

תאריך 6/6/22  
סימוכין 220114  
סלולר 052-3487505

לכבוד  
משפחת ישראלי  
לידי ישראלה

## הנדון: הצעת מחיר לניהול עבודות בניית בית מגורים

כולל אחריות קבלן ראשי

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1 | ניהול עבודות שלד בטון     |
| 2 | ניהול עבודות הגמר והפיתוח |

### יתרונות שיטת ניהול ישיר

ניהול ביצוע בניית שלד בטון כולל אחריות קבלן ראשי  
אתם הנהנים מכל היתרונות של קבלן ראשי (עד מפתח) ומהיתרונות של בניה עצמית עם מפקח.  
עלות נמוכה ב 15% עד 20%

שליטה מכסימלית בפרויקט תקציב מבנה וביצועית.

התחייבות למסגרת תקציב מבנה "מחיר סופי" כולל כל ההפתעות

התחייבות ללוחות זמנים

התחייבות לאי קבלת עמלה מהקבלנים

אחריות כוללת קבלן ראשי ל 10 שנים

אחריות על איכות העבודה של הקבלני משנה

אחריות מלאה על האתר חומרים גניבה ונזקים.

פוליסת ביטוח על שם הלקוח

### תשלומים

אין תשלומי מקדמות (רק לאחר ביצוע)

תשלומים ישירות לספקים וקבלנים

התחייבות מלאה לעמידה בתקציב, במקרה חריגה מתקזז מדמי ניהול.

### אחריות אורטן הנדסה

ניהול ופיקוח על בניית הבית ברמה יומיומית.

הכנת כתבי כמויות לספקים וקבלנים  
הכנת לוחות זמנים  
ניהול ישיבות ביצוע שבועיות

## 1 ניהול עבודות שלד הבטון עם אחריות קבלן ראשי

ניהול שלד בטון בית מגורים קבלן שלד ללא חומר יח' 1 41,000 ₪ 41,000 ₪

## 2 ניהול עבודות גמר עם אחריות קבלן ראשי

ניהול עבודות גמר בית מגורים יח' 1 62,400 ₪ 62,400 ₪

רישיון קבלן רשום יח' 1 3,200 ₪

חתימת מהנדס ביצוע (במידת הצורך) יח' 1 4,200 ₪

חתימת אחראי ביקורת במקום אדריכל יח' 1 2,000 ₪

מנהל עבודה מוסמך חתום על הפרויקט במידת הצורך יח' 1 0 ₪

המחירים אינם כוללים מע"מ

## שלב תכנון ביצוע הפרוייקט - מוקדמות

- 1 כתב כמויות - כתב כמויות מפורט חומרים וכמויות עבודה לקבלני משנה לכל מרכיבי הבית
- 2 תקציב פרוייקט - הכנת תקציב מפורט ומלא של כל הפרוייקט, כולל הזמנות לקבלני משנה.
- 3 סדר תשלומים (תזרים) - סדר תשלומים מתוכנן על פי התקדמות הפרוייקט (גם לצורך התאמת משכנתא
- 4 טבלת גנט לוח זמנים - לוחות זמנים של ביצוע הפרוייקט משלב יסודות ועד לגמר סופי מול משכנתא והון עצמי

## פרוט העבודות

1 קבלן שלד	4 קבלן חשמל	7 קבלן מיזוג	10 מסגרות
2 קבלן איטום	5 קבלן אינסטלציה	8 קבלן אלומיניום	11 עבודות פיתוח
3 קבלן טיח	6 עב' טיח	9 קבלן דלתות	12 פרגולות

## תכנון ואחריות תכנונית

אחריות תכנון ותאום תכנון בין אדריכלות ומערכות תחול על האדריכל, המהנדס והמודד. יועברו תוכניות מאושרות, אדריכלות קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה, שימויים יעשו רק בכתב ועל גבי תכניות מאושרות

## אחריות ביצוע

אחריות אורטן הנדסה לביצוע טוב ואיכותי של קבלני המשנה חובה עליו להתריע במקרה של ליקויים ועבודה לא תקינה

## קבלני משנה

בחירת קבלני משנה תעשה על ידי הלקוח (בשיתוף עם אורטן).

## זמן ביצוע

זמן ביצוע הפרוייקט על פי מה שיקבע עם הלקוח מהתחלת ביצוע יסודות עקבים שיגרמו על ידי הלקוח יתוספו ללוח הזמנים עקב תשלום מעבר לשושה ימים יתוסף ללוח הזמנים, קנס פיגור 4,000 ₪ לחודש או לחלק היחסי שלו

## תשלומים לקבלנים

לא תשולמנה כל מקדמות. תשלומים יעשו לאחר ביצוע העבודה או השלב ובאישור אורטן הנדסה

## עמידה במסגרת תקציבית

אורטן מתחייבת לעמוד במסגרת התקציבית כפי שמפורט בהזמנה. במידה ותהיינה חריגה תקוזז החריגה מדמי הניהול המגיעים לאורטן.

## התחייבות לאמינות

אורטן מתחייבת בחובת נאמנות למזמין בכל הקשור לביצוע ומתחייבת שלא לקבל כל עמלה מכל סוג שהיא.

## ביטול ההסכם

הצדדים רשאים לבטל את ההסכם בהתראה של 30 יום. במידה ואורטן ביטלה את ההסכם אינה זכאית לתשלום נוסף מעבר למגיע לה על פי השלבים במידה והמזמין יבטל את ההסכם יהיה עליו לשלם את תום השלב הקרוב.

## אחריות על מעטפת לעשר שנים והשאר על פי חוק מכר דירות

1	ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק	שנתיים
2	ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה	שנתיים
3	כשל בתפקוד ובעמידות של מכוונות ודוודים	שלוש שנים
4	ליקוי בפיתוח חצר	שלוש שנים
5	כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי	שלוש שנים
6	כשל, לרבות נזילות, בצנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב	ארבע שנים
7	כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות,	ארבע שנים
8	סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים	חמש שנים
9	התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ	שבע שנים
10	כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית	שנה אחת

## הסכם ניהול בניית בית מגורים לעבודות שלד ועבודות הגמר

### פרוט שלבי עבודת השלד

כולל מע"מ			
₪ 4,095	₪ 3,500	מוקדמות - התחלת ביצוע גידור שרותים סימון	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר יסודות	
		רצפת מרתף	
		קירות מרתף	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר רצפה קומת קרקע	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר שלד קומת קרקע שלד בטון וקירות חיצוניים	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר יציקה רצפה קומה שניה	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר שלד קומה שנייה שלד בטון וקירות חיצוניים	
₪ 4,095	₪ 3,500	גמר קירות פנים כולל חגורות ופתחים	
<b>₪ 28,665</b>			

אינסטלציה שלב א בשלד גבריט וצמגים  
חשמל - הארקה וצנרת קוברה ללוח ראשי

### ניהול עבודות הגמר - עם אחריות של קבלן ראשי

#### פרוט שלבי עבודות הגמר והמערכות

₪ 9,126	₪ 7,800	חשמל - שלב א' צנרות וחיוטים . אינסטלציה שלב	
₪ 9,126	₪ 7,800	עבודות הכנה לטיח חוץ ופנים משקופים סמויים ועו	
₪ 9,126	₪ 7,800	טיח חוץ (כולל ח דקורטיבי צבעוני) .	
₪ 9,126	₪ 7,800	טיח פנים - איטומים	
₪ 9,126	₪ 7,800	חיפוי רצפה וקירות (גרניט פורצלן)	
₪ 9,126	₪ 7,800	צבע פנים	

#### פרטי גמר

₪ 9,126	₪ 7,800	אלומיניום	
₪ 9,126	₪ 7,800	מטבחים וארונות אמבטיה דלתות	

#### עבודות פיתוח

₪ 0	₪ 0	שבילים מרפסות ועוד	
-----	-----	--------------------	--

**₪ 73,008**

רישיון קבלן רשום  
חתימת מהנדס ביצוע (במידת הצורך)

#### ביטול ההסכם

הצדדים רשאים לבטל את ההסכם בהתראה של 30 יום . במידה ואורטן ביטלה את ההסכם אינה זכאית לתשלום סוף מעבר למגיע לה על פי השלבים . במידה והמזמין יבטל את ההסכם יהיה עליו לשלם את תום השלב הקרוב .

המזמין

אורטן הנדסה