



חוזה לביצוע עבודות קבלניות

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ בחודש ____ בשנת _____

בין:

עיריית בת ים
מרחוב נורדאו 17 בת ים
("המזמין" או "העירייה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____
(ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "היזם")

מצד שני;

הואיל:

והמזמין הוא בעל זכויות במקרקעין בהתאם למכרז 6/26 במסגרתו רכשה העירייה מאת היזם 5000 מ"ר לתעסוקה ברמת מעטפת + _____ חניות כולל שירותי בניה בגוש _____ חלקה _____ מגרש _____ רחוב _____ בבת-ים.

והואיל:

והיזם מצהיר תקשר עם קבלן ביצוע ("הקבלן") לצורך בניית הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "ההסכם");

והואיל:

והיזם מצהיר שהקבלן יהיה קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969 לביצוע העבודות על פי חוזה זה וכי יהיה בעל הניסיון, היכולת, הידע האמצעים הכלכליים והכישורים המקצועיים לביצוע העבודות במועדים הקבועים על פי חוזה זה, ברמה ובאיכות הגבוהה ביותר;

והואיל:

והיזם שברשותו נמצאים כל המסמכים הנזכרים בחוזה זה, מצהיר כי קראם, הבין את תוכנם, קיבל כל הסבר שביקש והוא מתחייב לבצע את הפרויקט עד להשלמתו הסופית בהתאם להוראות כל המסמכים הנ"ל;

והואיל:

וברצון המזמין למסור ליזם את ביצוע העבודות, כהגדרתן להלן והיזם הציע למזמין לבצע עבורו את העבודות באמצעות הקבלן, בטיב ובאיכות גבוהה ובתמורה המפורטת בחוזה זה;

והואיל:

והוסכם בין הצדדים שהיזם יבצע את העבודות עבור המזמין בהתאם ובכפוף לתנאים, ובתמורה המפורטים בחוזה זה;

והואיל:

והצדדים מעוניינים להסדיר ולהגדיר את כל מערכת היחסים ביניהם לרבות המשפטית על הכתב;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3. כותרות הסעיפים הינן לצורך נוחיות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנות חוזה זה.



1.4. על אף האמור בסעיף 2 להלן, כל התוכניות ופרטי התכנון אשר יוכנו לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה על ידי המזמין ו/או עבורו, לצורך ביצוע העבודות, ייחשבו כחלק בלתי ניפרד מחוזה זה לכל דבר ועניין, ויצורפו אל חוזה זה כנספחים לאחר הכנתם אף אם לא צורפו לחוזה זה במועד חתימתו ע"י הצדדים, ויחייבו את היזם, ובלבד שאינן משנות את התוכניות המצורפות לחוזה זה באופן מהותי.

2. נספחים

2.1. הנספחים המפורטים להלן יהוו חלק בלתי ניפרד מחוזה זה:

המפרט הטכני העקרוני; יצורף בהמשך	<u>נספח</u> <u>3.1.5</u>
התוכניות; יצורף בהמשך	<u>נספח</u> <u>3.1.7</u>
היתר הבניה - אינו מצורף במעמד חתימת חוזה זה ויצורף בהמשך;	<u>נספח</u> <u>3.1.11</u>
פרוטוקול היזם;	<u>נספח 4.50</u>
דוח דו"ח שמאי בגין עלות הבניה יצורף בהמשך	<u>נספח</u> <u>3.1.2</u>
נספח ביטוח.	<u>נספח</u> <u>20.5.1</u>
לוח התשלומים;	<u>נספח 22.1</u>
נוסח הצהרה על אישור תשלום התמורה;	<u>נספח 22.3</u>
נוסח ערבות הבדק;	<u>נספח</u> <u>24.19.1</u>

3. הגדרות

בחוזה זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הכתובה בצידם:

3.1.1. "המקרקעין" - מקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בבת ים;

3.1.2. "היחידות" - קומות _____ בפרויקט שיבנה היזם עבור המזמין בהתאם לחוזה זה;



3.1.3. "הפרויקט" - פרויקט ברחוב _____ בת- ים על המקרקעין כהגדרתם בחוזה זה. הפרויקט כולל הקמת בניינים לתעסוקה מסחר ומגורים שיכללו, מגורים וכן שטחי מסחר, תעסוקה שטחים טכניים, שטחים לצרכי ציבור, עבודות פיתוח, מעליות, מאגר מים, חדר משאבות, חניית חדרי מדרגות, מבואות כניסה, חדר אשפה, והכול בהתאם להיתר הבניה, התוכניות והמפרטים האמורים בחוזה זה;

3.1.4. "העבודות" - ביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט לרבות כל התחייבויות והעבודות שעל היזם לבצע על חשבונו בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות בהסכם על נספחיו) ובנספחיו ובכלל זה: כל העבודות הכרוכות בעבודות התכנון, הניהול, ההריסה, הבנייה והרישוי שעל היזם (או מי מטעמו) לבצע לצורך תכנון והקמת הפרויקט ולהשלמת העבודות במלואן בהתאם להוראות הסכם זה, לשביעות רצון המזמין והמפקח (כהגדרתו להלן)- ובכלל זה כל העבודות הכרוכות; קבלת כל האישורים, הקמת מבנה חדש במקרקעין בהתאם לתוכניות, המפרט הטכני ולהיתר הבנייה; ביצוע כל עבודות הפיתוח, לרבות ביצוע כל התחייבות ומטלה שתוטל על היזם לפי הסכם זה ו/או כזו החלה ו/או שתחול על פי הדין או מכוח היתר הבנייה וכל עבודה אחרת, בין אם היא מפורשת ובין אם לאו, שתוטל על היזם או הקבלן המבצע בהתאם להסכם זה ולנספחיו ולפי הוראות המפקח; וכן קיום מלוא התחייבויותיו בקשר עם מסירת היחידות לידי המזמין בהתאם להוראות הסכם זה, ביצוע עבודות תיקוני בדיק ואחריות; וכן כל הכרוך בהכנת הבקשות וקבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט ואכלוס, לרבות קבלת היתר הבנייה לבניית הפרויקט, קבלת "טופס 5" לאכלוס ותעודת גמר לפרויקט; השלמת העבודות כוללת, בין היתר, מילוי כל הדרישות ביחס לעבודות המוטלות על היזם על פי הוראות הסכם זה, ביצוען והשלמתן בהתאם להוראות רשויות התכנון המוסמכות (לרבות חברת החשמל, חברת בזק, מכבי אש, הרשות המקומית, משטרה וכיוצ"ב);

3.1.5. "המפרט העקרוני"- המפרט הטכני אשר על בסיסו יערך ויגובש המפרט הטכני של היחידות.

3.1.6. "המפרט הטכני"- המפרט הטכני הסופי והמלא, לאחר שיגובש ויערך לפיו ייבנו היחידות וכל יתר יתר הנכסים בפרויקט, אשר לא יפחת ברמתו מהמפרט העקרוני ומהמפרט הטכני של כל יחידות היזם מאותו הסוג (אשר יצורף **כנספח 3.1.6**) לאחר עריכתו.



- 3.1.7. "התוכניות" - כל התוכניות שיערכו לאחר חתימת חוזה זה לצורך ביצוע העבודות ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה לאחר עריכתן.
- 3.1.8. "התב"ע" תכנית _____
- 3.1.9. "המפקח" - כל גורם, לרבות, אדם ו/או תאגיד, שימונה מטעם המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי;
- 3.1.10. "תקופת הביצוע" - התקופה שנקבעה בחוזה זה כמשך הזמן אשר במהלכה על היזם ישלים את ביצוע כל העבודות והקמת הפרויקט;
- 3.1.11. "היתר הבניה" - היתר בניה אחד שיתקבל לצורך הקמת הפרויקט, לרבות התשריט שיצורף לו (ה- "גרמושקה");
- 3.1.12. "תעודת גמר" - אישור כמפורט בחלק ט' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, המהווה את אישור הרשות המאשרת הספקת חשמל, טלפון ומים לפרויקט בהתאם לסעיף 157א' לחוק התכנון והבניה;
- 3.1.13. "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, והתקנות שיחולו מכוחו, כפי שיהיו בתוקף, מעת לעת.
- 3.1.14. "שליטה" - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
- 3.1.15. "הנסיבות הפוטרות" - גיוס מילואים ארצי, מחסור ארצי בחומרי בניין ו/או בפועלים אשר מעכבים בפועל את ביצוע העבודות; צו ספציפי שניתן ע"י בית המשפט להקפאת ביצוע העבודות נגד הקבלן שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של הקבלן, מגיפה אשר בגינה יושבת המשק באופן מלא או חלקי ולא ניתן יהיה לבצע את העבודות. אירוע המשפיע ישירות על ביצוע העבודות והנובע מנסיבות שהיזם לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם או שלא ראה ולא היה עליו לראותם מראש, ואשר הפך את קיום התחייבויות היזם במועד לבלתי אפשריות או לשנות באופן יסודי מהמועדים הקבועים בהסכם זה, ובלבד שלזים לא היתה שליטה עליהם, לא יכול היה למנען ולא היה באפשרותו להתכונן להם ולהתגבר עליהם.
- 3.1.16. "ימי עסקים" - ימי א' – ו' בשבוע, לא כולל ימי שבת, חגים ומועדי ישראל;
- 3.1.17. "ריבית הפיגורים" - ריבית בשיעור של 0.03% ליום.



- 3.1.18. "הבנק המלווה"- תאגיד מלווה (כהגדרת מונח זה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 שיעניק מימון לביצוע הפרויקט ;
- 3.1.19. "ערבות חוק המכר" ערבויות בנקאיות בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א- 2010 אשר ינפיק היזם למזמין כדלקמן :
- 3.1.19.1. ערבות חוק מכר להבטחת בניית ומסירת כל אחת ואחת מהיחידות אשר סכומה יהא בהתאם לשווי שנקבע לכל היחידות בדוח האפס, **בניכוי התמורה**, כאשר היחידות כוללות את כל המוצמד להן וכאשר שווין של כל היחידות כולל מע"מ. מדד הבסיס יהיה מדד דו"ח האפס ובלבד שמדד דוח האפס לא יהיה מאוחר למדד שעל בסיסו מוצמדת עלות הבניה המשולמת ע"י העיריה.
- 3.1.19.2. ערבות חוק מכר **בגין התמורה** שתשולם ליזם. היזם ינפיק לעירייה ערבות ערבויות בנקאיות כנגד כל תשלום מתשלומי התמורה שישולם לו ע"י העירייה בהתאם לאבני הדרך לתשלומים כמפורט בסעיף 22.1 להסכם זה ;
- 3.1.20. "שמאי הבנק המלווה"- שמאי מקרקעין בעל ותק של 10 שנים לפחות אשר עוסק בהכנת דוחות אפס ובליווי פרויקטים, אשר יהיה השמאי שיערוך את דוח האפס לבנק המלווה ;
- 3.1.21. "השמאי המוסכם" - שמאי מקרקעין בעל ותק של 10 שנים לפחות, אשר זהותו תבחר על ידי שני הצדדים בהסכמה, שאינו מעניק שירותים כלשהם, מכל מין וסוג, ליזם או לעירייה במישרין ו/או בעקיפין אשר יכריע במחלוקות שמאיות בלבד בין הצדדים ויתחייב בכתב לעירייה בטרם תחילת פעולה כלשהי על ידו בהתאם לחוזה זה וכי למרות והיזם משלם לו את שכר הטרחה יש לו חובת נאמנות מלאה ובלתי מותנית לעירייה.
- 3.1.22. "דוח האפס" חוות דעת שמאית שיערוך שמאי הבנק המלווה עבור הבנק המלווה לאחר החלטת הוועדה המקומית למתן היתר הבניה, בתנאים, ובטרם תחילת ביצוע העבודות במסגרתו יעריך שמאי הבנק המלווה, בין היתר, את שווין של כל אחת ואחת מהיחידות, שתיבנינה בפרויקט כבנויות, כולל מחסנים וחניות וכל המוצמד להן.
- 3.1.23. **תנאים מתלים**
- 3.2. כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימות התנאים המצטברים ("**התנאים המתלים**") :



3.2.1. התקבל אישור המועצה להתקשרות המזמין בחוזה זה ;

3.2.2. התקבל היתר הבניה ;

3.2.3. היזם התקשר עם הבנק המלווה בהסכם ליווי וההסכם נכנס לתוקף, כך שהתקיימו כל התנאים שנקבעו בו כתנאי להעמיד אשראי לפרויקט ;

3.3. היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה ("המועד הקובע"), יהיה רשאי כל צד לבטל חוזה זה בהודעה בכתב למשנהו.

3.4. היה ולא יתקיים התנאי המתלה האמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** בלבד אזי לא י שועבדו המקרקעין ולא יחולו ההוראות בהסכם זה ביחס לשעבוד לרבות כל האמור בסעיף 24 להלן. אין באי התקיימות תנאי מתלה זה לגרוע מתוקפו של ההסכם ביחס להתקשרות העירייה בהסכם זה לשירותי בנייה ובכפוף לדין החל עליה.

3.5. לא בוטל החוזה עד המועד הקבוע, יוארך מאליו המועד הקבוע בפרק זמן נוסף של 90 ימים נוספים, וחוזר חלילה, עד לביטול חוזה זה על ידי מי מהצדדים או עד לקיום התנאים המתלים, לפי העניין.

3.6. ביטל צד כלשהו כאמור את חוזה זה עקב אי קיום התנאים המתלים יהיה חוזה זה בטל מעיקרו ולאף צד לה תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם חוזה זה.

3.7. התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 3.2.1, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, יודיע על כך המזמין ליזם בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם. התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 3.2.2, 3.2.3 לעיל יודיע על כך היזם למזמין בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם. התקיימו כל התנאים המתלים, לאף צד לא תהא זכות לבטל את חוזה זה עקב אי קיום התנאים המתלים.

3.8. כל עוד חוזה זה לא בוטל מעיקרו בשל אי התקיימות התנאים המתלים, יקיים כל אחד מהצדדים אחר אותן הוראות רלבנטיות, ככל שקיימות, שעליו לקיים מכוח חוזה זה עד מועד התקיימותם של התנאים המתלים.

4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

4.1. כי בכפוף לקיום התנאים המתלים יוציא לפועל ויתקשר עם הקבלן בכדי שיבצע את העבודות בהתאם לאמור בחוזה זה על נספחיו, במלואן ובמועדן, ולהיתר הבניה וכי הוא מודע היטב להוראות היתר הבניה ולהוראות כל דין לצורך ביצוע העבודות, ויבנה את הפרויקט בהתאם להיתר הבניה ;

4.2. כי אין לו כל מניעה חוזית, טכנית, חוקית או אחרת, לרבות מכח הדין להתקשר בחוזה זה עם המזמין.



- 4.3. כי ידוע לו שבמועד ביצוע העבודות יהיה כבר רשות בחלק המזמין במקרקעין, ולא תהא לו כל זכות אחרת במקרקעין, מכל מין וסוג ;
- 4.4. כי הקבלן שהוא יתקשר עמו יהיה קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, שיהיה בעל הסיווג הנדרש על פי הדין לבצע את העבודות ולבנות את הפרויקט, וכי הקבלן בעל היכולת המקצועית והפיננסית, הידע האמצעים וכושר הביצוע המתאימים לביצוע כל העבודות האמורות בחוזה זה במועדים הקבועים על פי חוזה זה ;
- 4.5. כי אי סיום ביצוע העבודות ע"י הקבלן במועד לסיום העבודות עלול לגרום לנזק כספי למזמין אשר יישא וישלם היזם ;
- 4.6. כי הוא מתחייב שיהיה מפקח מקצועי מטעמו ועל חשבונו שיפקח על ביצוע כל העבודות להקמת הפרויקט, לרבות ביחס לעבודות נושא חוזה זה ;
- 4.7. כי הוא מתחייב שבחוזה שבינו לבין הקבלן יופיע סעיף לפיו מוותר קבלן המשנה על כל זכות עיכבון, מכל מין וסוג שהוא, לרבות על חלקי העבודה שביצע, חומרים, ציוד, תכניות וכיו"ב.
- 4.8. כי מתחייב להיות אחראי לביצוע הפרויקט, לרבות היחידות ומתחייב לחתום כפועל יוצא מכך על כל מסמך שיידרש בהתאם לדרישת הרשויות השונות, לרבות הרשות המקומית בעניינים הקשורים לביצוע הפרויקט בלבד.
- 4.9. כי יש לו אישור על ניכוי מס במקור ועל ניהול ספרים כדין והוא מתחייב שיהיה לו במשך כל זמן ביצוע העבודות אישור על ניכוי מס במקור ועל ניהול ספרים כדין, כך שאם במועד תשלום מתשלומי התמורה לא יהיה בידי אישור על ניכוי מס במקור ועל ניהול ספרים כדין בתוקף, אזי, ינכה המזמין מאותו תשלום מתשלומי התמורה מס במקור כדין.
- 4.10. כי הוא מאשר שידוע לו שהמזמין מתקשר עמו בחוזה זה על סמך הסכמתו המפורשת והבלתי ניתנת לביטול או לצמצום, כי מעמדו בחלק המקרקעין של המזמין בפרויקט על פי חוזה זה הנו מעמד של בר-רשות לשם ביצוע העבודות בלבד וזאת רק למשך התקופה בה יבצע את העבודות על פי תנאי חוזה זה, או עד למועד שיידרש לפנות אותם על ידי המזמין בהתאם להוראות חוזה זה, לפי המוקדם, ואין לו זכות חזקה או זכות אחרת כלשהי בחלק המקרקעין של המזמין וכי במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה, המזמין רשאי לבטל את חוזה זה ולסלק את ידו של היזם בחלק המזמין במקרקעין בכפוף להוראות חוזה זה וכי ליזם לא תהיה זכות להתנגד או לערער על ביטול מעמדו האמור, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היזם לקבלת התמורה המגיעה לו בגין ביצוע העבודות שבוצעו בפועל בכפוף לאישור המפקח ;



- 4.11. כי אין לו זכות עכבון ביחס לעבודות ו/או ביחס ליחידות, על כל, כלים, מתקנים, אלמנטים וכל חלק מהם והמצויים ביחידות במקרקעין ו/או בפרויקט ועל נכס כלשהו שמסר המזמין או מי מטעמו ליזם לצורך ביצוע העבודות ו/או בכל עניין אחר הקשור בחוזה זה, אף אם מגיעים ליזם סכומים כלשהם מן המזמין על פי חוזה זה. כי יהיה רשאי למסור לקבלן אחר ו/או לקבלני משנה ביצוע עבודה כלשהי העבודות, מבלי לקבל את הסכמתו של המזמין לכך מראש, ובלבד שאותו קבלן משנה רשום על פי דין לביצוע העבודות המוטלות עליו, ויהיה בעלי יכולת מקצועית ופיננסית, ידע, אמצעים וכושר ביצוע מתאימים לביצוע אותן עבודות במועדים הקבועים על פי חוזה זה. הסכמת המזמין למסירת העבודות או חלקן לקבלן/נים אחרים אינה פוטרת את היזם מחובותיו כלפי המזמין על פי חוזה זה. אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 22.8 להלן.
- 4.12. כי יהיה אחראי כלפי המזמין לביצוע מלוא העבודות ולקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, בין אם בוצעו העבודות על ידו ו/או באמצעות עובדיו ובין אם בוצעו באמצעות קבלני משנה מטעמו או כל אדם שהוא מטעמו ויעמוד בכל ההוראות הקבועות בהתאם לדין לצורך ביצוע העבודות, והכל לשביעות רצון המזמין ;
- 4.13. כי יהא אחראי כלפי המזמין ו/או כל צד שלישי לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) או לפי כל חוק אחר, לנזקים שיגרמו תוך ביצוע העבודות ובקשר לכך ;
- 4.14. כי בכפוף לתיאום מראש יאפשר למזמין ו/או למפקח ו/או למי מטעמו, להיכנס בכל עת למקרקעין ולכל מקום אחר שבו תעשה עבודה כלשהי לביצוע העבודות נשוא חוזה זה, וכן כל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם ;
- 4.15. כי בכפוף לתיאום מראש, יאפשר למזמין ו/או למפקח ו/או למי מטעמו בתקופת ביצוע העבודות להיכנס למקרקעין, ליחידות ולפרויקט ולהראות את היחידות והפרויקט בו לצדדי ג'.
- 4.16. כי ברשותו נמצאים כל המסמכים הנזכרים בחוזה זה, ובטרם חתימתו על חוזה זה קרא אותם היטב, הבין את תוכנם, וקיבל כל הסבר שביקש מהמזמין והוא מתחייב לבצע את העבודות והפרויקט בהתאם להוראות המסמכים הנ"ל וחוזה זה, על נספחיו ;
- 4.17. כי לקבלן יהיו הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות הציוד, הכלים, העובדים, האמצעים והכישורים הדרושים לביצוע העבודות, וכי הוא והקבלן יהיו בעלי כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות, למילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן ;
- 4.18. כי ביקר במקרקעין ובחן ובדק אותם, את סביבתם ואת דרכי הגישה אליהם, ובדק את כל התנאים והנסיבות הקשורות בביצוע העבודות והקמת הפרויקט ובדק היטב את כל המקומות בהן הוא צריך לבצע את העבודות, וכי לא תהיינה לו כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, כלפי המזמין בקשר לקשיים ו/או בעיות עם ביצוע העבודות ;
- 4.19. כי קיבל מהרשויות המוסמכות את כל הפרטים וההסברים המתאימים לעבודות, כי בחן ובדק את הדרישות והתנאים של כל הרשויות המוסמכות בקשר עם ביצוע העבודות, את הוראות חוזה זה על נספחיו, כך שמכיר אותם היטב ;



- 4.20. כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המזמין בקשר עם התוכניות ו/או המפרט הטכני העקרוני והמפרט הטכני והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי או טענת אי התאמה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם התוכניות ו/או המפרט העקרוני או המפרט הטכני;
- 4.21. כי הוא מתחייב להמציא את כל האישורים ותווי התקן לכל המוצרים הקשורים בביצוע העבודות;
- 4.22. כי אין בינו לבין המזמין יחסי עובד - מעביד, וכי כל העובדים שיעסיק היזם ו/או יפעילם, הינם עובדיו ואין בינם לבין המזמין יחסי עובד מעביד;
- 4.23. כי העבודות תבוצענה עד המועד לסיום העבודות, בטיב, באיכות וברמה גבוהה בהתאם להוראות חוזה זה, ובכלל זה, בהתאם למפרט הטכני והתוכניות כאמור בחוזה זה;
- 4.24. כי מודע וימלא את כל דרישות על פי פרוגרמת הבטיחות של יועץ הבטיחות ושל מכבי האש לצורך קבלת טופס 5 וכי אין באמור בכדי להפחית מאחריות הקבלן לנקיטת כל האמצעים הדרושים כדי לעמוד בדרישות כל תקנות הבטיחות האמורות בדין;
- 4.25. כי יבצע, על חשבונו ובאחריותו, את כל הבדיקות והניסויים הדרושים על פי דרישות כל רשות, תקן ו/או הדין ו/או אשר ידרשו על ידי המזמין לצורך ביצוע העבודות, לרבות במעבדה של מכון התקנים הישראלי וזאת במועדים אשר עליו לבצען בקשר לביצוע העבודות;
- 4.26. כי ידועות לו כל הבדיקות הדרושות על פי דין לצורך לקבלת טופס 5, תעודת גמר לפרויקט והפעלת כל המתקנים והמערכות;
- 4.27. כי לא יציב חומרי בניה ופסולת, מכל מין וסוג, מחוץ לשטח המקרקעין, וכי ימסור את היחידות נקיות מכל אדם וחפץ, וברמה מקובלת מסוג פרויקטים אלה;
- 4.28. כי ישיג על חשבונו ואחריותו את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות על ידו על פי חוזה זה והדין לצורך ביצוע העבודות והקמת הפרויקט, לרבות היתר הבניה;
- 4.29. כי ידוע לו שלמרות שלחוזה זה לא מצורפים פיזית התקנים הישראליים הרלבנטיים לביצוע העבודות, וכל דרישות הרשויות השונות ביחס לביצוע העבודות, ובכלל זה, דרישות הוועדה לתכנון ובניה, מכון התקנים, משרד העבודה, המשרד לאיכות הסביבה, מכבי האש ו/או כל רשות ו/או גוף אחר שדרישותיהם הכרחיות לשם ביצוע העבודות, הם ייחשבו כחלק בלתי נפרד מהנספחים לחוזה זה, ובכלל זה, ידועות לו כל דרישות הוועדה המקומית, לצורך קבלת טופס 5 תעודת גמר;
- 4.30. כי כל חיבור המערכות לצורך ביצוע העבודות ובכלל זה, חיבורי חשמל, מים, טלפון, ביוב, ניקוז וכיו"ב, ייעשו על ידו ועל חשבונו ובאחריותו הבלעדית. עלות אגרת מונה חשמל זמני ועלות אגרת מונה מים זמני ישולם על ידי היזם.



- 4.31. כי יהיה אחראי לכל טעות ו/או פגם שיחולו בעבודות בגין אי התאמה של מידות ו/או כמויות בביצוע העבודות בפועל, ועליו להביא כל אי התאמה בתוכניות ו/או במפרט הטכני ו/או בנספחים לחוזה זה, מייד עם ידיעתו על כך, בכתב לידיעת המזמין או המפקח, לשם קבלת הוראות להמשך ביצוע העבודות;
- 4.32. כי ביצוע העבודות ייעשה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם להוראות חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, והתקנות שהותקנו מכוחו, לרבות תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992 ובהתאם להיתר הבניה;
- 4.33. כי הוא והקבלן מטעמו ינקוט בכל אמצעי הזהירות, ההשגחה והשמירה הנדרשים על פי דין והמקובלים בענף הבניה, בביצוע העבודות לצורך הבטחת שלומו של הציבור, ולשם האמור ינקוט בכל צעד מחייב, ובכלל זה, גידור המקרקעין, הצבת שלטי אזהרה, פנסי תאורה וכל אמצעי אחר שימצא לנכון בקשר עם ביצוע העבודות, כאשר כל אמצעי הזהירות האמורים יסופקו ויותקנו על חשבונו של היזם בלבד;
- 4.34. כי מתחייב להימנע, באופן סביר ככל שניתן, שלא לפגוע במהלך ביצוע העבודות בנוחיות הציבור ולא להפריע לזכויות השימוש והמעבר של כל אדם בסמוך למקרקעין ולפרויקט;
- 4.35. כי מתחייב לדאוג לכל הקשור לבטיחות היועצים, העובדים ו/או כל מי שיעסיק בביצוע העבודות, ולנהוג בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 והתקנות שהוצאו על פיה וכן לבטיחות צדדי ג' אשר יבקר במקרקעין ו/או עובדי המזמין ו/או מי מטעמו, לרבות משווקי הפרויקט, אשר יבקר בפרויקט וביחידות;
- 4.36. כי מתחייב להשתמש אך ורק בחומרים באיכות גבוהה בלבד שלגביהם קיימים תקנים ומפרטי אספקה מטעם מכון התקנים הישראלי, אשר יהיו נושאי תו תקן, ובהעדרם יהיו בהתאם להוראות המפרט הבין משרדי הכללי, ובהעדרו מהמפרט הבין משרדי הכללי ו/או מהתקן הישראלי, העומדים בתקן מערב אירופאי מתאים וירכשם מספקים ידועים ואמינים;
- 4.37. כי מתחייב להשתמש בביצוע העבודות בחומרים "מסוג א" בעלי תו תקן;
- 4.38. כי מתחייב לספק, על חשבונו, את כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים האחרים הדרושים לביצוען היעיל של כל העבודות בקצב הדרוש;
- 4.39. כי הוא מתחייב שהקבלן יעסיק, על חשבונו, מנהל עבודה מטעמו לצורך ניהול העבודות, אשר יהיה מנהל העבודה בעל ניסיון, מיומן ומקצועי ויימצא באופן קבוע במקום ביצוע העבודות במשך ביצוען, וההוראות שיקבל מנהל העבודה מאת המפקח תיחשבנה כאילו ניתנו לקבלן;
- 4.40. כי אם יהא צורך בהיתר מטעם רשות מוסמכת כלשהי לשם העסקת עובד מעובדיו, לרבות, אך לא רק, משירות התעסוקה ו/או משרד הפנים ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, מתחייב היזם להשיגם, על חשבונו, ולפעול אך ורק עפ"י החוק, הנהלים והתקנות;
- 4.41. כי אם יעסיק עובדים זרים, יעסיקם, אך ורק בהתאם לדין;



- 4.42. כי הוא מקבל על עצמו אחריות על פי דין לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק כל שהוא, מבלי יוצא מן הכלל, שיגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או לקבלני משנה, ו/או מי מטעמם שיועסקו בביצוע העבודות ו/או לכל צד ג' כלשהו, כתוצאה, ממעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו בביצוע העבודות, ואין ולא תהיה למזמין כל אחריות, מכל מין וסוג שהוא, לכל נזק, ככל שהוא נובע ממעשי ו/או מחדלי היזם, הקבלן ו/או מי מטעמו;
- 4.43. כי ממועד התחלת ביצוע העבודות ועד למועד סיום כל העבודות ומסירת כל היחידות והרכוש המשותף וסיום תקופת הבדק על פי כל דין וכמפורט בחוזה זה, יישא היזם באחריות מלאה לשלמות העבודות, כך שבכל מקרה של נזק, לעבודות ו/או לכל חלק מהן יהיה היזם חייב להתחיל לתקן את הנזק על חשבונו, מייד עם קבלת הודעה על כך מהמזמין ו/או מי מטעמו, ולסיים לתקן את הנזק במלואו עד תום תקופת הביצוע, ותיקון מלוא הנזק כאמור, לא יקנה ליזם דחייה בפרק הזמן הקבוע בחוזה זה לסיום ביצוע העבודות;
- 4.44. בכפוף לכל דין, יחולו ההוראות האמורות לעיל בדבר אחריות היזם בעת ביצוע העבודות עד סיומן, גם על נזק ישיר, פגיעה ו/או אובדן שנגרמו ע"י היזם ו/או ע"י מי מטעמו במהלך עבודות, לרבות ע"י הקבלן, תיקון ו/או בדק שיבוצעו, ובכלל זה, בתקופת הבדק והאחריות;
- 4.45. כי אחריות היזם לנזקים שנגרמו על ידו ו/או מי מטעמו לרבות ע"י הקבלן, בעקבות ביצוע העבודות, משתרעת גם על מעשי ו/או מחדלי עובדיו, שלוחיו, נציגיו, מורשיו, ו/או קבלני המשנה מטעמו של הקבלן, כאשר כלפי המזמין יחויב היזם כל מעשיהם ו/או מחדליהם של כל הנ"ל כאילו היו מעשי או מחדליו שלו;
- 4.46. כי יבצע את כל המדידות והסימונים הדרושים לביצוע מושלם של העבודות ובניית הפרויקט כולל סימון והכנת תכניות שלאחר הביצוע (AS-MADE);
- 4.47. כי במקרה שיגלה אי התאמה כלשהי בין הוראות חוזה זה לבין ביצוע העבודות, יודיע למזמין על כך מייד בכתב, בטרם יתחיל ו/או ימשיך בביצוע אותו חלק מהעבודות, מיד לאחר המועד בו נתגלה לו הדבר, ואם לא יפעל כאמור, ישא בכל הנזקים שיגרמו למזמין כתוצאה מאי ההתאמה הנ"ל;
- 4.48. כי אם יבקש המזמין מהיזם שלא לבנות או לבצע עבודה כלשהי מעבודות וזאת טרם ביצוע העבודות, לא יהווה הדבר שינוי והיזם לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין כך;
- 4.49. כי בטרם יתחיל בביצוע העבודות, ימציא למזמין עותק חתום של החוזה שחתם עם מכון התקנים בקשר לביצוע הבדיקות אשר מתחייב היזם לבצע בהתאם לדין בקשר עם הקמת הפרויקט וביצוע העבודות;
- 4.50. כי העסקה נשוא חוזה זה אושרה כדין במוסדותינו וכי בטרם חתימת חוזה זה התקבלו במוסדותינו החוקיים כל ההחלטות והאישורים הדרושים, על פי מסמכי ההתאגדות שלו לצורך התקשרותו בחוזה זה.



- 4.51. כי יבצע את העבודות אך ורק בימי חול (לרבות בימי חול המועד) ואך ורק בין השעות 07:00 ועד 19:00 ובערבי שבת וחג – עד השעה 13:30 העבודות לא יבוצעו בימי שבת, חגים ומועדים ובהתאם לתקנות הרשות המקומית.
- 4.52. כי ככל ומי מיחידי המזמין ימכור את זכויותיו במקרקעין לצד ג', אזי יחולו כלל הוראות חוזה זה על כל נספחיו, ובכלל זה, כלל התחייבויותיו של היזם המפורטות בחוזה זה על כל נספחיו, גם כלפי צד ג' כאמור.

אספקת כוח אדם

5.

- 5.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, במספר הדרוש לשם ביצוע כל העבודות עד המועד לסיום העבודות.
- 5.2. היזם מאשר כי הוא המעסיק הבלעדי של כל העובדים מטעמו והוא האחראי כלפיהם בכל הנוגע מיחסי עובד-מעביד. ביחס לעובדים עצמאים, מצהיר היזם כי אין כל סממנים של יחסי עובד-מעביד בינו לבין עובדים אלה, כי הם רשומים ברשויות הרלבנטיות (לרבות מע"מ וביטוח לאומי) כעובדים עצמאים וכי חתם ו/או יחתום עמם על הסכמים המסדירים את מעמדם כקבלן עצמאי.
- 5.3. היזם מתחייב להעסיק בביצוע העבודות בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק את מי שהוא בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין.
- 5.4. היזם ישלם על חשבונו את כל ההוצאות הכרוכות באספקת כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, לרבות שכר העובדים, אמצעי התחבורה עבורם, צרכי דיור, כל המיסים והתשלומים לקופות גמל על פי דין, וכן בתשלומים סוציאליים לרבות לביטוח לאומי ולמס הכנסה (במידה והוא חייב עפ"י דין), ביטוח בריאות עבורם. היזם מתחייב למלא אחר הוראות כל דין ולהמציא לרשויות הרלבנטיות את כל המסמכים שידרשו על ידם בקשר עם האמור לעיל.
- 5.5. היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ולמלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה על פי כל דין, ובאין דרישה חוקית - כפי שיידרש על ידי מפקחי העבודה, כמשמעותם בחוק ארגון הפקוח על העבודה, התשי"ד-1954.
- 5.6. היזם מצהיר בזה ביחס לעובדיו השכירים, כי הוא הצהיר על העסקת עובדים לפי תקנה 8 לתקנות הביטוח הלאומי (גביית דמי ביטוח), התשי"ד-1954.
- 5.7. היזם מתחייב להקפיד על כך שכח האדם הפועל בשירותו במקרקעין יועסק לפי הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959 והתקנות על פיו.
- 5.8. ככל שהדבר נדרש על פי דין, היזם מתחייב לבטח את עובדיו בביטוח פנסיוני כולל כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה ושאיירים, ובכל מקרה לא פחות מהקבוע בדין.
- 5.9. היזם מתחייב להמציא למזמין אישורים על ביצוע הדיווחים והתשלומים כאמור לעיל בהתאם לדרישת המזמין בכתב, ולא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים ממועד קבלת דרישת המזמין בכתב.



- 5.10. היזם מתחייב להקפיד על כך שכוח האדם הפועל בשירותו בביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן יועסק לפי הוראות כל דין, לרבות הוראות מנהלת ההגירה והוראות חוק שירות התעסוקה, ויהיה בעל היתר לעבוד בישראל ואישור שהייה תקף, וכי לא יועסקו שוהים בלתי חוקיים.
- 5.11. היזם מתחייב להקפיד שכל הנמצאים במקרקעין מטעמו יישאו בכל עת תעודת זהות ואישורי כניסה ושהייה בישראל, לפי העניין. לצורך כך, ינהל היזם רישום מסודר של הנמצאים במקרקעין בכל עת עפ"י דרישות משרד העבודה;
- 5.12. היזם אינו רשאי לשכן ו/או להלין עובדים או אנשים אחרים במקרקעין ו/או ביחידות, בכל דרך שהיא אלא אם אושר ע"י המזמין מראש ובכתב והלנתם מוסדרת כחוק.
- 5.13. היזם ימלא, ללא דיחוי, כל דרישה על פי הדין בדבר הרחקתו של אדם שיעסיק בניגוד להוראות חוזה זה מהמקרקעין והחלפתו באדם אחר, לרבות מי שמועסק ע"י הקבלן. אדם שהורחק לפי הדין כאמור לא יחזור היזם להעסיקו במקרקעין או במקום אחר שבו מתבצעת עבודה לצרכי חוזה זה, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא אישור המפקח בכתב.
- 5.14. השמירה על המקרקעין והיחידות ועל העבודות היא באחריותו הבלעדית של היזם.

שמירה על הוראות החוק ובטיחות

6.

- 6.1. על היזם לשמור בקפדנות על הוראות כל דין החל על ביצוע העבודות והיזם מקבל בזאת אחריות מלאה כלפי המזמין וכל הבאים מכוחו לשחררם ו/או לשפותם בהתאם להוראות חוזה זה, בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם בגלל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י היזם ו/או מי מטעמו ו/או מי מהמועסקים על ידו.
- 6.2. היזם מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק ארגון הפקוח על העבודה, תשי"ד-1954 ("חוק ארגון הפיקוח"), את פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות על פיהם, וכי הוא מקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל.
- 6.3. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה, לצורך ביצוע העבודות לפי חוזה זה יראה היזם את עצמו כאחראי על חובות הקבלן על פי דין, אשר הקבלן יהווה כ"קבלן ראשי", כ"מבצע הבניה" ו"כמנהל עבודה" כמשמעותם בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988 ונוטל על עצמו את החובות המוטלות על הנ"ל כתוצאה מהאמור לעיל.
- 6.4. היזם יהיה אחראי לספק על חשבונו או על ידי מי מטעמו, שמירה, גידור, תמרורים, פנסים מהבהבים, מעקות בטיחות, תקרות בטיחות, מחסומים, אמצעי כיבוי אש, אמצעי עזרה ראשונה ושאר אמצעי בטיחות וזהירות לביטחוננו של הציבור ולביטחוננו של כל אדם הנמצא במקרקעין ו/או מחוצה לו ו/או שיידרש לצורך ביצוע העבודות, והכל על פי דין או על פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי.
- 6.5. מנופים ואמצעי שינוע שהפעלתם מחייבת רישיון על פי דין, יופעלו אך ורק על ידי מפעיל מוסמך בעל רישיון תקף.



6.6. היזם יקבל על עצמו את כל האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שיגרמו לעובדיו ו/או לקבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם ו/או לכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן למזמין ולכל הבאים מטעמו ולכל צד שלישי כתוצאה מביצוע העבודות ו/או בקשר לכך. היזם משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק או חסרון כיס בגין האמור, ובלבד שלא נעוצה ממעשה ו/או מחדל של המזמין ו/או מי מטעמו.

6.7. היזם מתחייב לבצע את בנית היחידות והפרויקט והעבודות תוך שמירה קפדנית על הוראות היתר הבניה, הוראות חוקי העזר של הרשות המקומית ושאר הרשויות הרלבנטיות וכי ימלא אחר הוראות כל דין בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות.

7. אחזקת המקרקעין והיחידות

7.1. היזם יחזיק את המקרקעין והיחידות בהתאם להוראות חוזה זה ובהתאם להנחיות המזמין והמפקח שיימסרו בהתאם להוראות חוזה זה.

7.2. בתום ביצוע העבודות מתחייב היזם לנקות את המקרקעין, הפרויקט והיחידות מכל שיירים, אשפה, נסורת, פסולת, אדמה מיותרת לאתר שפך מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות, וכן לסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא בזה, וכן לנקות כל כתמי צבע וכל עקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה השונים, לסלק מתקנים ארעיים ולמסור את העבודות ו/או היחידות במצב נקי, לשביעות רצון המפקח.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העבודות, ובכללן, היחידות תימסרנה לאחר שבוצע בהן ניקיון יסודי מכל כתמי צבע, לכלוך, וכל פסולת אחרת.

7.4. כל חיוב שיוטל במהלך תקופת ביצוע העבודות על המזמין ו/או מי מטעמו ו/או על היזם בגין מצב ניקיונו של המקרקעין ו/או סביבתם של המקרקעין יחולו על היזם וישולמו על ידו במועד הנקבע לכך בהודעת החיוב.

8. פגיעה בנוחיות הצבור ובזכויותיהם של אנשים

8.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה או הפרעה שלא לצורך בנוחיות הציבור ו/או מזמין ומחזיקים של מקרקעין הסמוכים למקרקעין, וכי לא תהא פגיעה או כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל, מדרכה וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, ובמידה ותהיה פגיעה כזו הוא מתחייב לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת הרשויות המוסמכות, ואם הדבר כרוך בתשלום, לשאת בתשלום זה ללא דיחוי.

8.2. היזם אחראי, ככל שהדבר תלוי בו ו/או במי מטעמו, שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיינה הדרכים המובילות למקום ביצוע העבודה חסומות בצורה שתמנע את התנועה הרגילה בדרכים האמורות ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת, ככל ויידרש, וינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט, ככל האפשר, ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.



8.3. במקרה שתגרום הפרעה כלשהי בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם להסירה מיד.

8.4. אם לצורכי ביצוע העבודות יהא צורך להעביר חפץ כלשהו ממקום מסוים למקרקעין, כאשר ההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, כבלי חשמל, עמודי תאורה, כבלי טלפון, צינור, כבל וכיו"ב, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים, יודיע היזם בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. היזם יהא רשאי לבצע את ההעברה האמורה, אך ורק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, ככל ויש צורך בקבלת אישורן, אולם אישורים אלה אינם פוטרים את היזם מכל אחריות שהיא בקשר עם העברת החפץ האמורה.

9. סמכויות המזמין

המזמין ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, רשאי, בין היתר, לבקר לאחר תיאום מראש במקרקעין ו/או ביחידות ולהשגיח על ביצוע העבודות וכן לבדוק את טיב החומרים ו/או המוצרים שמשמש בהם הקבלן ובכלל זה, את טיב החומרים ו/או המוצרים, המסופקים לפרויקט והמיוצרים ע"י ספקי המשנה במפעלם ו/או במקום יצורם, את טיב המלאכה שנעשית ע"י הקבלן בביצוע העבודות ו/או לבדוק אם הקבלן מפרש כהלכה את חוזה זה בביצוע העבודות ואת הוראות המפקח.

10. טיב החומרים וציוד ביחידות בעת ביצוע העבודות

10.1. כל אימת שנפסלו חומרים ו/או מתקנים ו/או ציוד הקשורים ליחידות בלבד, על פי הוראות חוזה זה, בידי המפקח ו/או המזמין ו/או במקרה בו הורה מי מהם ליזם, בכתב, החומרים ו/או המתקנים ו/או הציוד האמורים לעיל, אינם נחוצים עוד לביצוע העבודות, חייב היזם להוציאם מהיחידות עם פסילתם או עם מתן הוראה כאמור.

10.2. נקבע בהוראה מועד לסילוק החומרים ו/או המתקנים ו/או הציוד, חייב היזם להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. נמנע היזם מלעשות כן, רשאי המזמין, לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב ליזם, לעשות כן במקומו של היזם ולחייב את היזם בכל ההוצאות הכרוכות לשם כך.

10.3. היזם או הקבלן (ולא העירייה) אחראי לשמירתם הבטוחה ו/או תחזוקתם של הציוד, החומרים והמתקנים אשר ימצאו ביחידות ובמקרקעין לשם ביצוע העבודות.

10.4. בכפוף לתשלום התמורה, כל החומרים והמוצרים שיובאו ליחידות יהיו לקנינו של המזמין והוא יהיה לבעליהם.

10.5. היזם ישתמש אך ורק בחומרים ו/או מתקנים ו/או מוצרים חדשים העומדים בתקן הישראלי ובהתאם לאמור במפרט העקרוני ובשאר מסמכי חוזה זה, ואם אין לגביהם תקן ישראלי, ישתמש אך ורק בחומרים ו/או מתקנים ו/או מוצרים חדשים בהתאם להוראות המפקח, והוא מתחייב כי ביצוע העבודות ייעשה ברמה גבוהה.



10.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, היזם יהיה אחראי לכל הפגמים ו/או הליקויים שיתגלו בחומרים ו/או במוצרים ו/או במתקנים שסופקו על ידו ו/או בטיבם ו/או בכל דבר אחר הקשור בהם ו/או בהתאמתם לעבודות, אם יסתבר כי החומרים, ו/או הציוד ו/או המתקנים האמורים לא עומדים בתנאי התקן הישראלי והמפקח ו/או המזמין יהיו רשאים לפסול אותם בכל עת והיזם מתחייב לתקן ו/או להחליף כל חומר ו/או מוצר ו/או מתקן כאמור שאינו עומד בתנאי התקן הישראלי.

10.7. היזם מתחייב שלא להשתמש בבצוע העבודות ביחידות בחומרים שנבדקו ולא נמצאו מתאימים על ידי המזמין ו/או המפקח.

11. סילוק חומרים פסולים ומלאכה פסולה

המזמין יהיה רשאי להורות ליזם, מזמן לזמן, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, תוך כדי מהלך ביצוע העבודות ביחידות בלבד, לבצע ההוראות שלהלן, והיזם מתחייב לבצע את ההוראות בתוך פרק זמן סביר שיקבע לכך המפקח, בהתאם לנסיבות העניין:

11.1. סילוק חומרים כלשהם מהיחידות שאינם עומדים בתקן הישראלי כאמור בחוזה זה, ו/או אם אינם מאושרים, בכל מקרה שלדעת המזמין ו/או המפקח יש בהם פגם ו/או ליקוי;

11.2. הבאת חומרים אחרים העומדים בתקן כאמור בחוזה זה ו/או המניחים את דעתו של המפקח, במקום החומרים האמורים לעיל;

11.3. סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש, של חלק כלשהו מהעבודות שהוקמו על ידי היזם ביחידות, אשר נבנו בניגוד לתנאי החוזה ו/או הוראות הדין ו/או הוראות המפקח;

12. מהנדס ביצוע ומנהל עבודה

12.1. היזם או מי מטעמו ימנה מהנדס ביצוע במשך כל תקופת ביצוע העבודות ("מהנדס הביצוע"). מהנדס הביצוע ימלא את התפקיד של "אחראי על הביקורת" כמוגדר בחוק התכנון והבניה והתקנות שמכוחו ויחתום על הצהרות ותוכניות לפי דרישת הרשויות המוסמכות, וכן על דיווחי הביקורת במקרקעין במועד קבלת טופס 5 ותעודת גמר. בנוסף ימנה היזם "אחראי על ביצוע השלד" בהתאם לדרישות הדין והרשות המקומית.

12.2. היזם יעסיק במקרקעין בקביעות במשך כל תקופת ביצוע העבודות לצרכי ניהול העבודה והביצוע השוטף, מנהל עבודה שהינו בעל רישיון מתאים ממשרד העבודה והרווחה ("מנהל העבודה").

12.3. מנהל העבודה יהיה בעל כשירות לשמש כממונה על הבטיחות וימונה ע"י היזם לתפקיד זה בהתאם להוראות חוק ארגון הפקוח על העבודה, תשי"ד-1954.

12.4. מהנדס הביצוע יכול לשמש גם כמנהל העבודה.

12.5. מהנדס הביצוע ומנהל העבודה, ישמשו כבאי כוח רשמיים ומוסמכים של היזם וכל ההוראות, הביאורים והמסמכים שימסרו להם על ידי המזמין ו/או המפקח דינם כאילו נמסרו ליזם עצמו.



12.6. מנהל העבודה חייב להימצא דרך קבע במקרקעין במשך כל זמן העבודה.

12.7. היזם יהיה רשאי להחליף את מהנדס הביצוע ו/או מנהל העבודה, בכל עת במהלך ביצוע העבודות.

קצב ביצוע העבודה

13.

13.1. היזם יבצע את העבודות בהתאם למועדים הקבועים בחוזה זה.

13.2. היזם יהא אחראי לכל נזק, ישיר ו/או עקיף, שייגרם למזמין כתוצאה מהתארכות משך ביצוע העבודות מעבר למועד לסיום העבודות, ובלבד שנגרם בשל מעשה ו/או מחדל של היזם.

ניהול המקרקעין ע"י היזם

14.

שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

14.1.1. היזם מתחייב לבצע את כל העבודות תוך נקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם ביצוען באופן בטוח וזהיר, תוך שמירה מרבית על חיי אדם, ועל שלמות המקרקעין והפרויקט. כמו כן, על היזם לספק, על חשבונו הוא, שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחוננו ונוחיותו של הציבור במקרקעין וסביבתו ובכלל זה, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש ע"י המזמין או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראות מצד רשות מוסמכת כלשהי.

14.1.2. היזם מתחייב לפעול עפ"י ההנחיות לשמירת איכות הסביבה ואיכות האוויר למבנים סמוכים ובזאת נכלל: פינוי פסולת על ידי מכולות להטמנה באתר מורשה, כיסוי מכולות במקרקעין, ניקיון סביבת העבודה באופן תדיר, כיסוי הפיגום למניעת אבק למבנים סמוכים, שימוש בשרוול תיקני לפינוי הסולת למכולה וכיוב'.

14.1.3. היזם מתחייב לגרום לכך שכל עובדיו ו/או עובדי קבלני המשנה ו/או כל מי שיבקר מטעמו ו/או מי מטעם מי מטעמו במקרקעין, בעת העבודה ישמרו על כל הוראות הבטיחות על פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם כי ימונה אחראי בטיחות בעל הכשרה מקצועית שיהיה אחראי על כל נושא בטיחות העבודות במקרקעין וכי ינהל יומן בטיחות שבועי.

תחילת ביצוע העבודות והתארגנות

14.2.1. היזם יתחיל בביצוע העבודות במועד הקבוע בחוזה זה וימשיך בביצוע העבודות בקצב הדרוש על-מנת להשלימן, במועד לסיום העבודות.

14.2.2. עם התחלת ביצוע העבודות יגדר היזם את המקרקעין יתקין את השילוט הנדרש כאמור בחוזה זה ועל פי דין ויכין את כל דרכי הגישה ומשטחי העבודה הנדרשים לו לצרכי ביצוע העבודות.



14.2.3. היזם ידאג לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים לפי הדין לצורך התחברות למד מים במקרקעין שיהיה בתוך שטח המקרקעין ו/או יזמין על חשבוננו מד מים חדש ככל שהדבר יידרש על ידי הרשות המקומית לרבות על ידי שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה. היזם יישא בהוצאות צריכת המים שלו ושל קבלני המשנה שלו בגין המים שצרך במסגרת ביצוע העבודות ועד השלמתן וסיומן.

14.2.4. היזם יקבל את כל ההיתרים והאישורים הדרושים ויגרום להתקנת מונה חשמל, קו חשמל ולוחות חשמל למקרקעין. ידוע ליזם כי בסמוך לגבול המקרקעין עוברים צינורות חברת חשמל וכי יכול והיזם יידרש לחתום לטובת חברת החשמל על כתב התחייבות בנוסח המקובל אצלה ולהמציא לחברת החשמל ערבות בנקאית להבטחתו כמקובל.

14.2.1. היזם לא רשאי להציב שלטים על היחידות ומתחייב לקבל, בעצמו ועל חשבוננו, את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים מהרשויות השונות לצורך הצבת והקמת שלטים במקרקעין ובפרויקט ויישא, על חשבוננו, בכל העלויות הנדרשות לצורך קבלת האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת והצבת השלטים, לרבות בגין אגרות שילוט.

14.2.2. עם התחלת ביצוע העבודות יגדר היזם את המקרקעין בגדר איזכורית לבנה בגובה 2 מטר יתקין את השילוט הנדרש כאמור בחוזה זה ועל פי דין ויכין את כל דרכי הגישה ומשטחי העבודה הנדרשים לו לצרכי ביצוע העבודות.

14.3. מניעת הגבלה בתנועה

14.3.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות, לא תהיה פגיעה בנוחיות הציבור ולא תהיה כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, בדרך, בשביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו במקרקעין ובסביבתו.

14.3.2. היזם מתחייב שהמעברים בכל חלקי הפרויקט והמקרקעין יהיו בטוחים ומוגנים מכל צדדיו, מעקות ימוקמו כתקן המחייב למבנים גמורים (ולא לאתרי בניה), בכל חלק שבו יש חשש לנפילת חפצים יותקנו אמצעים חזקים דיו אשר מגנים על עוברים ושבים.

14.4. השגחה, פיקוח וניהול מטעם היזם

14.4.1. כמפורט בסעיף 13.2 לעיל, היזם ימנה מטעמו מנהל עבודה, אשר יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות במקרקעין באופן רציף בכל עת וישגיח על ביצוען ברציפות על פי כל הוראה ו/או דין רלוונטיים.

14.4.2. מנהל העבודה יודא כי כל העבודות מבוצעות על פי התכניות ועל פי הוראות חוזה זה. לא תבוצע כל עבודה אשר איננה תואמת את התוכניות והמפרטים הטכניים, אלא, אם בטרם ביצוע אותה עבודה התקבל אישור בכתב מהמזמין המאשר את השינוי.

14.4.3. מנהל העבודה יהיה אחראי, בין היתר, כלפי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לביצוע עבודות בפרויקט כולל ביצוע הביקורת/ות והדיווח/ים בהתאם להתקדמות הביצוע ועל פי דרישת הדין, ומתחייב למלא אחרי כל הדרישות הקבועות בהיתר הבניה והדין.



14.5. פיקוח ותאום עם המפקח

14.5.1. היזם חייב לאפשר למפקח ו/או לנציגו, לבקר בכל עת במקרקעין וביחידות ובכל מקום אחר אשר בו נעשית עבודה על ידי היזם או עבורו, בהתאם לשעות העבודה של היזם ובהתאם לנהלי הבטיחות שייקבעו על ידי היזם, לשם הוצאה לפועל של חוזה זה, וזאת לצורך ביקורת של העבודה, של טיב החומרים ושל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמפקח, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון ולהמציא למפקח, ללא דיחוי, כל מסמך ו/או תוכנית ו/או בדיקה שיתבקשו על ידו, אשר על היזם לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

14.5.2. היה המפקח בדעה כי היזם מבצע את העבודות בקשר עם היחידות, או כל חלק מהן, שלא בהתאם להוראות חוזה זה, יהיה המפקח רשאי, אך לא חייב, להודיע ליזם על כך בכתב ולדרוש ממנו לתקן את המצב, ולמלא אחר דרישות המפקח כאמור, במלואן ובמועדן. במקרה של מחלוקת בדבר הוראות המפקח כאמור, תועבר המחלוקת להכרעת הפוסק והיזם יהיה מחויב לפעול לפי הוראות הפוסק.

14.5.3. מינוי המפקח או ביצוע הפיקוח על ידו הוא אמצעי להבטיח שהיזם יקיים את חוזה זה בכל שלביו במלואו, והפיקוח לא ישחרר את היזם מהתחייבויותיו כלפי המזמין למילוי תנאי חוזה זה ו/או מהתחייבויותיו בהתאם להוראות הדין, ואין בו כדי לגרוע מאחריותו המלאה לפי דין, של היזם לטיב העבודות שיבצע והחומרים שיעשה בהם שימוש בהתאם להוראות חוזה זה.

14.5.4. היזם ו/או מי מטעמו מתחייבים לספק למפקח ו/או למזמין, את כל העזרה הדרושה, ולשתף פעולה באופן מלא עם המפקח, לשם ביצוע הפיקוח והביקורת על ביצוע העבודות.

14.5.5. המפקח יבדוק את החשבונות שיגיש היזם בהתאם לקצב התקדמות העבודות בהתאם ללוח התשלומים.

15. המועד לסיום העבודות

15.1. היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות בתוך 90 ימים ממועד הנפקת היתר הבניה או ממועד שבו פונו מהמקרקעין כל בעלי הזכויות, לפי המאוחר מבניהם, ולסיים את בניית היחידות ולמסור את כל היחידות למזמין בהתאם להוראות חוזה זה בתוך 60 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות כאמור לעיל ("המועד לסיום העבודות");

15.2. במועד המסירה של היחידה הראשונה מהיחידות למזמין מתחייב היזם למסור למזמין את ערבות הבדק, ספרי הפעלה והחזקה, וכיו"ב של כל היחידות;

15.3. היזם יהא אחראי לכל נזק, ישיר ו/או עקיף, שייגרם למזמין ו/או לצד ג' כתוצאה מאי עמידתו במועד לסיום העבודות.



15.4. דחייה מחמת הנסיבות הפוטרות המשפיעות באופן ישיר על ביצוע העבודות, תהווה דחייה מוצדקת לדחייה במועד סיום העבודות אך ורק אם ליזם לא הייתה שליטה על גורם העיכוב והוא לא יכול היה למנוע את העיכוב באופן סביר ובלבד שהיזם הודיע למזמין על העיכוב בזמן קרות אותו עיכוב ("תקופת המניעה"). לא הודיע היזם למזמין על העיכוב בזמן קרות אותו עיכוב, לא יהיה רשאי היזם להסתמך על תקופת המניעה בגין אותו עיכוב, והמועד לסיום העבודות לא ישנה או ידחה.

15.5. היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין/עבור התארכות משך ביצוע העבודות בגין תקופת המניעה.

15.6. אם לא יסיים היזם את העבודות עד המועד לסיום העבודות, יהיה עליו לשלם למזמין פיצוי כספי בהתאם להוראות חוק המכר דירות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנים למזמין על פי דין או על פי חוזה זה בגין הפרת חוזה זה על ידו, ובכלל זה, לקבל פיצויים נוספים.

מסירת העבודות

16.

16.1. היזם מתחייב להמציא, על חשבונו ועל ידו, טופס 5 לפרויקט עד ליום _____.

16.2. בטרם קבלת טופס 5 יודיע היזם למזמין בכתב, 14 ימים לפחות מראש ובכתב, על המועד בו יבדקו העבודות, על מנת שהמזמין יוכל לוודא, כי כל העבודות הושלמו לפי חוזה זה, על נספחיו ("המסירה הראשונה") והמזמין ו/או מי מטעמו מתחייב להתייצב לצורך קבלת היחידות.

16.3. במעמד המסירה הראשונה של העבודות, אשר יתקיים בטרם קבלת טופס 4, יערך פרוטוקול על ידי המזמין ו/או מי מטעמו והיזם ויירשמו בו פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות בין מצב העבודות בפועל לבין המצב אשר הן אמורות להיות בהתאם להוראות חוזה זה.

16.4. היזם יתקן את הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל בתוך 30 ימים מתאריך עריכת הפרוטוקול, ובכל מקרה לא מעבר למועד סיום העבודות, ויזמן את המזמין לאחר שתיקן את אותם הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות שהופיעו בפרוטוקול שנערך במסירה הראשונה כאמור לבדיקת תיקון הליקויים, בתוך 14 ימים ממועד סיום תיקון הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל ("המסירה השנייה"). אם במועד המסירה השנייה יסתבר כי לא תיקן היזם את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל מתחייב היזם לתקנם, בתוך 14 ימים. אם לאחר ביצוע תיקון כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות הנ"ל יתגלו אי התאמות ו/או ליקויים נוספים אשר אינם מונעים את השימוש ביחידות, הם יתוקנו במהלך תקופת הבדק והמזמין יקבל את החזקה ביחידות. מובהר כי במידה והמזמין לא יתייצב לקבלת היחידות יחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל.

16.5. במועד המסירה השנייה או במועד המסירה של כל אחת ואחת מהיחידות למי מיחיד המזמין, מתחייב היזם למסור למי מיחיד המזמין את כל חומרי הגמר בכמויות הנדרשות בהתאם לדין.

16.6. במועד מסירת היחידה הראשונה למזמין, מתחייב היזם כי כל המערכות בפרויקט הושלמו ויהיו פעילות ותקינות, ובכלל זה, מערכות גילוי וכיבוי האש, המעליות (לפחות מעלית אחת פועלת) וכו'.

בדק ואחריות כלפי המזמין ותיקונים בביצוע העבודות

17.



17.1. כל הוראות חוק המכר דירות יחולו על ביצוע העבודות ביחידות והפרויקט לפי חוזה זה ויחייבו את היזם, כלפי המזמין, כאילו היה היזם "מוכר" כלפיהם וכאילו כל אחריות ו/או חבות המפורשת ו/או משתמעת בחוק המכר דירות, קבועה גם בחוזה זה. בהתאם, היזם יהיה אחראי ויחייב כלפי המזמין, בהתאמה להוראות חוק המכר בתיקון ו/או בשיפוי ו/או בפיצוי בגין כל "אי התאמה" כשמשמעה בחוק המכר, שיתגלו במשך תקופת הבדק ו/או תקופות האחריות הנקובים בחוק המכר, לפי העניין.

"תקופת הבדק" לצורכי חוזה זה - כשמעיה בחוק המכר דירות לגבי כל יחידה מהיחידות תחול לצורכי חוזה זה ביום מסירתה בפועל מהיזם למזמין.

17.2. נגרמו בעבודות, ובכלל זה, ביחידות ו/או בפרויקט, תוך תקופת הבדק נזק ו/או קלקול אשר לדעת המזמין נגרם כתוצאה מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים פגומים, חייב היזם לתקן ו/או לבנות מחדש כל נזק ו/או קלקול כאמור, הוא הדין לגבי כל נזק ו/או קלקול שהתהווה תוך תקופת הבדק בכל תיקון שבוצע לפי חוזה זה ליחידות ו/או לפרויקט ואשר נגרם, לדעת המזמין כתוצאה מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים פגומים של היזם. מבלי לפגוע בכל האמור בחוזה זה, נתגלה פגם בעבודות לאחר תום תקופת הבדק ובתקופת האחריות כאמור בדין, ובכלל זה, באיזו מהיחידות ו/או בפרויקט, אזי, יהיה היזם חייב לתקן את הפגם וכל הכרוך בו, על חשבונו, אם וככל שיפסק שעליו לעשות כן.

17.3. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, היזם אחראי הבלעדי כלפי המזמין ו/או מי מיחידה המזמין וכלפי צד ג' כלשהו לביצוע העבודות, לתיקון כל ליקוי ו/או פגם שיתגלה בעבודות והנובע מביצוע לקוי ו/או מחומר לקוי ולתיקון כל נזק הנובע מרטיבות שתתגלה בפרויקט, ובכלל זה, באיזו מהיחידות, ובכלל זה, כולל רטיבות שתנבע מתכנון לקוי ו/או מחדירת מים.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, היזם יהיה אחראי הבלעדי כלפי המזמין ו/או מי מיחידה המזמין וכלפי צד ג' כלשהו לתכנון העבודות בפרויקט בנושא איטום ופרטי האיטום. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות האיטום האמורות ברמה הטובה ביותר, ובאופן שלא יפחתו מהמוגדר בעניין זה במפרט העקרוני.

17.5. תיקונים בתוך תקופת הבדק והאחריות המונעים שימוש סביר ביחידה יבוצעו על ידי היזם תוך 48 שעות ממועד בו יודיעו עליהם המזמין ליזם. כל תיקון אחר אשר אינו מונע שימוש סביר ביחידה, יתוקן על ידי היזם בתוך פרק זמן סביר בהתאם לאופי וטיב הליקוי עד לתום תקופת הבדק.

17.6. התיקונים ויתר הליקויים בתקופת הבדק והאחריות, יבוצעו תוך מועדים סבירים בנסיבות העניין ובכפוף לדין.

17.7. היזם מתחייב לבצע את התיקונים באופן שלא יהיה בביצועם כדי להפריע למי מיחידה המזמין שקיבלו חזקה ביחידותיהם להשתמש ביחידותיהם וברכוש המשותף, שימוש סביר.



17.8. היזם יהיה חייב לפצות ו/או לשפות את המזמין על כל סכום ו/או תשלום ו/או הוצאה שיגרמו למזמין עקב ו/או כתוצאה מכל פגם ו/או ליקוי ו/או נזק ו/או אי התאמה, ו/או בעבודות ו/או ביחידות ו/או בפרויקט שהיזם אחראי בגינם על פי חוזה זה. חובת היזם כאמור תחול בין אם החיוב ו/או הנזק ו/או ההוצאה הנ"ל הינם תוצאה של מו"מ ו/או פשרה בעניין הנ"ל ובין אם אלה תוצאה של הליך משפטי כלשהו ובלבד שהמזמין אפשר לזם או לקבלן לתקן את הפגם ו/או הליקוי ולהגיב לטענות והתביעות במהלך המו"מ כאמור ו/או שיתף את היזם בהליך המשפטי.

17.9. כל התחייבויות היזם כלפי המזמין על פי חוזה זה בכל הנוגע לטיב העבודות, לאיכות החומרים, לתקינות היחידות ו/או הפרויקט, תחשבנה גם להתחייבויות הקבלן כלפי המזמין.

17.10. כל התחייבויות היזם כלפי המזמין על פי חוזה זה בכל הנוגע לטיב העבודות, לאיכות החומרים, לתקינות היחידות ו/או הפרויקט אשר יקומו ויש להתאימן לדרישות הדין הרלוונטיות שבגינן התחייב היזם על פי חוזה זה, תחשבנה גם להתחייבויות היזם כלפי כל אדם אשר ירכוש יחידה מהיחידות.

18. נזיקין

18.1. נזיקין לעבודות

18.1.1. מיום העמדת המקרקעין או חלקו, לרשותו של היזם ועד מסירת כל העבודות למזמין או עד למועד קבלת טופס 5 לפרויקט, במועד המאוחר מבין כל המועדים הנ"ל, יהיה היזם אחראי לשמירת המקרקעין ו/או מקום ביצוע העבודות ולהשגחה עליו, וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי היזם למקרקעין או שהועמדו לרשות היזם לצרכי ביצוע העבודות על ידי המזמין, כך שבכל מקרה של קרות נזק בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו, יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו, ללא דיחוי, ולהביא לידי כך שעם השלמתו יהיו העבודות וסביבתן תקינים ומתאימים בכל פרטיהם להוראות חוזה זה.

18.1.2. הוראות סעיף 18.1.1 לעיל תחולנה גם על נזק שנגרם ע"י היזם ו/או ע"י מי מטעמו, תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו ע"י היזם בתקופת הבדק ו/או בתקופת האחריות, אף לאחר קבלת טופס 5 ו/או תעודת גמר.

18.1.3. בכל מקרה של נזק למקרקעין ו/או לעבודות ו/או לפרויקט ו/או ליחידות, שנגרם ע"י היזם או הקבלן ו/או מי מטעמו, יהיה על היזם לתקן את הנזק ללא דיחוי, והוצאות התיקון יחולו על היזם. לא מילא היזם את התחייבויותיו בסעיף זה, יהא המזמין רשאי לאחר מתן הודעה מראש לזם ואפשרות לזם לתקן בעצמו, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של היזם ולחייב את היזם בכל הוצאות התיקון.



18.1.4. היזם אחראי שכל נזק ו/או קלקול שייגרמו לשטחים במקרקעין ו/או לשטחים מחוץ לגבולות המקרקעין, ובכלל זה, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, צינורות וכו', שנגרמו ע"י היזם או הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על חשבון היזם באופן היעיל ביותר ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול באלה, כאמור.

18.1.5. היזם ינקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים להגנת שטחי העבודות מפני הגשמים, לרבות חפירות תעלות ניקוז להרחקת גשמים, וכיו"ב. היזם יחזיק את הנ"ל במצב תקין במשך עונת הגשמים למניעת נזקים והפרעות.

18.1.6. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המזמין ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם, לפי העניין, לכל נזק, רכוש או גוף, ו/או לכל אובדן שייגרם ליחיד המזמין ו/או לפועלים מטעמו ו/או לעובדיו ו/או לכל צד שלישי כלשהו, אדם או תאגיד, ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שנתון למרותו לרבות על ידי קבלני המשנה ועובדיהם או על ידי כל מי שנתון למרותם או הפועל מטעמם ו/או כתוצאה מכל עבודה, כל זאת בתקופת ביצוע העבודות.

18.1.7. האמור לעיל יחול גם על כל נזק שנגרם על ידי היזם או מי מטעמו, לרבות ע"י הקבלן, תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידי היזם בתקופת הבדק ו/או האחריות.

18.1.8. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה מכל סוג שיוטלו ו/או יחולו בגין איזה מהאירועים המפורטים לעיל או כתוצאה מהם.

18.1.9. שום הוראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את המזמין וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמו, אחראים או כדי לחייבם בפיצויים או אחר בעד כל אובדן, נזק, הפסד או הוצאה העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם כלשהו, לרבות היזם, עובדיו וכל אדם אחר הפועל מטעמו או צד ג', מחמת פעולה רשלנית, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או הנובעת מקיום חוזה זה ו/או ביצוע העבודות ע"י היזם, והיזם לבדו יישא באחריות לתוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל.

18.1.10. מבלי לגרוע מכל הוראה בחוזה זה, היזם אחראי כלפי צד שלישי לנזקים שייגרמו תוך כדי ביצוע חוזה זה ובקשר לביצוע העבודות כאמור בחוזה זה.

18.1.11. על היזם לנקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הנדרשים כדי למנוע הפרעות לפעילות היומיומית וכן למנוע גרימת נזקים למתקנים על-קרקעיים ותת-קרקעיים, ובפרט למתקנים בסמוך למערכת הכבישים, לציוד, לקווי חשמל, לקווי טלפון, מים, כבלים, ביוב וכן לעבודות הפיתוח הסביבתי ולבצע עבודותיו תוך שיתוף פעולה ותיאום מלאים עם כל יתר הגורמים הנוגעים בדבר.

18.1.12. על היזם לברר מראש אצל הרשויות הנוגעות בדבר את מיקומם של המתקנים התת-קרקעיים העלולים להיפגע תוך מהלך ביצוע העבודות ולנקוט בכל אמצעי הזהירות שידרשו עקב כך.



18.2. נזיקין לגוף או לרכוש

היזם יהיה אחראי לכל נזק או אבדן, שיגרמו תוך כדי ביצוע העבודות ושנגרמו בגין מעשה ו/או מחדל של היזם, לגופו או לרכושו של כל אדם וינקוט בכל האמצעים המעשיים למניעתם.

18.3. נזיקין לעובדים

היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה ו/או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות.

18.4. תיקון נזקים לכביש ולמובילים אחרים

היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, למסילה, לרשת מים, לביוב, לתיעול, לחשמל, לטלגרף, לטלפון, לצינורות אחרים וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודות, במקרקעין ו/או בסביבתם, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות, ויתוקן על חשבונו בלבד באופן היעיל ביותר ולשביעת רצון של כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול במפורטים לעיל.

19. העדר יחסי עובד מעביד

19.1. היזם מצהיר בזאת כי בביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה הוא מבצע את העבודות כיזם עצמאי וכל עובד ו/או מועסק אשר יועסק בעבודות, הן במישרין ובן בעקיפין, יהיה עובד שלו, ושלו בלבד, כך שאין שום קשר של יחסי עבודה, ו/או שליחות ו/או יריבות כלשהי, בין המזמין ו/או מי מטעמו לבין עובדיו של היזם ו/או לבין כל מי שיועסק על ידי היזם בביצוע העבודות ;

19.2. היזם מצהיר כי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינו ו/או בין מי מטעמו, לבין המזמין יחסי עובד ומעביד וכי כל העובדים שיועסקו על ידי היזם ו/או מטעמו ו/או מטעם קבלני משנה שלו ו/או מי מהמועסקים מטעמו על פי חוזה זה לא ייחשבו בשום מקרה, כעובדים של המזמין.

19.3. היזם מתחייב כי יישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים, בקשר עם העסקתם של עובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות, אך לא רק, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או מלווה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ויש לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה למזמין ו/או למפקח, להדריך ו/או להורות ליזם, ו/או לעובדים מטעמו, אמצעים להבטחת ביצוע הוראות חוזה זה במלואן בלבד, ולא תהיינה ליזם ו/או לעובדים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו, כל זכויות של עובד המועסק על ידי המזמין והם לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים, או הטבות, או זכויות של עובד כלפי מעביד מטעם המזמין.

19.4. אם מכל סיבה שהיא, יקבע ע"י בית משפט ו/או בית דין, כי עובד, או עובדים של היזם, ו/או כל מי מטעמו הינם עובדים של המזמין, בין ביחד עם המזמין ובין בנפרד, כי אז מתחייב היזם לפצות ולשפות את המזמין, מייד לפי דרישתו הראשונה, בגין כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שיידרש המזמין לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הקשורות להני"ל, בכפוף לכך שנמסרה ליזם הודעה בכתב על הליך משפטי המתנהל כנגד המזמין.

**ביטוחים**

20.1. מיום העמדת המקרקעין לרשותו של היזם לצורך ביצוע העבודות יהיה היזם אחראי לשמירת העבודות המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המקום בו בוצעו העבודות שנעשו וכן לשמירת המוצרים, הציוד, המתקנים הכלים האביזרים וכיוצ"ב שהובאו ע"י היזם למקום ביצוע העבודות ו/או לפרויקט, ו/או שהועמדו לרשות היזם לצורכי ביצוע העבודות ע"י המזמין, ולנקוט בכל האמצעים האפשריים למניעת גניבות מהמקרקעין ו/או מהפרויקט, ובכל מקרה של נזק או אבדן הנובע מסיבה כלשהי, יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו הוא ללא דיחוי, ולהביא לידי כך שעם השלמת העבודות יהא הכול במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות חוזה זה. על השומר מטעם היזם לוודא את הרחקת הציבור משטח המקרקעין והפרויקט.

20.2. היזם מצהיר, כי הוא אחראי היחיד והבלעדי לביטוחם של המועסקים על ידו ו/או של כל צד שלישי כלשהו בביצוע העבודות, ומלוא התחייבויותיו על פי ובהתאם לחוזה זה, והוא מתחייב לספק למועסקים על ידו ו/או לכל צד שלישי ו/או למי מטעמו, אשר נוטל חלק כלשהו בביצוע התחייבויותיו והעבודות, את כל האמצעים וכלי העזר לביצוע העבודות ולשמירת בטיחות המועסקים על ידו ו/או צד שלישי כלשהו ו/או מי מטעמו כנדרש על פי כל דין ו/או נוהג בעבודה.

20.3. היזם ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים, לרבות על פי כל דין, כדי להגן ולמנוע גרימת נזק כלשהו לעובדיו, עובדי המזמין, אורחי ומבקרים במקרקעין ו/או בפרויקט וכל צד שלישי המסתובב ו/או מצוי בקרבת המקרקעין ו/או בפרויקט בכל הנוגע לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

20.4. היה והמזמין יחויב בכל זאת לפצות את מי מהמועסקים על ידו ו/או אדם ו/או צד שלישי כלשהו אשר יינזק עקב מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו, ובכלל זה, בגין העדרם של אמצעים לשמירת הבטיחות ו/או אי השימוש בהם, ו/או מכל סיבה שהיא, מתחייב היזם, מיד ועם דרישתו הראשונה של המזמין בכתב, לשפות את המזמין על כל דמי נזק בהם כאמור בכפוף לכך שניתן פסק דין נגד המזמין, שלא עוכב ביצועו, ובכפוף לכך שנמסרה ליזם הודעה בכתב על דרישת תשלום בסמוך לאחר קבלתה וניתנה ליזם אפשרות להתגונן מפניה.

20.5. ביטוחי היזם

20.5.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, מתחייב היזם לבצע ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים **בנספח 20.5.1** ("אישור עריכת ביטוחי היזם"), וזאת מיום העמדת המקרקעין, כולו ו/או מקצתו, לרשותו של היזם ו/או מיום תחילת ביצוע העבודות על-פי הקבוע בחוזה (במועד המוקדם מבניהם) ו/או מסירתן בפועל ו/או התחלת שימוש (במועד המאוחר מבניהם), ו/או עד לתום תקופת הבדק או אף מעבר לכך, לפי העניין וכמפורט להלן ("ביטוחי היזם"), והכול הנו בנוסף לכל ביטוח אחר, שעל היזם לעשותו, על-מנת לכסות כל אחריות אחרת שלו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

מבטל



התמורה

- 22.1. בתמורה לביצוען של כל התחייבויות היזם כאמור בחוזה זה, במלואן ובמועדן, ובכלל זה ביצוע כל העבודות ומסירת היחידות לעירייה ישלם המזמין ליזם תמורה כספית כוללת בסך של _____ ש"ח, בתוספת מע"מ כדין להלן: "התמורה" אשר תשולם בתנאים, בשלבים ובמועדים הקבועים בנספח התשלומים המצ"ב **כנספח 22.1** ("לוח התשלומים").
- 22.2. היזם ינפיק לעירייה ערבויות חוק מכר בגין כל תשלום מתשלומי התמורה שתשלם העירייה ליזם, ע"פ לוח התשלומים.
- 22.3. המזמין ישלם ליזם את התשלום האחרון, כהגדרתו בלוח התשלומים, ובלבד שהיזם המציא למזמין הצהרה על תשלום כל התמורה בנוסח המצ"ב **כנספח 22.3**, וזאת מבלי לגרוע מיתר התנאים וההתחייבויות הקבועים בחוזה זה, לרבות בלוח התשלומים, לביצוע התשלום האחרון. היזם יחתום על הצהרה כאמור בכפוף לכך שכלל והעירייה הזמינה את השינויים והתוספות שילמה העירייה את התשלום בגין השינויים והתוספות.
- 22.4. התמורה הקבועה בחוזה זה בגין ביצוע כל העבודות וביצוע כל התחייבויות היזם בהתאם להוראות חוזה זה הינה סופית, ומוחלטת ("פאוולט") בהתאם לתכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה ובהתאם לאמור בחוזה זה, וללא מדידת כמויות, והיא מהווה תמורה מלאה וסופית לביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ולמילוי כל התחייבויות היזם בהתאם לחוזה זה, ולא יחול בה כל שינוי, ולא תשמע מפי היזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, כי הוא אינו זכאי לכל תשלום נוסף מכל סיבה, כך שהתמורה כוללת גם את האמור להלן:
- 22.4.1. את כל ההוצאות, מכל מין וסוג, הדרושות לצורך ביצוע העבודות בהתאם לתנאי חוזה זה וכוללת בתוכה, את כל אספקת החומרים, הציוד, האמצעים והפועלים הדרושים עבור ביצוע כל העבודות וכל התשלומים שיהא על היזם ו/או על כל ספק ו/או כל קבלן משנה ו/או לכל אדם ו/או גוף אחר בקשר עם ביצוע העבודות, והשלמת כל התחייבויותיו על פי ובהתאם לחוזה זה;
- 22.4.2. הקמת משרד, ניהול העבודות, תכנון עבודות איטום, ביצוע בדיקות וכ"ו, וכן את כל הפריטים שלא הייתה להם כל התייחסות במפרט הטכני ו/או בתוכניות אשר צורפו לחוזה זה והדרושים לצורך ביצוע העבודות הנובעים באופן רגיל מפרויקט מסוג זה ו/או כל פרוט/השלמה ו/או תיקון שיבוצע בתוכניות, לרבות, בתוכניות המצורפות לחוזה זה ולתוכניות שלא קיימות ולא מצורפות לחוזה זה במעמד חתימת הצדדים על חוזה זה ויצורפו בהמשך;



- 22.4.3. תשלום בגין שכר עבודה לרבות שעות נוספות, דמי נסיעה, אש"ל, ביטוח לאומי, כל ההטבות הסוציאליות למיניהן, דמי תיקון, דמי ציוד, דמי הובלה, דמי פריקה, דמי אחסנה, דמי העמסה, דמי סילוק, דמי ניקוי, דמי מימון, דמי שמירה, דמי טיפול באספקה והזמנת חומרים וציוד, ביטוח, דמי עבודות זמניות ו/או עבודות מיוחדות ו/או הוצאות כלשהן ו/או כל תשלום וכל פעולה אחרים הקשורים לביצוע הזמנת הציוד והתקנתו, למילוי התחייבויות היזם על פי חוזה זה, בין אם היזם חזה אותם מראש בטרם חתימת חוזה זה ובין אם לאו. עליה בשכר עבודה, או במחירי החומרים אשר על היזם לספקם לפי חוזה זה לצורך ביצוע העבודות (כולל הוצאות הובלתם), לא יהיו עילה לדרישת תוספת לתמורה;
- 22.4.4. את ההוצאות, בין ישירות ובין עקיפות, את העלות ואת התקורה של היזם ו/או מי מטעמו הכרוכות בביצוע המלא והמושלם של כל העבודות, בהתאם לתנאי חוזה זה.
- 22.4.5. עלויות כל החומרים הדרושים לביצוע העבודות ובכלל זה מוצרים מוכנים, הובלתם, פריקתם ואחסנתם תשלומי חובה ו/או המסים החלים ו/או שיחולו עליהם על-פי דין;
- 22.4.6. עלויות השימוש בכל האמצעים, כלי העבודה, המכשירים, הציוד והמכונות, כלי הרכב, הפיגומים, המנופים, העגורנים, אמצעי השינוע, הוצאות תיקונים, דלק, שמנים, סיכה, שכר נהגים, מכונאים ומפעילי ציוד הכלים, מבנים ארעיים, הוצאות הקמתם, הרכבתם, הובלתם, העמסתם, פריקתם ואחזקתם במקרקעין ופירוקם בכל עת שהדבר יידרש;
- 22.4.7. כל עלויות העסקת עובדים לצורך ביצוע העבודות לרבות שכר העבודה, תנאים סוציאליים, דמי נסיעה ולינה, שעות נוספות, עבודה במשמרות, עבודה ביממות מלאות, מסים, ותשלומי חובה, תשלומי ביטוח לעובדים, הוצאות בגין שמירה על בטיחות העובדים ו/או הטבות אחרות מכל סוג שהוא על פי דין, החלים על היזם ו/או להם זכאים מי מעובדיו על פי דין;
- 22.4.8. עלויות הדרושות להתקנת גדרות, ניקיון המקרקעין, לרבות מחומרי בנייה ופסולת בניין, השגחה במקרקעין, אבטחה ושמירה שוטפת במקרקעין, ניהול העבודות במקרקעין ו/או במשרד המפקח לשם ביצוע כל העבודות;
- 22.4.9. עלויות כל הנדרש לביצוע העבודות בהתאם לתנאי חוזה זה, לרבות עבודות, חומרים וחומרי עזר שתיאורם לא מצא את ביטוי בחוזה זה ו/או במסמכיו ו/או בנספחיו, אולם הם דרושים לביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה;
- 22.4.10. עלויות אחסון של הציוד של היזם ו/או של מי מטעמו הנדרשים לביצוע העבודות, ביטוח העבודות, הציוד והחומרים, האמצעים, הכלים, הגנתם, שמירתם וביטוחם של העובדים;
- 22.4.11. עלויות ניהול העבודות, מדידה, סימון, הכנת לוחות זמנים וניהולם;



- 22.4.12. המסים הממשלתיים והעירוניים החלים על היזם בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בקשר עם התמורה ;
- 22.4.13. הוצאות המתחייבות לצורך קבלת כל אישור הנדרש על-פי הדין, ככל שנדרש, לביצוע העבודות, שהאחריות להוצאתו חלה על היזם לפי הוראות חוזה זה ;
- 22.4.14. הוצאות רכישתם, חיבורם, התקנתם ותחזוקתם של מבני עזר במקרקעין, כבלי חשמל, חיבורי מים וחשמל לצורכי העבודות, רכישה חיבור והתקנה של גנרטורים, משאבות בהתאם להוראות חוזה זה ;
- 22.4.15. הוצאות היזם בגין ביצוע תיקונים בפועל שביצע היזם בתקופת הבדק ו/או האחריות ;
- 22.4.16. הוצאות מימון של היזם בקשר עם ביצוע העבודות ;
- 22.4.17. הוצאות עבור ביקורות ו/או בדיקות של מכון התקנים הישראלי, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל ביקורת ו/או בדיקה אחרת שנעשתה ו/או שתעשה במקרקעין ו/או הפרויקט בקשר עם העבודות ;
- 22.4.18. כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת כל אמצעי הבטיחות הנדרשים, על-פי הוראות חוזה זה ו/או כל דין, לרבות כל ההוצאות לאחזקת איש בטיחות שיהיה אחראי על העבודות בפרויקט ובמקרקעין, המבנים הארעיים, הציווד והחומרים ;
- 22.4.19. שימוש בחומרים המתאימים לדרישות מיוחדות של בטיחות, שאינם דליקים, אינם משחררים גזים רעילים בזמן שריפה, כבים מעצמם, אינם כוללים חומרים קרצינוגניים (מסרטנים) וכיוצ"ב לפי התקן הישראלי הרלבנטי ;
- 22.4.20. כל ההוצאות הישירות והעקיפות של היזם לצורך ביצוע העבודות ובכלל זה התקורה, הקשורים בביצוע העבודות וחלים על היזם בהתאם להוראות חוזה זה, בין שקיימים במועד חתימת חוזה זה ובין כאלה שיחולו בעתיד ;
- 22.4.21. כל התחייבויות היזם בהתאם להוראות חוזה זה, וכל עבודה, התחייבות של היזם בהתאם להוראות חוזה זה שעל היזם לבצע או לספק בהתאם להוראות חוזה זה, על כל מסמכיו ונספחיו.
- 22.4.22. הוצאות בלתי צפויות מראש לשם ביצוע העבודות המתוארות בחוזה זה ובנספחיו.
- 22.5. לא ישולם ליזם תשלום בגין ביצוע עבודות חלקיות בגין שלב מסוים, אלא, אם אישר המפקח את התשלום.
- 22.6. כל תשלום או עבודה הקשורה בביצוע העבודות של היזם ו/או מילוי יתר התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר לגביו לא צוין בכתב במפורש כי אינו חל על היזם, ואינו כלול בתמורה, ייחשב כאילו כלול בתמורה ויחול על היזם בלבד וישולם על ידו.
- 22.7. התמורה תהיה מוצמדת למדד תשומות הבניה בהתאם לקבוע בלוח התשלומים.



- 22.8. תנאי למסירת היחידות למזמין הינו תשלום מלוא התמורה עד למועד המסירה. איחור של המזמין בתשלום מתשלומי התמורה מסיבות הנעוצות במזמין, העולה על 7 ימים, יישא בריבית הפיגורים.
- 22.9. תשלום בגין התמורה, לא יחשב בשום מקרה כאישור סופי לעבודות או לטיבן וכל חשבון בגין התמורה שישולם יחשב כמקדמה על חשבון התמורה.
- 22.10. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת על פי חוזה זה, המזמין ישלם ליזם את יתרת התמורה כנגד מסירתן היחידות למזמין בהתאם להוראות חוזה זה, וכנגד מסירת ערבות הבדק למזמין.
- 22.11. אם לא תשלם העירייה את מלוא התמורה ליזם, היא לא תהיה זכאית לקבל היחידות.
- 22.12. העירייה תשלם חלק יחסי באגרות, בהיטלים, היטל השבחה ובתשלומים לחברת מים/חשמל/גז וכו' ביחס ליחידות, אלא אם חלקה של העירייה יהיה פטור מאגרות והיטלים והיטל השבחה. בכל מקרה העירייה תישא בדמי הקמה למערכות מים וביוב אשר ישולמו לתאגיד המים העירוני, שהעירייה תישא בעלותם ביחס לדירותיה בלבד.

ביצוע שינויים ביחידות

.23

- 23.1. המזמין רשאי לדרוש שינויים בתכנון הפנימי של היחידות ככל שהם מתייחסים לתכנון הפנימי בלבד קרי, שינוי ו/או מיקום/הזזת קירות/מחיצות פנימיים ו/או נקודות חשמל ו/או נקודות מים בלבד כאשר הזזת נקודות תתאפשר ללא תמורה (בחינם) ("השינויים הפנימיים") ולצורך זאת לחתום 30 ימים לפחות בטרם יציקת רצפת הקומה שמתחת לקומה בה נמצאת היחידה מהיחידות, לגביה מבוקש ביצועם של השינויים הפנימיים על הסכם שינויים עם הקבלן (אשר לא יסרב לחתום על הסכם השינויים עם המזמין אם השינויים הפנימיים עומדים בהוראות סעיף זה להלן), ובתנאי שהשינויים הפנימיים לא מצריכים שינויים בקונסטרוקציה, במערכות הבניין ו/או מצריכים שינויים בהיתר הבניה או בקבלת היתר בניה חדש או שהם נוגדים תקן מחייב ו/או שינויים בקירות הדף וממ"ד. שינויים פנימיים העומדים בתנאים אלה יבוצעו ללא תשלום תמורה כלשהי ע"י המזמין ליזם. בכפוף לאמור לעיל, היזם והקבלן לא יוכלו לסרב לביצוע השינויים העומדים בתנאים המפורטים בסעיף זה.
- 23.2. אם לצורך אישור השינויים הפנימיים יידרש אישור יועץ, אזי, יישא המזמין בעלות שכר הטרחה של אותו יועץ.
- 23.3. בוטל
- 23.4. בוטל



23.5. המזמין יהיה זכאי לקבל מהיזם זיכוי כספי כפי שייקבע במפרט הטכני בגין כל עבודה/אביזר/פריט שלא בוצעה/סופק בהתאם למפרט הטכני ("הזיכוי הכספי") שלא יפחת ממחירון הזיכויים בפרויקט באותו מועד. היזם או הקבלן, ישלם למזמין את הזיכוי הכספי במועד המסירה של היחידה הראשונה מהיחידות. אם יערוך המזמין את השינויים והתוספות, יקוזז הזיכוי הכספי מהתשלום בגין השינויים והתוספות, והקבלן לא יהיה רשאי להתנגד לכך.

23.6. שינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות שיהיו נחוצים מחמת פגם בביצוע העבודות ו/או הנובעים מעבודה לקויה ו/או מחומרים ומוצרים לקויים ו/או מתכנון לקוי, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

24. ליווי פיננסי/ שעבודים/ בטחונות וערבויות

24.1. היזם מתחייב כתנאי לביצוע העבודות, להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם הליווי לצורך קבלת אשראי וליווי בנקאי להקמת ובניית כל הפרויקט כמקשה אחת, ולצורך הנפקת ערבות חוק המכר בהתאם להוראות חוזה זה ולצורך הנפקת ערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשים אשר ירכשו מהיזם את יחידות היזם.

24.2. היזם מתחייב כי בהסכם הליווי, בשטר המשכנתא ובאיגרת החוב שיתבקשו היזם ו/או העירייה לחתום לצורך רישום המשכנתא והשעבוד לטובת הבנק המלווה, יקבע שהעירייה משעבדת את כל זכויותיה במקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה וכן יקבע באופן מפורש כדלקמן:

24.2.1. העירייה לא תהא אחראית להבטחת השבת האשראי שנטל היזם מהבנק המלווה ולא תידרש להעמיד כל הון עצמי לצורך הקמת יחידות העירייה, בין בכסף ובין בשווי כסף, וכל ההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת אשראי מהבנק המלווה לצורך הקמת הפרויקט, יחולו בשלמותם על היזם, באופן שעל העירייה לא תחול כל חבות ו/או חיוב ו/או אחריות, מכל מין וסוג;

24.2.2. שהבנק המלווה אינו רשאי לפרוע את האשראי ואת חובות היזם כלפי הבנק המלווה, אלא מהיזם או ממימוש השעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ביחס למקרקעין ו/או ביחס ליחידות שיבנו במקרקעין בלבד, כך שהמשכנתא והשעבוד שירשמו לטובת הבנק המלווה במקרקעין הם Non-Recourse כלפי העירייה ולא מבטיחים ו/או יבטיחו כל אשראי ו/או חוב אחר או נוסף של היזם כלפי הבנק המלווה ויבטיחו, אך ורק, את האשראי והחוב של היזם כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט;

24.2.3. היזם מתחייב שכל ההוראות הרלבנטיות ליחסים שבין היזם לבין הבנק המלווה הקבועות בחוזה זה, יעוגנו בהסכם הליווי.



- 24.3. היזם מתחייב כי הפרויקט יבנה באמצעות "ליווי פיננסי" כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות בהתאם להסכם הליווי עם הבנק המלווה, על פיו ישועבדו לטובת הבנק המלווה כל זכויות היזם בפרויקט וכל כספי התמורה והתקבולים שיקבל היזם בגין מכירת/השכרת יחידות/חניות ושטחים בפרויקט ישולמו ויופקדו, אך ורק, בחשבון ליווי שיתייחס אך ורק לפרויקט וישמשו לצורכי הפרויקט בלבד בהתאם להוראות הסכם הליווי, כאשר ממנו ישולם כסף, לתשלומים ליועצים, ספקים ונותני שירותים של הפרויקט, תשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר הבניה ולצורך ביצוע העבודות והקמת הפרויקט ובקשר עם הפרויקט, כאשר חשבון זה ינוהל בנפרד מכל יתר עסקי היזם וחשבונותיו ("חשבון הפרויקט").
- 24.4. חשבון הפרויקט ינוהל, בכפוף לאישור הבנק המלווה, כ"חשבון סגור", ולא ניתן יהיה לייחס לו הוצאות, חובות, ערבויות וחובים אחרים כלשהם של היזם ו/או מי מטעמו, שאינם מתייחסים ישירות להתחייבויותיו נשוא חוזה זה ו/או לפרויקט ולמקרקעין.
- 24.5. בכפוף להוראות חוזה זה והתחייבויות היזם להמצאת המסמכים האמורים בסעיף 24 זה לעיל ולהלן, העירייה תשעבד את זכויותיה במקרקעין וביחידות העירייה ותסכים לרשום משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, על מלוא זכויותיה במקרקעין וביחידות העירייה. בנוסף למשכנתא תחתום העירייה על שטרי משכנתא, החוזה המשולש "הודעה לממשכן", אג"ח ומסמכים מקובלים נוספים, ככל הנדרש בכפוף להוראות כאמור בסעיף 24.6 להלן.
- 24.6. אם ידרוש הבנק המלווה, כתנאי להעמדת אשראי ליזם, שהעירייה תחתום על חוזה עם הבנק המלווה, היזם והעירייה לצורך העמדת הליווי הפיננסי ליזם להקמת הפרויקט ("החוזה המשולש"), אזי, הוראות החוזה המשולש לא יסתרו את הוראות חוזה זה, עוה"ד של העירייה יהיו רשאים להעיר הערות לחוזה המשולש ולמסמכים של הבנק המלווה, ובכלל זה, לתנאים המיוחדים לשטרי המשכנתא ולאגרת החוב, על מנת שכל ההוראות חוזה זה ביחס לבנק המלווה, יבוא לידי ביטוי ויעוגן בחוזה המשולש ובמסמכים הנ"ל.
- 24.7. לצורך שעבוד המקרקעין ורישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה מתחייבים הצדדים להמציא, ככל ויידרשו על ידי הבנק המלווה או לשכת רישום המקרקעין, אישור מס רכוש כל אחד ביחס לזכויותיו במקרקעין בטרם חתימת חוזה זה.
- 24.8. כל העלויות והעמלות הכרוכות בקבלת/העמדת המימון הליווי הפיננסי מהבנק המלווה להקמת הפרויקט ו/או הנפקת איזה ממכתבי ההחרגה ו/או הערבויות לעירייה בהתאם לחוזה זה, תחולנה על היזם בלבד, כך שהעירייה לא תשלם לבנק המלווה כל עמלה ו/או תשלום, מכל מין וסוג.
- 24.9. עוה"ד של היזם יהיו אחראים לטיפול ברישום השעבוד והמשכנתא לטובת הבנק המלווה בכל הרשויות הרלבנטיות.
- 24.10. היזם יעמוד בכל הוראות הסכם הליווי ויקיים כלפי הבנק המלווה את כל התחייבויותיו על פי הסכם הליווי.



24.11. היזם יהא חייב לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה בכפוף לכך כי היזם מסר לעירייה את כל אלה: מכתב החרגה מותנה (אשר יכול להיות כחלק בלתי נפרד מהחוזה המשולש); את ערבות חוק המכר (או ערבות חוק מכר שתופקד בנאמנות, בידי נאמן ערבויות מטעם המזמין, עד לרישום השעבוד) ואת פוליסות הביטוח.

24.12. היזם רשאי להנפיק ערבות חוק מכר אחת לכל היחידות, או, מספר ערבויות חוק מכר, ערבות לכל אחת מהיחידות.

24.13. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 24.5 לעיל, בד בבד עם שעבוד זכויות העירייה במקרקעין, וכתנאי לשעבוד זכויות העירייה במקרקעין, מתחייב היזם למסור לעירייה את ערבות חוק המכר ומכתב החרגה מותנה, לפיו, בכפוף להתקיימותם של התנאים הקבועים בו יוחרגו יחידות העירייה מהשעבוד ומהמשכנתא שירשמו לטובת הבנק המלווה במקרקעין ("**מכתב החרגה המותנה**").

24.14. ערבות חוק המכר תישארנה בתוקף עד למסירת כל יחידות העירייה לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה והעירייה תשיב ליזם את ערבות חוק המכר בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

24.14.1. היזם מסר לעירייה את כל יחידות העירייה בהתאם להוראות חוזה זה;

24.14.2. הוסרה ונמחקה מלשכת רישום המקרקעין המשכנתא ומרשם החברות השעבוד שנרשמו לטובת הבנק המלווה על כל הזכויות במקרקעין, או, היזם מסר לעירייה מכתב שחרור סופי ובלתי מותנה מן הבנק המלווה, המופנה לעירייה, לפיו, כל יחידות העירייה מוחרגות מהשעבוד ומהמשכנתא הרשומים לטובת הבנק המלווה במקרקעין, כך שהשעבוד והמשכנתא הרשומים לטובת הבנק המלווה במקרקעין אינם חלים על כל יחידות העירייה ("**מכתב החרגה הסופי**").

24.15. העירייה רשאית לממש ולחלט את ערבות חוק המכר, בהתאם לעילות הקבועות בה;



24.16.

חרף האמור בסעיף 24 זה, היה וטרם יתמלא התנאי המתלה האמור בסעיף **שגיאה! מקור** **ההפניה לא נמצא**. לעיל בדבר אישור שר הפנים הדרוש לצורך שעבוד המקרקעין במסגרת החוזה המשולש והיזם יבקש להתחיל בביצוע הפרויקט ביחס ליחידות אזי, מוסכם בזאת, כי העירייה תאשר התחלת ביצוע העבודות במקרקעין מבלי שהעירייה שעבדה את זכויותיה במקרקעין וטרם נרשם השעבוד בלשכת רישום המקרקעין.

במקרה שכזה מובהר, כי היזם מחויב בהמצאת כל הערבויות המנויות במסגרת הסכם זה (כאשר הערבות בסעיף 3.1.19.1 תופקד בנאמנות בידי נאמן ערבויות של העירייה) וכי אין באי שעבוד המקרקעין ע"י העירייה מלגרוע מיתר התחייבויותיו של היזם ע"פ הסכם זה. היזם מתחייב, כי ככל ועקב טעות שנגרמה מכל סיבה שהיא נרשם שעבוד על זכויות העירייה מבלי שהתקיים התנאי המתלה בדבר אישור שר הפנים והעירייה לא חתמה על מסמכי השעבוד (להלן: "**רישום שעבוד עקב טעות**"), יפעל לאלתר מול הבנק המלווה, לשכת רישום המקרקעין ו/או מול כל גוף ורשות אחרת הנדרשים לצורך מחיקת השעבוד מהמרשמים. היזם מתחייב לכלול הוראה במסגרת ההסכם המשולש עם הבנק, כי הבנק יפעל בשיתוף פעולה עם היזם למחיקת רישום השעבוד עקב טעות ובכלל זה ימציא שטרי מחיקת משכנתא חתומים ו/או כל מסמך אחר הנדרש לצורך האמור. עד למחיקת שעבוד זה (שנרשם עקב טעות) ימציא הבנק לעירייה מכתב החרגה לפיו זכויותיה של העירייה המהווים _____ ממגרש _____ או כל חלקה אקוויוולנטית שתיווצר ע"פ תוכנית _____ יוחרגו מהשעבוד החל על המקרקעין.

24.17.

ערבות חוק מכר

24.17.1. להבטחת ביצוע כל חיובי היזם וקיום התחייבויותיו בהתאם לאמור בחוזה זה, ימציא היזם למזמין כתנאי לתחילת ביצוע עבודות כלשהן במקרקעין ולשעבוד זכויותיו של המזמין במקרקעין לטובת הבנק המלווה, ערבות חוק המכר לעירייה (או ערבות חוק מכר אשר תופקד בנאמנות בידי נאמן ערבויות של העירייה, ככל שטרם התקיים התנאי המתלה בדבר אישור שר הפנים להסכם זה כמצוין בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**, ותועבר לעירייה רק רישום השעבוד כאמור בהסכם זה). ערבות חוק המכר שהיא ערוכה על שם המזמין תועבר לעירייה בהתאם להוראות ההסכם המשולש שייחתם בין העירייה, היזם והבנק המלווה.

24.17.2. ערבות חוק המכר תושב ליזם, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

24.17.2.1. היחידות נמסרו למזמין בהתאם להוראות חוזה זה ;

24.17.2.2. היזם המציא למזמין טופס 5 כדין ;

24.17.2.3. היזם מסר למזמין את ערבות הבדק ;

24.17.2.4. התקיים האמור בסעיף 24.14.2 לעיל ;

24.17.3. כל ההוצאות הקשורות בערבות חוק המכר, ובכלל זה, הקשורות במתן ערבות חוק המכר, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה, יחולו על היזם וישולמו על ידו.



24.17.4. היזם מתחייב כי ערבות חוק המכר תהא בתוקף במשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד למסירת כל היחידות.

24.17.5. אין במתן ערבות חוק המכר ו/או במימושה על ידי המזמין כדי לגרוע מחיוביו של היזם כלפי המזמין על פי חוזה זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות המזמין לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לו על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

24.17.6. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר לא יהא היזם רשאי לטעון שהמזמין אינו רשאי להיפרע מערבות חוק המכר, מכל סיבה שהיא, ולא יהיה רשאי לנקוט בהליכים כלשהם (לרבות בהליכים משפטיים) למניעת פירעונה של ערבות חוק המכר, כולה או חלקה, מכל סיבה שהיא.

24.17.7. במקרה ותקום לעירייה עילה למימוש ערבות חוק המכר בהתאם לתנאיה יהא המזמין רשאי מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיו על פי הוראות חוזה זה ו/או הוראות כל דין, לחלט את ערבות חוק המכר לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאחר מתן התראה בת 10 ימים מראש ליזם.

24.18. **מבוטל.**

24.19. **ערבות בדק**

24.19.1. להבטחת טיב העבודות ו/או ביצוע תיקונים ו/או ליקויים בעבודות, ובכלל זה, בפרויקט ו/או ביחידות, בתקופת הבדק, במועד קבלת תעודת השלמה וכתנאי לקבלתה ימציא היזם למזמין ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי מותנית, לפירעון עם דרישה, ערוכה על שם המזמין בנוסח הקבוע **בנספח 24.19.1** בסך של _____ ₪ ("ערבות הבדק").

24.19.2. ערבות הבדק, תהיה בתוקף ותיוותר בידי המזמין עד תום **24 חודשים** ממועד מסירת היחידות ותושב ליזם לאחר **24 חודשים** כאמור, בכפוף שהמציא למזמין את כל המסמכים האמורים להלן ובכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:

24.19.2.1. היזם ביצע את כל התיקונים ו/או הליקויים בעבודות שנתגלו בתקופת הבדק בהתאם להוראות המזמין;

24.19.2.2. אין כל תובענה משפטית תלויה ועומדת נגד היזם ו/או הקבלן אשר הוגשה ע"י המזמין נגד היזם ו/או הקבלן עד תום **24 חודשים** ממועד מסירת היחידות. אם יגיש המזמין תובענה משפטית כלשהי נגד היזם ו/או הקבלן, אזי, לא תושב ערבות הבדק וזאת עד אשר יתקבל פסק דין חלוט שהיזם ביצע אותו במלואו;

24.19.3. השבת ערבות הבדק ליזם אינה גורעת מכך שהיזם אחראי כלפי המזמין באותה אחריות ובאותה תקופת אחריות, לפי חוק המכר דירות, והשבת ערבות הבדק ליזם אינה פוטרת את היזם מאחריות לביצוע התיקונים בפרויקט בהתאם לדין.



- 24.19.4. כל ההוצאות, והעמלות הקשורות בערבות הבדק, ובכלל זה, הקשורות במתן ערבות הבדק, הנפקתה ו/או בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה, יחולו על היזם וישולמו על ידו.
- 24.19.5. היזם מתחייב כי ערבות הבדק תהא בתוקף למשך התקופה האמורה בסעיף 24.19.2 לעיל, כך שבמקרה הצורך, מתחייב היזם להמציא למזמין, מעת לעת, כתבי הארכה של ערבות הבדק או ערבות בדק חדשה בתוקף.
- 24.19.6. במקרה והיזם יפר תנאי מתנאי חוזה זה, או אם לא יאריך את ערבות הבדק בהתאם לאמור יהיה המזמין רשאי מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות המזמין על פי הוראות חוזה זה ו/או הוראות כל דין, לחלט את ערבות הבדק, כולה או חלקה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 24.19.7. אין במתן ערבות הבדק ו/או במימושה על ידי המזמין כדי לגרוע מחיוביו של היזם כלפי המזמין על פי חוזה זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות המזמין לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לו על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 24.19.8. היזם לא יהיה רשאי למנוע את חילוט ומימוש ערבות הבדק, מכל סיבה שהיא, ובכלל זה לא יהיה רשאי להגיש בקשה למתן צווים זמנים כגון צו מניעה.
- 24.19.9. בטרם תמומש הערבות הבדק תימסר ליזם הודעה של 7 ימי עסקים מראש ובכתב.

25. שיפוי

היזם מתחייב לשפות ו/או לפצות, באופן מלא ומיד עם קבלת פסק דין נגד המזמין, ו/או מי מטעמו, שלא עוכב ביצועו, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה בהתאם להליך משפטי, בו נקבע כי על המזמין לשאת בתשלום כלשהו, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגד היזם ו/או מי מטעמו, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי היזם ע"פ חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למזמין במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתו של המזמין ו/או מי מטעמו בקשר לנזקים, אשר היזם אחראי להם על פי חוזה זה, בכפוף לכך שנמסרה ליזם הודעה בכתב על הליך משפטי המתנהל כנגד המזמין וניתנה לו האפשרות להתגונן בפניה.

26. איסור הסבת זכויות

- 26.1. היזם אינו רשאי להסב, למשכן או לשעבד לאחר את חוזה זה או כל חלק ממנו, וכן אין הוא רשאי להעביר, למסור או להמחות לאחר כל זכות או חובה כלשהי על פי חוזה זה, בין בתמורה ובין בלי תמורה, אלא אם קיבל הסכמה מפורשת מאת המזמין, בכתב ומראש. אין באמור בכדי לגרוע מזכותו של היזם להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם לליווי להקמת הפרויקט וכן בהסכם עם הקבלן לביצוע העבודות.
- 26.2. אין ההסכמה האמורה פוטרת את היזם מאחריותו והתחייבויותיו לפי חוזה זה, והיזם יישא באחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל של מבצעי העבודות, באי כוחם ועובדיהם.



26.3. יראו כהעברת זכויות אם צירף היזם שותף בביצוע העבודות, בין מכוח חוזה שותפות בכתב, ובין מכוח חוזה בעל פה.

סילוק יז היזם

.27

27.1. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל אחד מהמקרים שלהלן יהיה המזמין רשאי לסלק את ידו של היזם מחלקו של המזמין במקרקעין על אחר, בהודעה בכתב שימסור ליזם, ולהשלים את העבודות בעצמו בהתאם להוראות חוזה זה.

27.2. אם היזם קיבל החלטה על פירוק מרצון ו/או אם תוגש נגדו בקשה לפירוק ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או אם ימונה לו מפרק זמני, קבוע או אחר, או מנהל מיוחד או נאמן ו/או אם תוגש בקשה להקפאת הליכים ו/או יינתן צו להקפאת הליכים כאמור ו/או אם יעשה הסדר נושים עם או לטובת נושיו ו/או אם יעמוד להימחק או יימחק שמו מפנקס כלשהו המתנהל על פי דין;

27.2.1. כשהיזם נמחק מרישום רשם החברות;

27.2.2. כשהיזם הורשע בפלילים (שאיננה עבירת תנועה או עבירה שאיננה חריגת בניה);

27.2.3. אם תוגש נגד היזם בקשה לכינוס נכסים ו/או למינוי בעל תפקיד או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור ו/או אם ימונה כונס נכסים או בעל תפקיד;

27.2.4. אם יוטל עיקול על נכסי היזם ו/או יינקט הליך גבייה אחר כלשהו נגד היזם ע"י צד ג', אשר ימנע מהיזם לעמוד בהתחייבויותיו בחוזה זה, והיזם לא הסיר את העיקול ולא בטל את ההליך המשפטי נגדו תוך 30 ימים.

27.2.5. אם חל שינוי בשליטה של היזם השונה ממצבו ביום חתימת חוזה זה;

27.2.6. כשהיזם הסב את זכויותיו מכוח חוזה זה, כולן או חלקן, לצד ג';

27.2.7. כשהיזם לא התחיל בביצוע העבודות עקב נסיבות הנעוצות בו בלבד למשך תקופה של מעל 90 ימים מהתקופה הקבועה בחוזה זה במסגרתה התחייב היזם להתחיל בביצוע העבודות ו/או עקב מעשה ו/או מחדל שלו ו/או של מי מטעמו או שהפסיק את ביצועם למשך תקופה של מעל 90 ימים (רצופים או במצטבר) או שהסתלק מבצוע החוזה בכל דרך אחרת ולא ציית להוראה בכתב מהמזמין להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות;

27.2.8. היזם הפסיק את העבודות למשך תקופה העולה על 90 ימים (רצופים או במצטבר), בכפוף לנסיבות הפטורות, (ושלא בגין אי תשלום התמורה ע"י המזמין) ו/או נטש את המקרקעין;

27.2.9. היזם הפר את חוזה זה, ובכלל זה את הוראות סעיף 32 להלן.

27.3. האמור לעיל אינו גורע מזכותו של המזמין לסלק את ידו של היזם ולהשלים את העבודות בהתאם לקבוע בסעיפים אחרים בחוזה זה.



- 27.4. היזם לא ימנע מן המזמין או מכל אדם אחר מטעמו מלבצע את הפעולות המנויות בסעיף 27.1, כולן או חלקן.
- 27.5. הוצאות השלמת העבודות, כאמור ברישא לסעיף 27.1, יהיו על חשבון היזם.
- 27.6. סמוך לתפיסת הציוד, הכלים, והחומרים שחוברו לבניין ע"י המזמין וסילוק ידו של היזם ממנו לפי סעיף 27.1, יקבע המזמין ויודיע ליזם בכתב, את הערך המשוער של חלק העבודות שבוצע עד למועד תפיסת העבודות כאמור, וכן את פירוט הציוד, הכלים, והחומרים שחוברו בבניין באותה עת. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע כל נזק ו/או הוצאה עקב סילוק ידו של היזם מהמקרקעין, והכל בהתאם להוראות חוזה זה.
- 27.7. תפס המזמין את מקום ביצוע העבודות, כאמור לעיל, והיו בו חומרים, ציוד או מתקנים, רשאי המזמין בכל עת שהיא לדרוש מהיזם בכתב לסלק את החומרים, הציוד והמתקנים או כל חלק מהם. לא ציית היזם לדרישה זו בתוך 7 ימים ממועד דרישת המזמין, רשאי המזמין, על חשבון היזם, לסלקם מהמקרקעין לכל מקום שיראה בעיניו ולא יהיה אחראי לכל נזק או אבדן שיגרם להם. הוראות סעיף קטן זה אינן גורעות מזכותו של המזמין להשתמש בחומרים, בציוד ובמתקנים לצורך סיום ביצוע העבודות.
- 27.8. אין בתפיסת המקרקעין וסילוק ידו של היזם כאמור לעיל, משום ביטול חוזה זה על ידי המזמין והמזמין יהא זכאי בנוסף לנקיטת סילוק ידו של היזם כאמור לכל התרופות ו/או הסעדים העומדים לו מכוח חוזה זה ו/או הדין.
- 27.9. המזמין לא יהיה אחראי לכל אבדן ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו ליזם ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו עקב סילוק ידו של היזם כאמור ותפיסת המקרקעין ע"י המזמין, והיזם מתחייב לשאת בעצמו בכל נזק ו/או אבדן, מכל מין וסוג, ישיר ו/או עקיף שיגרם לו ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו עקב סילוק ידו כאמור ו/או לשפות ו/או לפצות את המזמין על כל סכום כספי שהמזמין יחויב לשלם במקום היזם עקב תפיסת המקרקעין כאמור לעובדיו ו/או לקבלני המשנה של היזם.

חילוקי דעות מקצועיים

28.

- 28.1. אם יתגלעו בין המזמין ליזם, ובכלל זה, בין היזם למפקח, חילוקי דעות בעניינים הקשורים בביצוע העבודות עפ"י חוזה זה, ובכלל זה, בנושאים טכניים ו/או מקצועיים ו/או הנדסיים, ימנו הצדדים מהנדס מוסמך שיבחר על ידי שני הצדדים בהסכמה ואשר יהיה בעל ותק של 10 שנים לפחות, שיכריע בשאלות הטכניות ו/או המקצועיות ו/או ההנדסיות הקשורות בביצוע העבודות ובלבד שלא היו לו ולא יהיו לו (ולמשרדים בהם הוא עובד) נכון לאותו מועד קשרי עבודה עם היזם ו/או מי מטעמו ו/או עם המזמין ו/או מטעמו, לרבות בעלי המניות של היזם ו/או המזמין ("הפוסק").
- 28.2. אם לא יגיעו הצדדים להסכמה אודות זהות הפוסק, ימונה הפוסק ע"י יו"ר ארגון האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל עפ"י פניית אחד מהצדדים.



- 28.3. הפוסק לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות. בהעדר הסכמה בין הצדדים אם מחלוקת מסוימת היא בתחום סמכותו של הפוסק יעבירו הצדדים את ההכרעה בסוגיה זו להכרעת בית המשפט.
- 28.4. ניהול הליכים בפני הפוסק לא יהווה עילה להפסקת העבודות, אלא, אם הורה הפוסק אחרת.
- 28.5. הפוסק יהיה רשאי לתת צווים והחלטות ביניים והצדדים יהיו מחויבים לפעול לפיהם כאילו ניתנו על ידי בית משפט.
- 28.6. הפונה לפוסק יישא בעלות הפנייה לפוסק ובניהול ההליכים מולו אולם הפוסק הוא שייקבע על מי לשאת בעלויות ניהול ההליך מולו, בהכרעתו.
- 28.7. הכרעתו של הפוסק בעניינים מקצועיים טכניים ו/או הנדסיים (ולא כספיים) תהיה סופית ומחייבת ללא זכות השגה ו/או ערעור לרבות בבית משפט.

סמכות שיפוט מקומית

29.

בכל מחלוקת משפטית שתתגלע בין הצדדים בקשר עם חוזה זה, ובכלל זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מסמיכים הצדדים את בית המשפט המוסמך במחוז ת"א, ואותו בלבד, לדון בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים בנוגע לחוזה זה, או הנובע ממנו, כך שלא תהיה סמכות שיפוט לכל בית משפט אחר.

הפרות וסעדים

30.

- 30.1. סעיפים 3, 4, 15, 16, 22, 24, 27 לחוזה זה מהווים סעיפים עיקריים ויסודיים אשר הפרת מי מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. ריכוז כל הסעיפים היסודיים הנ"ל בסעיף קטן זה נעשה לשם הנוחות בלבד, ויש לראות כאילו צוין בכל אחד מהסעיפים הנ"ל בנפרד, שהוא מהווה הוראה יסודית בחוזה זה, לכל דבר ועניין, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 30.2. הפר היזם את חוזה זה הפרה יסודית שלא תוקנה על ידו בהתאם להוראת חוזה יהיה המזמין רשאי, בנוסף ליתר התרופות העומדות לו על פי החוק לעכב או להפסיק לשלם ליזם כל תשלום מתשלומי התמורה שמגיע ליזם. ככל ותעכב או לא ישלם המזמין ליזם תשלום מתשלומי התמורה בטענה כי היזם הפר את חוזה זה הפרה יסודית, וינתן פסק דין חלוט אשר יקבע כי היזם לא הפר את חוזה זה הפרה יסודית ועיכוב או אי תשלום המזמין מתשלומי התמורה בוצע בניגוד להוראות חוזה זה, ישלם המזמין ליזם את התשלום מתשלומי התמורה שעוכב/שלא שולם כאמור, בתוספת ריבית בשיעור 4% לשנה.
- 30.3. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 30.4. לאחר שתקבל העירייה את ערבות חוק המכר לא תהא לה זכאות לבטל את חוזה זה מכל סיבה שהיא, אלא, בכפוף להסכמת הבנק המלווה אולם אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות העירייה לדרוש ולתבוע כל סעד אחר הניתן על פי חוזה זה ו/או הדין וכן לתבוע פיצויים.



סתירה בין מסמכים

- 31.1. בכל מקרה של סתירה בעניין טכני בין הוראות חוזה זה לבין איזה מהנספחים לחוזה זה או במקרה של סתירה בהוראה כלשהי בין נספח מהנספחים לחוזה זה, בינם לבין עצמם, יגבר האמור בנספח.
- 31.2. בכל מקרה של סתירה משפטית בין הוראות חוזה זה לבין איזה מהנספחים לחוזה זה יגבר האמור בחוזה זה.
- 31.3. ככל שהדבר נוגע לזכויות המזמין וסמכויותיו, יראו את הנספחים כבאים להוסיף על אלה המפורטים בחוזה זה ולא לגרוע מהן.

ויתור על סעדים

- 31.1. על אף האמור בכל דין הנוגע לעניין, ליזם לא תהא ולא תעמוד, בשום מקרה, זכות עיכובן כנגד המזמין על נכסים ו/או מיטלטלין, מכל מין וסוג, של המזמין שהגיעו אליו ו/או שנמסרו לו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו, לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך מתן שירותיו על פי חוזה זה, כך שהיזם מוותר בזה במפורש על כל זכות עיכובן על פי דין ו/או על פי חוזה זה כלפי המזמין. אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 22.8 לעיל.
- 31.2. במקרה של סילוק יד היזם מביצוע העבודות, לא יהיה היזם רשאי למנוע מסירת ביצוע העבודות לאחר.

ויתור או שינוי

- 31.3. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות כלפי הצד השני לפי חוזה זה.
- 31.4. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של מי הצדדים על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

חתימה על מסמכים

- שני הצדדים וכל אחד מהם, לפי העניין, יחתמו על כל מסמך, הצהרה, בקשה וכו' שיידרשו על פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות חוזה זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

תיקון לחוזה

- 31.5. כל תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.



31.6. הצדדים מאשרים, כי האמור בחוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו ובא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם, וכי הם לא יהיו קשורים בכל תכתובות, סיכומים, הבטחות, פרסומים, הצהרות מצגים והתחייבויות בכתב או בעל פה שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו אם נעשו לפני חתימתו כך שזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה. טיטות חוזה זה לא תהיינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמנה לפרשנות חוזה זה או תניה מתניותיו. חוזה זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו.

32. התחייבויות ביחד ולחוד

התחייבות יחידי היזם בחוזה זה, הן ביחד ולחוד, והאמור בחוזה זה ביחס ליזם מתייחס גם לכל אחד מיחידי היזם בנפרד.

33. הודעות

33.1. כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה;

33.2. כל הודעה על פי חוזה זה תישלח בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ותיחשב כהודעה שהתקבלה רק לאחר שהתקבל האישור על קבלת דבר הדואר בידי השולח, ומיד אם נמסרה במסירה אישית לנמען. הודעה שתשלח בדואר"ל ו/או באמצעות פקסימיליה תחשב כהודעה שהתקבלה רק אם לשולח יש ראייה בכתב כי ההודעה התקבלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית בת ים

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, המשמש כיועץ המשפטי של _____, המושם על חוזה זה בשם החברה, מוסמכים לחתום **ח.פ.** ("החברה") מאשר בזאת כי **ת.ז.** _____ אשר חתמו על חוזה זה בשם החברה, מוסמכים לחתום מטעם החברה וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החברה בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה והדין להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על החוזה ונספחיו, כך שחתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת עורך/ת הדין