכירה בתוספת מע"מ, יזכה המזמין את חשבון הקבלן בכל העודף שיוותר, אם יותר. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המזמין לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות, כולן או חלקן, מן הקבלן, בכל דרך אחרת ובכל זמן שהוא.
- 13.12. הקבלן אחראי לשמירתם הבטוחה של הציוד והחומרים. הקבלן מתחייב, החל ממועד תחילת ביצוע העבודות, להתחיל לאגור את החומרים באזורי אחסון שיאושרו ע"י המפקח ולהבטיח מראש את אספקתם כך שלא יחול כל עיכוב בעבודה לפי לוח הזמנים ולפי הסכם זה, הכל להנחת דעתו של המפקח.
- 13.13. הקבלן ירחיק כל מכונות או חלקי ציוד אשר לפי קביעת המפקח לא ימלאו את הדרישות הנ"ל, ויחליפם בציוד אשר ישביע את רצון המפקח. הקבלן לא יהיה רשאי לקבל כל פיצוי או תשלום נוסף עבור הוצאות או הפסדים הקשורים בהרחקת ציוד ו/או בהחלפתו לפי המפורט בסעיף זה, אף אם הציוד שהחלפתו נדרשת קיבל קודם לכן את אישור המפקח.
- מובהר בזאת כי המזמין לא יישא בכל נזק או אובדן לחומרים, אשר טרם נמסרו למזמין.
- 13.14. הקבלן חייב לקבל מהמפקח את אישורו המוקדם, לארץ המקור של החומרים בהם יבקש להשתמש ולטיב החומרים.
- אין באישור ארץ המקור משום אישור לטיב החומרים, והמפקח רשאי לפסול משלוח חומרים מארץ מקור שאושרה על ידו, אם בהתאם לשיקול דעת המפקח, אין חומרים אלה מתאימים מבחינת טיבם.
- 13.15. הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים, על חשבונו, בכל חלק מהפרויקט לפי הוראות המפקח לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו ולאחר מכן יחזירו לתיקנו לשביעות רצונו של המפקח.
- 13.16. במהלך העבודות מתחייב הקבלן שלא לכסות או להסתיר חלק כלשהו מן העבודות, אשר לפי התוכניות יישאר מכוסה או מוסתר, בטרם קבלת אישור המפקח לכך, לפני הכיסוי או ההסתרה.
- 13.16.1. הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב, 48 שעות מראש, שהחלק האמור מוכן לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהמבנה לפני כיסוי או הסתרתו.

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788520

- 13.16.2. הודיע הקבלן למפקח על השלמת חלק כלשהו מהמבנה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר לאחר שקיבל הוראה מאת המפקח לכסותו או להסתירו, יהיה הקבלן חייב על-פי דרישת המפקח, שתינתן לו מזמן לזמן לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים, לקדוח קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהמבנה לפי הוראות המפקח, לצורך בדיקתו, מדידתו ובחינתו ולאחר מכן להחזירו לתיקנו לשביעות רצונו של המפקח. הוכיחו הבדיקות שהחלק האמור לא בוצע לשביעות רצונו של המפקח, יחולו ההוצאות הכרוכות בתיקון העבודה האמורה על הקבלן.
- 13.16.3. כיסה הקבלן חלק כלשהו מהמבנה בניגוד להוראותיו של המפקח או לא הודיע הקבלן למפקח מראש על הכיסוי, יגלה ויחשוף הקבלן על חשבונו והוצאותיו, לשם ביקורת, את החלק של המבנה שכוסה על פי דרישת המפקח ובתוך הזמן שנקבע על ידיו וכסהו מחדש מיד לאחר אישור אותו חלק מהמבנה על ידי המפקח. הוכיחו הבדיקות שהחלק האמור לא בוצע לשביעות רצון המפקח, יחולו גם ההוצאות הכרוכות בתיקון העבודה האמורה לעיל - על הקבלן.
- 13.16.4. יסרב הקבלן למלא את דרישות המפקח כאמור לעיל, או יתירשל בכך, יהא המזמין רשאי להעסיק קבלנים ו/או פועלים על חשבונו של הקבלן, לשם גילוי חלק כלשהו במבנה וכיסויו.
- 13.16.5. להסרת ספק - ההוצאות שיחולו לפי סעיף 13.16.4 יחולו על הקבלן.
- 13.17. הקבלן יהיה אחראי כלפי המזמין ו/או כלפי הרוכש בכל הקשור לטיב ביצוע הפרויקט ו/או לטיב החומרים בהתאם לתנאי הסכם זה ו/או לכל אי התאמה יסודית ו/או אי התאמה כהגדרתן בחוק.
- 13.18. בכל מקרה בו תוגש תביעה כנגד המזמין ע"י צד ג' בכל הקשור ו/או הנובע מביצוע הפרויקט ו/או טיב ביצוע הפרויקט, טיב החומרים ו/או אי התאמה יסודית ו/או אי התאמה כאמור לעיל יהיה רשאי המזמין לצרף את הקבלן כנתבע נוסף ו/או כצד ג', לכל תביעה כני"ל והקבלן יהיה מנוע מהעלאת טענה כלשהי כנגד צירופו כאמור.
- 13.19. הקבלן יהיה חייב בשיפוי המזמין בכפוף לכל דין בגין כל הוצאה ו/או חיוב, מאיזה מין או סוג שהוא, בו יחויב המזמין בגין ו/או עקב מעשה או מחדל של הקבלן. הוגשה תביעה כאמור יצרף המזמין את הקבלן כנתבע נוסף או כצד ג' לתביעה כאמור או לחלופין, ישתף את הקבלן בהגנה בפני כל תביעה כאמור.
- 13.20. הקבלן לא יהיה רשאי והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענת הגנה כלפי המזמין במקרה של הגשת תביעה כאמור. הקבלן לא יהיה רשאי והוא יהיה מנוע מלהגיש כנגד המזמין דרישה ו/או תביעה בגין הגשת תביעה כאמור והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה לפיצויים ממנו בכל מקרה. לא ימחק.
- 13.21. הוצאות שחלות לפי סעיף זה על הקבלן, רשאי המזמין לנכותן מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהיה רשאי לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת.
- 13.22. אם וככל שהמזמין ישלם עבור חומרים כלשהם, הרי שאין בתשלום המזמין עבור החומרים כדי לגרוע מאחריות הקבלן לטיב העבודה והחומרים ומכל יתר הוראות ההסכם.

#### 14. מחירי יסוד וחומרים שווי ערך

- 14.1. אם נזכר חומר "שווה ערך" כאלטרנטיבה לחומר מסוים הנקוב בשמו המסחרי ו/או בשם המפעל ו/או בשם היצרן, פירושו שהחומר חייב להיות שווה-ערך מבחינת טיבו, איכותו, סוגו וסגולותיו. חומר שווה ערך טעון אישורו המוקדם של המפקח.
- 14.2. קיים הפרש בין מחיר החומר שנקב בהסכם לבין מחירו של החומר שאושר כשווה ערך לו, כך שמחיר החומר שנקב בהסכם גבוה יותר, יותאם מחירו בהסכם. המפקח אינו חייב לאשר שימוש בחומר שווה ערך בכלל או חומר שווה ערך שהוצע ע"י הקבלן, וקביעתו תהא סופית.
- 14.3. אם נזכר מחיר יסוד, פירושו המחיר שצוין בתוכניות ו/או במפרטים המתייחס לחומר מסוים שבחירתו הסופית תעשה על ידי המפקח תוך מהלך ביצוע העבודות. מחיר היסוד אינו כולל את כל ההוצאות האחרות של הקבלן מכל סוג שהוא, בקשר לרכישה ולאספקת החומר, לרבות ומבלי לגרוע

**אברהם לוי**  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 513788620

מכלליות האמור לעיל, פחת ושבר, פריקה, אחסון, מיון ושינוע באתר. ההוצאות האחרות האמורות יכללו על ידי הקבלן בהצעתו.

## פרק ה' - השגחה, נזיקין וביטוח

### 15. השגחה מטעם הקבלן

- 15.1. מעת מסירת צו התחלת עבודה ועד למתן תעודת השלמה לכל העבודות על ידי המזמין, הקבלן יעסיק, על חשבונו, באופן קבוע מנהל עבודה מוסמך (בעל תעודת מנהל עבודה בבנין וממונה על בטיחות), עם ניסיון מוכח בארץ (להלן: "מנהל העבודה") ומהנדס ביצוע (להלן: "מהנדס הביצוע"), שכל אחד מהם יהא בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה. מנהל העבודה ישמש, בין היתר, כממונה על הבטיחות בפרויקט. מינוי מנהל העבודה ומהנדס הביצוע ומינוי כל מחליף להם טעון אישור מוקדם של המפקח.
- 15.2. מנהל העבודה ומהנדס הביצוע יעסקו על חשבון הקבלן במשרה מלאה בעבודות הסכם זה בלבד ויהיו במקום באתר בכל שעות העבודה מדי יום ביומו במשך כל תקופת ביצוע העבודות וישגחו ברציפות על ביצוע העבודות. הקבלן לא יעביר את מנהל העבודה ומהנדס הביצוע ממקום ביצוע העבודות בלי אישורו של המפקח.
- 15.3. מהנדס הביצוע שימונה על-ידי הקבלן כאמור יהא מהנדס מורשה, רשום בפנקס המהנדסים ובעל ניסיון בביצוע עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן ההנדסי, והוא יהיה גם מוסמך לחתום ויחתום במהלך ביצוע העבודות כמהנדס אחראי על ביצוע העבודות וכאחראי על הביצוע, ועל הצהרות ותכניות כפי שידרשו על-ידי המפקח והרשויות המוסכמות.
- 15.4. בכלל זה, מהנדס הביצוע ישמש כאחראי לביצוע שלד המבנה, כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 15.4.1. מנהל העבודה ישמש כממונה על בטיחות באתר, כנדרש בחוק, ויודיע על כך למפקח ולמשרד העבודה בכתב בתוך 7 ימים מקבלת צו התחלת עבודה. מנהל העבודה כאמור יהיה אחראי באתר עד למועד גמר העבודות ומסירתן בהתאם להוראות הסכם זה.
- 15.4.2. מנהל העבודה ומהנדס הביצוע ישמשו כבאי-כח רשמיים ומוסמכים של הקבלן וכל ההוראות, הביאורים והמסמכים שימסרו להם על-ידי המפקח, דינם כאילו נמסרו לקבלן עצמו. המפקח רשאי שלא להתיר ביצוע של עבודות באתר ללא נוכחות מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע.
- 15.4.3. הקבלן מתחייב לקיים בקפדנות יתרה אחר הוראות כל החוקים המתייחסים להעסקת עובדים ולביצוע העבודות נשוא הסכם זה, ומסכים ומצהיר בזה כי למטרות העבודות הוא בלעדית הינו "מבצע הבניה" ו"מנהל העבודה" למטרות החוקים הנ"ל, אחראי בלעדית לכל חובותיהם של אלה עפ"י החוקים הנ"ל, והינו מתחייב לשפות את המזמין בגין כל תביעה שתוגש נגדו בכל הנוגע לכך מיד לפי דרישתו של המזמין.
- 15.4.4. הקבלן מתחייב להחליף את מנהל העבודה ו/או מהנדס הביצוע אם יידרש לעשות כן על-ידי המפקח מכל סיבה שהיא, וזאת בתוך 7 יום מיום קבלת דרישת המפקח.
- 15.5. על מהנדס הביצוע מטעם הקבלן לחתום בתכניות ההגשה כאחראי לביצוע העבודות.

### 16. בטיחות

- 16.1. לצורך ביצוע העבודות, נוטל הקבלן על עצמו את החובות המוטלות על מבצע הבניה, מנהל העבודה ומעביד על פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 (להלן: "פקודת הבטיחות בעבודה") ועל פי חוק ארגון הפקוח על העבודה, תשי"ד-1954 וכן על פי כל דין אחר העוסק בבטיחות בעבודה, לרבות כל התקנות, ההוראות והצווים שפורסמו מכוחם ו/או שיפורסמו מכוחם בעתיד ויהיה אחראי לביצוע מלא ומדויק של כל ההוראות הכלולות ו/או שיכללו בהם.
- 16.2. הקבלן ימנה מנהל עבודה מורשה הממונה על הבטיחות (להלן: "הממונה על הבטיחות"), ידווח למזמין ולרשויות בדבר מינויו ו/או החלפתו עפ"י דין, יודיע על מינויו ו/או החלפתו למשרד העבודה או לכל רשות אחרת, כנדרש מכח כל דין, ימציא העתק הודעותיו למזמין וכן ידווח הקבלן למזמין בדבר אישור על פי דין למינויו וכל ענין אחר הכרוך בממונה על הבטיחות. להסרת ספקות יובהר כי

אמר הם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 51378820

הקבלן יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל ענין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי התקנות ועפ"י כל דין, של ממונה על הבטיחות מטעם מבצע בניה כהגדרתו בתקנות וזאת על חשבונו של הקבלן בלבד.

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

הקבלן ידאג להעברת הצהרה חתומה ע"י הממונה על הבטיחות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בינו לבין המזמין בנוסח המצ"ב כנספת יח' להסכם זה.

16.3. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין ו/או המפקח ו/או מי מכוחם אינם "מנהל עבודה" כמוגדר בפקודת הבטיחות בעבודה ובכל דין אחר וכל האחריות המשפטית ו/או אחרת בגין בטיחות בעבודות יחולו על מנהל העבודה כמוגדר לעיל.

16.4. הקבלן יתקין מעקות, דרכי גישה זמניות, פיגומים, דיפונים, גדרות בטיחות, אורות, שלטי אזהרה, מחסומי בטחון, מחסומי הכוונה, גגוני הגנה בפני נפילת חומרים ו/או אמצעים אחרים מהמבנה וכדומה (לעיל ולהלן: "אמצעי בטיחות") כדי להזהיר את הציבור מתאונות העוללות להיגרם בשל הימצאותם של חפירות, בורות, תעלות, ערימות עפר, חומרים ומכשולים אחרים באתר. הקבלן יתקין את אמצעי הבטיחות מסביב, מעל ומתחת למקום ביצוע העבודה ובהתאמה עם שלביה השונים, ויחזיקם במצב טוב, הכל כנדרש בפקודת הבטיחות בעבודה ו/או בכל דין אחר ו/או על ידי גורם מוסמך כלשהו, במשך כל זמן הקמת המבנה במקום ביצוע העבודות, ובתיאום עם המפקח.

16.5. בשעות החשיכה ידאג הקבלן לתאורה מספקת בפנינות ולאורך התעלות המגודרות. מיד עם סיום יום העבודה בכל חלק של האתר חייב הקבלן למלא את כל הבורות והחפירות, ליישר את הערימות והעפר ולסלק את כל המכשולים שנותרו באתר כתוצאה מביצוע העבודות והכל בהתאם לדין.

16.6. הקבלן יעמיד לרשות המבקרים כובעי מגן במשרד הפיקוח שיקים ובמשרד לשינויי רוכשים. הקבלן מתחייב בזאת להדריך וללוות מבקרים לדירות בדרך בטוחה וללא מכשולים.

16.7. הקבלן מתחייב לפעול למניעת מפגעים לרבות חיתוך חוטים, מסמרים וברזלים היוצאים מן הקירות/ מעקה חדר המדרגות, התקנת תאורה בחדרי מדרגות ובמקומות חשוכים, שלבי דריכה רחבים ומעוגנים במהלכי מדרגות משופעים שלא הושלמו וכד'.

16.8. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן דלעיל ולהלן, הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לבטיחות העבודות, העובדים והציבור ולנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה לרבות תאונות הקשורות בעבודות חפירה, הנחת הצינורות, הובלת חומרים, הפעלת ציוד חפירה וציוד מכני וכו'. הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים להבטחת חיי אדם ורכוש באתר או בסביבתו בעת ביצוע העבודות ויקפיד על קיום כל הוראות דיני התכנון והבניה, הוראות משרד העבודה והוראות כל דין.

16.9. למען הסר ספק מובהר מפורשות כי כל החובות המוטלות על הקבלן כאמור בהסכם זה ובנספחיו יחולו גם לגבי עבודות המבוצעות על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה וקבלנים אחרים וגורמים אחרים ו/או עבודות המבוצעות על ידי מי מטעמם ו/או בשמם. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, על הקבלן להבטיח כי על כל קבלן משנה תחולנה כל התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכי ימלא אחריהן, ובכלל זה להבטיח שקבלן המשנה יציית להוראות המפקח כמפורט בהסכם. על הקבלן לכלול בכל הסכם שיעשה בינו לבין קבלן משנה הוראות המבטאות את האמור לעיל בסעיף זה והמבטיחות את ביצועו.

16.10. הקבלן משחרר את המזמין ו/או המפקח מאחריות וחובה מכל סוג שהם שיהיו מוטלים ו/או יחולו בקשר עם בטיחות בעבודה ו/או שמירת העובדים ורווחתם כאמור לעיל. מבלי לפגוע מאחריות הקבלן על פי הוראות אחרות בהסכם, הקבלן מתחייב לפצות ו/או לשפות את המזמין ו/או המפקח בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או נזק ו/או תשלום שיוטלו עליהם בהתאם לפסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו לכיסוי כל האמור לעיל.

## 17. נזקים

17.1. הקבלן יהיה אחראי לדווח מיד בעל-פה ובכתב לחברת הביטוח ולמפקח, או לבא-כוחו המוסמך של המזמין על כל נזק שיתגלה במקום האתר ללא קשר לסוג הנזק או הגורם לנזק.

17.2. עם מסירת צו התחלת עבודה ועד מתן תעודת השלמה לכל העבודות הופך הקבלן "יתופס" במובן פקודת הבטיחות בעבודה ויהיה אחראי על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה להשגחה, אחזקה, טיפול ואחריות על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה בגין נזקים לגבי המבנה/הבניינים ולגבי כל

אמיר לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 513798420

העבודות שנעשו במקום האתר כעבודות הכנה ולגבי כל העבודות המבוצעות על ידו במקום המבנה/הבניינים ו/או בשטחים והדרכים הסמוכים, הגובלים במקום המבנה/הבניינים או המובילים אליו ואשר בהם ישתמש לצרכיו ו/או בהם יבוצעו העבודות על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי מטעמו ו/או קבלני משנה ו/או קבלנים ו/או אחרים ו/או מי מטעמם ו/או מכוחם ולנקיטת כל האמצעים הדרושים למניעת נזקים כאמור.

17.3 הקבלן יהיה אחראי על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה לכל נזק או אובדן שייגרמו לעבודות ו/או לחומרים לרבות אלה שיובאו על ידי הקבלן ו/או אחרים למקום ביצוע העבודות ו/או לשאר הדברים הדרושים ו/או הכרוכים בביצוע העבודות לרבות המערכות, המתקנים והמבנים העיליים והתת-קרקעיים הקיימים במקום המבנה והשטחים הסמוכים, כולל דרכי הגישה, וכן לגבי כל אלו שבוצעו על ידי קבלן היסודות ו/או שיבוצעו במהלך עבודתו, בין אם על ידו ובין על ידי אחרים, תוך כדי ועקב מעשיו ו/או מחדליו שלו ו/או של העובדים והמועסקים על ידו ו/או מטעמו כולל כל קבלן משנה של הקבלן ושל העובדים או המועסקים על ידי קבלן משנה שכזה. מבלי לפגוע באחריות הקבלן ועל פי הוראות אחרות של ההסכם, מתחייב הקבלן כי כל נזק שייגרם יתוקן על ידי הקבלן ועל חשבונו, תוך הזמן שייקבע על ידי המפקח, ולשביעות רצונו של המפקח, וקביעתו של המפקח בעניינים אלו תהיה סופית.

17.4 הקבלן יהיה אחראי על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה לכל נזק, אבדן, תבלה ופגיעה שייגרמו לאדם כלשהו או לרכוש כלשהו, לרבות לאנשים המבקרים ו/או העובדים במקום המבנה ו/או משתמשים בו וכן לכל צד שלישי שהוא כתוצאה מ- ו/או בקשר להימצאותם של המוצרים והמתקנים האחרים השייכים לקבלן או המיועדים או הקשורות לעבודות נשוא ההסכם וכן יהיה הקבלן אחראי לכל נזק ופגיעה (לרבות נזקי גוף) שיגרמו לעוברי אורח והולכי רגל אשר יימצאו באתר ו/או מחוצה לו (לרבות בשטחי ההתארגנות) בכל שעות היממה בין אם הנזק נגרם על ידי הקבלן ו/או על ידי עובדיו או המועסקים על ידו ו/או מטעמו כולל כל קבלן משנה של הקבלן, והעובדים המועסקים על ידי קבלן משנה כזה, ובין אם לאו. בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן מתחייב לנקוט בכל האמצעים למניעת כל נזק כנ"ל. הקבלן יפצה את המזמין בגין כל סכום או הוצאה שהמזמין יאלץ להוציא ו/או לשלם בגין כל נזק שנגרם כנ"ל ואשר הקבלן אחראי לו על פי האמור בהסכם זה כולל הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של המזמין. המזמין יעדכן את הקבלן בתוך 3 ימים מקבלת דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשר לקבלן להתגונן מפניה.

## 18. ביטוח

18.1 מבלי לגרוע מאחריותו של הקבלן על-פי ההסכם ו/או על-פי דין, ומבלי שהבעלים נוטלים על עצמם אחריות כלשהי כלפי הקבלן, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, על שמו, על שם קבלני משנה (מכל דרגה), על שם המזמין, על שם הנציגות, על שם הבנק וכן על שם המפקח, החל מיום תחילת ביצוע העבודות ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של הקבלן מהאתר (לפי המאוחר), פוליסת ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות") ופוליסות ביטוח נוספות (כלל הפוליסות ייקראו להלן: "ביטוחי הקבלן"), והכל כמפורט באישור עריכת הביטוח הרצ"ב נספח ד' 1 והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "אישור עריכת הביטוח") בגין נזק ו/או אבדן ו/או אחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

18.2 מובהר בזה כי הבנק יהיה המוטב הבלעדי לתגמולי הביטוח לפי פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות וזאת בקביעה בלתי חוזרת.

18.3 הקבלן מתחייב להאריך את פוליסות הביטוח כאמור באישור עריכת הביטוח מדי פעם בפעם, לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות עד למועד תשלום חשבון סופי וכן תהיינה תקפות במהלך כל תקופת התחזוקה, התיקונים והאחזקה, בהתאם לאחריות הקבלן הקבועה בהסכם.

18.4 הקבלן מתחייב להמציא לידי המזמין, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות את אישור עריכת הביטוח חתום בידי מבטחו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור עריכת הביטוח לבין האמור בהסכם זה, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי הביטוחים הנקובים באישור עריכת הביטוח על מנת להתאים את אישור הביטוח להוראות הסכם זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ו/או כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או כדי לצמצם את אחריותו של הקבלן על פי הסכם זה או על פי דין.

18.5 כן מתחייב הקבלן לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח כשהוא בתוקף לא יאוחר ממועד תום תקופת הביטוחים הכלולים בו ו/או מי מהם, וזאת מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה ו/או כל הסכם להארכת הסכם זה בתוקף.

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 513788620

18.6. הקבלן מתחייב לקיים את ההוראות וההתחייבויות כדלקמן, וזאת בהתאם לדרישות הבנק מאת המזמין:

18.6.1. להמציא לבנק העתק של פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות הכוללת סעיף שעבוד לטובת הבנק, וזאת בטרם תחילת ביצוע העבודות. לא יקבל הבנק העתק מפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות במועד הקבוע לעיל, יהיו המזמין ו/או הנציגות ו/או המפקח רשאים, אך לא חייבים, לבטח את העבודות בעצמם, כאמור בסעיף 18.17 להלן.

18.6.2. להמציא לבנק, מיד עם דרישתו הראשונה של הבנק, את כל הקבלות והאישורים הקשורים בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, ולתשלום הפרמיה בגינה.

18.6.3. לעדכן את תנאי פוליסת ביטוח העבודות קבלניות ו/או כל ביטוח אחר שיידרש, בהתאם לדרישות הבנק המלווה מעת לעת.

18.7. בנוסף לדרישות הבנק ומבלי לגרוע מהמפורט בנספח ד', הגובר על כל הוראה אחרת, יערוך הקבלן את הביטוחים הבאים:

18.7.1. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך שלא יפחת מ – 500,000 ש"ח בגין נזק אחד.

18.7.2. ביטוח "כל הסיכונים" לציוד וכל רכוש אחר המובא לאתר על ידי הקבלן ו/או עבורו ו/או מטעמו (ואשר לא נועד להוות חלק בלתי נפרד מהעבודות) שערכו עולה על-40,000 ₪ לפריט בודד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכסה ביטוח זה גם פיגומים, ציוד וכלי עבודה מכל סוג. לגבי ציוד מכני הנדסי וכלי הרמה- מאחר שהקבלן איננו מחזיק בבעלותו כלים כאלה, הקבלן מתחייב לבדוק ולוודא קיום ביטוחים כאלה לקבלני המשנה המתאימים ו/או להחתימם על מסמך פטור מאחריות כלפי המזמין, הבנק המלווה והקבלן, בגין נזק לכלים מסוג זה. הביטוח יורחב לכלול כיסוי בגין אחריות הקבלן והבאים מטעמו על פי דין כלפי צדדים שלישיים בקשר עם השימוש בציוד מכני הנדסי בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ בגין כל כלי מכני הנדסי. בנוסף, הפוליסה לביטוח העבודות תכלול כיסוי בגין נזקי גוף בקשר לציוד מכני הנדסי שאיננו חייב בביטוחו חובה. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או הנציגות ו/או הבנק ו/או המפקח ו/או הבאים מטעמם של הני"ל, ואולם הויתור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

18.7.3. ביטוח אחריות מקצועית שגבול אחריות המבטח על פיו לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪, בגין מעשה או מחדל מקצועי של הקבלן והבאים מטעמו למשך כל תקופת העבודות ולמשך כל תקופה נוספת בה עשוי הקבלן להימצא אחראי על פי דין, ובכל מקרה לא פחות משלוש שנים נוספות ממועד סיום העבודות ומסירתן למזמין.

18.7.4. ביטוח חבות המוצר שגבול אחריות המבטח על פיו לא יפחת מסך 4,000,000 ₪, וזאת ממועד מסירת העבודות או חלקן למזמין ולמשך כל תקופה נוספת בה עשוי הקבלן להימצא אחראי על פי דין, ובכל מקרה לא פחות משלוש שנים נוספות ממועד סיום העבודות ומסירתן למזמין.

18.8. הקבלן מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה ולשלם הפרמיות במועדן. כן מתחייב הקבלן להודיע מיד בכתב למבטח, למזמין, לנציגות, למפקח ולבנק, על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם הני"ל לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמין על פיהם.

18.9. כל שינוי שיש בו כדי לצמצם את היקף הכיסוי הביטוחי יובא לידיעת המזמין והבנק בכתב 30 יום מראש, ויהיה כפוף לאישורם מראש ובכתב.

18.10. הקבלן מתחייב למלא אחר המלצות סקר הביטוח שייערך בקשר עם העבודות, ככל שייערך, ולנקוט ולקיים את כל המיגונים והנהלים המצוינים ו/או הנלווים לו. הקבלן מצהיר כי ידוע לו כי קיום תנאי המיגונים והנהלים כאמור לעיל, עשוי להוות תנאי לזכויות הקבלן, המזמין, הנציגות והבנק על פי פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, והוא ישפה את המזמין, הנציגות, המפקח והבנק בגין הפרת דרישה זו, וזאת באופן מלא ומוחלט.

18.11. מובהר ומוסכם כי הקבלן יישא, בכל מקרה, בכל נזק שייגרם לעבודות עקב מעשה ו/או מחדל של הקבלן שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של הקבלן.

צביהם לוי  
חברה למנייה בע"מ  
ח.פ. 513798670

- 18.12. הפר הקבלן את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות המזמין, הנציגות, המפקח והבנק על פי הפוליסות, הקבלן יהא אחראי לנוקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי על כל נזק כספי ו/או אחר שייגרם לו עקב זאת.
- 18.13. הקבלן יישא בעצמו, בכל מקרה, בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח שתיערכנה על ידו כאמור. סכומים אלו יהיו ניתנים לקיזוז על ידי המזמין, הנציגות והבנק מכל סכום, שיגיע לקבלן על פי הסכם זה.
- 18.14. הקבלן פוטר בשמו ובשם הבאים מטעמו את המזמין, הנציגות, המפקח והבנק ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל מאחריות, לכל אבדן או נזק, בגינו הוא זכאי לשיפוי על פי הביטוחים אשר הוא מחויב בעריכתם, בהתאם לסעיפים 18.7.1 ו-18.7.2 לעיל. פטור זה לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 18.15. לדרישת המזמין, הקבלן מתחייב לכלול במסגרת הפוליסה כל ישות שהמזמין התחייב להכלילה בכתב, תחת שם המבוטח, טרם קרות מקרה הביטוח.
- 18.16. הקבלן מתחייב כי בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידו טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, הוא יגרום אצל מבטחו לאישור המשך עריכת פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, בידי המזמין ו/או כל גוף אחר שהמזמין יורה עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לקבלן.
- 18.17. אם לא יבצע הקבלן את הביטוחים אשר עליו לבצע לפי ההסכם, יהיה המזמין רשאי (אך לא חייב) לבצע את הביטוחים תחתיו ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, והמזמין יהיה רשאי לנכות דמים אלה מכל סכום שיגיע ממנו לקבלן בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבותם מהקבלן בכל דרך אחרת, ודינם יהיה כדין חוב שיישא ריבית והצמדה.

### פרק ו' - מהלך הביצוע

#### 19. העבודות

- 19.1. הקבלן יתחיל בביצוע העבודות בהתאם לתאריך שבצו תחילת התחלת העבודות וימשיך בביצוע בקצב הדרוש להשלמת הפרויקט תוך התקופה שנקבעה בהסכם ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה ונספחיו.
- 19.2. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות ברמה, באיכות ובטיב מעולים ומשובחים ביותר ולרבות השימוש לשם כך בכוח אדם, חומרים, כלים, ציוד, מכונות וכל אמצעי אחר ברמה, באיכות ובטיב מעולים ותוך ביצוע על פי כל דין. הקבלן מצהיר ומאשר בזאת, שידוע לו כי רמתו, איכותו וטיבו של כל העבודות הקשורות והכרוכות בביצוע המבנה ו/או הפרויקט ע"פ הסכם זה, הינן עיקרו, בסיסו ויסודו של הסכם זה, וכי המזמין לא היה מתקשר עימו בהסכם זה אלמלא התחייבותו האמורה כדלעיל.
- 19.3. מבלי לגרוע בכלליות האמור בסעיף 19.2 לעיל, מתחייב הקבלן לבצע את העבודות נשוא ההסכם תוך הקפדה יתרה ונקיטת אמצעי בטיחות וזהירות מוגברים ומיוחדים לאור העובדה כי בשטחי ההתארגנות הנוספים נשוא הסכם זה, עוברים כל העת עוברי אורח, הולכי רגל וכו'.
- 19.4. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות בכלל ואת עבודות ההריסה בפרט (ככל שרלבנטי) באופן מבוקר ורק עפ"י הנחיות והוראות המפקח, העירייה, אדריכל הפרויקט והקונסטרוקטור וכי לא יהיה הקבלן רשאי לפעול ו/או לבצע את העבודות כאמור עפ"י שיקול דעתו בכל מקרה.

#### 19.5. עבודות בשעות חריגות

- 19.5.1. לא תעשה שום עבודה בימי שבת ומועדי ישראל.
- 19.5.2. הקבלן רשאי לבצע עבודות בלילות, בתנאי שקיבל לכך את הסכמתו של המפקח מראש ובכתב וכן בתנאי שקיבל את ההיתר הדרוש לכך מהרשויות המוסמכות בהתאם להוראות כל דין בקשר לכך. הקבלן יטפל בהשגת ההיתר על חשבונו.
- 19.5.3. לצורך עבודה בלילות, יתקין הקבלן ויחזיק על חשבונו תאורה מספיקה ומתאימה במקום ביצוע העבודה וכן את כל אמצעי הזהירות והבטיחות המתאימים.
- 19.5.4. העבודה בשעות חריגות כפופה לקבלת אישור הרשות המקומית ומותנית בכך שלא יגרמו הפרעות ו/או מטרדים לשכנים במהלכה.

אברהם לוי  
חברה בע"מ  
ח.פ. 5137/8620

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

## 20. פיקוח, תאום דו"חות

20.1. המפקח יהיה נציגו של המזמין באתר בכל העניינים המקצועיים והטכניים המתייחסים לביצוע העבודות נשוא הסכם זה והקבלן מתחייב להישמע להוראות כל מפקח שימונה מטעם המזמין כאמור כאילו היה זה "המפקח" האמור לעיל.

20.2. המפקח יהיה מוסמך לפקח ולהשגיח על ביצוע התחייבויות הקבלן, טיב החומרים שמשתמשים בהם וטיב העבודות המבוצעות על-ידו, ואופן ומהירות ביצוען. כן רשאי הוא לבדוק אם הקבלן מפרש כהלכה את ההסכם ואת הוראותיו.

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

ביצוע העבודות יהיו להנחת דעתו הבלעדית של המפקח וחוות דעתו תהיה סופית ובלעדית בהתאם להוראות שינתנו מפעם לפעם לקבלן ואשר הקבלן מתחייב בזה למלאן, בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן כלולות בו ובלבד שיחול האמור בהסכם זה גם לגבי הוראות שלא כלולות בו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ומבלי לגרוע מכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהוראה כלשהי מהוראות ההסכם, חוות דעתו של המפקח תהיה מכרעת בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות ותוך כדי ביצוען, טיבן או מועדן, פירוש התכניות, המפרט המיוחד, המפרט הכללי וההיתר.

20.4. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות נשוא הסכם זה לפי הנתונים, ההנחיות וההוראות שימסרו לו מעת לעת על-ידי המפקח, והוא חייב למלא בהקפדה מלאה אחר כל הוראות המפקח.

20.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקבלן למלא אחר הוראות המפקח בנוגע לקצב ביצוע העבודות, טיב החומרים, האביזרים והציוד, דרכי הביצוע, וכל הוראה אחרת הנוגעת לביצוע העבודות.

20.6. המפקח, או מי מטעמו, רשאי בכל עת לבקר במקום אתר ו/או העבודות ו/או במשרדי הקבלן, ולכל מקום שממנו מובאים חומרים, מוצרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע ההסכם, ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע ההסכם, ולעיין במסמכים, לבדוק את התקדמות ביצוע העבודות ואופן ביצוען וטיבן, טיב החומרים ושל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמפקח, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון. הקבלן ימסור למפקח כל דו"ח, הסברים או אינפורמציה שיידרשו על-ידו מיד עם דרישה.

20.7. אין בקיומו של הפיקוח הנ"ל על ידי המפקח משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו כלפי המזמין למילוי כל תנאי הסכם זה.

20.8. הקבלן מתחייב לנהל יומן עבודה מסודר כאמור בסעיף 11 לעיל.

20.9. מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה, יהיה המפקח מוסמך:

20.9.1. להורות לקבלן, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, ע"י רישום ביומן העבודה, כי חומרים או ציוד או כלי עבודה אשר הוא משתמש בהם אינם באיכות הדרושה, בלתי מתאימים לעבודה הנדונה או לתכניות או למפרטים, לדרוש מהקבלן לסלקם מהאתר ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים. כמו כן רשאי הוא לדרוש בדיקה ובחינה של כל חומר, וזאת נוסף לבדיקות הקבועות בהתאם לתוקים הקיימים. פסל המפקח עבודה מסוימת או חומר כלשהו - יהיה הקבלן מחויב להחליף ו/או לתקן ו/או להרוס ו/או לשנות ו/או לעשות מחדש ו/או להפסיק את העבודה הנדונה ו/או השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו - הכול כפי שיהיה המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה ממקום העבודה. אין להשתמש בחומר שנמסר לבדיקה אלא אם יקבל הקבלן אישור על כך מאת המפקח.

20.9.2. לקבוע, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, כי העבודות המתבצעות או שבוצעו ו/או חלק מהן אינן בהתאם לתוכניות ו/או למפרטים ו/או לשאר מסמכי ההסכם או בהתאם להוראותיו ו/או לכללי המקצוע ו/או בהתאם להוראות המפקח ו/או אינן עומדות ברמה הדרושה, ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה ע"י ביצוע תיקונים, שינויים,

יו"ר  
 לבינה בע"מ  
 513786620



הריסה, בניה מחדש וכיוצא בזה, של כל חלק של העבודה שאינו לשביעות רצון המפקח, ועל הקבלן למלא אחרי הדרישה מיד ועל חשבונו הוא.

20.9.3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר, כי המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי, לבצע את העבודות בשלבים, בקצב ובאותם סדרי קדימויות כפי שיקבע המפקח, בכל שלב, לפי ראות עיניו. ביצוע העבודות בשלבים ו/או לפי עדיפויות לא יזכה את הקבלן בתוספת תשלום, ולא ישמש כעילה להארכת תקופת הביצוע.

20.9.4. החלטותיו, הכרעותיו וקביעותיו של המפקח בכל העניינים הנוגעים לביצוע העבודות על-פי הסכם זה, תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור, ותחייבנה את הצדדים כאשר מובהר כי בכל הנוגע לאישור חשבונות ותשלומים, הסמכות הסופית מסורה למפקח מטעם הבנק.

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

20.11. הקבלן יחזיק במשרדו האמור, במשך כל התקופה עד לקבלת העבודות על-ידי המזמין כמותנה בהסכם זה, עותקים מתאימים למקור של מסמכי ההסכם וכן תיק תוכניות מושלם, יומן עבודה מנוהל כנדרש, דו"ח פיקוח ותוצאות בדיקת חומרים, וההוראות הנמסרות לו מפעם לפעם ע"י המפקח וע"י המזמין ויאפשר את הגישה החופשית אליהם במשך שעות העבודה המקובלות למזמין, למפקח ולמי שהמפקח יקבע.

20.12. למען הסר ספק, מובהר, כי כל סמכויות המפקח לעיל, אין בהן כדי לגרוע ו/או לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריותו על פי הסכם זה ואין בקיומו של הפיקוח הני"ל ובמתן הנחיות ו/או הוראות על ידי המפקח כדי להטיל עליו אחריות כלשהי ואין בהם ו/או בהעדרם כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו הבלעדית והמלאה כלפי המזמין. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר בזאת כי אם וככל שלקבלן תהיינה הערות ו/או תיקונים ו/או השגות כלשהן לגבי המופיע במסמכי התכנון (ואשר יועברו אליו על ידי המפקח ו/או היועצים), הינו מתחייב להפנות את שימת ליבו של המפקח לכך בכל ההקדם.

## 21. היתרי בניה ותוכניות

21.1. הקבלן מתחייב למלא אחר תנאיהם של כל ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, אף אם ההיתרים והרישיונות הוצאו על שם המזמין, ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי עבודות מטעמו.

21.2. הקבלן בלבד יהיה אחראי עבור כל קנסות, מסים כלשהם או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על המזמין בגין כל עבירה או חריגה במהלך הבניה מהתוכניות המאושרות או בגין בניה בחריגה מהיתרי הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא בכל אחריות שהיא בגין עבירות או חריגות כאמור.

21.3. הקבלן מצהיר בזאת כי ידוע לו כי התכניות שצורפו להסכם אינן התכניות המלאות, המפורטות והסופיות של הפרויקט וכי תכניות נוספות ומושלמות יותר וכן תוכניות לביצוע לפיהן יבוצעו העבודות (להלן: "תכניות הביצוע") יושלמו ויסופקו על ידי המזמין או מי מטעמו במקביל להתקדמות העבודות וכי אין בהעברת התכניות אל הקבלן בהדרגה, לרבות העברת תוכניות הביצוע בשלבים לשעצמה כדי לגרום להארכת משך ביצוע העבודות ו/או לשינויים בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט ו/או לשנות מהתמורה כהגדרתה להלן. תכניות הביצוע יועברו לקבלן בזמן המתאים לפי שיקול המפקח, לפני ביצוע העבודה אליה מתייחסות התוכניות. יחד עם מוסכם, כי בתוך 3 חודשים לכל היותר מיום תחילת העבודות בפועל יועברו כל התוכניות לידי קבלן.

21.4. כתכניות הביצוע ישמשו אך ורק אותן התכניות או חלקי תכניות שסומנו ו/או אושרו במפורש על ידי המזמין ו/או המפקח כתכניות הביצוע. כל סטייה בביצוע מהאמור במסמכים הני"ל שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח, תגרור אחריה דרישה לביצוע העבודה מחדש על חשבונו ואחריותו של הקבלן וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב כך.

21.5. הקבלן חייב לבצע את העבודה בהתאמה מלאה לתוכניות, שרטוטים, מפרטים, היתרי הבניה וכל יתר המסמכים המצורפים או שיצורפו להסכם.

אברהם לוי  
חברה להנדסה בע"מ  
ח.פ. 513789020

21.6. הקבלן מתחייב לבדוק ולבקר את כל התכניות, הנספחים, המידות ותכניות הביצוע שיקבל מאת המזמין ו/או מאת המפקח מיד עם קבלתן, לרבות תיאום ביצוע בין המלאכות והמקצועות השונים לפני התחלת העבודה, ולהסב את תשומת לבו של המפקח, בכתב, לכל בעיה בתכניות לרבות אי התאמה ו/או אי בהירות ו/או טעות ו/או חוסר מידות ו/או נתונים ו/או פרטים שמצא בתוכניות, והכל בטרם התחיל ו/או המשיך בעבודתו (הכול לפי המקרה). התריע הקבלן בפני המפקח על בעיה בתוכניות, כאמור לעיל, ייתן המפקח על פי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסויג הוראות מתקנות ו/או משלימות ו/או יורה כל הוראה אחרת לשם פתרון הבעיה. הקבלן אחראי לתקן על חשבונו הוא כל ליקוי או פגם בעבודות, שמקורם בהשמטה ו/או טעות, אשר ניתן היה לגלותם והקבלן לא העיר את תשומת לב המפקח אליהם במועד כאמור לעיל.

21.7. עם השלמת העבודות יחזיר הקבלן למזמין את כל התוכניות שברשותו, בין שהומצאו על-ידי המזמין ובין שהכין אותן בעצמו, או שהוכנו על-ידי אדם אחר. מוסכם כי התוכניות הנ"ל נשארות בכל מקרה רכוש של המזמין וכי זכויות היוצרים לגבי כל התוכניות והמפרטים הנ"ל תהיינה שייכות למזמין, וכי השימוש בהם ניתן לקבלן לצורכי ביצוע העבודה נשוא הסכם זה בלבד ואין לקבלן רשות להשתמש בתוכניות לצורך אחר, פרט מאשר לשם ביצוע ההסכם.

21.8. העתקים מכל מסמך המהווה חלק מההסכם, יוחזקו על-ידי הקבלן באתר. האדריכל ו/או היועצים ו/או המפקח וכל אדם שהורשה על ידם בכתב לתכלית זו, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת.

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

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

21.11. הואיל ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות שתתעוררנה במהלך ביצוע העבודות, ובשים לב לכך שחלק מהתכניות עדיין אינו מוכן בשלב זה, ואלה תצורפנה להסכם בעתיד, מוסכם בין הצדדים שכל שאלה שתתעורר עקב זאת, תיפתר בעת מהלך העבודה ע"י המפקח בהתבסס על תוכניות המכרז והתקנים וכל הוראה שתינתן על ידו תיחשב כאילו פורטה בהסכם מראש. החלטת המפקח באם תכניות כאלה או פרטים מסוימים משתלבים וכלולים באופן הגיוני בעבודות הנזכרות בתיאור העבודה, בתכניות ובתיאור הטכני, אם לאו, תהיה סופית תוך כדי ביצוע העבודות ותחייב את הצדדים. מובהר בזה, כי האמור בסעיף זה כבר נלקח בחשבון על ידי הצדדים, כשהסכימו על שכר ההסכם, והקבלן לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בקשר לכך, זאת בכפוף לאמור בסעיף 33 להלן.

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

21.13. הקבלן יערוך וימסור למפקח בכל עת לפי דרישתו ולא יאוחר מאשר עד למסירת העבודות תכניות המשקפות את העבודות כפי שבוצעו בפועל (להלן – "תכניות עדות" – "as made") במדיה מגנטית. תוכניות העדות תהיינה ערוכות באופן שיקבע ע"י המפקח ולהנחת דעתו וחתימות ע"י מודד מוסמך. המזמין ימסור לקבלן את תוכניות היועצים במדיה מגנטית אשר ישמשו כבסיס לתכניות העדות.

תוכניות הקבלן

21.14. על הקבלן להכין חלק מהתוכניות הדרושות לניהול וביצוע העבודות כמפורט להלן (לעיל ולהלן) - "תוכניות הקבלן":

אברהם לוי  
חברה לביצוע בע"מ  
ה.פ. 51378320

- 21.14.1. תוכניות ארגון אתר.
- 21.14.2. לוח זמנים מפורט (מעבר ללוח הזמנים הנזכר בסעיף 23.8, נספח א'), כמפורט בסעיף 23.29 להלן.
- 21.14.3. פרוגרמת בדיקות מעבדה ושוברי פסולת.
- 21.14.4. תוכניות לשיטות אלטרנטיביות לביצוע העבודות (רק במידה וניתן אישור עקרוני מוקדם ע"י המפקח לשיטות אלה).
- 21.14.5. כל תכנון אחר הנדרש מהקבלן לפי ההסכם.
- 21.15. על הקבלן לקבל את אישור המפקח בכתב לתוכניות הקבלן שיוכנו על ידו ו/או מטעמו, אך אישור התוכניות על ידי המפקח אין בו כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לטיב התוכניות והתכנון ו/או לטעות ו/או לאי התאמה כלשהם בתוכניות הקבלן.
- 21.16. הקבלן יהא אחראי על פי דין לכל נזק שייגרמו למזמין בהתאם לפסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו שניתן עקב תכנון לקוי של תוכניות שיתוכננו ו/או שיבוצעו על ידו.
- 21.17. הקבלן מתחייב להשלים את תוכניות הקבלן ולהציאן לאישור המפקח באופן שלא יגרום לעיכובים בביצוע העבודות.

## 22. קבלנים

- 22.1. הקבלן פועל בביצוע הוראות הסכם זה כקבלן עצמאי, וכל עובד, קבלן משנה, בעל מלאכה, יועץ וכיוצא באלה שיועסקו על ידו, יהיו עובדים או קבלני משנה או מורשים של הקבלן בלבד ועל המזמין לא תחול כל אחריות, חובה או חבות, עקב כל מעשה או מחדל שלהם.
- 22.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי בכל מקרה בו יתקשר הקבלן עם קבלן משנה ו/או ספק לביצוע עבודות ו/או לאספקת חומרים, יחולו ההוראות הבאות:
- 22.2.1. הקבלן יגיש לאישור המזמין, רשימה של כל קבלני משנה וספקים שבכוונתו להתקשר עימם כאמור, וזאת לא יאוחר מתום 3 חודשים ממועד צו התחלת עבודה. על הקבלן לבחור קבלני משנה וספקים עיקריים רק מתוך רשימת הקבלנים המקצועיים המאושרים ע"י המזמין להעסקתם לביצוע חלק מהעבודות (אותו חלק שהינו תחום עיסוקם), כאמור **בנספח ז'** (תנאים מיוחדים), ולהביא את בחירתו לאישור המפקח והבנק.
- 22.2.2. המפקח יהיה רשאי שלא לאשר את ההתקשרות, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא חובת הנמקה.
- 22.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן לא יתקשר בהסכם עם כל קבלן משנה/ספק עיקרי, ללא קבלת אישור המזמין/המפקח/הבנק מראש כאמור.
- 22.3. במקצועות שונים, כפי שיקבעו על ידי המזמין ו/או המפקח מעת לעת, יהיה הקבלן מחוייב להתקשר בהסכם עם קבלן או קבלני משנה, לפי העניין.

## 23. לוח זמנים

לוח זמנים, שלבי ביצוע ודיווח

### התחלת ביצוע העבודות

- 23.1. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מדרישת המזמין בכתב (לעיל ולהלן: "**צו התחלת עבודה**" או "**צ.ה.ע.**") ולהשלים ביצוען בהתאם ללוח הזמנים **נספח א'** וליתר הוראות הסכם זה בדבר השלמת העבודות, כל זאת בכפוף לכל הוראות ההסכם לגבי מועד השלמת חלק מסוים מהעבודות. צו התחלת עבודה יימסר בתיאום עם הקבלן.
- 23.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המזמין יהא רשאי להוציא צ.ה.ע. בשלבים, הרי שצ.ה.ע. למרתפים ו/או לשטחים העיליים יינתן במועד שיהא בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והקבלן

אברהם לוי  
חברה מבנה בע"מ  
ח.פ. 51370670

מתחייב לבצע ולהשלים את העבודות נשוא הסכם זה במלואן ובמועדן, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

23.3 לפני מתן או בעת מתן צו התחלת העבודה יעמיד המזמין לרשות הקבלן את האתר או אותו חלק ממנו הדרוש להתחלת בצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים לפי דעתו של המפקח, ולאחר מכן יעמיד המזמין לרשות הקבלן מזמן לזמן חלקים נוספים מהאתר הכל כפי שידרש לבצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים ולפי קביעת המפקח, הכל בתנאי שהקבלן מסר למזמין את הערבות כאמור בסעיף 31.1 להלן וכן העתקים חתומים של ביטוחי הקבלן כאמור בסעיף 18 לעיל, וכן הקבלן מינה מנהל עבודה על פי דרישות משרד העבודה ו/או על פי כל דין ודיווח על כך למשרד העבודה.

23.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מועד מתן צו התחלת עבודה אינו תלוי בהמצאתם של הערבות והאישורים דלעיל, אולם ככל שהללו לא יומצאו לידי המזמין תוך 10 ימים ממתן צו התחלת עבודה אזי הקבלן לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות בפועל באתר. מובהר בזאת כי אין באי המצאתם של האישורים ו/או הערבות ו/או מינוי מנהל העבודה והדיווח על כך במועד מתן צו התחלת עבודה משום צידוק לאיתור בהשלמת ביצוע העבודות בהתאם ללוחות הזמנים אשר נספרים החל ממועד מתן צו התחלת עבודה. כמו כן מובהר מבלי לגרוע מן האמור לעיל כי תנאי לתשלום כלשהו הוא המצאת הערבות.

23.5 מבוטל.

#### לוח זמנים ומועד השלמת העבודות

23.6 על הקבלן לסיים את העבודות בתוך 24 חודשים (עשרים וארבעה חודשים), מיום החתימה על הסכם זה עד לקבלת טופס 4 ומסירת הדירות וחללים ציבוריים ו/או כל העבודות כהגדרתן בהסכם זה לעיל. בנוסף קיימים לקבלן 2 חודשי (60 ימים) "גרייס" – שניצולם על ידי הקבלן לסיום העבודות כאמור לא יהווה הפרה של ההסכם מצד הקבלן ולא יזכה בסעד כלשהו כנגד הקבלן.

23.7 הקבלן מצהיר כי ידוע לו, כי עמידתו בלוחות הזמנים הינה מהותית, הפרתה מהווה הפרה יסודית, בשים לב לכך שכל עיכוב בהשלמת העבודות יגרום מאליו לעיכוב בשימוש בעבודות למטרתן, ובכלל זה עיכוב במסירת העבודות ליחיד המזמין.

פיגור העולה על 60 ימים ייחשב כהפרה יסודית על כל המשתמע מכך ובהתאם לקבוע לעניין זה בהסכם ועל פי כל דין בכפוף לכח עליון כהגדרתו בהסכם זה והכל בלבד שסיום העבודות לא עוכב כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של המזמין ו/או מי מטעמו. בהקשר זה יצוין כי המזמין ו/או מי מטעמו אינו רשאי לבצע כל פעולה שיש ו/או יהיה בה כדי לעכב את הוצאת טופס 4 לפרויקט במועדים הקבועים בהסכם זה, לרבות בדרך של הגשת בקשה להיתר שינויים או בכל דרך אחרת, אלא אם קיבל את אישור הקבלן לכך מראש ובכתב.

23.8 לוח זמנים שלדי עם אבני הדרך לביצוע העבודות (בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 23.6 לעיל) מצורף כנספח א' להסכם.

23.9 הקבלן מתחייב לבצע העבודות באופן התואם את לוח הזמנים, באופן שלא תעוכב כל עבודה שהיא.

23.10 על הקבלן לדווח מידי כל חודש למפקח על התקדמות העבודות, ולעדכן את לוח הזמנים, הכל לפי דרישת המפקח ולהנחת דעתו.

23.11 עדכון לוח הזמנים והשינויים שיתחייבו מכך מיועדים רק על מנת לשקף סדר העבודות, הקשר ביניהם והזמן המוקצב לביצוען, ואין בהם כדי לשחרר הקבלן מהתחייבותו לביצוע העבודות ומסירתן בהתאם ללוח הזמנים ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד המיועד לגמר העבודות כמוגדר בנספח א' ובסעיף 23.6 לעיל.

23.12 על אף השלבים לבצוע העבודות הקבועים בלוח הזמנים, המפקח יהיה זכאי מעת לעת להורות לקבלן לשנות שלבי ביצוע, ועל הקבלן לבצע את העבודות בהתאם להוראות המפקח.

23.13 למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי שלבי העבודה שיקבעו ע"י המפקח וכל שינוי שיערך בהם על ידו, לא יצדיקו דחית מועד השלמת ביצוע העבודות ולא יהוו צידוק לאיתור בהשלמת ביצוע העבודות,

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 513788620

אלא אם אושרה בהתאם להסכם זה. כן לא יצדיק הדבר שינוי במחיר העבודות אלא אם אישר זאת המפקח בכתב.

23.14. המזמין רשאי לקבוע לוח זמנים לשלבי בנייה לביצוע העבודות, המתבסס על שלבי הביצוע העיקריים ומועדיהם כאמור בנספח א' להסכם זה.

23.15. הקבלן מתחייב להתמיד בביצוע העבודות בשקידה, באמצעים ובקצב המבטיחים השלמתן במועד המיועד לגמר העבודות, ובלבד שקצב זה לא יהיה איטי מזה הקבוע בלוח הזמנים. המפקח הינו הקובע בלעדית אם ובאיזה שלב הקבלן אינו ממלא את התחייבותו כאמור. הקבלן מצהיר ומתחייב כי בהתחייבו להשלים את ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות הביא בחשבון את כל גורמי העיכוב האפשריים ובכלל זה - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תאומים שונים, בעיות שונות באתר, הוראות הדין, דרישות העירייה בהתאם להיתר, שרות מילואים של עובדים, מצב שוק העבודה, החומרים והשירותים כפי שהוא עלול להיות במשך ביצוע העבודה, עבודות המבוצעות ע"י קבלני משנה, בעיות הקשורות בהעסקת עובדים זרים, לרבות עיצומים ושבתות במשרדי ממשלה, וכן גורמי טבע כגון: מזג אויר.

23.16. הקבלן ימציא למפקח, לפי דרישתו מזמן לזמן, פירוט ודיווח מלא בכתב על ביצוע העבודות (השלמת תכנון וביצוע העבודות) ודרכי הביצוע, לרבות רשימת מתקנים ומבני עזר שיש בדעת הקבלן להשתמש בהם, רשימת בתי המלאכה בהם תבוצענה עבודות, מצב כח אדם, תחזית תשלומים וכל מידע אחר שהמפקח ידרוש. המצאת החומר האמור ע"י הקבלן למפקח, בין שאישר אותו המפקח במפורש ובין שלא אישרו, אינה פוטרת את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו.

23.17. הקבלן ימציא תוך 30 ימים מתאריך חתימת הסכם זה למפקח תכנית התארגנות המבוססת על תכנית ההתארגנות הכלולה בבקשה להיתר הבניה, שתפרט את מקום התקנת והפעלת האמצעים, דרכי הגישה וכל יתר הנדרש לביצוע העבודות וכל מידע אחר שיידרש ע"י המפקח. תכנית ההתארגנות טעונה אישור המפקח ואין להתחיל לביצוע עבודות אלא לאחר אישורה.

23.18. למען הסר ספק מובהר כי אין באישור תכנית ההתארגנות ע"י המפקח כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הקבלן ו/או אחריותו עפ"י הסכם זה.

23.19. אם בכל זמן שהוא יהיה המפקח בדעה שקצב ביצוע העבודות איטי מדי מכדי להבטיח את השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, או השלמת חלק של העבודות לפי לוח הזמנים, יודיע המפקח לקבלן בכתב והקבלן ינקוט מיד באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת ביצוע העבודות במועד ויודיע על אמצעים אלה למפקח בכתב.

23.20. סבר המפקח שהאמצעים שנקט בהם הקבלן כאמור בסעיף 23.16 לעיל אינם מספיקים בכדי להבטיח השלמת ביצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, יורה המפקח לקבלן בכתב על האמצעים שלדעת המפקח יש לנקוט בהם - לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תוספת כח אדם (לרבות שעות נוספות ומשמרות נוספות) ו/או תוספת אמצעים, ועל הקבלן לנקוט מיד, ולא יאוחר מחלוף 14 ימים מיום דרישת המפקח, בצעדים המתחייבים. ככל שהקבלן לא נקט באמצעים להם נדרש ע"י המפקח, כולם או חלקם, רשאי המזמין (אך לא חייב) לראות בכך הפרה יסודית של ההסכם ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך.

23.21. בכפוף לאישור הבנק מראש, דחיות במועד לגמר ביצוע העבודות תינתנה על ידי המפקח, אם תופרע עבודת הקבלן עקב "כח עליון" כהגדרתו להלן, בכפוף לכך שהמפקח קבע כי אכן התקיימו וכי יש בהם משום הצדקה לדחיית מועד גמר העבודות.

המונח "כח עליון" בסעיף זה יכלול אך ורק: מלחמה, מבצע צבאי דוגמת "צוק איתן", שבתות כלליות מוכרזות שריפה שארעה באתר הבניה לא בשל רשלנות הקבלן ו/או רעידת אדמה שפגעו בעבודות, שלדעת המפקח, לקבלן לא היתה שליטה עליהם ולא היה באפשרותו להתכונן להם ולהתגבר עליהם. כל דחיה עפ"י סעיף זה תהיה אך ורק לתקופה שנקבעה ע"י המפקח כמוצדקת בנסיבות הקבועות בסעיף זה, ולא תשמש עילה לכל תשלום נוסף ו/או לפיצוי לקבלן אלא אם אישר המפקח אחרת בכתב, בנסיבות בהן נגרמו לקבלן הוצאות מופתות נוספות.

אברהם לוי  
חברה מבניה בע"מ  
ח.פ. 513780620

- 23.22. תנאי לדיון בבקשת דחיה עפ"י סעיף זה הוא שהקבלן ביקש זאת לא יאוחר מאשר תוך 21 יום מהמועד בו החל הארוע אשר לטענתו מצדיק הדחייה, והוכיח להנחת דעת המזמין קיומו של ארוע זה, רישומו במועד התרחשותו ביומן העבודה ומידת השפעתו על ביצוע העבודות.
- 23.23. התקופה לביצוע העבודות, לרבות השלמת מסירות כמוגדר בלוח הזמנים, בכפוף אך ורק להתאמות בלוח הזמנים שהמפקח אישר לפי סעיף 23 זה, תחשב כתקופת הביצוע המאושרת לצרכי הסכם זה.
- 23.24. הקבלן יעשה כל האפשרי להחשת קצב ביצוע העבודות או להאטתו אף מעבר למתחייב מלוח הזמנים אם יתבקש לעשות זאת ע"י המפקח בכתב.
- 23.25. מבלי לגרוע בכלליות בכל אמירה אחרת בהסכם זה, כל תביעה שהיא של הקבלן מכל סוג שהוא, לרבות דיון בטענות או קיום הליכים משפטיים, לא תזכה את הקבלן בזכות להפסיק ו/או להאט את קצב ביצוע העבודות והקבלן מתחייב שלא להפסיק ו/או להאטן אלא לנהוג לפי ההוראות שנקבעו בהסכם ו/או לפי הוראות המזמין. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקבלן מתחייב שלא לגרום בכל צורה שהיא לעיכוב כלשהו ברציפות וקצב ביצוע הקמת הפרויקט והשלמתו בכל מקרה.
- 23.26. שמורה למזמין הזכות שלא לקבל לידיו את העבודות במועדים מוקדמים למועדי המסירה הקבועים בהסכם זה, בכפוף לקיום טופס 4 וטופס 5 וקיים חיבור חשמל לבניין.
- 23.27. הקבלן מתחייב כי ממועד תחילת ביצוע העבודות ימשיך ויתקדם בעבודות בצורה תקינה, שיטתית, מסודרת ורצופה, עד לגמר השלמת העבודות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, וכתנאי יסודי בהסכם זה, הקבלן מתחייב לעמוד בלוח הזמנים כנקוב בהסכם ו/או בנספחיו, ולסיים ביצוע העבודות של כל אחד מהשלבים וכל השלבים כאחד, במועדים הנקובים בלוח הזמנים.
- 23.28. במידה ובמועד הוצאת טופס 4 לא ניתן יהיה לקבל חיבור חשמל מחברת חשמל, יספק הקבלן גנרטור לצורך איכלוס הדירות הפעלת הגנרטור על חשבון המזמין.
- 23.29. בנוסף לאמור לעיל, בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ימציא הקבלן לאישור המפקח לוח זמנים מפורט (תרשים גנט ממוחשב), התואם את לוח הזמנים השלדי המצורף להסכם זה, עד לרמת פירוט כפי שיידרש על-ידי המפקח. לוח הזמנים יוכן על חשבון הקבלן, על ידי היועץ להכנת לוחות זמנים שיאושר ע"י המזמין. בלוח הזמנים כאמור יכלול הקבלן גם את המועדים הנדרשים לביצוע עבודות ע"י הקבלנים האחרים ו/או הגורמים האחרים בתאום עימם.
- 23.30. לוח הזמנים המפורט, על כל שלבי הביניים שבו, לאחר אישורו על-ידי המפקח, יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי יסודי בו, ודין אי-עמידה במועדים הקבועים בו, כדין אי-עמידה בלוח הזמנים הכללי.
- 23.31. לוח הזמנים המפורט, על כל סעיפיו, יתוקן ויעודכן מדי חודש, או על-פי דרישת המפקח, והכל - בתאום ובאישור המפקח.
- 23.32. לא יאושר חשבון חלקי מס' 1 אלא לאחר הגשת לוח זמנים כמפורט לעיל, בדיקתו ואישורו על-ידי המפקח או תיקונו בהתאם להוראות המפקח.
- 23.33. חשבון הביניים החודשי לא ישולם על-ידי המזמין לקבלן בטרם הגיש הקבלן למפקח דו"ח התקדמות חודשי על ביצוע העבודות ועדכון לוח הזמנים בהתאם לסעיף זה, הכל לשביעות רצון המפקח והמפקח מטעם הבנק.
- 23.34. עדכון לוח הזמנים והשינויים שיחולו בו הינם אך ורק לסדר העבודות והקשרים שביניהם ומשך הזמן המוקצב לביצועו, ובשום פנים לא ייגרמו שינויים ועדכונים אלה לקביעת תאריכים חדשים עבור אבני הדרך המפורטות בלוח הזמנים החוזי ותאריך הגמר, למעט במקרה של ארכה להשלמת העבודות שתיתן בכתב על-ידי המפקח.
- 23.35. לא המציא הקבלן לוח זמנים כאמור לעיל תוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ייקבע לוח הזמנים ע"י המפקח ויחייב את הקבלן. במקרה זה, כל ההוצאות הכרוכות בהכנת לוח הזמנים יהיו על-חשבון הקבלן בתוספת 20% בגין הוצאות נוספות שנגרמו למזמין.
- 23.36. מובהר, מודגש ומוסכם כי כל תביעה שהיא של הקבלן מכל סוג שהוא, לרבות תביעה או דרישה כספית ו/או מחלוקת באשר לדרישה כספית ו/או דיון בטענותיו ו/או מחלוקת באשר להוראות המפקח ו/או בשל דרישה שלו לתשלום נוסף בשל פקודת שינויים (כהגדרתה להלן) שניתנה לו ו/או

- בשל כל דרישה אחרת (מכל סוג שהיא), לא תזכה את הקבלן בזכות להפסיק ו/או להאט את קצב ביצוע העבודות והקבלן מתחייב שלא להפסיק ו/או להאט.
- 23.37. למען הסר ספק, תקופת הביצוע כוללת, הפעלות של המערכות השונות, ניקיונות, מסירות לרבות תוכניות עדות ותיקי מתקן, כולל קבלת תעודת השלמה.
- 23.38. הכנת לוח הזמנים הממוחשב תיעשה ע"י יועץ/מומחה שיועסק ע"י הקבלן ועל חשבונו בהיקף שעות מתאים, כאשר על הקבלן לדאוג למסור למומחה כאמור את כל המידע הדרוש לשם הכנת לוח הזמנים הממוחשב. בכל מקרה האחריות להכנת לוח הזמנים הממוחשב וטיבו יחולו על הקבלן והיו כפופים לאישורו של המפקח.
- 23.39. מבלי לגרוע מיתר הוראותיו של הסכם זה והסעדים להם זכאי המזמין על פי כל דין ו/או הסכם מובהר כי הקבלן יפצה ו/או ישפה את המזמין על כל נזקיו בגין אי עמידה בלוח הזמנים האמור, על כל שלביו.
- 23.40. אם יהיה צורך, לדעת המפקח, בכל זמן שהוא להחיש את קצב ביצוע הפרויקט מכפי שנקבע תחילה, יפנה המפקח בדרישה מתאימה לקבלן והקבלן מתחייב להחיש את הביצוע בהתאם לדרישה ולמלא אחרי כל יתר הוראות המפקח הנוגעות לכך, לרבות הגדלת אמצעי השינוע באתר, תוספת פועלים ביותר ממשמרת עובדים אחת ו/או להעסיק עובדים בשעות נוספות ו/או בלילות וזאת להחשת ביצוע הפרויקט בהתאם לדרישה. הקבלן ימלא אחר כל יתר הוראות המפקח הנוגעות לעניין שעות העבודה, ימי העבודה ושיטות העבודה. לא תשולם לקבלן כל תוספת בגין הוראות אלה.
- 23.41. מילא הקבלן את התחייבותו לפי סעיף קטן 23.40 לעיל ונגרמו לו כתוצאה מכך, הוצאות נוספות על אלה הכרוכות בביצוע הפרויקט לפי הקצב שנקבע תחילה, לא יהיה הקבלן זכאי לקבל תשלום נוסף לשכר ההסכם.
- 23.42. הקבלן לא רשאי לתבוע כל תשלום נוסף אם, כדי למלא את האמור בסעיף 23 זה, יהיה עליו לעבוד ביותר מאשר ממשמרת אחת של פועלים ליום או בלילה או בשעות חריגות.
- 23.43. למען הסר ספק, מובהר ומודגש כי המפקח רשאי, אם יראה צורך בכך, לפצל את היתר הבניה כך שבשלב הראשון יוצא היתר לבניית מרתפים בלבד (ו/או דיפון בלבד ו/או כל חלק אחר מהפרויקט בלבד) ובשלב שלאחר מכן יוצא היתר לבניית יתר הבניין/הבניינים. מוסכם כי במקרה כזה הקבלן לא יהיה זכאי לתבוע ו/או לקבל מהמזמין כל שכר נוסף ו/או פיצוי בגין הארכת שהותו באתר על כל המשתמע מכך, ובלבד ששהות כאמור לא תתארך בשל הפיצול כאמור בתקופה העולה על חודשיים מהקבוע בהסכם זה.

## 24. הפסקת עבודה

- 24.1. כפוף לאישור הבנק מראש, הקבלן יפסיק את ביצוע העבודה לזמן מסוים או לצמיתות לפי הוראות בכתב מאת המפקח בהתאם לתנאים ולתקופה שיצוינו בהוראה והכל על פי שיקול דעתו של המזמין ו/או המפקח ולא יחדשה אלה אם ניתנה לו על ידי המפקח, לפי העניין, הוראה בכתב על כך.
- 24.2. הופסק ביצוע הפרויקט, כולו או מקצתו, לפי סעיף קטן 24.1 לעיל ינקוט הקבלן באמצעים להבטחת הפרויקט ולהגנתו לפי הצורך לרבות שמירה באתר, לשביעות רצונו של המפקח.
- 24.3. רק במקרה שבו הופסק ביצוע הפרויקט כולו כאמור בסעיף 24.1 לעיל למשך תקופה העולה על 30 ימים באופן רציף ומסיבה שאינה תלויה בקבלן, כי אז הוצאות מוכחות שנגרמו לקבלן כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע הפרויקט לפי הוראות המפקח, כאמור בסעיף קטן 24.1 לעיל, וזאת אך ורק בגין התקופה העולה על 30 הימים הנ"ל תחולנה על המזמין והמזמין ישלמן לקבלן בתוך 30 ימים מקבלת אישור המפקח, והכול בכל מקרה בכפיפות לאישור המפקח לעניין נתיבות ההוצאות, ובלבד שהקבלן לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל אלא אם, תוך 30 יום מיום קבלת הוראות המפקח, נתן למפקח הודעה בכתב על כוונתו לדרוש את תשלום ההוצאות כנ"ל. שיעור ההוצאות ייקבע על ידי המפקח, לאחר שניתנה לקבלן הזדמנות להשמיע טענותיו.
- למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי הפסקת ביצוע הפרויקט כאמור בסעיף 24.1 לעיל למשך תקופה שאינה עולה על 30 ימים, בכל מקרה אינה מזכה את הקבלן בהוצאות נוספות מכל סוג שהוא לרבות בגין התארגנות חוזרת לאחר הפסקת עבודה כאמור.

אברהם לוי  
חברה קבוצה בע"מ  
ח.פ. 513788670

- 24.4. מובהר כי באם ביצוע הפרויקט הופסק, לפי הוראות המפקח, משום שהדבר היה נחוץ, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המפקח ליעילות ביצוע הפרויקט או אם הפסקת ביצוע הפרויקט נגרמה, לדעת המפקח, באשמת הקבלן – תחולנה ההוצאות שנגרמו לקבלן, תוך כדי מילוי הוראות המפקח או המפקח לפי סעיף זה, על הקבלן בלבד.
- 24.5. הקבלן מצהיר ומאשר כי ידוע לו שיייתכן ובשל סיבות אשר אינן תלויות בו ו/או במזמין, ייתכן ויהיה צורך להפסיק (באופן מלא או חלקי) את העבודות וזאת לסירוגין ו/או באופן מלא מכל סיבה שהיא לרבות כתוצאה מצווי הפסקת עבודה ו/או מצווי מניעה מכל סוג שהוא אשר יינתנו על ידי רשות כלשהיא ואשר יורו על הפסקת ביצוע העבודות באופן מלא ו/או חלקי ו/או על שינוי אופן ומהלך העבודות באתר (אשר שונה מהוראות המפרט וכיוצ"ב). במקרה כגון דא, לקבלן לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך ולכל הנובע והקשור לכך והוא, מוותר בזאת עליהן באופן מלא ומוחלט. כמו כן, יחולו בעניין זה הוראות סעיפים 24.1, 24.2, 24.3 לעיל.
- 24.6. הופסק ביצוע הפרויקט, כולו או מקצתו, לצמיתות ובכל מקרה לאחר תקופה הפסקת עבודות העולה על 30 ימים במצטבר, אחרי שניתן על ידי המפקח צו התחלת עבודה והקבלן החל בביצוע הפרויקט למעשה, תעשנה בדיקות סופיות של חלקי שלבי העבודות השונות בהתאם ללוח התשלומים לגבי הפרויקט כולו או כל חלק ממנו שעבודתו הופסקה, לכל המאוחר תוך 30 יום מהתאריך בו ניתנה הודעה בכתב, כאמור, לקבלן.
- החלטת המפקח להערכת החלק היחסי של העבודות המבוצעות והתשלום הנגזר על פיהם הינה סופית ומחייבת.
- 24.7. בכפוף לאמור בסעיף 24.3 לעיל, ורק במקרה האמור בסעיף קטן 24.6, ישולם לקבלן הסכום כפי שיקבע המפקח ובכפוף לאישור המפקח מטעם הבנק, על יסוד הבדיקות בלוח התשלומים כאמור בסעיף קטן 24.6 בתוספת פיצוי שיחושב כלהלן:
- 24.7.1. אושרו חשבונות חלקיים עד ל- 10% (עשרה ממאה) משכר ההסכם – יבדוק המפקח את ההוצאות שהיו בפועל לקבלן בשלב ההתארגנות לרבות הזמנתם של ציוד ומתקנים לפרויקט והבאתם בפועל של ציוד ומתקנים לפרויקט. על בסיס בדיקות המפקח יקבעו הצדדים במשותף את סכום התשלום. בכל מקרה המפקח יחליט בעניין זה וקביעתו תחייב את הצדדים ולא ניתן יהיה להשיג עליה.
- 24.7.2. בהערכת הזמנת ציוד ומתקנים, ייקחו הצדדים בחשבון את יכולת הקבלן לעשות בהם שימוש ו/או למוכרם.
- 24.7.3. אושרו חשבונות חלקיים של מעל ל-10 אחוז, ישולם החשבון החלקי במלואו והקבלן לא יהיה זכאי לפיצוי בגין הפסקת העבודה כאמור.
- 24.8. האמור בס"ק 24.7.1 ו- 24.7.2 לעיל יחול, בשינויים המחויבים, לגבי כל מבנה ומבנה ממבני הפרויקט ושכר ההסכם במקרה כזה יחשב כאותו חלק משכר ההסכם המתייחס למבנה שבנייתו הופסקה.
- 24.9. בוטל.
- 24.10. תשלום פיצוי כאמור בסעיף 24.7 לעיל הוא סילוק סופי של כל תביעות הקבלן, כולל תביעות לפיצויים כתוצאה מהפסקת ביצוע העבודות ותביעות לתשלום הוצאות מיותרות שנגרמו לקבלן.
- 24.11. נגרמה הפסקת ביצוע הפרויקט מסיבות שאינן קשורות במעשה ו/או במחדל של המזמין ו/או הקשורות במעשה ו/או מחדל של הקבלן – לא יהא הקבלן זכאי לתשלום פיצויים כאמור ו/או הוצאות שנגרמו לקבלן כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע הפרויקט בנסיבות אלו.
- 24.12. הקבלן יפסיק עבודת קבלן משנה לפי דרישת המפקח, ועליו לגרום לכך שקבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין בקשר עם הפסקת עבודתו.

## 25. פיצויים מוסכמים

מבלי לפגוע ביתר הוראות ההסכם ומהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, מוסכם ומוצהר כי לגבי פיצויים מוסכמים בגין איחורים יחולו ההוראות הבאות:

אברהם לוי  
חברת הקמה בע"מ  
ח.פ. 51378620



- 25.1 בגין כל יום איחור מעבר למועד השלמת הפרויקט ומסירת הפרויקט המושלם למזמין לשביעות רצון המפקח והמזמין, יהיה סכום הפיצוי בגין כל יום איחור, ללא צורך בהוכחת נזק, 7,000 ₪ (שבעת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, זאת למשך כל חודשי האיחור (כל הסכומים האמורים לעיל יקראו יחד להלן - "הפיצוי המוסכם" או "הפיצויים המוסכמים").
- 25.2 חלוקת הפיצוי הנ"ל בין יחיד המזמין תקבע ע"י שמאי מוסכם ע"פ שוויה השמאי של כל יחידה וחלקה היחסי בפרויקט.
- 25.3 על אף האמור לעיל, למזמין בלבד תעמוד הזכות לקבלת הפיצוי הקבוע בחוק המכר דירות חלף הפיצוי לעיל.  
עבור חלק מחודש ישולם חלק יחסי מהפיצוי.
- 25.4 בנוסף לאמור לעיל יישא הקבלן בעלות חודשית קבועה בשיעור של 15,000 (חמישה עשר אלף) ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין כל חודש אחר בגין הוצאות ניהול ופיקוח של המפקח באתר ואם האיחור היה חלק מחודש, יישא הקבלן בחלק היחסי של העלות החודשית.
- 25.5 האמור לעיל הינו מבלי שהמזמין יהיה חייב להוכיח את נזקו ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות המוקנות למזמין כתוצאה מכך.
- 25.6 הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים כדלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנוקים שיגרמו למזמין עקב האיחור ולא תשמע כל טענה מאת הקבלן כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והקבלן מנוע מלטעון כל טענה כזו.
- 25.7 המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים האמורים מכל סכום שיגיע לקבלן בחשבון הסופי וכן יהא רשאי לגבותו מהקבלן בדרך של מימוש הערבויות הבנקאיות או בכל דרך אחרת. תשלום הפיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם כדי לשחרר את הקבלן מהתחייבותו להשלים את העבודות או שחרור מכל התחייבות אחרת לפי החוזה.
- 25.8 אם הפיצויים המוסכמים והקבועים מראש הנ"ל לא יכסו לדעת המזמין את כל הנזק שייגרם או עלול להיגרם עקב איחור בביצוע העבודות, כולן או כל חלק מהן, יהיה המזמין רשאי לתבוע ולגבות מאת הקבלן, בנוסף לפיצויים המוסכמים, כל סכום נוסף לכיסוי כל הנוקים שנגרמו לו בפועל עקב האיחור, והקבלן יהיה חייב לשלם פיצויים על הנוקים שנגרמו כאמור והכל מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 25.9 למען הסר ספק יובהר כי לא תשולם לקבלן הצמדה בגין תקופת האיחור מעבר למועד הקבוע בסעיף 23.6 לעיל.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע באי אלה מזכויותיו של המזמין לכל סעד אחר או נוסף כלפי הקבלן בעניין זה.

## 26. ניקוי וסילוק פסולת

- 26.1 הקבלן מתחייב, על חשבונו, לשמור על ניקיון האתר וכל הכלול בו לשביעות רצונם של המזמין והמפקח. לפחות פעם בשבוע, ביום שיקבע על-ידי המפקח מראש, יבצע הקבלן, על חשבונו ולשביעות רצונו של המפקח, ניקיון כללי ויסדר את כל החומרים והציוד באזור/מקום שיאושר על ידי המפקח בין אם הם נובעים מהעבודות ובין אם נובעים מקבלנים אחרים, לרבות סילוק עודפי החומרים ו/או האשפה ו/או שיירי בנין מאתר הפרויקט, בין אם נגרמו על ידו ובין אם על ידי אחרים, ויעבירם למקום המיועד להשלכת פסולת מסוגה על פי דין. לא קיים הקבלן ההוראות הנ"ל - רשאי המפקח לדאוג לביצוע הניקיון וסידור החומרים הנ"ל על חשבונו הקבלן.
- 26.2 הקבלן יפנה מיד ממקום הפרויקט את העפר, החומרים העודפים והפסולת ולא יצבור אותם במקום המבנה, פרט לחומרים ועפר שנקבע לגביהם במפורש על ידי המפקח ו/או המזמין כי עליו לאחסנם במקום.
- 26.3 אם וכאשר הקבלן יזדקק לפנות מהאתר פסולת המכילה אסבסט, יודיע על כך הקבלן למפקח ולמשרד לאיכות הסביבה לצורך פינוי האסבסט ויפעל בעניין זה בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה ובליטוי מפקח מטעמו ועל פי כל דין ונוהל החל בעניין זה. לא תשולם לקבלן תוספת בגין האמור בסעיף זה והיא כלולה בהצעתו בכל מקרה.

אברהם לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 51378820

26.4. באחריות המזמין (על פי הצעת הקבלן) להתקשר עם מכון בדיקות מורשה אשר יאושר על ידי המפקח (בכתב ומראש) וזאת לצורך עריכת בדיקות וקבלת כל האישורים הנדרשים ממכון התקנים בקשר לביצוע העבודות נשוא הסכם זה ובדיקות התאמה לדרישות הרשויות. בהתקשרות בין הקבלן למעבדה יקבע שהעתק מכל תוצאות הבדיקות ישלח ישירות למפקח, במקביל להעברתו לקבלן, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הקבלן להמציא למזמין הודעה נפרדת בכתב בדבר קבלת תוצאות שליליות, ככל שתהיינה. באם יתברר כי המזמין התקשר בעבר עם מכון בדיקות כלשהו בקשר עם הפרויקט, כי אז מתחייב הקבלן להמשיך ולעבוד עם אותו מכון בדיקות לצורך אישור ביצוע העבודות נשוא הסכם זה. זימון עובדי המעבדה לביצוע הבדיקות במועד הנדרש הינו באחריות הקבלן. אם תידרשנה בדיקות חוזרות או בדיקות נוספות ע"י המפקח ו/או ע"י הרשויות המוסמכות מכל סיבה שהיא, יהיה על הקבלן לשלם גם את הוצאות הבדיקות הנ"ל. על הקבלן להגיש את כל העזרה הדרושה להכנת הבדיקות ולביצוען, לרבות אספקת חומרים, פועלים, כלי עבודה וציוד הכל לפי הוראות המפקח. בכל מקרה בו שולמו בפועל הוצאות בדיקות ע"י המזמין בעוד שהקבלן מחויב לשאת בהן עפ"י הסכם זה, יהיה המזמין זכאי לנכותן מכל סכום שיגיע ממנו לקבלן ו/או לגבותו בכל דרך אחרת ו/או להסבן לאחר ללא צורך בהסכמת הקבלן.

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

26.6. בגמר ביצוע העבודות באתר ו/או בתחום כלשהו באתר מתחייב הקבלן להשאיר את מקום האתר נקי, לפנות על-חשבונו כל פסולת, שיירי בניה, מחסנים, ציוד וחומרים אחרים, ולהשאיר את הקרקע, וכל שטח האתר נקיים לשביעות רצון המזמין. כן מתחייב הקבלן לפרק את המחסנים והצריפים, הגידור וכו' ולסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא"ב, הכל - לשביעות רצונו של המפקח.

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

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

26.8. תשלום אגרת פינוי פסולת מכל סוג שהוא יהיה ע"י הקבלן או על חשבונו. כן מובהר להסרת ספקות, כי התמורה עבור ביצוע כל הפעולות הנ"ל כלולה במחיר ההסכם ולא ישולם עבורן כל תשלום נוסף.

מובהר כי במידה ומקדמה בגין תשלום עבור פינוי פסולת תשלום ע"י המזמין ותהווה תנאי לקבלת היתר בניה (התשלום מבוסס עפ"י חישוב מקורב של משרד איכות הסביבה, כנגד מסירת שוברי התשלום למטמנה) יקוזז מחשבון הקבלן תשלום זה, כמו כן במידה ובפועל הכמויות תגדלה מהחישוב המקורב של משרד איכות הסביבה - כל התוספות תחולנה על חשבונו של הקבלן.

27. בוטל

### פרק ז' - תשלומים

#### 28. התמורה

28.1. תמורת ביצוע העבודות ותמורת המילוי המלא והמדויק של כל יתר התחייבויות הקבלן בחוזה זה, ישלם המזמין לקבלן שכר פאושלי קבוע, סופי ומוסכם בסכום כולל של 28,050,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון וחמישים אלף ₪) בתוספת מע"מ כדין (להלן - "שכר החוזה").

28.2. מודגש כי שכר החוזה לעיל כולל גם את כל עבודות הפיתוח של המגרשים, לרבות חצרות המבנים/הבניינים, הכל בגבולות המגרשים, למעט תשתיות עירוניות שחיבורן יעשה עד למרחק של 10 מטר מעבר לגבולות המגרשים.

28.3. התמורה הנקובה לעיל, הינה תמורה פאושלת, סופית, גמורה ומוחלטת ומכסה את כל המגיע לקבלן בגין ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ובמסמכים המצורפים להסכם זה וביתר מסמכי ההסכם המצורפים להסכם במועד חתימתו - במלואן (TURN KEY PROJECT). למען

אבו יוסף לוי  
חברה לבניה בע"מ  
פ. 513788620

הסר ספק מובהר כי לא תתבצע כל מדידה שהיא של העבודות לצורך קביעת התמורה. הקבלן מצהיר בזה כי התמורה, דרך חישובה ודרכי ביצוע התשלומים בפועל כמפורט בהסכם זה, מניחה את דעתו ומהווה תמורה מלאה והוגנת לכל התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולל כל ההוצאות הדרושות לביצוע העבודות ורווח קבלני.

למען הסר ספק מובהר כי התמורה כוללת את כל העלויות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, בין ישירות ובין עקיפות, בין שניתנות לחישוב כיום ובין שאינן ניתנות לחישוב ולרבות הוצאות בלתי צפויות, לצורך הקמת הפרויקט ולקיום מלוא התחייבויותיו של הקבלן עפ"י הסכם זה ונספחיו, כולל רווח קבלני, אך לא כולל מע"מ.

28.4 התמורה הינה סופית ומוחלטת עבור כל מרכיבי העבודות הנדרשות לצורך השלמת הפרויקט עד וכולל תעודת גמר, ולרבות ביצוע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות וכולל תעודת סיום, בהתאם לכל הוראות ההסכם ונספחיו, לרבות תכניות ופרטים שטרם הוכנו ושהכנתם תושלם במהלך הביצוע, ולרבות השלמת תוכניות והבהרת תכניות ופרטי ביצוע שיועברו בהמשך ע"י האדריכל והמתכננים ומתכנני הקבלן השונים והמפקח ובלבד שלגבי תוכניות ו/או מפרטים שטרם הוכנו במועד חתימת הסכם זה - הרי שהפירוט באופן הגיוני נגזר ו/או מתחייב ו/או מתבקש מהתוכניות המוצגות להסכם ו/או מההיתר ו/או מהוראות הדין, תקנות, תקנים, נוהג, הנחיות המתכננים ו/או מתכנני הקבלן ו/או מתחייב מאופיו של הפרויקט, ו/או שאין בעצם השינוי, ככל שאינו נגזר ו/או מתחייב ו/או מתבקש כאמור, כדי להוות שינוי במפרטים, בנספחים ובשאר מסמכי ההסכם. ככל ויתבקש שינוי לעומת הידוע בתוכניות ובמפרטים במועד חתימת הסכם זה לרבות שדרוג ו/או שינוי מוצר ו/או שינוי שטחים לרבות שמשמעותם תוספת עלות לקבלן וניתן לגביה מראש ובכתב אישור המפקח (דהיינו אינו נגזר, מתחייב, מתבקש כאמור), הרי שאינו כולל בתמורה ויחול לגביו האמור בסעיף 28.1 להסכם זה.

28.5 בהקשר זה הקבלן מצהיר ומתחייב, כי הוא לקח בחשבון שהתמורה הפאושלית מבוססת על תכניות המכרז המצורפות להסכם זה וההיתר ולפיכך הוא לקח בחשבון את היקף העבודה וכל הפרטים האפשריים הרלבנטיים על פי התוכניות המצורפות, וכי התמורה הפאושלית כוללת גם עבודות שאינן מתוארות במפורש בתוכניות, אך הן דרושות לשם השלמת הפרויקט והעבודות זאת בהתאם לדין, לנוהג, לתקנות ולתקנים המחייבים, והכל כנדרש לצורך קבלת פרויקט מושלם מוכן לאכלוס וקבלת תעודת גמר במקרה של תיקונים, השלמות, שינויים, התאמות ופירוטים שיערכו בתכנון במהלך העבודות תחול תוספת תשלום בהתאם לסעיף 2.9 בהסכם זה.

28.6 מובהר בזה, כי לא יאושרו כל תוספת ו/או שינוי במחיר, מעצם הטענה שלא כל תוכניות הביצוע היו קיימות בשלב חתימת הסכם זה אלא במקרה של שינויים ו/או חריגה מתכניות המכרז שיאושרו על ידי המפקח ועל ידי הבנק ואשר לא יהיה בהם כדי לעכב את קצב התקדמות העבודות.

28.7 עוד מצהיר הקבלן כי בשעת קביעת התמורה הפאושלית הוא לקח בחשבון את כל דרישת הרשויות, בקשר עם ביצוע העבודות והשלמת העבודות ולרבות כל השינויים שיידרשו בתכנון ו/או בעבודות בשל דרישת הרשויות ולצורך קבלת כל אישורי הרשויות לרבות כל מערך האישורים, טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר.

28.8 עוד מצהיר הקבלן כי הוא הביא בחשבון כי יכולים לחול שינויים במחירי תשומות הבניה, במצב שוק העבודה ובמצב הכלכלי ו/או הביטחוני במדינה, והוא מסכים כי בכל מקרה לא יהא בהם כדי לגרום לשינוי כלשהו בסכום התמורה הנקוב בהסכם זה והתמורה לא תשתנה מכל סיבה שהיא כתוצאה משינוי מחירי תשומות הבניה בשכר העבודה, במחירי החומרים, הוצאות ההובלה, שער המטבע, מיסים והיטלים או תשלומי חובה קיימים או חדשים או מכל סיבה אחרת כל שהיא.

28.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי ככל שיחולו לאחר מועד חתימת הסכם זה שינוי במפרטים או בתוכניות, בשל שינוי בתקנים ו/או בשל שינוי דרישת הרשויות, לעומת תקנים או דרישות רשויות המפורטים או מתבטאים במפורש בתוכניות במועד חתימת הסכם זה, שינויים אלו וביצועם מוחל בתמורה הסופית והמוחלטת וכי לא תאושר תוספת בגינם. מובהר, כי כל תוספת מהותית, על פי קביעת המפקח, מעבר לתכניות המכרז הינה בתוספת תשלום, על פי קביעת המפקח ובאישור המפקח מטעם הבנק.

28.10 הקבלן מצהיר ומתחייב לבצע את עבודות הבניה ברמת גימור גבוהה כמפורט במפרט ומתחייב שכל חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה ולא תהיה לו כל טענה שהיא בגין רמת גימור זו.

אברהם לוי  
חברה למנהל בע"מ  
ח.פ. 51578320

28.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התמורה (שכר ההסכם) כוללת את כל הנדרש לביצוע העבודות ולמסירתן למזמין וביצוע בדק לגביהן, בהתאם להוראות ההסכם, לרבות רווח הקו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היא כוללת, בין השאר, גם את המפורט להלן:

- א. תאום עם כל הגורמים הפועלים באתר, עבודות התכנון והתאום כהגדרתם בהסכם.
- ב. כל החומרים, הפחת שלהם והמיסים החלים ו/או שיחולו עליהם לרבות מס קניה, מכס, מע"מ כדין וכו'.
- ג. מבוטל.
- ד. כל הנדרש לביצוע העבודות בהתאם לתנאי ההסכם, לרבות עבודות שתאורן לא מצא ביטוי בנספחים, אולם הן דרושות לצורך השלמת הפרויקט, או מתחייבות באופן מההסכם או מהנספחים, ולרבות כל עבודה ו/או פעולה שידרשו ע"י רשות כלשהי.
- ה. ניקוי האתר וסביבתו כולל כניסה ויציאה לאתר וממנו מפסולת באופן יום יומי ועם סיום העבודות הכל עפ"י הוראות המפקח ודרישות הרשות המקומית ורשויות אחרות. יובהר חובתו של הקבלן לדאוג לניקיונו של האתר ולחזותו, משך כל ביצוע העבודות המצויינים. אישור פינוי פסולת לאתר מאושר כנדרש ע"י העירייה לרבות תשלום כל ההוצאות הנדרשות לשם כך. העתקים של כל אישורי פינוי פסולת יומצאו למפקח.
- ו. הקמת ואחזקת גידור האתר במצב אסטטי במשך כל תקופת הביצוע בפועל, ופרוק הסילוקה בסיום העבודות, הכל עפ"י דרישות המפקח.
- ז. הכשרת דרכי גישה לאתר ודרכים זמניות ועוקפות, אחזקתם וביטולן לאחר גמר העבודות כולל דרכי גישה בטוחות לרוכשים פוטנציאליים באתר והקצאת מעלית בבניינים, כמפעיל למעלית, לשם העלאת רוכשים פוטנציאליים לדירות, בשעות העבודה של האתר.
- ח. הובלת כל החומרים והאמצעים לאתר ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הובלת העובדים לאתר וממנו.
- ט. הקמת מבנים זמניים לשימוש הקבלן, ציודם ואחזקתם.
- י. הקמת מבנים זמניים למפקח, ציודם ואחזקתם.
- יא. פרוק המבנים הזמניים.
- יב. אספקת מים, חשמל ביסוס ותשתיות למבנים הארעיים כולל למשרד המכירות. תחזוקה שוטפת של המבנים הארעיים למעט משרד המכירות. לגבי משרד המכירות מוסכם הקבלן ידאג עבורו לחיבורים של מים, חשמל וביסוס בלבד למבנה ואילו התחזוקה השוטפת שלו תתבצע על ידי המזמין.
- יג. התקנת מערכת החשמל ומים בכל שטחי הקומות, כולל תפעול המערכת ותשלום על הצריכה השוטפת כאמור בהסכם זה.
- יד. הגנה ושמירה על העבודות, החומרים, האמצעים, (לרבות חומרים ואמצעים של המזכיר העובדים וצד שלישי בפני גניבה, אבדן ופגיעה, ביחס לדירות - עד למסירתן למשתכנים, וביחס לרכוש המשותף - עד למסירתו בהתאם להוראות חוזי הרכישה המשותפים).
- טו. הנהלת עבודה, מדידה, סימון, הכנת לוחות זמנים וניהולם והוצאות משרדיות.
- טז. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה בקשר לביצוע העבודות, לרבות אך מ למצות - המסים הסוציאליים, כגון - תשלומים למוסד לביטוח לאומי, מס מקו תשלומים לקרן לבטוח של פועלי הפרויקט, הכל בגין ביצוע העבודות והמתחייבויות שהן על הקבלן על פי הסכם זה.
- יז. הוצאות הערבויות, הביטוחים הקשורות בקיום ההסכם.
- יח. תשלום בגין ביטוח כל הסיכונים.
- יט. הוצאות בגין בדיקות לרבות מכון התקנים על חשבון המזמין, כיבוי אש (אך לא אג כיבוי אש) ולכל רשות אחרת, ויתר הבדיקות הנדרשות לצורך ביצוע, השלמת ואי העבודות בהתאם לכל דין, וכל ההוצאות המתחייבות מביצוע בדיקות חוזרות על

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788620

מעבדה מוכרת – כל סוגי הבדיקות על פי פרוגרמה ובדיקות נוספות על פי דרישות המפקח, המתכננים ומתכנני הקבלן.

כ. אחריות לטיב העבודה לרבות בתקופת הבדק ו/או תקופת האחריות כמשמעותה בהסכם זה או בחוק המכר, הכל לפי החמור וביצוע התיקונים המתחייבים מכך.

כא. רווח הקבלן.

כב. כל ההוצאות הישירות והבלתי ישירות של הקבלן, הקשורות בעבודות קבלנים מיוחדים, קבלני המשנה וקבלנים אחרים.

כג. כל יתר ההוצאות המתחייבות מההסכם ומביצועו, הן הישירות והן העקיפות, ובכלל זה התקורה והוצאות המימון.

כד. כל העלויות הכרוכות בעובדים של הקבלן, כולל מסים בגינם, ישירים ועקיפים, משכורות, דמי מחיה וכיוצ"ב.

כה. כל הוצאה אחרת, בין אם נצפתה מראש ע"י הקבלן ובין אם לא נצפתה על ידו, בקשר עם ביצוע העבודות.

כו. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע תוכניות עדות לצורך טופס 4 ("AS MADE") לכל העבודות על מערכותיו וכולל הספקת תעודות אחריות.

כז. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת תיק אחזקה לועד הבניין הכולל פירוט הנחיות אחזקה, תעודות אחריות וכו'.

כח. חידוש מדידות וסימונים מעת לעת. מובהר כי תשלומים עבור מדידות ו/או סימונים שיבוצעו ע"י המזמין יחולו על הקבלן למעט מדידות וסימונים ראשוניים שיחולו ויסומנו על ידי המזמין ולמעט במקרה של הגשת היתר מעודכן על ידי המזמין ו/או כל שינוי תכנוני אשר הרשות תדרוש בגינו מדידת מגרש.

כט. כל הקשור בביצוע דוגמאות לאישור בהתאם לדרישת המפקח.

ל. כל ההוצאות הקשורות לשילוט ע"ג העגורנים. הקבלן אינו רשאי להציב שילוט אלא באישורו של המזמין.

לא. אגרות לפינוי עפר/תמלוגי עפר, ישולמו על ידי המזמין.

28.12. בתמורה לביצוע העבודות במלואן, קבלת אישורים הנדרשים כמפורט בהסכם זה, לרבות "טופס 4", אישורי איכלוס ותעודת גמר, והשלמת המסירה למזמין, כפי שיוזרה המזמין, ובכפוף לביצוע במועד ובכפוף לאישור ע"י המפקח ועל ידי מפקח הבנק, יהא הקבלן זכאי לקבל את התמורה, בצירוף מע"מ כד"ן, כשהיא צמודה למדד תשומות הבנייה כמפורט בסעיף 29 להלן, כנגד המצאת חשבוניות מס למועדים המפורטים בסעיף 30 להלן.

28.13. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התשלומים הבאים, והם בלבד, אינם כלולים בשכר ההסכם וחלים על המזמין:

28.13.1. שכר טרחה למתכננים (שמועסקים ע"י המזמין), מבלי לגרוע מהאמור בהגדרת מתכנני הקבלן.

28.13.2. תשלום אגרות בניה, היטלי השבחה, מס רכוש, ארנונה למעט משרדי הקבלן, משרדי הפיקוח וכל שטח אחר בו עושה הקבלן שימוש, שתשלום על ידי הקבלן והיטלי פיתוח לעירייה בגין הבניה.

28.13.3. תשלום לחבי חשמל בגין יחידות המונה וחיבורי קבע של חשמל לדירות, לבניינים ולציבורי, ותשלום לעירייה או מפעל מים עצמאי בגין חיבורי קבע (מונים) של מים לדירות. מובהר בזאת, כי אין-בכך כדי לגרוע מהחייבים הנזכרים על הקבלן בעניין זה.

אברהם לוי  
חברת לניה בע"מ  
ח.פ. 513788220

- 28.13.4. תשלום לחברת "אמישראלגז" עבור חיבור הדירות לצובר גז מרכזי.
- 28.13.5. שינויי דיירים כמפורט בהסכם זה ונספחיו.
- למען הסר ספק מובהר כי שאר התשלומים הכרוכים והנדרשים לבניית והשלמת הפרויקט ולהשלמת כל העבודות וכל התחייבויות הקבלן על פי ההסכם, ואשר אינם מפורטים במפורש בסעיף זה לעיל, יחולו על הקבלן.
- 28.14. התמורה תשולם לקבלן בתשלומים לפי קצב התקדמות העבודות וכמפורט בנספח תנאים מיוחדים (ג'1) ובאופן המפורט להלן.
- 28.15. לכל תשלום מתשלומי התמורה יתווסף מע"מ כחוק, לפי שיעורו במועד התשלום, אשר ישולם כנגד מתן חשבונית מס כחוק. המזמין ישלם את המע"מ בגין כל תשלום, בשיק שזמן פירעונו יהיה מועד תשלום המע"מ.
- 28.16. למניעת ספקות מוצהר ומוסכם בזאת כי המחיר החוזי הינו סופי ולא ישונה מסיבה כלשהי, למעט בהתאם לאמור בסעיף 33 להלן, אם יתבקשו על-ידי המזמין מהקבלן והכול בתנאים הקבועים דלעיל.
- 28.17. פרט להפרשי הצמדה לפי סעיף 29 להלן, לא ישפיעו על המחיר החוזי ולא יובאו בחישוב תשלומי הביניים והתשלום הסופי, תנודות כלשהן בשכר העבודה, במחירי ההובלה, בתנאים סוציאליים לפועלים, בשינוי מסים ובהיטלים או מפאת סיבה אחרת כלשהי מבלי יוצא מהכלל, ובכלל זה לקבלן לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין להעלאת התמורה שתגיע לו לפי הסכם זה בגלל התייקרותו של איזה חומר או ציוד, שעל הקבלן לספק לשם ביצוע העבודות ו/או להתקנת המתקן ובכלל זה התייקרות לרגל הטלת או העלאת כל מס, בולים, אגרה, היטל או כל תשלום חובה אחר מאיזה סוג שהוא שיחול מזמן לזמן על כל חומר או ציוד כני"ל או לגביו, או בגלל עליה בשכר העבודה של הפועלים או העובדים שיועסקו על ידו (ובכלל זה עליה בכל תשלום סוציאלי שיהיה כרוך בשכר העבודה מזמן לזמן), או באיזו הוצאה אחרת שהיא המוטלת על הקבלן לפי הסכם זה ו/או הנובעות משינוי הדין ו/או התקנים החלים בקשר לביצוע העבודות נשוא הפרויקט ואשר יידרשו מפעם לפעם.
- 28.18. המחיר החוזי וכל חלק ממנו ישולמו לקבלן אך ורק בכפוף להצגת אישור רואה חשבון על ניהול פנקסי חשבונות כדין ואישור מס ערך מוסף על ניהול תיק עוסק מורשה.
- 28.19. מחיר ההסכם כולל את כל הציוד, העבודות והחומרים, ללא יוצא מהכלל, הדרושים לצורך השלמת הפרויקט והעבודות באופן מלא ומדויק של מלוא התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מחיר ההסכם כולל, בין היתר, את ההוצאות/תשלומים/עלויות שלהלן:
- 28.19.1. השימוש בכל ציוד, כלי עבודה, מכשירים, מכונות, פיגומים, עגורנים וכו' שיובא לאתר הבנייה על-ידי הקבלן.
- 28.19.2. הובלת כל ציוד ו/או כלי עבודה וכו', אל מקום האתר ובכלל זה העמסתם ופריקתם, שחרורם מרשות המכס והובלת העובדים למקום האתר וממנו.
- 28.19.3. אחסנת החומרים, הכלים, המכונות וכו' שמירתם וכן שמירת העבודות שבוצעו.
- 28.19.4. כל העבודות המפורטות ביתר מסמכי המכרז ועל-פי התוכניות.
- 28.19.5. הוצאות הגנה על העבודות, העובדים וצד שלישי, בפני נזקים והשפעות על מזג האוויר.
- 28.19.6. הוצאות הנהלת עבודה, מדידה, סימון והוצאות תקורה.
- 28.19.7. המסים הסוציאליים, הוצאות ביטוח של העבודות, העובדים וצד שלישי בהתאם לנדרש בתנאי הסכם זה.
- 28.19.8. כל המיסים והאגרות מכל סוג שהוג (הקיימים ביום חתימת הסכם זה ושיהיו קיימים במהלך ביצוע העבודה) למעט מע"מ כדין ולמעט אגרות בניה, היטלי פתוח

והיטל השבחה.

- 28.19.9. הוצאותיו הכלליות של הקבלן (הן הישירות והן העקיפות) ובכלל זה הוצאותיו המוקדמות והבלתי צפויות.
- 28.19.10. הוצאות על ביטוח.
- 28.19.11. אחריות לטיב העבודה כמתואר במפרט הטכני ו/או ההסכם.
- 28.19.12. הוצאות אש"ל מכל סוג שהוא, הוצאות הסעת פועלים וכיוצ"ב.
- 28.19.13. רווח הקבלן.
- 28.19.14. כל ההוצאות הישירות והבלתי ישירות הקשורות בעבודת קבלני המשנה.

התחייבות יחידי המזמין לשלם את התמורה לקבלן בהתאם לתנאי הסכם זה הינה ביחד ולחוד ובכל מקרה בו מי ימחידי המזמין לא ישלם את חלקו היחסי בתמורה לקבלן, מכל סיבה שהיא, לא יהיה בכך כדי לפטור את שאר יחידי המזמין מלשלם את חלקו של השותף המפר בתמורה לקבלן. איחור בתשלום התמורה לקבלן בנסיבות סעיף זה יזכה את הקבלן במלוא הסעדים לפי הסכם זה ולפי הדין.

מחיר ההסכם צמוד למדד מחירי התשומות בבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לצורך חישוב ההצמדה יהיה מדד הבסיס מדד הבנייה של חודש ספטמבר 2015 שהתפרסם ביום 15.10.2015 ועומד על 107 נקודות. המדד החדש לצורך חישוב ההצמדה יהיה המדד בגין חודש ביצוע העבודה בגינו הוגש החשבון.

למניעת ספק מובהר, כי המזמין לא ישלם, והקבלן לא זכאי לקבל, תשלום בגין הפרשי הצמדה על התקופה, שבין המועד הקבוע לסיום העבודה על-פי לוח הזמנים כמוגדר בהסכם זה לבין מועד סיום העבודה בפועל, וזאת אלא אם העיכוב בהשלמת ביצוע העבודה אושר לצורך זה על-ידי המפקח בהתאם לאמור בתנאי ההסכם.

**גשת חשבונות חלקיים וסופיים:**

ת ביניים

בסוף כל חודש קלנדרי ועד ליום ה- 5 של החודש הקלנדרי שלאחריו, על הקבלן להגיש למפקח חשבון ביניים המתייחס לעבודות שבוצעו מיום תחילת העבודות ועד תום החודש שחלף.

חשבון ביניים שהוגש כאמור ייבדק על ידי המפקח תוך עשרים יום מהגשתו, והמפקח יאשר בכתב בתוך אותו מועד את החשבון כולו או חלקו, לפי שיקול דעתו המקצועי. אישור בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לביצוע כל תשלום.

חשבונות הביניים יהיו מצטברים, ויפרטו את העבודה שבוצעה כאמור, בהתאם להתקדמות העבודה ואישור המפקח, על פי טבלת שלבי התשלום/לוח תשלומים הרצ"ב כנספח ז', ובהפחתת תשלומים קודמים הכל לפי הנחיות המזמין.

על המזמין לשלם לקבלן את סכום חשבון הביניים שאושר בכתב על ידי המפקח, ועל ידי המפקח מטעם הבנק המממן ככל ויאושר על ידו (שניהם יחד ייקראו להלן בסעיף זה "המפקח") עד ליום ה- 15 בחודש הקלנדרי השני שלאחר החודש שבגיניו הגיש הקבלן את חשבון הביניים (דהיינו לפי שוטף + 45 יום). ובמידה וחשבון הביניים הוגש באיחור, דהיינו לאחר היום ה-15 של החודש הקלנדרי שלאחר החודש נשוא חשבון הביניים, אזי על המזמין לשלם לקבלן את סכום חשבון הביניים שאושר בכתב על ידי המפקח עד ליום ה- 15 בחודש השלישי שלאחר החודש שבגיניו יגיש הקבלן את חשבון הביניים (דהיינו לפי שוטף + 75 יום) ובניכוי:

ס לוי  
יה בע"מ  
513789

- א. סכומים שהמפקח יורה לחייב את הקבלן בגין אי ביצוע עבודות או תיקונים או החזרים המגיעים למזמין.
- ב. כל ההוצאות בכל הנוגע לחיבור האתר למערכות החשמל והמים הזמניים וכן בגין צריכת המים והחשמל באתר, שהקבלן אחראי לשלם על פי הסכם זה ואשר המזמין חויב בגינם, ככל שמוני החשמל והמים באתר הינם ע"ש המזמין.
- ג. סכומים אשר המזמין נדרש לשלם לקבלני המשנה בהתאם לסעיף 22 להלן.
- ד. סכומים שהמזמין זכאי לקבל ו/או לקזז מהקבלן לפי הסכם זה ו/או כל דין.
- ה. למען הסר ספק, הקיזוזים כאמור לעיל, יהיו מתוך סכום החשבון לפני ביצוע כל קיזוז אחר.
- ו. מהיתרה שתישאר יופחתו - כשהם צמודים למדד - כל הסכומים ששולמו או שנקפו כמשולמים ע"ח חשבונות הביניים הקודמים.
- 30.5 על אף האמור לעיל, לא ישולם חשבון הביניים הראשון אלא אם הגיש הקבלן למזמין הערבות הבנקאית ואלא אם הקבלן מינה מנהל עבודה על פי דרישות משרד העבודה ו/או על פי כל דין, המציא למזמין את אישור הביטוח והעתקים חתומים של ביטוחי הקבלן כמפורט בסעיף 18 לעיל, והציב שילוט באתר על פי חוק.
- 30.6 למניעת ספקות מוצהר במפורש כי כל עוד לא נערך החשבון הסופי הרי כל תשלום יחשב כתשלום ע"ח החשבון הסופי כמוגדר להלן, וכי אישור חשבון ביניים ע"י המפקח ו/או ביצוע איזה תשלום שהוא לא יחשב כאשרור איזה מחשבונות הביניים ו/או כאישור או קבלה של העבודות או חלק מהן ו/או של איכותן.
- 30.7 מובהר בזאת כי לקבלן לא תהא כל זכות קיזוז כלפי המזמין וכן לא תהא לו זכות עיכובן כלפי המזמין על המגרשים ו/או על כל שיבנה עליהם, לרבות מה שיבנה באמצעות הקבלן עצמו, ו/או על העבודות ו/או הציוד ו/או האמצעים ו/או החומרים באתר בגין כל סכום שיגיע לו מהמזמין לשם כך יחתום הקבלן על כתב וויתור בנוסח הנדרש על ידי הבנק.
- 30.8 מובהר בזאת כי לכל קבלן משנה לא תהא כל זכות קיזוז או עיכובן כלפי הקבלן ו/או המזמין על המגרשים ו/או על כל שיבנה עליהם, לרבות מה שיבנה באמצעות קבלן המשנה עצמו. גם האמור בפסקה זו יהווה חלק יסודי מהסכם קבלן המשנה.

#### חשבון סופי

- 30.9 סמוך לאחר תאריך גמר העבודות, ולא יאוחר מאשר בתוך החודש בו חל תאריך גמר העבודות כמוגדר בסעיף 23.6 לעיל, על הקבלן להגיש למזמין חשבון סופי מאושר ע"י המפקח (להלן: "החשבון הסופי") אשר יתייחס לכל העבודות שבוצעו ע"י הקבלן.
- 30.10 החשבון הסופי, כפי שיוגש למזמין, ימצה את כל דרישותיו ותביעותיו של הקבלן מהמזמין, ואין לקבלן הזכות לבוא למזמין בכל תביעה או דרישה שלא מצאה ביטוי מפורט בחשבון הסופי והוא יהיה מנוע מלהציג דרישה או תביעה כזאת.
- 30.11 חשבון סופי שהוגש למפקח ייבדק על ידו תוך 30 יום. המפקח יאשר בתעודה בכתב תוך אותו מועד את החשבון, כולו או חלקו, כפי שימצא לנכון. אישור בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לביצוע כל תשלום. האמור לעיל לגבי מועד הבדיקה ע"י המפקח מותנה במילוי התחייבויות הקבלן לפי סעיף 30.12 להלן.
- ביקש המפקח פרטים נוספים כלשהם מהקבלן לצורך בדיקת החשבון הסופי, הרי במידת הצורך יוכל המפקח להחליט להאריך את המועד לבדיקתו וקביעתו ככל שמתחייב מקבלת הפרטים ובמקרה כאמור תידחה מסירת הדירות בהתאם.
- 30.12 יתרת המגיע לקבלן על פי החשבון הסופי (לאחר הפחתת התשלומים ששולמו בגין חשבונות הביניים), עד כמה שאושר על-ידי המפקח, תשולם לקבלן תוך 45 יום מהמועד בו התמלאו, במצטבר, כל התנאים המוקדמים הבאים:

אברהם לוי  
חברה למניין בע"מ  
ח.פ. 523/8620



- 30.12.1 מסירת העבודות למזמין בהתאם להוראות הסכם זה.
- 30.12.2 קבלת תעודת אישור גמר סופי מהמפקח.
- 30.12.3 קבלת "טופס 4" המאפשר אכלוס.
- 30.12.4 קבלת תעודת גמר, ואם לא התקבלה - תשמש להבטחתה ערבות הבדק וזאת בנוסף לכל התחייבות של הקבלן על פי הסכם הקבלן. הקבלן בכל מקרה יוציא תעודת גמר במועד הנדרש על ידי הוועדה המקומית ולא יאוחר מאשר תוך 6 חודשים ממועד מסירת הפרויקט.
- 30.12.5 השלמת המסירה ליחיד המזמין בדירות נשוא הפרויקט. השלמת מסירת השטחים הציבוריים העיליים והתת קרקעיים לידי יחיד המזמין וזאו לנציגות יחיד הרוכשים.
- 30.12.6 מסירת הערבות האמורה בסעיף 31.2 לידי המזמין.
- 30.12.7 הקבלן יחתום בפני המזמין על אישורו על העדר תביעות בנוסח המצורף כנספח יח' להסכם.
- 30.13 מילוי התנאים המוקדמים הנ"ל הוא תנאי לכל זכאות של הקבלן לקבלת תשלום לפי החשבון הסופי.
- 30.14 היה והתברר לפי החשבון הסופי או לאחר מכן כי שולם לקבלן יותר מהמגיע לו אזי יחזיר הקבלן את תשלום היתרה מיד לפי דרישת המזמין כשתשלום זה צמוד למדד תשומות הבניה לפי העקרונות הקבועים בסעיף 29 להסכם זה, כאשר על התשלום תחול ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי כפי שתהיה מעת לעת. איחור בהגשת החשבון הסופי יקנה למזמין זכות לאחר בתשלום החשבון הסופי בהתאם, אך לא יחייב את המזמין בתשלום לקבלן של הפרשי ההצמדה למדד בגין האיחור.
- 30.15 למזמין הזכות לנכות כל תשלום שיגיע לו מהקבלן בהתאם להוראות הסכם זה, מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא מאת המזמין, ומבלי לגרוע מזכות המזמין לגבות כל סכום המגיע לו מהקבלן בכל דרך אחרת. כמו כן, יהא רשאי המזמין לגבות מהקבלן כל סכום כאמור בכל דרך אחרת כולל על-ידי מימוש הערבויות הבנקאיות כהגדרתן בסעיף 31 להלן ובלבד שנתן לקבלן הודעה מראש ובכתב בת 14 ימים על כוונתו לממש את הערבויות והקבלן לא תיקן את ההפרה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תשלום פיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.
- 30.16 כל חשבון ביניים והחשבון הסופי יערכו על בסיס ובמתואם עם נספח ו' להסכם זה, ויכללו את העניינים הבאים:
- 30.16.1 חישוב כספי של העבודות שבוצע בהתאם לתמורה הפאושלית ושלבי התשלום, וחישוב ההצמדה לפי נספח ההצמדה.
- 30.16.2 פירוט שנויים ומחירים.
- 30.16.3 דו"ח על התקדמות העבודות.
- 30.16.4 כל פירוט ונתונים אחרים שידרשו ע"י המפקח.
- 30.17 יחד עם כל חשבון ביניים יגיש הקבלן למזמין, במסמך נפרד, חשבון המתייחס לעבודות נוספות / שינויים שבוצעו ואושרו מראש ובכתב על ידי המפקח בחודש שקדם לחודש הגשת החשבון ואשר כולל את פירוט השינויים ומחיריהם, אולם מובהר בזאת כי לא ישולם עבור שינויים שלא עפ"י פקודת שינויים כהגדרתה להלן. בנוסף יגיש הקבלן חשבון מצטבר של כל השינויים שנעשו על ידו מתחילת העבודה באתר.
- 30.18 למען הסר ספק, הקבלן לא יהא זכאי לכל תשלום המתייחס לשינויים אם לא פורט בחשבון הביניים המתייחס לחודש בו נטען כי בוצעו השינויים ואי הכללת פירוט שינוי בחשבון הביניים כאמור תיחשב כויתור סופי ומוחלט של הקבלן על כל תביעה או דרישה ביחס לכך.
- 30.19 המזמין ישלם לקבלן את מס הערך המוסף בגין הסכומים ששולמו על ידו לקבלן לפי סעיף 30 זה, ובלבד שהוגשה למזמין חשבונית מס כדין.
- 30.20 למזמין הזכות לנכות מס מהמגיע לקבלן ככל שנדרש עפ"י הדין.

- 30.21. למזמין הזכות לעכב בצוע תשלום לקבלן במקרה בו יגיעו למזמין תלונות של ספקים אשר יתבררו למפקח כנכונות, בנוגע לאי תשלום כספים המגיעים להם מהקבלן.
- 30.22. בכל התשלומים המגיעים לקבלן, הן תשלומי ביניים, הן תשלום החשבון הסופי והן כל תשלום אחר, המעיימי ישולם ע"י המזמין לקבלן (או ישירות לרשויות מעיימי ע"פ שק"ד המזמין בלבד) לתאריך הדיווח, דהיינו ל- 15 לחודש שלאחר החודש בו ישולם סכום התשלום לפני המעיימי.
- 30.23. למניעת ספק מובהר כי אם הקבלן יגדיל או יקטין את מידות העבודות ותלקיהן, יגדיל את מספר חלקי הצידוד והחומרים, ישנה את מין הצידוד והחומרים או את טיב ההוצאה לפועל למעולים לגבי הנדרש ממנו ובהתאם להסכם זה ומסמכיו, וזאת מבלי שנדרש בכתב לעשות כך על ידי המפקח, אזי לא ישולם לו כל תשלום נוסף עבור כל הנ"ל והוא לא יהיה רשאי להסיר את המוגדל או המעולה כדי להחליפם במה שנדרש על פי הסכם זה ומסמכיו.

### 31. ערבויות

#### 31.1. ערבות ביצוע:

- 31.1.1. להבטחת ביצוע ומילוי כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה, ימציא הקבלן לידי עו"ד זאב ברסלאור, הנאמן מטעם המזמין (להלן: "הנאמן מטעם המזמין"), בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי לתוקף ההסכם ולתחילת ביצוע העבודות, ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית לטובת הנציגות ניתנת להסבה, צמודה למדד תשומות הבניה, שסכומה יהיה בגובה של 5% מהתמורה בתוספת מעיימי (לעיל ולהלן: "ערבות הביצוע"). נוסח ערבות הביצוע יהיה על-פי הנוסח המצורף כ-נספח ב' 1 להסכם ויאושר מראש על ידי הבנק המממן.
- 31.1.2. הקבלן מתחייב כי תוקף ערבות הביצוע יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 30.12 לעיל (דהיינו, 45 ימים לאחר המועד בו יתמלאו במצטבר כל התנאים המוקדמים המצוינים בסעיף זה). הנאמן מטעם המזמין רשאי להאריך מדי פעם את תוקף הערבות באופן שתהיה בתוקף לפחות עד למועד הנ"ל.
- לא יאריך הקבלן את תוקף ערבות הביצוע כאמור, יהיה המזמין רשאי, סמוך למועד סיום תוקף הערבות, לפנות אל הבנק אשר הנפיק את ערבות הביצוע עבור הקבלן ולדרוש את פרעון הערבות, ולחלופין את הארכת תוקפה.
- 31.1.3. מוצהר למניעת ספקות, כי אין סכום הערבויות מגביל את המזמין בתביעותיו מהקבלן, ובמידה והמגיע למזמין מהקבלן יעלה על סכום הערבויות, יהיה המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הסכום העודף בכל דרך שימצא לנכון.
- 31.1.4. ערבות הביצוע תושב לקבלן כאמור בסעיף 30.12 לעיל, לרבות כנגד מסירת ערבות הבדק למזמין ובכפוף לאישור הבנק.
- 31.1.5. בהתקיים האמור בסעיף 31 זה, הנאמן ימסור למזמין את ערבות הביצוע, לפי דרישתו בכתב, ובלבד שיודיע לקבלן, בכתב ובדואר רשום, על כוונתו לעשות כן, לפחות 14 יום מראש.
- 31.1.6. למען הסר ספק יובהר כי ערבות הביצוע תושב לקבלן במקביל למסירת ערבות הבדק (ולא לפני שהומצאה ערבות הבדק למזמין).

#### 31.2. ערבות בדק:

- 31.2.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן על-פי ההסכם לביצוע תיקונים של ליקויים כלשהם, לרבות תיקוני תקופות הבדק והאחריות ולהבטחת המצאת תעודת גמר לפרויקט, ימציא הקבלן לנאמן מטעם המזמין, במועד הקבוע בסעיף 30.12 לעיל ערבות בדק בנקאית לטובת הנציגות, צמודה למדד תשומות הבניה, שסכומה יהיה בגובה של 1.5% ממחיר ההסכם בתוספת מעיימי (לעיל ולהלן: "ערבות הבדק"). נוסח ערבות הבדק יהיה על-פי הנוסח המצורף כ-נספח ב' להסכם. תוקפה של ערבות הבדק יהיה ל-12 חודשים ממועד סיום העבודות ומסירתן למזמין כאשר מובהר כי מועד תחילת 12 החודשים כאמור יהנו לאחר קבלת טופס 4 בלתי מותנה לפרויקט.
- 31.2.2. הערבות תשוחרר רק לאחר חתימת כל הז'רים על גמר תיקוני ענת הבדק

אבוהים לוי  
חברה למינהל בעיימי  
פ.נ. 52378820

- 31.2.3 הנאמן מטעם המזמין ימסור למזמין את ערבות הבדק, לפי דרישתו בכתב, ובלבד שיודיע לקבלן בכתב ובדואר רשום על כוונתו לעשות כן לפחות 14 ימים מראש.
- 31.2.4 הערבות תהיה להבטחת ביצוע תיקוני הטיב הנדרשים על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין, ע"פ המיטיב עם המזמין.
- 31.2.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן ימציא בטחונות לפי דרישת כל רשות מוסמכת, כתנאי לאישורה לקבלת טפסי 4 ו/או טפסי 4 חלקיים ו/או תעודת גמר, להבטחת קיום דרישות אותה רשות, ככל שקיום דרישות אלה חל עפ"י הסכם זה על הקבלן.

### 31.3 הוראות כלליות ביחס לערבות הביצוע ולערבות הבדק

- 31.3.1 הוצאות ערבות הביצוע והוצאות ערבות הבדק יחולו על הקבלן בלבד.
- 31.3.2 מבלי שהדבר יחשב כמטיל חובה כלשהי על המזמין, יהיה המזמין רשאי לתבוע הארכת מועד תוקפה של ערבות כלשהי שתינתן לו כאמור לעיל, וזאת במקום לממשה, כולה או חלקה, והקבלן מתחייב לדאוג על חשבונו לארכה מתאימה. גם אם ביקש וקיבל המזמין הארכת ערבות כאמור, יהיה המזמין זכאי לממשה אף לפני קבלת הארכה כאמור.
- 31.3.3 במידה ותקופת בדק כלשהי תוארך על פי החלטת מנומקת של המפקח בלבד, ימציא הקבלן לנאמן מטעם המזמין, לפני תום תקופת הבדק המוארכת, ערבות חדשה בסכום האמור לעיל ובגין תקופת הבדק המוארכת.
- 31.3.4 הפר הקבלן התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה המזמין רשאי לבקש מהנאמן מטעם המזמין למסור לידיו ערבות כלשהי הנזכרת לעיל על-מנת שהמזמין יממשה ויגבה מתוך סכום הערבות כל סכום אשר יפצה את המזמין, להנחת דעתו הבלעדית, עבור כל נזק או הוצאה שהמזמין עמד בהם בקשר עם ו/או כתוצאה מהפרה זו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המזמין רשאי לממש את ערבות הביצוע (או חלקה), לצורך, בין היתר גם גביית הפיצוי המוסכם הנזכר בסעיף 25 לעיל ובלבד שנתן לקבלן התראה מראש ובכתב בת 14 ימים על כוונתו לממש את הערבות והקבלן לא שילם את הפיצוי במהלך תקופה זו.
- 31.3.5 להסרת כל ספק מובהר, כי כל סכום שימומש מתוך ערבות הביצוע ישולם אך ורק לחשבון הפרויקט ובאישור הבנק מראש.
- 31.3.6 אין בכל האמור בסעיף זה לעיל בכדי למנוע מהמזמין לנקוט בכל הליך שהוא לגביית כל סכום העשוי להגיע לו מאת הקבלן, והעולה על סכום הערבות וזאת על פי כל דין.
- 31.3.7 מודגש בזאת במפורש, כי בכל מקרה, הנאמן מטעם המזמין לא יחויב באחריות כלשהי כלפי הקבלן, אם יפעל בהתאם להוראות שניתנו לו דלעיל ובלבד שיפעיל שיקול דעת מקצועי בקבלת החלטותיו. לפיכך ובכפוף לאמור לעיל מותר בזאת הקבלן מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנאמן מטעם המזמין ויהא מנוע מלהעלותו, בכפוף למתן נימוקים לתביעותיו.
- 31.3.7.1 מוסכם בזאת כי במקרה שהמזמין יבקש לממש את הערבויות (או כל אחת מהן) לאחר שהבנק אישר זאת, הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול בעניין זה כדלקמן:
- 31.3.7.2 מימוש הערבויות (או כל אחת מהן) יעשה רק לאחר שהנאמן קיבל לידיו מכתב מטעם המפקח המפרט את הליקויים ו/או ההפרות אשר בגינם נדרש מימוש הערבויות כאמור ולאחר שמכתבו זה של המפקח נשלח לקבלן להתייחסותו וניתנה לו הזדמנות נאותה שלא תפחת מ-14 ימים (לאחר שהתקבל אצל הקבלן) לתקן את הליקויים ו/או ההפרות הנטענים.
- 31.3.7.2 מימוש הערבויות (או כל אחת מהן) יהיה מימוש יחסי בלבד בהתאם לגובה הנזק ו/או הליקוי שבגיניו נדרש המימוש כאמור.

אברהם לוי  
חברה לבנין בע"מ  
ח.פ. 51708620

31.3.7.3. במקרה שבו יופר הסכם זה על ידי המזמין ואשר בעקבותיו בוטל ההסכם כדין על ידי הקבלן, ישיב הנאמן את הערבויות לקבלן וזאת בכפוף לכך שלא נדרש מימוש הערבות בגין הפרת התחייבויות הקבלן עד למועד הביטול כאמור ו/או זמן סביר לאחר מכן (לאחר התברר גובה הנזקים שנגרמו למזמין בשל כך).

### 32. קיזוז סכומים

32.1. מגיע לקבלן מאת המזמין לפי הסכם זה סכום כלשהו, יהיה המזמין רשאי לקזז ו/או לנכות ממנו כל סכום המגיע או עשוי להגיע למזמין מאת הקבלן לפי הסכם זה או לפי כל עסקה אחרת, בכל זמן שהוא, לרבות קיזוז נזקיו בגין הפרת ההסכם מצד הקבלן. תשלום פיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

32.2. בנוסף לכל סעד אחר המוקנה למזמין לפי הסכם זה או לפי כל דין, הרי במידה ולא ביצע הקבלן כל התחייבות שהיה עליו לבצע לפי הסכם זה, רשאי המזמין לבצע במקום הקבלן, לאחר מתן התראה של 15 יום מראש ובכתב שבמהלכה לא ביצע הקבלן את ההתחייבות כאמור, והקבלן מתחייב להחזיר למזמין את כל הוצאותיו בפועל בביצוע הנ"ל, בתוספת תקורה בסך 15% (להלן: "סכום ההחזר") כשסכום ההחזר נושא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בנקאית, ממועד ביצוע ההוצאות על-ידי המזמין ועד למועד הפירעון בפועל של ההחזר למזמין מהקבלן. בנוסף, רשאי המזמין לקזז את סכום הוצאותיו כאמור מסכום התמורה ו/או לגבות מהקבלן את הסכום בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

32.3. המזמין יהא רשאי לגבות מהקבלן כל סכום כאמור בכל דרך אחרת כולל על-ידי מימוש הערבויות הבנקאיות.

32.4. למען הסר ספק, תשלום פיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם משום שחרור הקבלן מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

### פרק ח' - שינויים, תוספות והפחתות

#### 33. שינויים

##### שינויי דיירים

33.1. בוטל.

33.2. הקבלן יבצע שינויים ו/או תוספות ביחידות הדיור לפי דרישת יחיד המזמין (להלן: "שינויי דיירים" ו/או "הדיירים" ו/או "הדייר" בהתאמה). כל שינויי הדיירים יתבצעו בהתאם לנספח הוראות בדבר שינויים/תוספות ע"י הדיירים ולנוהל בחירת פריטי גמר ושינויים (נספח יד') ולפי דגשים לשינויי דיירים בנספח תנאים כלליים ומיוחדים ג'1. מוסכם כי שינויים ותוספות שיוזמנו ע"י יחיד המזמין בפרויקט, יהיו באחריותו הבלעדית של הקבלן. הזמנת השינויים תבוצע ע"י הדיירים ישירות אצל הקבלן והוא יהא אחראי בלעדית לקבלת ההזמנה, גביית התשלום מהדיירים בגין השינויים ישירות לידי הקבלן וביצועם. הקבלן מתחייב כי המחירים שיגבו על ידו מהדיירים בגין השינויים והתוספות, בכל מקרה לא יעלו על המחירים הנקובים בנספח יד'1.

33.3. בכל מקרה מוסכם כי בגין הזנת מיקום מחיצות פנים ו/או ביטול בנייתן ו/או שינוי מיקום שקעים ונקודות ו/או שינוי מיקום נקודות אינסטלציה ודלוחין לפי דרישת הדיירים, בטרם יציקת רצפת הדירה של הדייר, תבוצע ללא תוספת תשלום כלשהי כאמור בסעיף 33.1 לעיל.

33.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 33.2 לעיל, הקבלן יעסיק מטעמו, על חשבוננו, באופן קבוע, איש מקצוע (מתאם תכנון מקצועי) אשר ירכז את דרישות השינויים שתימסרנה לו באופן ישיר ע"י הדיירים בפרויקט ובין היתר – ייפגש עם הדיירים לצורך תיאום והזמנת השינויים, יפתח תיק שינויים לכל דייר, יעביר העתק מטופס השינויים למפקח ולמתכננים הרלבנטיים וכן כל פעולה אחרת שתידרש ע"י המזמין ו/או המפקח בקשר עם שינויי-דיירים. במקרה והשינויים ידרשו הפעלת צוות יועצים, יעסיק הקבלן את צוות היועצים לצורך השלמת תוכנית השינויים. מחירי השינויים כוללים את

אברהם לוי  
חברה לביטוח בע"מ  
ח.פ. 5178620

עלויות הטיפול התכנון ותיאום הביצוע של הקבלן. הזכות בידי המזמין ועפ"י שיקול דעתו לא לאשר את איש המקצוע מטעם הקבלן ולדרוש החלפתו. תקופת ביצוע השינויים על ידי הדיירים תהא תוך 3 חודשים מהעברת תיק דייר לכל יחיד המזמין.

33.5. הקבלן יודיע מראש ובכתב לכל הדיירים על מועד בחירת תגמירים וביצוע שינויים בדירות מבעוד מועד.

33.6. הקבלן מתחייב לקבל מכל דייר כאמור רשימת שינויים מסודרת, להכין הוראת שינויים הכוללת את מחיר השינויים המוצע על ידו, ובה פירוט ההפחתות ו/או התוספות הכרוכות בביצוע השינויים להחתיים את הדייר על הסכמה לדחייה במסירת הדירה (ככל שתידרש ותאושר על ידי המפקח) ולהמציא כל אלה למזמין ולמפקח על פי דרישה. מובהר ומודגש כי בכל מקרה לא ידחה מועד הוצאת טופס 4 לבנין עקב שינויי דיירים בדירה כלשהי.

33.7. מחיר השינויים יקבע עפ"י מחירון כמופיע בנספח יד' 1 להסכם זה (להלן: "מחירון שינויי דיירים").

33.8. מבוטל.

33.9. המזמין יפנה לנציג שינויי הדיירים לצורך תמחור השינויים, אשר יתמחרו בהתאם למחירון שינויי הדיירים המצורף כנספח יד' 1 להסכם זה. במידה ומחירי שינוי ו/או תוספת כלשהי אינם מפורטים במחירון השינויים, יתמחר השינוי על פי מחירון שיאושר על ידי המפקח, ובכפוף להנחות המצוינות במחירון שינויי הדיירים. אם השינוי ו/או התוספת אינם מופיעים במחירון כלשהו המאושר על ידי המפקח – יקבע מחירו של השינוי בתיאום עם המפקח, בהתאם למחירי קבלני משנה, ספקים ושעות עבודה שהושקעו, ובכפוף להנחות המצוינות במחירון שינויי הדיירים. לא פנה המזמין לנציג שינויי הדיירים, ייזום זה האחרון פניה למזמין, על מנת שתמחור השינויים ייעשה עובר לאישור העבודות ותחילת ביצוען.

33.10. האחראי מטעם הקבלן לעניין שינויי הדיירים, כאמור לעיל, יעביר התוכניות, המפרטים אשר הוגשו לו ע"י מי מהדיירים לאישור האדריכל והיועצים הרלבנטיים. לאחר אישור כל הגורמים הללו, ידאג להעביר את השינויים לביצוע בפועל ולבצע את כל הנדרש לכך שהשינויים יבוצעו. בנוסף, האחראי לשינויים מטעם הקבלן אחראי לניהול מעקב ובקרה על ביצוע השינויים בכל דירה ודירה ולהעביר מסמכי המעקב והבקרה החתומים על-ידו לידי המפקח.

33.11. הקבלן מתחייב לבצע את השינויים הנדרשים (כולל ההתנהלות מול הדיירים) ביעילות ובאיכות גבוהה, ובאופן אשר לא יעכב את שאר העבודות ולא יעכב את מסירת הדירות למזמין או לדיירים. הקבלן ישא באופן בלעדי באחריות כלפי דייר יחידה למסירת היחידות בהתאם למועד המסירה הנדרש וישפה את המזמין, מיד עם דרישתו הראשונה, על כל דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפיו ע"י דייר יחידה בגין איחורים כאמור.

33.12. עוד מובהר כי אחריות הקבלן לבדק ואחריות כאמור בסעיף 36 להלן תחול באופן מלא וללא סייג אף ביחס לשינויים שביצע לבקשת דיירי היחידות.

33.13. התשלום בגין השינויים ישולם ע"י הדייר או יחיד המזמין כאמור ישירות לקבלן בהתאם ללוח תשלומים שיסוכם בין הקבלן לרוכש וזאת טרם ביצוע העבודות.

33.14. הקבלן ימסור למזמין ו/או למפקח על פי דרישה, כל נתון הנוגע לתקבוליו בנושא דיירים, והעתקים מכל הוראת שינויים ומחירים ובכל מקרה ריכוז מדי רבעון בגין כל הזמנות השינויים שנערכו ברבעון שחלף. האחריות בגין ביצוע השינויים, כאמור לעיל, תחול באופן בלעדי ומוחלט על הקבלן. להסרת ספק, מובהר בזאת כי בכל תוספת ו/או שינוי שיוזמנו ע"י דיירים ישירות מהקבלן העבודות המבוצעות יתמחרו עפ"י מחירון שינויי דיירים. הקבלן מתחייב כי בכל עניין הכרוך בביצוע השינויים, יעניק שירות טוב ואדיב לדיירים, וכי בכל מקרה, לא ייטול מדיירים, בגין השינויים ו/או בשל עניין אחר, כל סכום כסף או טובת הנאה, אלא כמפורט בדו"חות למפקח הנזכרים לעיל.

33.15. הקבלן מתחייב להגיב על כל פניה של דייר בנושא ביצוע העבודות בתוך 7 ימים מהמועד שהתקבלה

חברת לבניה בע"מ  
ח.פ. 51378920

אצלו. ככל שפניית דייר כאמור מחייבת התייחסות משפטית, ידאג הקבלן להעביר את העניין לטיפול של עורך דינו כאשר העתק מהתכתובות בעניין יועברו למזמין.

33.16. הקבלן מתחייב להעביר למזמין על פי דרישה, סטטוס של מצב שינויי דיירים – הזמנות, תשלומים, גבייה, ביצוע, מחלוקות וכו'.

33.17. כל שינוי בתאריך המסירה החוזי של דירה מסוימת לדייר מסוים, העולה על 8 שבועות (במצטבר) מתאריך המסירה הקבוע לאותה דירה על פי הסכם המכר, כפוף לאישור מראש ובכתב של המפקח.

33.18. מובהר כי בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לנוהל הזמנת שינויים הקבלן יהא חייב לבצע, לפי בקשת דיירים, שינויי דיירים עד המועד שייקבע בתיאום בין הקבלן לבין המפקח.

33.19. מובהר שוב כי ההוראות המפורטות בסעיף זה לעיל יחולו אך ורק לגבי שינויים אשר ידרשו ביצוע שינוי במפרט הביצוע או במפרט דירות לפי חוק המכר. בהתאם לכך, שינויים המתבקשים על פי שלבי הביצוע, או אופן הביצוע של הקבלן, ואו שינויים המחויבים כתוצאה מהתכנון המפורט, לא יחשבו כ"שינויים" לעניין סעיף זה.

33.20. תשלום בגין זיכויים יבוצע ללא תוספת סכום המע"מ. לחילופין, רשאי המזמין להורות לקבלן כי עליו לבצע זיכוי בגין הפריט בתוספת סכום המע"מ, וזאת בכפוף לחשבונית זיכוי הכוללת את סכום הפריט והמע"מ בגינו, אשר תומצא למזמין (אחת לרבעון) על ידי הקבלן ותתקבל על ידי המזמין.

33.21. הקבלן לא יאשר שינויי דיירים שאינם תואמים את קונסטרוקציית המבנה ומערכותיו ו/או עלולים לעכב את מועד השלמת הפרויקט, לרבות מסירת היחידות בו לשותפים ליחיד המזמין. מובהר, כי בכל מקרה של איחור במועד השלמת הפרויקט, לא ישמע הקבלן בטענה כי איחור זה נבע מאישור שינויי דיירים או מעיכובים שנגרמו בשל קבלנים פרטיים או קבלני משנה או עיכוב באספקת מוצרים פרטיים מטעם הדיירים, והקבלן מתחייב להשלים את בניית הפרויקט במועד ללא קשר לשינויי הדיירים, ומצהיר כי לקח בחשבון עיכובים העלולים לחול בגין שינויי דיירים כאמור.

מוסכם על הצדדים כי המפקח יהיה זה שיכריע בכל מחלוקת בין הקבלן לבין הדיירים ו/או קבלן פרטי מטעמו של דייר כלשהו, והכרעתו של המפקח תהיה סופית.

### פרק ט' - השלמה בדק ותיקונים

#### 34. השלמה, מסירה וסיום

#### מסירת הבניין

34.1. בסיום בניית הפרויקט ו/או הדירה, ולאחר קבלת אישור האדריכל והמפקח, כי הפרויקט ו/או הדירה הושלם כקבוע בהסכם זה, יודיע הקבלן לבעלים על כך, בכתב, לפחות 14 יום מראש וימסור להם את הבניין ו/או את דירותיהם, בכפוף לאמור בסעיף 10.6 קטן.

סיום הבניה לעניין זה פירושו גמר סופי של הבניין והשלמת כל הדרוש בבנין באופן שיהיה ראוי למגורים, גמר פיתוח וניקוי השטח ופינוי עודפי אשפה ופסולת בנייה, השלמת בניתם ו/או התקנתם של מתקני ומערכות הרכוש המשותף לרבות מעליות, רחבות כיבוי אש ודרכי הגישה אליהן, אמצעים ציוד ומטפים לכיבוי אש, מערכות אוורור ובטיחות, מערכת מיזוג אוויר, כיבוי אוטומטי בלוחות החשמל, חניות, גינה, מדרכות, שבילים, גדרות, גז, מים, חשמל, ביוב, תיעול והכנה לטלפונים, והמגל בהתאם להיתרי הבניה, הוראות הדין והסכם זה וכן קבלת אישור הגופים והרשויות המתאימים לאכלוס הבניין והדירות לרבות קבלת טופס 4.

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
51376620 פ.ח.

למען הסר ספק מוסכם כי הבעלים יחתמו על הסכמי השירות והאחזקה לעניין המעליות, החשמל, והגז, על פי התנאים המקובלים אצל הספקים הרלבנטיים, או על פי התנאים המשופרים שיושגו על ידי נציג המזמין, ככל ויושגו.

34.2

המפקח יוציא לקבלן "תעודת השלמה" לפרויקט, בנוסחים המצ"ב כנספת כב' להסכם זה, לפי העניין, בכפוף לכך שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר עד למועד הוצאת התעודה כאמור:

34.2.1 הקבלן המציא למפקח פרוטוקולי מסירה של כל הדירות כשהם חתומים על ידי כל אחד מיחיד המזמין ו/או הלקוח, לפי העניין.

34.2.2 הקבלן תיקן את כל הליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בדירה והשלים את כל החוסרים הקיימים בדירות הפרויקט וקיבל את אישור המפקח על כך.

34.2.3 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים, שצוינו בפרטיכל מסירה, לשביעות רצונם של המפקח ונציג המזמין.

34.2.4 הקבלן המציא למזמין כתב היעדר תביעות, חתום על ידו, בנוסח המצ"ב כנספת יח' להסכם זה.

34.2.5 הקבלן החזיר למזמין את כל התוכניות, שקיבל מהאדריכל ו/או המפקח בקשר לעבודות והמציא למפקח סט מלא, מושלם ועדכני של תכניות "כפי שבוצעה העבודה" ("AS MADE") על גבי נייר בשלושה העתקים ועל גבי CD (תקליטור) וכן כל המסמכים והתוכניות המפורטות וכל המסמכים הנדרשים במפרטים הטכניים, כגון: תיקי מתקן, הוראות אחזקה, כתבי/תעודות אחריות, רשימת חלפים, רשימות ספקים, רשימות אנשי קשר וטלפונים וכו' מתוקנים ומאושרים על ידי המתכננים והיועצים – הכל בשלושה עותקים.

34.2.6 הקבלן המציא למזמין ו/או למפקח את כל המסמכים והאישורים הדרושים מכל רשות מוסמכת ו/או גוף ו/או אדם אחר לצורך אכלוס הפרויקט. הפעלת כל השטחים הכוללים בו והפעלת כל המתקנים המערכות הציווד, המכונות והאביזרים הקיימים בפרויקט, לרבות טופס 4 לכל הפרויקט.

34.2.7 הקבלן השלים את כל העבודות על פי הסכם זה וקיים את כל שאר ההתחייבויות והחייבים החלים עליו על פי הסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין והמפקח.

34.3

מודגש בזאת כי מסירת תעודת ההשלמה לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מלתקן כל ליקוי ו/או פגם הקיימים בדירות הפרויקט שלא התגלה על ידי המפקח במהלך סיור המסירה, אינה פוטרת אותו מלתקן כל ליקוי ו/או פגם בשטחים המשותפים של הפרויקט, ואינה פוטרת אותו מקיום כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או הוראות כל דין, אשר מטבען ו/או לפי הוראות הסכם זה נמשכות גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

בנוסף לאמור בסעיף 34.1 לעיל מובהר בזאת כי השלמת הבניין והעבודות, כמוסכם וכמותנה בהסכם זה, כוללת, בין היתר, גם מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להם ובהתאם לדרישות הרשויות (לרבות הג"א, חבי' החשמל, חבי' בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור הבניין ו/או הדירות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופס 4 – אישור הרשות המקומית לאכלוס וכיו"ב). המזמין יחתום מצדו על כל המסמכים שחתימתו עליהם תידרש כ"בעל היתר" לצורך קבלת האישורים הנ"ל, וישלם במועד את כל התשלומים החלים עליו לצורך כך ובלבד שהקבלן ביקשם מהמזמין, טרם הידרשם.

לא חתמו הבעלים על בקשה או הסכמה הדרושים לצורך החיבור למערכות תשתית ולצורך קבלת טופס 4 ואין בחתימה משום התחייבות כספית מכל מין וסוג שהוא, יחתום עוה"ד, בשם הבעלים שלא חתמו במועד.

תנאי למסירה: מודגש בזאת, כי לא ימסור הקבלן דירה למי מיחיד הבעלים ו/או לקוח, אלא אם נתקבל אישור עוה"ד בכתב, כי בעל הדירה (יחיד המזמין) ו/או לקוח, מילא במלואן את כל חובותיו כלפי שאר יחיד המזמין ו/או כלפי כל צד ג' וכן אישור המפקח שהדירה הושלמה וראויה למסירה. בכל מקרה המסירה תיערך ע"י הקבלן בהשתתפות המפקח.

אברהם לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 513723/20

34.4

לפני מסירת הבניין לבעלים, על הקבלן לפנות על אחריותו ועל חשבונו את אתר הבניה וסביבתו מכל פסולת, אשפה, נסורת, אדמה מיותרת וכל לכלוך אחר, שייך בנין וחומרים אחרים שהובאו למקום, לרבות סוכות ומבנים ארעיים שהוקמו לצורך הבנייה, ולהשאיר את אתר הבניה וסביבותיו נקי בניקוי בסיסי לשביעות רצונו של המפקח. פינוי פסולת הבניין יעשה ע"י הקבלן רק לאתר פינוי אשפה רשמי ומאושר כדין. הקבלן משחרר את הבעלים מכל חבות ואחריות בקשר לנזק שיגרם עקב אי ביצוע האמור בסעיף זה ומתחייב לפצות ואו לשפות את הבעלים במידה ותוטל עליהם חבות כלשהי עקב כך.

על הקבלן לנקות את כל הקירות הרצפות, המדרגות, הדלתות והחלונות, מבפנים ומבחוץ ולהוריד כל כתמי צבע או נוזלים אחרים וכן מיני לכלוך אחרים ועקבותיהם מחלקי הבניין השונים ועליו להשאיר את הבניין נקי בניקוי בסיסי ומוכן למגורים. בגמר הבניה חייב הקבלן לסתום את הבורות שנחפרו לצרכי הבנייה.

לא מילא הקבלן אחר סעיף זה והוראות המפקח בקשר לכך, גם לאחר התראה בכתב של 14 (ארבעה עשר) יום, יהיו הבעלים רשאים לבצע על חשבון הקבלן, והקבלן יישא בכל ההוצאות הכרוכות בבצוע עבודות אלה.

34.6

במעמד המסירה יבדקו הצדדים או נציגיהם את הבניין בכללותו, את השטחים המשותפים ואת הדירות, אם נבנו בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. נתגלו אי התאמות, ליקויים, או נדרשו השלמות, רשאים הבעלים לקבל את הבניין כולו או חלקים לידיהם בהתאם לנוסח תעודה השלמה לדירה בודדת הרצ"ב **בנספח 00** להסכם זה, למרות הליקויים או ההשלמות הדרושות, ולהסתפק בהתחייבות הקבלן בכתב המאשר כי עליו לתקן, להרוס, להשלים או להחליף פריטים או חלקים מסוימים, תוך סמן שיקבע בהסכמת הצדדים, או לסרב לקבל את הבניין ו/או את הדירות כולן או חלקן כל עוד לא הושלמה בנייתם על פי הוראות הסכם זה.

תוך כדי הבדיקה תיערך ע"י המפקח תרשומת (להלן – "התרשומת") בה יצוין בס יס צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את הבניה להוראות הסכם זה, תיקונים והשלמות שיש לבצע בהתאם לתרשומת דלעיל יבוצעו ע"י הקבלן על פי לוחות זמנים שיקבעו על ידי המפקח בצורה סופית וללא ערעור ממועד עריכת התרשומת.

34.7

על הקבלן להוציא לפועל את כל התיקונים תוך על פי לוחות זמנים שיקבעו על ידי המפקח בצורה סופית וללא ערעור ממועד התרשומת. במידה ולא ימלא הקבלן אחרי הוראות סעיף זה, רשאים הבעלים להוציא לפועל את התיקונים הנ"ל על חשבון הקבלן.

כללה התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל הקבלן לבצע, יזמין הקבלן את המפקח בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם ביצע אותן כהלכה. המפקח יבדוק את ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן "התרשומת הסופית") בה יצוינו תוצאות הבדיקה. לא יבצע הקבלן שינוי או לא תיקן הקבלן תיקון או לא יבצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע על פי התרשומת הסופית, יהיה המזמין רשאי לדרוש מהקבלן לבצעם ללא דיחוי ו/או יהיה המזמין רשאי, לאחר שניתנה לקבלן התראה של 7 ימים, לבצע או למסור לביצוע את התיקון או השלמה על חשבון הקבלן ולתבוע ממנו את הוצאות התיקון או ההשלמה כהן צמודות למדד בתוספת ריבית בשיעור 7% (שבעה אחוזים) לשנה.

בעת מסירת היחידות יספק הקבלן לכל אחד מיחידה המזמין ו/או לקוח תיק דייר. תכולת תיק הדייר ומאפייניו תאושר מראש ובכתב על ידי המפקח ונציג המזמין.

34.8

תיקונים דחופים כפי שיקבעו על ידי המפקח בצורה סופית וללא ערעור יבוצעו תוך 48 שעות, בכל מקרה.

34.9

ביצוע התיקונים כולם או חלקם ע"י הבעלים לא יגרע מאחריותו של הקבלן לכל פגם או ליקוי כאמור מעבר לעבודה הישירה שבוצעה על ידי הבעלים או מי מטעמם, בבנין ו/או באביזרים שיתגלה לפני או לאחר מסירת הבניין ו/או הדירה ו/או הדירות.

34.10

היה ובתוך 21 (עשרים ואחד) יום מהמועד שנקבע למסירה והודע בכתב ליחידה המזמין, לא הופיע איזה מיחידה הבעלים ו/או לקוח לקבלת דירות, יהא הקבלן רשאי לערוך, בנוכחות האדריכל ו/או נציג המזמין והמפקח, פרוטוקול מסירה אשר יפרט את הליקויים בדירה, אם יהיו כאלה ויושמו בפרוטוקול המסירה. הפקדת פרוטוקול חתום ע"י הקבלן, האדריכל והמפקח אצל עוה"ד בצרוף מפתחות הדירה לאחר נעילתה יחשבו כמסירת הדירה למזמין לפי הסכם זה.

אנדרס לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 51370820



אחריות הקבלן לשמירה על דירות שהבעלים נמנעו מלקבלן, למרות שהן עומדות בתנאים למסירתן כמותנה בהסכם זה, תימשך עד ל 21 (עשרים ואחד) יום, מיום שנתקבלה הודעת הקבלן אצל המפקח ואצל עוה"ד לפיה התקבל טופס 4 והדירות מוכנות ומושלמות למסירה ולאחר 21 (עשרים ואחד) ימים ובכפוף למסירתה כאמור תועבר האחריות לדירות אלה לנציג המזמין.

האמור בס"ק זה לעיל יחול בהתאמה גם על השטחים הציבוריים בפרויקט.

- 34.11 במקום לקבל מסירת הבניין והדירות ישירות לידי המזמין כאמור בסעיף 20.1 לעיל, יהיה המזמין רשאי לדרוש, ודרישה כזו תחייב את הקבלן, כי הדירות שבנייתן הושלמה תימסרנה ע"י הקבלן ישירות לחליפיהם ו/או ללקוח, לרבות זכויותיהם בשטחים הציבוריים וברכוש המשותף של הבניין. במקרה כזה, תיערך מסירתה של כל דירה ללקוח ותוצא תעודת השלמה לדירה בודדת בנוסח המצ"ב **כנספת כג'** ובאופן ובשינויים המחויבים לפי העניין, כמתואר לעיל, כשהקבלן אחראי לכל תביעה ודרישה של הרוכשים הנובעת מאי-בניית ו/או השלמת הדירות בהתאם להוראות הסכם זה. כל תשלום שיחויב בו המזמין לשלם ללקוח או לכל גורם אחר בהתאם להוראות הסכם זה יהיה על חשבוננו של הקבלן.
- 34.12 הקבלן מתחייב בזאת בהוצאת תעודת גמר לפרויקט והיא תוצא ע"י הקבלן תוך זמן סביר ולא יאוחר מאשר תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הוצאת טופס 4.
- 34.13 אין במסירה ו/או בבצוע עבודות ע"י הקבלן לפי התרשומת ו/או לפי התרשומת הסופית כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו של הקבלן כלפי המזמין או לקוח או עפ"י הסכם זה.
- 34.14 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לגרוע מטענות נוספות ו/או אחרות של הבעלים ומאתריות הקבלן לבדק ואחריות על פי חוק המכר ו/או על פי הוראות כל דין.
- 34.15 המועדים הנקובים בסעיף זה ייחשבו מעיקרי ההסכם והפרתם תחשב הפרה יסודית.

### 35. תעודת השלמה לפרויקט

- 35.1 הושלם, לדעת הקבלן, הפרויקט - יודיע על כך הקבלן למפקח בכתב והמפקח יתחיל בבדיקת הפרויקט תוך 15 יום מיום קבלת ההודעה וישלם את הבדיקה תוך 60 יום מיום שהתחיל בה. מצא המפקח את הפרויקט מתאים לתנאי ההסכם - ייתן לקבלן תעודת השלמה עם תום הבדיקה (להלן: "תעודת השלמה סופית"). אם לא - ימסור המפקח לקבלן רשימת התיקונים הדרושים לדעת המפקח, והקבלן חייב לבצעם תוך התקופה שתיקבע לכך על ידי המפקח. לאחר השלמת התיקונים לשביעות רצון המפקח ייתן המפקח לקבלן תעודת השלמה סופית.
- 35.2 מבלי לגרוע מכללית האמור בסעיף 35.1 לעיל, תנאי מוקדם למתן תעודת השלמה סופית לקבלן הוא בכך שהקבלן ימציא למפקח את המסמכים ויבצע את הפעולות כמפורט להלן:
- 35.2.1 הוצאת תעודת גמר וכן כל המסמכים הנזכרים בסעיף 34 לעיל.
- 35.2.2 שלושה עותקים של תכנית AS MADE ותיקי מתקן.

### 36. בדק

- 36.1 תקופות הבדק והאחריות הינן כל התקופות שנקבעו עפ"י חוק המכר (דירות), ומניין יחל מתאריך מתן אישור גמר סופי מהמפקח לפי סעיף 35 לעיל לפרויקט ולכל דירה בהתאם לתאריך מסירתה (תקופות האחריות והבדק ייקראו בהסכם זה, ביחד: "תקופת הבדק").
- 36.2 למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, לא תפחת אחריות הקבלן בתקופת הבדק כהגדרתה לעיל מתקופות ומרמת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות) (בסעיף זה: "החוק") ביום חתימת הסכם זה, ויש לראות את הוראות החוק הנ"ל כחלות על הקבלן כאילו נכללו במפורש בהסכם זה.
- 36.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי כלפי יחידי המזמין תחול האחריות הקבועה בחוק הנ"ל על הקבלן והוא ייחשב כלפי הדיירים כ"מוכר" כהגדרתו בחוק, בכל הנוגע לסעיף 4 לרבות 4א ו- 4ב לחוק הנ"ל וכן לסעיף 5א לחוק הנ"ל, לבצוע העבודות, התאמות למפרטים, לתקנים, לדין, תיקון ליקויים, אחריות ובדק, לוחות זמנים, הכל כפי ששנדרש ממנו עפ"י הסכם זה, וחבות הקבלן

אברהם לוי  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 51379720

כלפי הדיירים ישירות באופן שלדיירים תהיה עילת תביעה ישירה כלפי הקבלן ולקבלן לא תהיה זכות לתבוע מהמזמין שיפוי בגין תביעות דיירים כאמור.

36.4 נתגלו בתקופת הבדק ליקויים, נזקים, מגרעות, פגמים או קלקולים בעבודות לרבות בעבודות נשוא שינויי דיירים (להלן וביחד: "ליקויים") יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את הליקויים או לבנות מחדש או להחליף על חשבונו כל פריט מקולקל או פגום ולבצע את כל העבודות המתחייבות לשם כך (להלן: "עבודות בדק") וזאת בהתאם לחוק המכר, כאשר מובהר בכל מקרה כי ליקויים דחופים שאינם מאפשרים שימוש ו/או מגורים נאותים ו/או בטוחים בדירה או בבניין יתוקנו ללא דחי. במקרה של מחלוקת לגבי קיומם של ליקויים, יכריע המפקח והחלטתו תחייבנה את הצדדים.

36.5 למפקח הזכות להורות לקבלן לשנות את השיטה ולוח הזמנים לביצוע עבודות הבדק, ועל הקבלן למלא אחר הוראות המפקח, אך זאת מבלי שהדבר פוטר אותו מכל אחריות על פי סעיף זה.

36.6 מובהר כי על הקבלן לבצע כל עבודת בדק אף קודם לתום תקופת הבדק, בכל מקרה שהליקויים שנתגלו עלולים לפי קביעת המפקח לגרום נזק לעבודות או לכל חלק מהן או מונעים את אפשרות השימוש הסביר במקום בו יש לבצע התיקון או אחרת. במקרה זה יהיה על הקבלן לשלוח מייד לפי דרישת המפקח צוות תיקונים מקצועי ולבצע כל הנדרש במהירות וללא השהיה.

36.7 ביצוע עבודת בדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו לתיקוני ליקויים, אם יתגלו ליקויים כלשהם פעם נוספת בעבודות למרות התיקון שכבר בוצע על ידי הקבלן, ואפילו נתגלו לאחר תקופת הבדק. במקרה זה יהיה על הקבלן לתקן שנית את אותו ליקוי והוראות סעיף זה תחולנה גם על תיקון נוסף כזה.

36.8 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

36.9 לא יבצע הקבלן איזה מהפעולות שעליו לבצע לפי סעיף 36 זה, יהיה המזמין רשאי לעשותן בעצמו או ע"י קבלן אחר על חשבון הקבלן או להימנע מביצועם, לאחר שניתנה לקבלן התראה של 7 ימים ומתן אפשרות לביצוע התיקון (אלא אם מהות הליקוי מחייבת פעולה מהירה יותר). כל ההוצאות שהמזמין או המשתכן הוציא בביצוע הפעולות כאמור או ערכם של פעולות שלא בוצעו, בתוספת 15% תקורה, הכל כפי שיקבע ע"י המפקח, ישולמו ע"י הקבלן למזמין מיד לפי דרישתו.

36.10 בכל מקרה שעקב ביצוע עבודות הבדק נגרם נזק לעבודות אחרות או לרכוש אחר של המזמין או המשתכן, יהיה על הקבלן לתקן כל הנדרש על מנת להשיב המצב לקדמותו ולפצות המזמין על כל נזק שנגרם לו.

36.11 כל החובות המוטלות עפ"י הסכם זה על הקבלן בתקופת העבודות ולגבי העבודות וביצוען, וכל נזק ואחריות בקשר אליהם, יחולו בשינויים המחויבים, גם על עבודות הבדק שהקבלן יבצע לפי סעיף זה ותקופת ביצועם.

36.12 כל מה שעל הקבלן לבצע לפי סעיף 36 זה יבוצע במועד ובאופן שתגרם הפרעה מינימלית למזמין ו/או למשתכן, בלא שייגרמו נזקים כלשהן, בתאום עם המפקח, בהתאם להוראותיו, לשביעות רצון המפקח ובהתאם להוראותיו.

36.13 הקבלן מצהיר בזה, כי ידוע לו שבהסכמי המכר של היחידות השונות בפרויקט, שנחתמו ו/או שיחתמו בין המזמין לבין הרוכשים שירכשו את הדירות מהם, תיכלל הוראה על-פיה זכאים הרוכשים לקבל שירות תיקונים, במהלך תקופת הבדק, בפניה ישירה אל הקבלן, וכי הוא נוטל על עצמו את מלוא האחריות הנ"ל מבלי לגרוע מאחריותו לביצוע תיקונים בתקופת הבדק לפי כל דין. הוראות חוק המכר יחולו על חיובי הקבלן הן כלפי המזמין והן כלפי רוכשי היחידות מהמזמין מהם, בלי יוצא מן הכלל. יחידי המזמין יהיו רשאים להמחות למי מטעמם שרכשו מהם את היחידות ו/או קיבלו מהם אותן ללא תמורה וכיו"ב, את כל זכויותיו לעניין אחריות הקבלן לאיכות הבניה ומועדי המסירה. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין יתחייב כלפיהם ו/או מי מטעמם שרכשו מהם את היחידות ו/או קיבלו מהם אותן ללא תמורה וכיו"ב על איכות בניה ומועדי מסירה, על בסיס התחייבויות הקבלן לפי הסכם זה.

36.14 אם הפגם ו/או הליקוי הוא כזה שהקבלן אחראי לו והוא אינו ניתן לתיקון עפ"י קביעת המפקח, ישלם הקבלן למזמין פיצוי בסכום שיקבע ע"י המפקח, לפי שיקול דעתו הסופי והבלעדי.

36.15 המזמין יהיה רשאי לקזז ולנכות את הסכום הנ"ל מכל תשלום שיגיע ממנו לקבלן ו/או לגבות אותו בכל דרך אחרת לרבות מערבות הבדק.

36.16 למען הסר ספק, ועל אף אם נאמר אחרת בהסכם זה, מובהר בזאת כי בגופף לאחריות הקבלן עפ"י חוק המכר (דירות), הקבלן אחראי לכל ליקוי בניה בגינו זכאי רוכש דירה לתבוע עפ"י כל דין ולכל נזק מכל מין וסוג שהוא אותו זכאי רוכש דירה לתבוע בגין ליקוי כאמור מן המזמין.

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 51378620

- 36.17. נתגלה פגם בעבודה בזמן ביצועה, רשאי המפקח לדרוש מהקבלן לחקור את הסיבות לפגם, ולתקנו בשיטה שתתואר על ידי המפקח. היה פגם כזה שאין הקבלן אחראי לו לפי ההסכם, יחולו הוצאות החקירה והתיקון על המזמין והקבלן מתחייב לבצעם מיד, כפי שיורה לו המזמין, על חשבון המזמין. היה הפגם כזה שהקבלן אחראי לו לפי ההסכם – יחולו הוצאות החקירה על הקבלן וכן יהא הקבלן חייב לתקן מיד, על חשבונו הוא, את הפגם וכל הכרוך בו.
- 36.18. מובהר כי אחריות הקבלן לפי סעיף זה הינה אף לשינויי דיירים.
- 36.19. הקבלן ישפה את המזמין ו/או מי מיחידיו (לפי המתאים) לרבות צדדים שלישיים אשר רכשו את זכויותיו בדירה ונכנסו "לנעלי" המזמין על כל המשתמע מכך בכל הקשור להסכם זה, בגין כל תביעה או דרישה של מי מבעלי היחידות, שעילתה באחריות הקבלן כאמור בסעיפים 10, 15, 16, 17 ו-36 לעיל, לרבות בגין כל הוצאה או תשלום, שהמזמין יידרש או יתבע לשאת בהם כאמור, והכל מבלי לגרוע מזכות המזמין בהתאם לכל דין לרבות, חוק המכר דירות על תיקונו והאמור בהסכם זה.
- 36.20. הקבלן יהיה אחראי לכל תביעה משפטית ו/או אחרת שתוגש על-ידי מי מבין בעלי היחידות בפרויקט בגין ליקויי ביצוע בנייה מכל סוג ומין (להלן: "תביעת דייר") והכל מבלי לגרוע מזכויות המזמין לעניין זה על פי כל דין לרבות, חוק המכר דירות על תיקונו.
- 36.21. בתום תקופת הבדק, ימסור המזמין לקבלן תעודת סיום לפיה המבנה בוצע והושלם בהתאם להסכם, וכי כל עבודות הבדק והכרוך בהן בוצעו אף הן בהתאם להסכם ולשביעות רצונו המלאה של המזמין. מובהר בזאת, כי מסירת תעודת סיום ההסכם לקבלן אינה פוטרת את הקבלן מהתחייבות הנובעת מההסכם אשר מטבע הדברים נמשכת היא גם לאחר מועד מסירת התעודה האמורה.

### פרק י' - סיום ההסכם

#### **37. ביטול ההסכם על ידי המזמין**

- בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן רשאי המזמין בהודעה לקבלן ומבלי לגרוע מכל סעד או זכות אחרים המוקנים למזמין לפי כל דין או לפי הסכם זה, לבטל הסכם זה:
- 37.1. אם הקבלן לא התחיל בביצוע הוראות הסכם זה במועד או שהפסיק את ביצועו ולא התחיל או המשיך בביצועו, לפי העניין, תוך המועד שנקבע ע"י המפקח בהודעה לקבלן.
- 37.2. אם קצב הביצוע איטי מדי לדעת המפקח כדי להבטיח את גמר העבודות לפי לוח הזמנים והקבלן לא נקט תוך מועד שנקבע ע"י המפקח באמצעים שמטרתם להבטיח את השלמת העבודות בפרויקט לפי לוח הזמנים, כפי שהמועד והאמצעים יפורטו בהודעת המפקח לקבלן.
- 37.3. אם הקבלן קיבל החלטה על פירוק או שניתן צו לפירוק הקבלן ע"י בית משפט מוסמך, או במקרה שניתן צו קבלת נכסים או שמונה כונס נכסים או מנהל או מפרק זמני על הקבלן ע"י בית משפט מוסמך או שהוטל עיקול על נכסיו באתר, כולם או חלקם, או שהקבלן ימצא במצב של הקפאת הליכים, או יגיש ביוזמתו בקשה להקפאת הליכים או פירוק או כינוס נכסים.
- 37.4. הפר הקבלן תנאי מתנאי הסכם זה שלפי מהותו או הקשרו הוא תנאי יסודי ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע ע"י המפקח בהודעה לקבלן או שלדעת המפקח לא ניתן לתקן את ההפרה.
- 37.5. לעניין הסכם זה אישור המפקח בדבר הפרה של ההסכם מצד הקבלן או בדבר אי-תיקון ההפרה יהווה ראיה חלוטה לאמור באישור.
- 37.6. המזמין מחוייב ליידע את הבנק המממן מראש על כוונת המזמין לבטל את ההסכם.

#### **38. סילוק יד הקבלן**

- 38.1. עם ביטול ההסכם כאמור לעיל יפסיק הקבלן מיד ביצוע כל עבודה באתר, ויטל ידו מהאתר, ביחד עם נציגיו, עובדיו וכל הפועלים עבורו או מטעמו, במועד שנקבע על-ידי המפקח בהודעה. הקבלן לא יהיה רשאי לסלק מהאתר אביזרים, חומרים וציוד, אלא אם הורה לו המפקח לסלק מהאתר את כל הדברים האמורים או חלק מהם.

אפרים לוי  
חברה מזליה בע"מ  
ח.פ. 513784520

- 38.2. המזמין רשאי לתפוס את המבנים, החומרים ואת הציוד שבאתר שהקבלן לא נדרש לסלקם כאמור, ולאסור על הקבלן, נציגיו, עובדיו ועל הפועלים עברו או מטעמו, את הכניסה לאתר או את השהות בו, או לגרום לסילוקם מהאתר.
- 38.3. אם לא ציית הקבלן להוראת המפקח בדבר סילוק דברים מהאתר כמותנה לעיל, רשאי המזמין לסלקם מהאתר לכל מקום שייראה בעיניו, ולא יהיה אחראי לכל נזק או אבדן שייגרם להם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המזמין להשתמש במבנים, החומרים והציוד כאמור לעיל.
- 38.4. נמסרה לקבלן ההודעה כאמור, רשאי המזמין לאחר תום המועד הנוכח בה, להשלים במקום הקבלן את העבודות נשוא הסכם זה, בעצמו או באמצעות קבלן אחר או בכל דרך אחרת, ולהשתמש לשם כך בכל המבנים, החומרים והציוד של הקבלן באתר או בכל חלק מהם ובכל מקרה המזמין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבחור אם להשלים את העבודות באמצעות קבלני משנה ו/או ספקים של הקבלן.
- 38.5. פעל המזמין כאמור לעיל, יערוך המפקח חשבון, לפיו יופחת מסכום התמורה לפי הסכם זה - סכום ההוצאה הכוללת של המזמין להשלמת כל התחייבויות הקבלן לפי ההסכם, ואם יעלה סכום הוצאותיו של המזמין על סכום יתרת התמורה - מתחייב הקבלן לשלם למזמין את סכום ההפרש לפי חישוב המפקח בתוספת 15% תקורה (להלן בסעיף זה: "סכום החוזר") בתוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון לקבלן.
- 38.6. סכום החוזר יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד ביצוע ההוצאות ע"י המזמין ועד למועד הפירעון בפועל של סכום החוזר מהקבלן למזמין.
- 38.7. מודגש, כי לא תהיה לקבלן כל זכות עיכובן באתר במקרה של סילוק יד כאמור.
- 38.8. מוצהר בזאת ע"י הקבלן, כי הוא מסכים ומאשר את כל הנאמר בסעיף זה לעיל, בקשר לסילוק יד מהאתר.

39. בוטל.

#### 40. תיקון נזקים לכביש, למובילים אחרים וכיו"ב

הקבלן אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, דרך, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב (להלן: "המערכות הקרקעיות והתת-קרקעיות") תוך כדי ביצוע הפרויקט, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע הפרויקט. כל נזק ו/או קלקול כאמור יתוקן על חשבונו של הקבלן באופן המיידני והיעיל ביותר ולשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסכמים לפקח על הטיפול במערכת כלשהי מהמערכות הקרקעיות והתת קרקעיות.

#### 41. מניעת הפרעות לתנועה ומניעת פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים

- 41.1. הקבלן אחראי ומתחייב לדאוג לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום הפרויקט ו/או הדרכים שבקרבת האתר חסומות ו/או נתונות שלא לצורך לתנועה ו/או הפרעות אחרות שיקשו על התנועה הרגילה בדרכים האמורות. במקרה של הובלת משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסכמת וינקטו כל האמצעים, לרבות: בחירתם של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים. הקבלן ידאג, על חשבונו, לכך שהשבילים לאתר וממנו יהיו פנויים בכל עת לתנועה חופשית.
- 41.2. הקבלן ימלא אחר כל דרישה חוקית של כל רשות מוסמכת לרבות רשויות התנועה העירונית ו/או המחוזית ו/או משטרת ישראל ביחס להסדרי תנועה, שילוט, תמרור, סימון בפנסים, הצבת עובדים להכוונת התנועה וכד' ויהיה האחראי להשגת כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות האמורות.
- 41.3. הקבלן מתחייב לכך, שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה כל פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהיה כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו ו/או ברכוש צד ג' כלשהו - והכל למעט אם הקבלן יקבל לכך אישור מראש ובכתב מאת הרשויות המוסמכות.

חברת לניה בע"מ  
ח.פ. 51378920

- 41.4. במקרה שתגרם הפרעה כלשהי, מתחייב הקבלן להסירה מיד ולשפות את המזמין בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו, או אם יגרמו לו, כתוצאה מכך.
- 41.5. אם לצורך ביצוע העבודות יהיה צורך להעביר חפץ כלשהו ממקום למקום באופן שהעברה עלולה לגרום לנזק לכביש, גשר, חוטי השמל, חוטי טלפון, צינור, כבל וכיו"ב, ובאם לא ישתמש הקבלן באמצעי הגנה מיוחדים ודרושים - יודיע על כך הקבלן לרשויות המוסמכות ולמפקח, לפני ביצוע ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים.
- הקבלן יהא רשאי לבצע את ההעברה רק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, ויהא חייב לנקוט, על חשבונו, בכל אמצעי ההגנה/הזהירות הדרושים לצורך ביצוע האמור לעיל.
- אין במתן הודעה כאמור לרשויות ו/או למפקח ואין בקבלת אישורן של הרשויות כאמור כדי לפטור את הקבלן מאחריותו לכל נזק שיגרם, אם יגרם, כאמור.
- 41.6. הקבלן מתחייב לאחסן את הציוד ו/או החומרים המיועדים לבנייה וכן לבצע את כל העבודות הקשורות והנובעות מהעבודות נשוא הסכם זה, אך ורק בתחום השטח ו/או השטחים שיועדו לו לשם כך על-ידי הרשויות ו/או המזמין ו/או המפקח, והכל מבלי להפריע לפעילות הרגילה והשוטפת המתבצעת בקרבת האתר.
- 41.7. הקבלן אחראי, שכל נזק או קלקול שיגרמו לאתר, לקיר, לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, לקווי מים ולרשת המים, לביוב, לתיעול, להשמל, לטלפון ולצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודות וכתוצאה מביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול שנגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על חשבונו של הקבלן באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בנזק כאמור, והכל לפי לוח זמנים שיקבע המפקח.
- 41.8. מוסכם בזאת כי אין באמור לעיל כדי לזכות את הקבלן בתשלום כלשהו נוסף והקבלן מצהיר, כי בקביעת המחירים נשוא הסכם זה נלקחו בחשבון ההוראות האמורות.

#### מסירת העבודות ותעודות גמר

- 41.9. בגמר העבודות יודיע על כך הקבלן בכתב למזמין ולמפקח כי העבודות מוכנות למסירה, ותוך 7 ימים מקבלת ההודעה יבקר המפקח באתר, יבדוק את העבודות ויערוך פרטיכל המתייחס למידת גמר העבודות ומצבן. מצא המפקח כי העבודות נשוא הסכם זה טרם הושלמו ו/או כי יש לתקנם ו/או לשנותם, יערוך המפקח רשימת תיקונים והשלמות שעל הקבלן לבצעה לפי לוח זמנים שיקבע על ידי המפקח. לאחר השלמת התיקונים בהתאם לפרטיכל יודיע הקבלן בשנית למפקח על סיומם של התיקונים ויזמינו לבדיקה נוספת שתיערך תוך 20 ימים מקבלת ההודעה על ידי המפקח של רשימת התיקונים.
- 41.10. למען הסר ספק מובהר כי אין בפרטיכל שנערך ע"י המפקח ובאישור המפקח כי התיקונים בוצעו כדי לגרוע מאחריות הקבלן כלפי יחיד המזמין ו/או הרוכשים לטיב העבודות ו/או החומרים ו/או כדי לגרוע מכל התחייבויות החלה עליו כלפי יחיד המזמין ו/או רוכשי הדירות מכה חוק המכר אשר, כמוסכם בהסכם זה, רואים אותו כחל לכל דבר וענין ביחסים בין הקבלן לבין יחיד המזמין ו/או רוכשי הדירות כאילו היה הקבלן בעצמו "המוכר" כמובנו של מונח זה בחוק המכר ו/או מכה כל דין, בקשר לביצוע העבודות. עבודה שלא בוצעה ו/או אם בוצעה באופן לקוי יהיה הקבלן חייב לבצעה, להשלימה ו/או לתקנה גם אם אותה עבודה ו/או חובה לתקן עבודה כל שהיא הושטמו מרשימת התיקונים וההשלמות, בכפוף להוראות חוק המכר והוראות הסכם זה.
- 41.11. לאחר קבלת אישור המפקח בדבר גמר ביצוע העבודה יקיים הקבלן הליך מסירה מסודר לרוכשי הדירות, באחריותו ועל חשבונו, אשר יכלול, ביצוע כל הליכי המסירה על-פי הסכמי המכר עם הרוכשים ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם חתימת הדייר על פרוטוקול שימצא ויגלם את כל טענותיו ביחס למצב הדירה ומסירתה.

במסגרת הליך המסירה ימציא הקבלן לדיירים את כל תעודות האחריות לדירות ולמתקנים השונים שהותקנו בהם.

חברה לבנייה  
חברה לבנייה  
513718620 .פ.ח

41.12. מודגש בזאת, כי אין לפרש אי רישום של לקוי ו/או פגם ו/או אי-התאמה שנרשמה ביומני העבודה או בכל מסמך אחר שנשלח מאת המזמין לקבלן בפרוטוקול המסירה כויתור כל שהוא על דרישה לתקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין הלקוי ו/או חריגה ו/או אי התאמה כנייל והכל הכפוף להוראות חוק המכר ולהוראות הסכם זה.

41.13. למען הסר ספק מובהר בזאת כי דירה לא תיחשב ככזו שנמסרה בהתאם להסכם זה אלא לאחר שהמפקח אישר כי הינה ראויה למסירה והקבלן ערך פרוטוקול מסירה עם הדייר ומסר את הדירה. במקרה של סירוב דייר לקבלת דירה, יהא רשאי הקבלן למסרה למזמין, בכפוף לאישורו של המפקח להיות הדירה ראויה למסירה.

41.14. המפקח יקבע כי העבודות הושלמו וייתן לקבלן אישור גמר (לעיל ולהלן): "אישור גמר סופי מהמפקח" רק בהתמלא התנאים הבאים:

41.14.1. כל העבודות, לרבות השינויים, הושלמו לשביעות רצונו של המפקח ועמדו במבחני קבלה כפי שיקבע המפקח.

41.14.2. העבודות עמדו בכל הבדיקות והמבחנים הנדרשים עפ"י כל דין ועפ"י ההסכם וניתנו כל האישורים הנדרשים לתפעולן, ובכלל זה (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי לגרוע מאחריותו הכוללת של הקבלן בהתאם להסכם זה):

41.14.2.1. אישור מת"י למערכת הספרינקלרים מערכת גילוי אש ועשן, מערכת הוצאת עשן, אינטגרציה וכל אישור אחר הנדרש על ידי כיבוי אש.

41.14.2.2. אישור פיקוד העורף הג"א על תקינות הממ"דים.

41.14.2.3. אישור מחלקת התברואה על שימוש במתקני האשפה.

41.14.2.4. אישור מחלקת המים על תקינות מערכת המים ו/או הביוב.

41.14.2.5. אישור כיבוי אש לתקינות המערכות וההתקנות הנדרשות על ידי כיבוי אש.

41.14.2.6. אישור חברת בזק על בדיקת ותקינות המערכת הפנימית לטלפון.

41.14.2.7. אישור חב' הוט וחב' יס (YES) כנדרש ע"י הרשויות.

41.14.2.8. אישור חח"י על בדיקת כל מערכות החשמל וחיבוריהן (כולל מחסנים, מקלטים, מעליות, גנרטור וכו') והדירות ותקינותן.

41.14.2.9. אישורי המעבדה על עריכת בדיקות הצפת הגג, המטרות הקירות ותקינות האיטומים.

41.14.2.10. אישור חברת הגז על בדיקת צנרת הגז ותקינותה ואישור משרד העבודה לגבי צובר הגז.

41.14.2.11. אישור בוחן מוסמך מטעם משרד העבודה על בדיקת הפעלת המעליות תקינותן ורישיון להפעלתן.

41.14.2.12. כתבי אחריות של היצרן הספק/המבצע עבור, מתקן אנטנה מרכזית, מתקן טלפון פנים, המעליות, הגנרטור לשעת חרום, דודי חימום דירתיים, מערכות מיזוג, משאבות, מערכות אוורור ודיחוס ו/או כל מתקן, מערכת או עבודה אחרת לגביה נדרש כתב אחריות, ולמשך תקופת האחריות הנדרשת.

41.14.2.13. אישורי המתכננים בכתב לתקינות ושלמות כלל המערכות של המבנה.

41.14.2.14. כלל האישורים לצורך קבלת טופס 4.

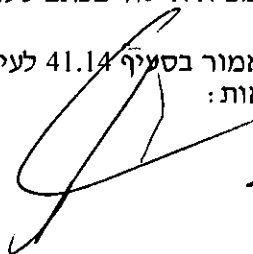


מודגש כי הרשימה הנ"ל אינה רשימה ממצה, וכי אין בהמצאת האישורים והמסמכים הנ"ל בכדי לגרוע מאחריות המזמין התחייבות הקבלן בכל הקשור לטיב ו/או

אילנה לוי  
חברת רינייה בע"מ  
ח.פ. 513782/20

תקינות כל העבודות, המלאכות, המוצאים המערכות והמתקנים וכל שאר חלקי המבנה, הפרויקט והעבודות.

- 41.14.3 מבוטל.
- 41.14.4 הקבלן תיקן על חשבונו כל נזק שנגרם כתוצאה מהעבודות ושהוא אחראי לתיקונו.
- 41.14.5 הקבלן מסר למפקח את התוכנית AS MADE של הפרויקט, כולל חדרי המכונות, מערכות המבנה וכלל השטחים הציבוריים, בשני עותקים מודפסים וכן בפורמט דיגיטלי בהתאם להוראות סעיף 35.2.2 לעיל.
- 41.14.6 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשי היחידות בבנין חוברת הוראות אחזקה ותפעול בהתאם לחוק המכר.
- 41.14.7 הקבלן מסר למזמין ו/או לרוכשים ובהתאם להחלטת המזמין, תעודות אחריות לבדק, וכן תעודות אחריות של היצרן/הספק למתקנים ואביזרים השונים שהותקנו בדירות.
- 41.14.8 הקבלן מסר למזמין את ערבות הבדק הנוכרת בסעיף 31.2 לעיל. כנגד מסירת ערבות הבדק יחזיר המזמין לקבלן את ערבות הביצוע. המזמין יהיה רשאי לדרוש ולקבל מהקבלן את הערבות במספר שלבים של מסירות ביניים של דירות ו/או שטחים ציבוריים.
- 41.14.9 הקבלן מסר למזמין תעודת גמר כדין מהרשות המקומית. מודגש בזאת כי מסירת תעודת גמר זו היא תנאי הכרחי לסיומה של עבודת הקבלן, אך מסירת תעודה זו אינה משחררת את הקבלן מהצורך לקבל אישור גמר סופי מהמפקח כאמור בסעיף 41.14 זה.
- 41.14.10 למען הסר ספק, מובהר כי השלמת הבניין והעבודות כאמור לעיל כוללת, בין היתר, מילוי כל דרישות היתר הבנייה והשלמת העבודות בהתאם לו ובהתאם לדרישות הדין ו/או רשויות התכנון המוסמכות (לרבות הג"א, חברת החשמל, בזק, מכבי אש, הרשות המקומית וכיו"ב), לרבות כל עבודות התיאום ו/או הטיפול עם הגופים ו/או הרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור המבנים ו/או היחידות לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיו"ב), קבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופס 4), קבלת אישור הרשות המקומית לאכלוס, בדיקת העבודות לרבות הפעלה לצורך ניסוי של מערכות, מתן תוכניות "כפי שבוצע" וניקוי כל שטח האתר וסביבתו מפסולת, לכלוך ושיירים, והכל בכפוף להוראות חוזה זה.
- למען הסר ספק מוסכם כי באחריותו הבלעדית של הקבלן לדאוג בעצמו ועל חשבונו להוצאת טופס 4 לאכלוס ותעודת גמר לפרויקט מהועדה המקומית (לרבות אישור לחיבור חשמל למבנה), לרבות לזימון כל הגורמים המאשרים לצורך זה והצגת אישוריהם, ולבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הנדרש על מנת למלא את דרישות הרשויות הנדרשות לצורך הוצאת טופס 4 ותעודת גמר, לרבות לזימון כל הגורמים המאשרים לצורך זה והצגת אישוריהם.
- 41.14.11 למען הסר ספק מובהר כי אין בקבלת "אישור גמר סופי מהמפקח" כדי לגרוע במאומה מאחריות הקבלן לטיב העבודות והחומרים ולא תישמע טענה של הקבלן, כאילו מהווה אישור המפקח הוכחה ו/או ראיה כלשהי לטיב העבודות והחומרים.
- 41.14.12 הקבלן תיקן את כל הליקויים והפגמים שפורטו בפרוטוקולי המסירה עם יחיד המזמין ו/או מי מטעמו ו/או במקומם, והמציא אישור בכתב שלהם בנוגע לכך.

41.15 המפקח זכאי לסרב לקבל את העבודות אם לא הושלמו כאמור בסעיף 41.14 לעיל, או לקבלן בכפוף לביצוע תיקונים, ובמקרה אחרון זה תחולנה ההוראות הבאות:

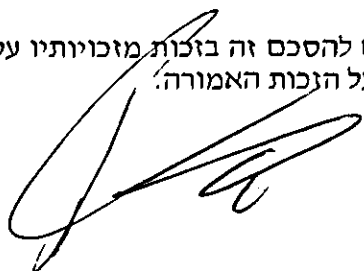
אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 513781620



- 41.15.1 על הקבלן לבצע התיקונים בתוך המועד שיקבע לכך ע"י המפקח בפרטיכל.
- 41.15.2 המזמין זכאי לעכב מהיתרה שתגיע לקבלן אותה עת את סכום ערך התיקונים שעל הקבלן לבצע לפי קביעת המפקח בתוספת 15% תקורה, אך לא יעכב כאמור אם תומצא למזמין ערבות בנקאית להנחת דעתו ובסכום שהמפקח יקבע.
- 41.15.3 לא ביצע הקבלן את התיקונים במועד ולאחר התראה של 7 יום, יהיה המזמין זכאי לבצעם על חשבון הקבלן ועל הקבלן לשלם את הוצאות התיקונים למזמין.
- 41.15.4 בכל מקרה שעל הקבלן לבצע עבודות (לרבות עבודות בדק) ו/או לנקוט באמצעים כלשהם למטרת העבודות והוא לא עשה כן, והמזמין ביצע עבודות אלה או נקט באמצעים כאמור בעצמו או ע"י אחרים, לאחר שנתן התראה מראש לקבלן של 7 ימים בהם הקבלן לא פעל כאמור, הרי על כל סכום שהמזמין יוציא בקשר לכך יתווספו 15% כהוצאות התקורה ורווח של המזמין והם יתווספו לכל סכום שהמזמין יהיה זכאי לגבות מהקבלן.
- 41.15.5 הזכות למזמין לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו לקבלן או לנכות מכל סכום המגיע ממנו לקבלן, כל סכום המגיע מהקבלן למזמין, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לגבות המגיע לו מהקבלן בכל דרך אחרת. ביצוע הקיזוז או הניכוי אינו מחייב הודעה מהמזמין.
- 41.16 אם אחרי הודעת הקבלן לא יבוא המפקח לקבל את העבודות תוך המועד הנזכר בסעיף 41.9 לעיל, על הקבלן לשלוח למזמין הודעה לפיה נדרש המזמין תוך 14 ימים לשלוח את המפקח או מפקח אחר על מנת לבקר את העבודות ולקבלן. באם המזמין לא יענה לדרישה זו תוך המועד האמור, תחשבנה העבודות כאילו נמסרו בהתאם להסכם בתום 14 הימים הנ"ל.
- 41.17 הזכות למזמין לדרוש מהקבלן למסור למזמין חלקים של העבודות עוד לפני השלמת כל העבודות ועל הקבלן למלא אחר דרישות המזמין. במקרה זה תחולנה הוראות ההסכם המתייחסות להשלמת ביצוע העבודות ומסירתן, בשינויים המחויבים, על חלקי העבודות הנמסרים.
- 41.18 יחיד המזמין יהיו רשאים להורות לקבלן שלא לבצע את עבודות הגמר שאינן נדרשות לצורך קבלת טופס 4 בדירות אשר בבעלותם או בחלקן (ובכלל זה אספקת והתקנת כלים סניטריים; אספקת והתקנת שיש, קרמיקה ו/או ארונות למטבח; אספקת והתקנת ארון אמבטיה, שיש לארון ומראה; אספקת והתקנת אביזרים שונים לחדרי שירותים ואמבטיה; אספקת והרכבת אריחי קרמיקה לחיפוי קירות בחדרי שירותים, אמבטיה ומטבח; אספקת והתקנת כלים סניטריים במטבח ובאמבטיות וכיוצא ב - והכל בכפוף לכך שאינן נדרשות לצורך טופס 4).
- 41.19 מבוטל.
- 41.20 מבוטל.
- 41.21 הקבלן יטפל בעצמו ועל אחריותו בקבלת תעודת גמר מהרשות המקומית והערבויות הנדרשות לשם כך (אם וככל שידרשו) ובביצוע תיקונים והשלמות עפ"י דרישות הרשות המקומית ויעבירנה למזמין. המזמין מצדו ישלם את כל התשלומים לצורך הוצאת תעודת גמר ואשר הוטלו עליו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 41.22 מסירת החזקה ביחידת הדיור וברכוש המשותף תיעשה לפי הוראות נוהל מסירת דירות ורכוש משותף לרוכשים (נספח כה').

## 42. שונות

- 42.1 אי שימוש או איחור בשימוש מצד מי מהצדדים להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, לא יחשב כויתור מצד מי מהצדדים על הזכות האמורה.




אירחם לוי  
חברה מ"מ בע"מ  
513789720 ח.פ.





- 42.2. כל התרופות והסעדים המיוחדים המוקנים למזמין על-פי הסכם זה הם מצטברים זה לזה, וכמו-כן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה, תרופה או סעד המגיעים למזמין על-פי הוראות אחרות בהסכם זה או על-פי כל דין.
- 42.3. מוסכם במפורש כי ביצוע כל אחת ואחת מהתחייבויות המזמין עפ"י הסכם זה מותנה בכך שהקבלן יקיים תחילה את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה שעליו לקיים עד לאותו מועד והמזמין זכאי, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה, לעכב ביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו עד לאחר שהקבלן קיים את התחייבויותיו כאמור.
- 42.4. ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד המזמין לקבלן במקרה מסוים לא ישמשו תקדים למקרה אחר, ובכל מקרה לא יהיה תוקף לויתור או ארכה כאמור אלא אם ניתנו בכתב ונחתמו בידי הצדדים להסכם זה.
- 42.5. כל הצהרה, מצג או הבטחה בעל פה שנעשתה בעבר או שתעשה בעתיד על ידי כל אדם, לרבות המזמין ו/או שליחיו, בכל דבר הנוגע להסכם זה, לא תחייב את המזמין. מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים.
- 42.6. מוסכם בזה כי כל הסכם קודם להסכם זה, באם נעשה בין הצדדים, בכתב או בעל פה - בטל בזה. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב, ובחתימת הצדדים.
- 42.7. אין הקבלן רשאי למסור, להסב, להעביר ולשעבד לאחר או לאחרים את ההסכם או כל חלק מזכויותיו ו/או מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב. מבלי לגרוע מסעדי המזמין עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, במקרה של הפרת ההתחייבות האמורה בסעיף 42.7 זה על ידי הקבלן, לא יהיה זכאי הקבלן ו/או אותו נמחה ו/או נעבר ו/או קבלן משנה לתמורה כלשהי בגין ביצוע העבודות שתעשינה על ידי אותו נמחה ו/או נעבר ו/או קבלן משנה.
- 42.8. אין הקבלן רשאי למסור לאחר את ביצועו של הפרויקט כולו או מקצתו, אלא בהסכמת המזמין בכתב, ואולם העסקת עובדים, בין ששכרם משתלם לפי שעות העבודה ובין ששכרם משתלם לפי שיעור העבודה, אין בה כשלעצמה, משום מסירת ביצועו של הפרויקט, או של חלק ממנו, לאחר. הודיע הקבלן למפקח בכתב על רצונו למסור את ביצועו של חלק כלשהוא מהפרויקט לקבלן משנה, יודיע המפקח לקבלן בכתב, תוך 10 ימים מתאריך קבלת הודעת הקבלן האמורה על הסכמתו או התנגדותו לכך.
- 42.9. במקרה שלא התקבלה הסכמת המזמין בכתב או שהתקבל מכתב המזמין לפיו המזמין מתנגד למסירת ביצוע העבודה לאותו קבלן משנה יעביר הקבלן רשימה של לפחות חמישה קבלני משנה להם הוא מבקש להעביר את העבודה והמזמין יהיה חייב לאשר את ביצוע העבודה ע"י אחד מאותם קבלני משנה.
- 42.10. ניתנה הסכמה כאמור לעיל ע"י המזמין, לא יהיה בכך כדי להטיל על המזמין אחריות ו/או חבות כלשהיא ולא יהיה בכך כדי לפטור את הקבלן מאחריותו לכל מעשה ו/או מחדל שנעשו ע"י הקבלן, ו/או מי מעובדיו ו/או מי משלוחיו ו/או מי מקבלני המשנה שלו, להם נמסרה עבודה לביצוע כאמור לעיל, והקבלן יישא באחריות מלאה לכל מעשה או מחדל של מבצעי העבודות, באי כוחם ועובדיהם.
- 42.11. נתן המזמין את הסכמתו בין המפורשת ובין מכללא בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה, אין ההסכמה האמורה פוטרת את הקבלן מאחריותו והתחייבויותיו לפי ההסכם, והקבלן יישא באחריות מלאה לכל מעשה או מחדל של מבצעי הפרויקט, באי כוחם ועובדיהם.
- 42.12. מובהר כי אין בכל האמור בהסכם זה כדי לחייב את המזמין לבצע את הפרויקט או כל חלק ממנו.
- 42.13. המזמין ו/או כל אחד מיחידיו יהיה רשאי להסב או להעביר לאחר או לאחרים ו/או לשעבד, בכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה, את חלק ו/או כל זכויותיו ו/או חובותיו על-פי הסכם זה או כל חלק ממנו, וזאת ללא כל צורך בקבלת הסכמת הקבלן לכך.
- 42.14. בית המשפט המוסמך לדון בכל דבר ועניין בקשר להסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות כל סכסוך בין הצדדים ו/או בקשר לפרשנותו של הסכם זה ו/או ישומו ו/או כל עניין אחר הכרוך בו תוך כדי ביצוע העבודה ולאחר סיומה ו/או במקרה של ביטול ההסכם או סיומו, ולרבות במקרה של סכסוך בקשר לשכרו של הקבלן ו/או שחרורו מהפרויקט, הינו בית המשפט המוסמך בתל אביב בלבד, לפי סמכותו העניינית ולשום בית משפט אחר לא תהיה סמכות שיפוט בעניין כאמור.

להסרת ספק ועל אף כל האמור בהסכם מובהר, כי אף אם תתגלע מחלוקת בין הצדדים בקשר לביצועו של ההסכם ו/או בכל דבר ועניין בקשר לביצוע העבודות ו/או אף אם יפנה צד מהצדדים לבית המשפט לבירור מחלוקות כאמור במהלך ביצוע העבודות, אין ולא יהא בכך כדי לעכב בכל מקרה ו/או לדחות באופן כלשהו את ביצוע העבודות על-ידי הקבלן על-פי ההסכם, והעבודות ימשכו כסדרן במהלך בירור כל מחלוקת כאמור. למען חסר ספק, בכל מקרה של סכסוך או מחלוקת בין הצדדים, לא יהיה הקבלן רשאי לנקוט בצעד כלשהו אשר יהיה בו, במישרין או בעקיפין, לגרום להפרעה או עיכוב לפרויקט (לרבות צווי מניעה).

42.15. כל מסמך לעניין הסכם זה ניתן לשלוח בדואר רשום לפי כתובות הצדדים בכותרת להסכם זה, וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, ייחשב כנתקבל על ידי הנמען כעבור 72 שעות מתאריך המשלוח. כל הודעה שנמסרה במסירה אישית או שוגרה בפקסימיליה תחשב כאילו נתקבלה בעת מסירתה או במועד הנקוב באישור המשלוח בפקסימיליה, לפי העניין.

**אברהם לוי**  
**חברת לבניה בע"מ**  
**ח.פ. 51372320**  
**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הקבלן

המזמין

נספח 1 להסכם קבלן מיום 13.04.2016

בין: ה"ה כמפורט ברשימה להלן, המסומנת – נספח 1  
 (להלן: "המזמין")  
 מצד אחד

לבין: אברהם לוי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 0-378862-51  
 (להלן: "הקבלן")  
 מצד שני

רשימת בעלי חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69, 145 בגוש 6525

המהווים את כלל בעלי הזכויות במגרש 204

תוכנית הר/1819, מתחם "זרובבל" הרצליה ("המזמין")

| שם משפחה ופרטי      | מס' זהות       | חתימה: |
|---------------------|----------------|--------|
| רוסין אופיר         | ת.ז. 032162943 | _____  |
| רוסין לימור         | ת.ז. 032028953 | _____  |
| כהן ניסן יהונתן     | ת.ז. 066688920 | _____  |
| אוזן אליהו          | ת.ז. 058083205 | _____  |
| בן דוד יפה          | ת.ז. 056584220 | _____  |
| בן כליפא דוד        | ת.ז. 050909092 | _____  |
| ברונפמן אירן ססיליה | ת.ז. 332508431 | _____  |
| צירני ישראל         | ת.ז. 067112300 | _____  |
| צירני ציונית        | ת.ז. 074701244 | _____  |
| שנק אורית           | ת.ז. 031861701 | _____  |
| שנק צבי ניר         | ת.ז. 027493642 | _____  |
| סיכל אריק           | ת.ז. 040676306 | _____  |
| סיכל שירה           | ת.ז. 066107574 | _____  |

(כולם ביחד ולחוד מחלקת מקור 33 בגוש 6525)

אברהם לוי  
 חברה לבניה בע"מ  
 ח.פ. 513788620

|       |  |                |
|-------|--|----------------|
| _____ | 506118039 (דרכון ארה"ב) GJ 339487 (דרכון קנדה) | שחמון ששון     |
| _____ | 046113833 ת.ז.                                 | לפקיפקר אליעזר |
| _____ | 032723215 ת.ז.                                 | אוזן מרים      |
| _____ | 300024197 ת.ז.                                 | זיו עפרי       |
| _____ | 031375744 ת.ז.                                 | חמאמה דורי     |
| _____ | 032390809 ת.ז.                                 | פדן יפעת אורי  |

**(מחלקת מקור 25 בגוש 6525)**

|       |                |               |
|-------|----------------|---------------|
| _____ | 058244294 ת.ז. | בביוב אייל    |
| _____ | 023765613 ת.ז. | בביוב סיגל    |
| _____ | 067351882 ת.ז. | גולדמן ישעיהו |
| _____ | 052054178 ת.ז. | גולדמן דניס   |
| _____ | 054972898 ת.ז. | רבי עוזי      |
| _____ | 054564281 ת.ז. | רבי אביבה     |

**(כולם ביחד ולחוד מחלקת מקור 30 בגוש 6525)**

|       |                |               |
|-------|----------------|---------------|
| _____ | 049815061 ת.ז. | בנדר רונה חנה |
| _____ | 034166314 ת.ז. | יעקובוב ישראל |
| _____ | 031684061 ת.ז. | אלון ברק      |
| _____ | 027064575 ת.ז. | וינברגר ראובן |
| _____ | 058335241 ת.ז. | וינברגר רות   |
| _____ | 051273100 ת.ז. | שרעבי יונה    |
| _____ | 067112300 ת.ז. | צירני ישראל   |
| _____ | 074701244 ת.ז. | צירני ציונית  |
| _____ | 054972898 ת.ז. | רבי עוזי      |
| _____ | 054564281 ת.ז. | רבי אביבה     |
| _____ | 056584220 ת.ז. | בן דוד יפה    |
| _____ | 040676306 ת.ז. | סיכל אריק     |
| _____ | 066107574 ת.ז. | סיכל שירה     |

**(כולם ביחד ולחוד מחלקת מקור 145 בגוש 6525)**

**אברהם לוי**  
חברה לניהול בע"מ  
ח.פ. 513783420

|       |                |                 |
|-------|----------------|-----------------|
| _____ | 056217631 ת.ז. | נגל יוסף        |
| _____ | 030493035 ת.ז. | זקס שרגא        |
| _____ | 042078717 ת.ז. | רייסמן מינה     |
| _____ | 050599406 ת.ז. | שינובסקי אבי    |
| _____ | 040775074 ת.ז. | עמיר אלעד       |
| _____ | 039274121 ת.ז. | עמיר רעות       |
| _____ | 061210647 ת.ז. | עמיר עידן       |
| _____ | 042998583 ת.ז. | עמיר יעקב       |
| _____ | 051938595 ת.ז. | עמיר שולמית     |
| _____ | 006108336 ת.ז. | לוי עמיחי       |
| _____ | 006069322 ת.ז. | לוי דורית       |
| _____ | 040676306 ת.ז. | סיכל אריק       |
| _____ | 066107574 ת.ז. | סיכל שירה       |
| _____ | 050072164 ת.ז. | גרטן יעקב       |
| _____ | 051734622 ת.ז. | גרטן ליאורה חיה |
| _____ | 025370941 ת.ז. | חי יהושע        |
| _____ | 032393183 ת.ז. | דנציגר חי אפרת  |

(כולם ביחד ולחוד מחלקת מקור 69 בגוש 6525)

**אברהם לוי**  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788620

## נספח ב' 1 - נוסח ערבות ביצוע

[להסכם בנייה מיום 13.04.2016 בין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 204 בתוכנית הר/1819, מתחם זרובבל הרצליה, חלק מחלקות 25, 30, 33, 69, 145 בגוש 6525 לבין חברת אברהם לוי חברה לבניה בע"מ, (ח.פ. 513788620) בגין הקמת פרויקט מגורים בהרצליה(להלן - "הסכם הבניה")]  
תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עו"ד זאב ברסלאור  
עבור בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 204 בתוכנית הר/1819, מתחם זרובבל הרצליה, חלק מחלקות 25, 30, 33, 69, 145 בגוש 6525, באמצעות הנציגות ח"ה:  
אופיר רוסיין ת.ז. 032162943, ציונית צירני ת.ז. 074701244, יוסף נגל ת.ז. 056217631, אלעד עמיר ת.ז. 040775074, רוני בן דוד ת.ז. 055500318, יהונתן כהן ניסן ת.ז. 066688920, שרגא זקס ת.ז. 030493035  
אשר כתובתם לצורך הסכם זה אצל משרד עוה"ד זאב ברסלאור, רחוב הנדיב 71 הרצליה,

א.ג.נ.

הנדון: ערבותנו מס' \_\_\_\_\_ על סך \_\_\_\_\_ ₪.

לפי בקשת \_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקבלן") הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי התשומות בבניה למגורים (להלן: "הפרשי ההצמדה") המגיעים או העשויים להגיע לכם מאת הקבלן להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם מיום 13.04.2016 (להלן: "ההסכם") לביצוע עבודות בניה, וכן כל העבודות הנלוות מכל סוג שהוא, שיבוצעו במקרקעין המהווים את מגרש 204 בתוכנית הר/1819 הרצליה, גוש 6525 חלקות מקור 25, 30, 33, 69, 145.

אנו נשלם לכם מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב כל סכום שיצויין בדרישתכם הנ"ל מבלי שיהיה עליכם לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הקבלן, וזאת בתנאי שהסכום הכולל שנשלם לכם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום האמור לעיל בתוספת הפרשי ההצמדה.

במידה שהסכום שדרשתם מאיתנו נמוך מסכום הערבות, תמשיך יתרת הערבות ותעמוד בתוקפה עד לתאריך פקיעתה.

לגבי ערבות זו מדד החישוב (להלן: "המדד") משמעותו מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי, הפרשי ההצמדה הנ"ל יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד האחרון שפורסם לפני ביצוע התשלום על פי ערבות זו (להלן-"מדד התשלום") כי מדד התשלום עלה לעומת המדד של חודש ספטמבר 2015 דהיינו המדד שפורסם ביום 15.10.2015 שהוא 107.0 נקודות (על בסיס יולי (להלן: "המדד הבסיסי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה למכפלת סכום הדרישה בהפרש שבין מדד התשלום למדד הבסיס מחולק במדד הבסיס.

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788620

כל שינוי בתנאי הערבות יהיה כפוף לאישור בכתב של הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

כל תשלום על פי ערבות זו ישולם אך ורק לחן מס' 105706663 בסניף כפר סבא 021 של הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ.

אין לשנות הוראה זו ללא קבלת הסכמת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (סניף כפר סבא (021), מראש ובכתב.


הוצאת הערבות לטובת שנים או יותר, אזי כל דרישה וכל פנייה תהיה חתומה על ידי המוטבים כולם והתשלום יבוצע למוטבים כולם.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ וכל דרישה על פיה חייבת להגיע אלינו עד תאריך זה.

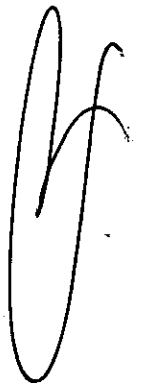
דרישה שתגיע לאחר יום \_\_\_\_\_ לא תיענה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ



אברהם לוי  
חברה לבנין בע"מ  
ח.פ. 51788020



## נספח ד'

### מפרט הביטוחים לפרויקט להקמת 33 יח"ד מעל קומת מרתף במגרש 204, במתחם זרובבל בהרצליה

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתתפים ו/או הנציגות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות, לכל הפחות 30 יום לפני מועד תחילת ביצוע עבודות הפרויקט, לערוך ולקיים על חשבונם, בין בעצמם ובין באמצעות הקבלן (לגבי ביצוע הביטוח ע"י הקבלן – הנ"ל מותנה בכך שהקבלן הינו הקבלן הראשי של הפרויקט ומבטח את כל הפרויקט), למשך כל תקופת ביצוע עבודות הפרויקט, את הביטוחים, על כל תנאיהם, המפורטים באישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות, נספח ו'1, המצורף להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ביטוח הפרויקט"), בחברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין.

#### 2. הוראות החלות על ביטוח הפרויקט

2.1 המבוטחים בפוליסה – שם המבוטח בפוליסה יהיה: הקבלן, הנציגות, המשתתפים, הבנק וכל העוסקים בהקמת הפרויקט לרבות קבלנים וקבלני משנה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

כמו כן, תכלול הפוליסה אישור פוזיטיבי של המבטח כי בכל מקרה בו יממש הבנק את הפרויקט, ימשיך הביטוח לחול במלוא תוקפו, ואולם המבוטח הראשי בפוליסה ישונה לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

למען הסר ספק, הוספת הבנק כמבוטח נוסף כאמור לעיל, אין בה להטיל על הבנק כל חבות ו/או התחייבות בקשר עם הפוליסות, לרבות אך לא מוגבל בקשר עם תשלום הפרמיות ו/או ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות, וכל חבות או התחייבות מכוח הפוליסות דלעיל תחול על המשתתפים ו/או הנציגות בלעדית.

2.2 תקופת הביטוח - ביטוח הפרויקט יערך למשך כל תקופת ביצוע עבודות הפרויקט ועד למועד השלמתו הסופית ומסירתו לכל הרוכשים. הפוליסה תכלול כיסוי בגין תקופת הרצה שלא תפחת מ- 4 שבועות, ובגין תקופת תחזוקה מורחבת שלא תפחת מ- 12 חודשים מתום תקופת ההרצה.

היה ועבודות הפרויקט ימשכו מעבר לתקופת הביטוח בפוליסה, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות ו/או הקבלן להאריך את תקופת הביטוח בהתאם לתקופה הדרושה להשלמת הפרויקט.

למרות האמור לעיל, המשתתפים ו/או הנציגות רשאים לערוך את ביטוח הפרויקט רק עד למועד השלמתו הסופית של הפרויקט (ובטרם נמסרו כל היחידות לרוכשים), ובלבד שהמציאה לבנק לפחות 14 ימים לפני תום השלמת הפרויקט פוליסת "אש מורחב" המכסה את כל היחידות אשר לא ימסרו לרוכשים ביום השלמת הפרויקט. פוליסה זו תכסה את כל היחידות שלא ימסרו כאמור, בערך כיוון מלא, עד למועד מסירתן לרוכשים. האמור בסעיפים 2.1 – 2.8 יחול על פוליסה זו, בשינויים המחויבים.

2.3 סכום הביטוח (פרק א' – ביטוח הפרויקט) – סכום הביטוח בפוליסה ישקף את מלוא העלות של הפרויקט המושלם, לפי הערך בעת עריכת הביטוח, לרבות עלות החומרים, הפריטים והציוד אשר אמורים להוות חלק מהפרויקט.

היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על המשתתפים ו/או הנציגות חלה המטרה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לבנק את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

אברהם לוי  
חברה לביטוח בע"מ  
ת.פ. 51378840



היה ובמהלך תקופת הביטוח נגרם אובדן או נזק לפרויקט, אשר בגינו שולמו תגמולי ביטוח, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות להשיב לקדמות את סכום הביטוח באופן מיידי, ולשלוח לבנק את אישור המבטח על ביצוע ההשבה כאמור.

2.4 גבולות אחריות (פרקים ב' ו-ג') – גבולות האחריות הקבועים בפוליסה לא יפחתו מהמקובל בביטוח מסוג זה בהתאם להיקף הפרויקט, ויהיו כפופים לאישור הבנק.

היה ובמהלך תקופת הביטוח יוגשו תביעות ו/או יודע למשתתפים ו/או לנציגות על אירוע העלול להוביל לתביעות המכוסות במסגרת פרקים ב' ו/או ג' לפוליסה, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות לרכוש ולהשיב לקדמות את גבולות האחריות באופן מיידי, ולשלוח לבנק את אישור המבטח על ביצוע ההשבה כאמור.

2.5 השתתפויות עצמיות – ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסה יחולו בלעדית על המשתתפים ו/או הנציגות, ורמתם לא תעלה על ההשתתפויות העצמיות המקובלות בביטוח מסוג זה.

2.6 נוסח הפוליסה - הפוליסה תהיה כפופה לפוליסת עבודות קבלניות נוסח "ביט" של חברת הביטוח "כלל" התקף ביום תחילת הביטוח, או לנוסח מקביל של חברות ביטוח אחרות, אשר יאושר ע"י הבנק. למען הסר ספק, הפוליסה לא תכלול כל חריגים ו/או התנאות נוספים מעבר לאלה הקיימים ב"ביט".

2.7 התניות מיגון – הפוליסה לא תכלול התניות מיגון ו/או התניות בעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שהם יהוו תנאי מקדמי לכיסוי ביטוחי עפ"י הפוליסה. ההתניות היחידות שיתקבלו הן בהתאם לאלה הקיימות בפוליסת "ביט" או בפוליסות המקבילות לה.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי הפוליסה תהיה כפופה ל"נוהל עבודות בחום" בנוסח המקובל על הבנק. אנו מתחייבים לעמוד באופן דווקני בכל תנאי הנוהל האמור.

2.8 סעיף שעבוד – הפוליסה תכלול סעיף שעבוד לטובת הבנק לעניין פרק א' – ביטוח העבודות, לפיו כל הסכומים שיגיעו מחברת הביטוח בגין אובדן או נזק המבוטחים עפ"י פרק א' בפוליסה – ישולמו לבנק. כמו כן, תכלול הפוליסה התחייבות של המבטח לפיה לא יהיה תוקף לביטול או צמצום של הפוליסה, אלא בגין העילות הנקובות בחוק, ובכפוף למסירת הודעה כתובה בדואר רשום לידי הבנק, לפחות 60 יום מראש.

2.9 הפסקת עבודה באתר – החריג בדבר הפסקת עבודה יתוקן כך שיתייחס להפסקת עבודה העולה על 120 יום.

המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים כי העבודות באתר לא יופסקו לתקופה העולה על 120 יום בשום מקרה, אלא אם הפסקת העבודות נובעת מסיבה שאינה בשליטתה של הנציגות ואינה תלויה בה.

היה ונגרמה הפסקת עבודות העולה על 90 יום מסיבה כלשהי, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות לפעול כדלקמן:

- א. להודיע לבנק מיידי על הפסקת העבודות.
- ב. לפעול מול חברת הביטוח לקבלת אישור להמשך כיסוי מלא לפרויקט במשך כל תקופת הפסקת העבודות, ולקבלת אישור כי החריג בדבר הפסקת עבודה יבוטל. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לשלם כל פרמיה ולנקוט בכל אמצעי בטיחות אשר ידרשו ע"י חברת הביטוח, לצורך קבלת כיסוי מלא כאמור גם בתקופת הפסקת העבודות.
- ג. כמו כן, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות לעדכן את הבנק בכל הצעדים שנקטו מול חברת הביטוח לצורך ביטול החריג בדבר הפסקת עבודה, ולהמציא לבנק אישור על ביטול החריג כאמור לפני תום 120 יום ממועד הפסקת העבודות.

אברהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788620

ג.מ.מ.מ.

2.10 שמירה באתר – המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לגרום לכך כי שומר או שומרים אשר יועסקו אצלם ו/או אצל הקבלן הראשי בשכר, בשמירה בלבד, ישמרו על אתר העבודה ובכל מקרה על כל העבודות, הציוד והחומרים המבוטחים בפוליסה, באורח רצוף ובנוכחות מתמדת בכל שעה שבה לא עובדים באתר. במידה והמשתתפים ו/או הנציגות ו/או הקבלן הראשי העסיקו חברת שמירה לצורך ביצוע האמור לעיל, יחשב הדבר כמילוי תנאי השמירה כנ"ל, ובלבד שלא ויתרו על זכות שיבוב כנגד חברת השמירה.

3. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים להמציא לבנק, לכל הפחות 30 יום לפני תחילת עבודות כלשהן באתר, אישור בדבר עריכת ביטוח הפרויקט בהתאם לנוסח נספח ה'1 האמור, כשהוא חתום כדן ע"י המבטח.

המשתתפים ו/או הנציגות מצהירים כי ידוע להם שהמצאת האישור האמור, בדיקתו ואישורו ע"י הבנק מהווים תנאי מקדמי להמשך מתן המימון ע"י הבנק, והבנק יהיה זכאי למנוע מן המשתתפים ו/או הנציגות קבלת תשלום כלשהו עפ"י ההסכם.

היה ותידרש הארכה של תקופת ביטוח הפרויקט, בין בשל עיכוב בהשלמת הפרויקט, בין בשל אי מסירה של כל היחידות לרוכשים ובין מכל סיבה אחרת, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות להמציא לבנק, לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוח הפרויקט, אישור בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת כנדרש להשלמת הפרויקט.

4. בנוסף על הביטוחים המפורטים בסעיף 1 לעיל, מתחייבים המשתתפים ו/או הנציגות לערוך ולקיים על חשבונם, בין בעצמם ובין באמצעות הקבלנים מטעמם, במשך כל תקופת עבודות הפרויקט אצל חברת ביטוח מורשית כדן ובעלת מוניטין, את הביטוח המפורט להלן:

4.1 ביטוח כלי רכב וביטוח ציוד מכני הנדסי – כל כלי הרכב וציוד מכני הנדסי בבעלות ו/או באחריות המשתתפים ו/או הנציגות ו/או קבלנים וקבלני המשנה שלה המצויים באתר העבודות ו/או בסביבתם יבוטחו בביטוח חובה כנדרש עפ"י דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב, ובביטוחים כדלקמן:

- ביטוח בגין פגיעה שתיגרם לרכוש צד שלישי עקב השימוש בכלי הרכב ו/או בציוד, בגבול אחריות שלא יפחת מגבול האחריות הסטנדרטי (לעניין כלי רכב) המקובל במועד עריכת הביטוח או במועד חידושו, לפי העניין.
- ביטוח בגין אובדן או נזק לכלי הרכב ו/או לציוד (ביטוח מקיף/ביטוח ציוד מכני הנדסי).

למען הסר ספק מוסכם כי, המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגוזות, טרקטורים, גוררים ונגררים, וכן כל כלי רכב, ציוד ומתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה על-פי פקודת ביטוח רכב מנועי תש"ל - 1970.

5. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לוודא שכל המתכננים, היועצים והמפקחים מטעמה ו/או מטעם הקבלנים וקבלני המשנה שלהם עורכים ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבותם עפ"י דין, בגבולות אחריות ההולמים את היקף פעילותם, וזאת במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט וכל עוד עלולה להיות להם אחריות עפ"י דין.

6. בנוסף לאישור הביטוח הנדרש בסעיף 3 לעיל, ימציאו המשתתפים ו/או הנציגות לבנק עותקים מאושרים של הפוליסות המלאות, הנדרשות עפ"י סעיפים 1 ו-4 לעיל, לרבות כל תוספת שלהם שתונפק לאחר הוצאת הפוליסה, תוך שלושים (30) יום מתחילת ההסכם, ותוך שלושים (30) יום מכל הנפקת תוספת או חידוש או הארכה של הפוליסות הנ"ל.

7. הבנק רשאי לבדוק את אישור הביטוח והפוליסות שיומצאו על-ידי המשתתפים ו/או הנציגות כאמור בסעיפים 3 ו-6 לעיל, והמשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לבצע כל שינוי או תיקון, אשר יידרשו לשם התאמת האישור ו/או הפוליסות להתחייבויות המשתתפים ו/או הנציגות על-פי הסכם זה. המשתתפים ו/או הנציגות מצהירים כי אין באמור בסעיף זה ו/או בהפעלת זכויות הבנק בהתאם לסעיף זה, בכדי להטיל על הבנק ו/או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח ו/או הפוליסות האמורים, טיבם, היקפם, תקפם, או לגבי היעדרם, ולא יהא בהם כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשתתפים ו/או הנציגות בהסכם זה ו/או עפ"י דין.

אשר היש לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
513788411  
ת.ד. 3110  
תל אביב

8. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תנאי המיגון והבטיחות הקיימים לענין כיסוי פריצה ו/או גניבה ו/או כל סיכון אחר.

9. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לשלם במלואם ובמועדס את דמי הביטוח, ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי להשפיע לרעה על תוקף הביטוחים.

10. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים לשתף פעולה עם הבנק, ככל שידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות הבנק על-פי הביטוחים הנערכים ע"י המשתתפים ו/או הנציגות, ובכלל זה, להודיע למבטח מיד עם היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה על-פי ביטוחי המשתתפים ו/או הנציגות, להמציא ו/או לחתום מיד עם דרישתו הראשונה של הבנק על כל מסמך אשר יהיה זרוש לשם כך וכו'.

11. המשתתפים ו/או הנציגות ידווחו לבנק מיידית על כל אובדן או נזק לפרויקט ו/או כל תביעה או אירוע העלול להוביל לתביעה בקשר עם עבודות הפרויקט, אשר סכומם עולה או עשוי לעלות על סך של \$10,000.

12.

12.1 לא ביצעו המשתתפים ו/או הנציגות ביטוח כלשהו מביטוחי המשתתפים ו/או נציגות ו/או לא המציאו את אישור עריכת הביטוח ו/או הפוליסות כנדרש עפ"י סעיפים 3 ו-6 לעיל ו/או לא התאימו את אישור עריכת הביטוח ו/או הפוליסות להוראות ההסכם, יהא הבנק רשאי - אך לא חייב - לערוך את הביטוחים המפורטים לעיל, כולם או מקצתם, על שם המשתתפים ו/או הנציגות ו/או על שם הבנק (לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק) ועל חשבון המשתתפים ו/או הנציגות.

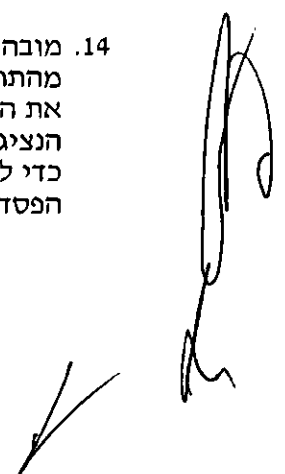
12.2 למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי להטיל אחריות כלשהי על הבנק לעריכת הביטוחים ו/או לעריכתם בהיקפים ובתנאים מסוימים, והבנק פטור באופן מוחלט מאחריות כלשהי בקשר עם טיבם, היקפם, תקפם, או היעדרם של ביטוחים כאמור. כמו כן, אין בסעיף זה כדי לפטור את המשתתפים ו/או הנציגות מאחריות כלשהי המוטלת עליהם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין או כדי למנוע מהבנק לנקוט בכל אמצעי אחר לו הוא זכאי עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.

12.3 שילם הבנק פרמיה או תשלום כלשהו בקשר עם רכישת ביטוחים כאמור לעיל, רשאי הוא לחייב את חשבונה של הנציגות בסכום זה כחלק מהאשראי שהוקצה לה ובתנאיו. אין באמור לגרוע מזכות הבנק לגבות סכומים אלו מהמשתתפים ו/או מהנציגות בכל דרך אחרת המותרת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי הביטוחים הנדרשים בזאת מהמשתתפים ו/או מהנציגות (לרבות סוגי הביטוחים, היקפי הכיסוי, גבולות האחריות, סכומי הביטוח וכו') הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתתפים ו/או הנציגות, ועל המשתתפים ו/או הנציגות לבחון את חשיפתם לנזקים ו/או לחבות ולרכוש ביטוחים בהתאם. המשתתפים ו/או הנציגות מצהירים ומאשרים כי יהיו מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי הבנק ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לדרישות המזעריות כאמור.





14. מובהר בזאת, כי אין בעריכת הביטוחים על-ידי הנציגות כדי לצמצם ו/או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות המשתתפים ו/או הנציגות בהתאם להסכם זה, או כדי לשחרר אותם מחובתם לפצות את הבנק ו/או כל אדם או גוף שהוא, בגין כל נזק שייגרם במישרין או בעקיפין שהמשתתפים ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם אחראים לו. תשלום בפועל של תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בו אלא כדי להפחית מסכום השיפוי ו/או פיצוי לו יהיו זכאים הבנק ו/או כל אדם או גוף שהוא בגין נזק או הפסד.

אברהם לוי  
חברה מנייה בע"מ  
513788720  
ח.פ.נ.



- 15.1 : המשתתפים ו/או הנציגות מייפים בזאת את כוחו של הבנק, באופן בלתי חוזר, לעשות בשמם, במקומם ועל חשבונם כל פעולה מהפעולות המנויות בהסכם זה, בכל מקרה שהפעולה מהפעולות הנ"ל לא תעשה ע"י המשתתפים ו/או הנציגות או שלא תעשה לשביעות רצון הבנק. אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל להטיל אחריות כלשהי על הבנק להשתמש בייפוי הכוח הנ"ל, כולו או מקצתו, או כדי לפטור את המשתתפים ו/או הנציגות מאחריות כלשהי המוטלת עליהם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין או כדי למנוע מהבנק לנקוט בכל אמצעי אחר לו הוא זכאי עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.
- 15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האמור בסעיף 15.1 יחול בין היתר גם על כל פעולה מהפעולות הבאות לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק: לדרוש ולתבוע כל סכום מחברות הביטוח ולבוא איתן לידי כל הסדר כפי שהבנק ימצא לנכון, לרבות סידורים בדרך פשרה או בדרך ויתור על זכויות המשתתפים ו/או הנציגות, כולן או מקצתן, לחתום על הסכם בוררות ולנקוט בכל דרך אחרת שהבנק ימצא לנכון, וזאת בין שהביטוח נעשה ע"י המשתתפים ו/או הנציגות או מטעמם ובין אם נעשה ע"י הבנק.
- 15.3 הבנק פטור בזאת באופן מוחלט מכל אחריות בקשר עם השימוש או אי השימוש בייפוי הכוח הנ"ל, כולו או מקצתו, ובמפורש בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שיערכו ע"י הבנק כאמור לעיל.
- 15.4 נשא הבנק בתשלום או הוצאה כלשהם בקשר עם הפעלת ייפוי הכוח כאמור לעיל, רשאי הוא לחייב את חשבונה של המשתתפים ו/או הנציגות בסכום זה כחלק מהאשראי שהוקצה לו ובתנאיו. אין באמור לגרוע מזכות הבנק לגבות סכומים אלו מהמשתתפים ו/או מהנציגות בכל דרך אחרת המותרת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 15.5 המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים בזה לשפות את הבנק בגין כל תביעה שתוגש נגד הבנק ע"י גורם כלשהו בקשר עם הפעלתו או אי הפעלתו של ייפוי הכוח האמור, וכן בגין כל הוצאה לרבות שכ"ט עו"ד, שתיגרם לו כתוצאה מהאמור לעיל.
16. סעיפים אלה מהווים תנאים מהותיים בחוזה זה, והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם יהוו הפרה יסודית של ההסכם. במקרה של הפרת סעיפים אלה יהיה הבנק רשאי לעשות שימוש בביטחונות שניתנו לו בקשר עם הסכם זה הן לתשלום הפרמיות והן לשם גביית חוב המשתתפים ו/או הנציגות בבנק או הנזקים שנגרמו לבנק או הפיצויים המוסכמים, וכן יהיה רשאי לפעול בכל דרך אחרת המותרת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

אברהם לוי  
חברה למנייה בע"מ  
ח.פ. 513788420

# נספח ה'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד: \_\_\_\_\_  
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ  
סניף \_\_\_\_\_  
(כתובת) \_\_\_\_\_ (להלן: "הבנק")

## הנדון: אישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות – נספח ה'

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים כי לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "הנציגות") ערכנו פוליסת ביטוח עבודות קבלניות לעבודות המפורטות להלן בקשר עם הסכם למימון בנייה וליווי פרויקט בין הנציגות לביניכם שמספרו \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"), בכפוף לאמור להלן:

### מספר הפוליסה:

הנציגות, הרוכשים, הבנק וקבלנים וקבלני משנה העוסקים בביצוע העבודות.

### שם המבוטח:

אנו מאשרים בזאת כי בכל מקרה בו יממש הבנק את הפרויקט, ימשיך הביטוח לחול במלוא תוקפו, ואולם המבוטח הראשי בפוליסה ישונה לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

### תקופת הביטוח:

א. תקופת הביצוע - החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.  
בניגוד לאמור בכל מקום אחר, הביטוח יסתיים אך ורק עם השלמתו הסופית של הפרויקט ומסירתו לכל הרוכשים (ולגבי פרויקט הנמסר בחלקים, הביטוח יסתיים רק לגבי אותם חלקים שנמסרו לרוכשים), ובכפוף לתקופת הביצוע הנ"ל.

ב. תקופת הרצה - \_\_\_\_\_ שבועות (לא פחות מ- 4 שבועות)

ג. תקופת תחזוקה מורחבת - \_\_\_\_\_ חודשים (לא פחות מ- 12 חודשים)

### העבודות המבוטחות:

### כתובת אתר העבודות:

היקף הכיסוי בפוליסה כדלקמן אינו נופל מהכיסוי הניתן עפ"י פוליסת עבודות קבלניות בנוסח הידוע כ"ביט" (המקובל בשנת עריכת הביטוח) – כולל במפורש כיסוי לרעידת אדמה, נזקי טבע שביטוח ופרעות, ובכפוף לאמור להלן.

### נוסח הפוליסה:

### 1. פרק א' – ביטוח העבודות

המבטח במלוא ערכם את כל העבודות המבוטחות, לרבות אך לא מוגבל ציוד, חומרים, מתקנים ומערכות שנועדו להיות חלק מהעבודות המבוטחות.

### ערך העבודות המבוטחות:

הפוליסה מורחבת לכסות אובדן או נזק למבני עזר ותכולתם ו/או למשרדים ותכולתם, לתבניות ולפיגומים, למיתקנים וציוד (למעט מנופים וכלי רכב) המשמשים את הפרויקט, במלוא ערכם.

פרק זה כולל את ההרחבות הבאות ובשיעורים המזעריים הנקובים להלן, על בסיס נזק ראשון:

- הוצאות פירוק, הריסה, פינוי
  - נזק ישיר מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים
  - רכוש מחוץ לאתר העבודות לרבות רכוש במעבר
  - נזקי פריצה/ גניבה
  - הוצאות אדריכלים, מהנדסים ויועצים אחרים
  - רכוש עליו עובדים ו/או רכוש סמוך [הפוליסה תכלול
  - הרחבה זו מקום בו היא רלוונטית ובגבולות אחריות
- 10% מערך העבודות.  
10% מערך העבודות.  
10% מערך העבודות.  
10% מערך העבודות.  
עד 15% מהנזק.

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
51378862

**2. פרק ב' – אחריות כלפי צד שלישי**

בגין אחריותם החוקית של המבוטחים כלפי צד שלישי כלשהו בגין נזק גוף ו/או רכוש שיגרמו להם בקשר עם עבודות הפרויקט, בגבול אחריות של \_\_\_\_\_ לאירוע ו- \_\_\_\_\_ בסה"כ לתקופת הביטוח (לא פחות מ- \$3,000,000 לאירוע ובסה"כ). פרק זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, שימוש במנופים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, קבלנים וקבלני משנה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה וכן בדבר שביתות והשבתות.

החריג בדבר רעידות, הסרה או החלשת משען – מבוטל.  
החריג בדבר תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי - מבוטל.

פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

**3. פרק ג' – חבות מעבידים**

לכיסוי אחריותם כמעביד של כל אחד מיחיד המבוטח כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין היזק גופני נפשי או שכלי, מחלה או מוות שאירעו להם במהלך ו/או עקב עבודתם. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיחות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער.

גבול האחריות הינו בסך של \_\_\_\_\_ לנפגע, \_\_\_\_\_ לאירוע ו- \_\_\_\_\_ בסה"כ לתקופת הביטוח (לא פחות מ- \$5,000,000 לעובד, לאירוע ובסה"כ).

**4. כללי לכל הפרקים**

4.1 הביטוחים המפורטים לעיל כוללים תנאי מפורש לפיו הינם קודמים לכל ביטוח אחר אשר נערך על-ידכם, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחיכם.

4.2 הפוליסה כוללת סעיף שעבוד לטובת הבנק לעניין פרק א' – ביטוח העבודות, לפיו כל הסכומים שיגיעו מחברת הביטוח בגין אובדן או נזק המבוטחים עפ"י פרק א' בפוליסה – ישולמו לבנק.

4.3 אנו מתחייבים כלפיכם כי הפוליסות לא יצומצמו ולא יבוטלו במהלך כל תקופת ביצוע עבודות הנציגות עפ"י ההסכם, אלא בגין העילות הנקובות בחוק, ובכפוף למסירת הודעה כתובה בדואר רשום לידיכם, לפחות 60 יום מראש.

4.4 אנו מתחייבים לשלוח אליכם עותק מכל תוספת שתוצא לפוליסה המקורית.

4.5 הפוליסה כוללת השבה אוטומטית לקדמות של סכום הביטוח ו/או גבולות האחריות בקרות אובדן או נזק לפרויקט ו/או אירוע העשוי להיות מכוסה בפרקי החבויות, וזאת תמורת תוספת פרמיה שתחושב פרו-רטה מיום ההשבה כאמור ועד לתום תקופת הביטוח.

4.6 הפוליסה אינה כוללת התניות מיגון ו/או התניות בעניין אמצעי בטיחות כלשהם (למעט נוהל עבודות בחום – בנוסח המצ"ב), באופן שהם יהוו תנאי מקדמי לכיסוי ביטוחי עפ"י הפוליסה, מעבר להתניות הקיימות בפוליסת "ביטי".

4.7 הנציגות לבדה אחראית לתשלום הפרמיות ו/או ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות, וכל חבות או התחייבות מכוח הפוליסות דלעיל תחול על הנציגות בלעדית.

4.8 כל הסכומים לעיל הינם במטבע \_\_\_\_\_, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

4.9 מו"מ כי החריג בדבר הפסקת עבודות יתקן וייתייחס להפסקת עבודות העולה על 120 יום.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

חתימה + חותמת חברת הביטוח

**אברהם לוי**  
חברה לבטוח בע"מ  
ח.פ. 51288620

## נספח כו'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

אברהם לוי חברה לבנייה בע"מ

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות - קב' רכישה - פרויקט להקמת 33 יח"ד, מגרש 204, מתחם זרובבל הרצליה  
הסכם קבלנות מיום \_\_\_\_\_ על כל שינוי, תוספותיו ונספחיו

בהמשך להסכם הקבלנות שנחתם בינינו לבניכם מיום 13.04.2016 (להלן: "ההסכם"), הננו מתכבדים לתת לכם בזאת הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. להמציא לבנק מפיק ערבות הביצוע שהוצאה על ידכם (להלן: "מפיק הערבות") כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח המקובל על הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), חתום על ידי מוטבי הערבות ומאושר על ידי מפיק הערבות, הכולל הוראות לתשלום כספי ערבות הביצוע אך ורק לחשבון המיוחד: חשבון מספר 105706663 בסניף 021 (כפר סבא) בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "החשבון המיוחד"), והמצאת כתב ההוראות כאמור חתום במקור על ידי מוטבי הערבות ומפיק הערבות לידי הבנק.
2. להתאים את פוליסות הביטוח ואישורי קיום הביטוחים שנערכו על ידכם בקשר עם הפרויקט על פי ההסכם לדרישות הבנק, כפי שיהיו מעת לעת.
3. להמציא לבנק מייד עם דרישתו הראשונה את כל הקבלות והאישורים הקשורים לביטוח הפרויקט ותשלום הפרמיות בגיננו.
4. ליידע את הבנק בדבר כל פיגור בתשלום של מי מחברי קבוצת הרכישה כלפיכם, מכל עילה שהיא, לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד היווצרותו.
5. להסכים מראש לכך, כי במקרה של מימוש הזכויות בפרויקט על ידי הבנק, יהיה הבנק רשאי וזכאי להיכנס בנעלי קבוצת הרכישה בהסכם
6. למסור לבנק ו/או למי מטעמו, על פי דרישה, כל מידע ו/או מסמך בקשר לפרויקט שבנדון.

על החתום:

נציגות פרויקט מגרש 204 זרובבל הרצליה

אישור

אני הח"מ, עו"ד זאב ברסלאור, כב"כ קבוצת הרכישה – מגרש 204 זרובבל הרצליה מאשר בזאת את חתימת נציגות קבוצת הרכישה על ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_

עו"ד, \_\_\_\_\_

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ת.פ. 513/18520

N:\מדור עסקיסוליווי פרויקטים\קבוצות רבישה\מסמכים חדשים\רכישה- הס קבל\כתב הוראות.doc

12/03/2013 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016

הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק")

1. אנו הח"מ, מאשרים את קבלת ההוראות הבלתי חוזרות דלעיל, ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר לפעול על פיהן.
2. ידוע לנו כי כל תשלומי התמורה על פי ההסכם ייעשו מתוך החשבון המיוחד, המשועבד לטובת הבנק, וכי כל שחרור כספים מהחשבון המיוחד טעון אישור מראש ובכתב של הבנק.
3. אנו מתחייבים בזאת כי במקרה של ויכוח כספי בינינו לבין מי מחברי הקבוצה, לא נפסיק באופן חד צדדי את ביצוע העבודות על פי ההסכם, ידוע לנו כי במקרה של ויכוח כאמור, לא תימנע החלפתנו על ידכם, ככל שקיימת עילה לסילוקנו על פי ההסכם.
4. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כי אנו מוותרים בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או זכות קיזוז ו/או זכות עיכובן כלשהי אשר תהיה לנו, או לכל מי מטעמנו, ככל שתהיה, בנוגע לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ו/או לעבודות אותן ביצענו ו/או נבצע במסגרת הפרויקט והכל על אף האמור בהסכם בינינו לבין חברי הקבוצה ועל אף האמור בכל דין.
- כמו כן, אנו מתחייבים להחתים את כל קבלני המשנה והספקים אשר יועסקו מטעמנו בפרוייקט, על ויתור דומה על זכות העכבון שלהם, מבלי שהדבר יתפרש כמקנה להם זכות עכבון.
5. אנו מתחייבים לכלול בפוליסות הביטוח שיערכו על ידינו בקשר עם הפרוייקט את הבנק כמוטב בלתי חוזר וליתן לחברת הביטוח הודעה בדבר שעבוד הפוליסות הביטוח לטובת הבנק והוראה בלתי חוזרת לשלם את כספי הביטוח אך ורק לזכות החשבון המיוחד, וכי נכלול בפוליסות הביטוח כאמור סעיף ויתור בדבר זכות שיבוב כלפי הבנק וכן סעיף בדבר אחריות צולבת בינינו לבין קבוצת הרכישה.
6. אנו מתחייבים כי נכלול בפוליסות הביטוח כאמור התחייבות לפיה ביטול הפוליסות או שינוי תנאיהן ייעשה אך ורק בכפוף למתן הודעה 30 ימים מראש ובכתב לבנק.
7. אנו מסכימים לא לשנות ולא להסכים לשינוי כלשהו בהסכם ולא להסכים לויתור או לפשרה כלשהי מצידו של המזמין על פי או בקשר להסכם ובלבד שכל פשרה או ויתור כאמור ייעשו בתנאי ובכפוף לאמור בהסכם.
8. אנו מתחייבים בזאת כי לא נסכים לשינוי ממשי בהיקף העבודות בפרוייקט באופן שעשוי להגדיל את סכום התמורה, מבלי שתמציאו לנו את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב.
9. ידוע לנו כי אין לאשר הזמנת שינויים על ידי מי מחברי הקבוצה, אלא אם עלות השינויים שולמה מראש על ידי מזמיני השינויים בפועל מראש מכספי הון עצמי של מזמיני השינויים, וכי אין בביצוע השינויים כאמור כדי לדחות את לוחות הזמנים לביצוע הפרוייקט הקבועים בהסכם. אנו מתחייבים בזאת ליידע את הבנק בדבר כל פיגור בתשלום עלות השינויים כאמור של מי מחברי הקבוצה כלפינו לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד היווצרותו, ובכל מקרה מתחייבים שלא יהא בכך כדי לדחות את לוחות הזמנים לביצוע הפרוייקט הקבועים בהסכם, הכל כאמור ובכפוף להסכם.

10. אנו מסכימים כי במקרה שתפנו אלינו לצורך ביצוע העבודות נשוא ההסכם, אנו נמשיך בביצוע עבודות כאמור לפי תנאי ההסכם. על אף האמור לעיל, אם תפנו אלינו לצורך ביצוע ההסכם ויגיעו לנו באותו מועד תשלומים בגין עבודות שבוצעו על ידינו עובר לפנייתכם (להלן: "תשלומי עבר"), נהיה רשאים להתנות הסכמתנו לביצוע העבודה בתנאי ההסכם אך ורק בתשלומי עבר שהתקיימו לגביהם כל התנאים שלהלן:

- 10.1. תשלומי העבר הינם בגין עבודות אשר בוצעו על ידנו בפועל בפרוייקט, על פי תנאי ההסכם, בהתאם לתקציב הפרוייקט שנקבע ע"י המפקח מטעם הבנק וללא חריגה ממנו.
- 10.2. תשלומי העבר לא שולמו בפועל.

אברהם לוי  
חברה לבנייה בע"מ  
ח.פ. 51783120



- 10.3. תשלומי העבר הינם הוצאה מאושרת על פי תקציב הפרויקט.
- 10.4. תשלומי העבר וההוצאה בגינם אושרו על ידי המפקח מר/גב' \_\_\_\_\_ לא יאוחר מ- \_\_\_\_\_ ימים מיום שהוגש לו החשבון על ידינו.
- 10.5. הזכאות לתשלום כאמור הינה בתנאי שלא הפרנו את ההסכם ו/או כי הכשל לא נגרם בשל מעשינו ו/או מחדלנו.
- 10.6. המפקח אישר בכתב כי תשלומי העבר עומדים בכל התנאים דלעיל.
11. ידוע לנו כי לא נהיה רשאים לשעבד ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותינו כלפיכם מכוח ההסכם ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.
12. ידוע לנו שהבנק רשאי להפסיק את העמדת האשראי לחברי קבוצת הרכישה ו/או את שחרור הכספים מהחשבון המיוחד למימון תשלומי התמורה המגיעים לנו במקרה של הפרת התחייבויות חברי הקבוצה ו/או מי מהם כלפי הבנק.
13. ידוע לנו כי הבנק אינו מהווה בנק מלווה של הפרויקט, והוא בכל מקרה לא יחוב כלפינו בכל חובה שהיא בקשר לפרויקט ו/או מימון בנייתו ו/או התשלומים שיגיעו לנו מחברי הקבוצה בקשר אליו ולא יהיה אחראי כלפינו בכל צורה שהיא בקשר עם השלמת העבודות על פי ההסכם.

על החתום :

\_\_\_\_\_  
(הקבלן)

אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת את חתימת (הקבלן) על המסמך הנ"ל באמצעות המוסמכים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם.

תאריך : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד \_\_\_\_\_

~~אביהם לוי  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513786620~~

N:\מדור עסקים\ליווי פרויקטים\קבוצות רכישה\מסמכים חדשים\רכישה- חס קבלן כתב הוראות.doc

12/03/2013 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016 תאריך עדכון אחרון : 13/04/2016

**נספח להסכם**

**בין קבוצת מגרש 204 בזרובבל הרצליה**

**לבין אברהם לוי חב' לבנייה בע"מ**

לאור העובדה שמאז מתן הצעת המחיר של חב' אברהם לוי חברה לבניה בע"מ (להלן: הקבלן) לקבוצה חלו התייקרויות במחירי ברזלי הזיון אשר לא באו עדיין לידי ביטוי במדד תשומות הבניה למגורים סוכם על דעת הצדדים:

1. במהלך תקופת הביצוע תיבדק עלות בפועל של רכישת ברזלי הזיון לפרויקט ע"י הקבלן.
2. מהעלות יקוּזו הסכום שיבוא לידי ביטוי במדד הבניה.
3. החישוב יבוצע בהסכמה ע"י אבי לוי - הקבלן, וחיים הוניגמן - מנהל הפרויקט מטעם הקבוצה.
4. בנוסף, מוסכם כי שני הסעיפים הבאים לא נכללים בתמורה, כהגדרתה בהסכם זה, וכל עבודה של הקבלן בקשר אליהן מותנית בתוספת תשלום של המזמין לקבלן: (1) עלות פינוי פסולת בנייה, ככל שתימצא במקרקעין החל ממועד התחלת העבודות ו- (2) תוספת ברזל מעבר לחישוב 90-100 ק"ג למ"ק בטון וזאת בהעדר תכניות זיון בטון במסמכי המכרז.
5. ככל שהבעלים ואו הבנק יבקשו להגדיל את סך הביטוחים מעל לסך הקבוע בהסכם, יבוצע הדבר על ידי הקבלן והבעלים יישאו בתשלום הפרש הפרמיה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

**אברהם לוי**  
חברה לבניה בע"מ  
ח.פ. 513788670  
הקבלן

בעלי מגרש 204 זרובבל הרצליה