

הסכם

שנערך ונחתם בבית אריה ביום _____ לחודש _____ 2019

1. בין:

_____ החברה לפיתוח בית אריה בע"מ ח.פ.
על ידי מורשי החתימה ה"ה _____ בעל ת.ז. _____
ו - _____ בעל ת.ז. _____

(אשר תיקרא להלן לשם הקיצור "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ מ
על ידי מנהליה והמוסמכים לחתום בשמה
מר _____ בעל ת.ז. _____
ומר _____ בעל ת.ז. _____
(אשר תיקרא להלן לשם הקיצור: "היזם")

מצד שני

הואיל:

והחברה הינה חברה עירונית בשליטת המועצה המקומית בית אריה - עופרים.

והואיל:

וההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות הינה בעלת זכויות בר - רשות, של הקרקעות ביישוב בית אריה ובין היתר, במתחם קרקע, הידוע כמגרשים 1050 ו - 1051 המיועד לבנייה, הכל בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מס' 201/3 ובהתאם לתכנית בינוי שאושרה ביחס למגרשים אלו על ידי הועדה כהגדרתה לעיל כמתואר בתשריט המצ"ב למסמך זה כנספת א' ומתוחם בו בקו שחור (להלן: "המתחם");

והואיל:

והחברה רשאית ליתן המלצה שאינה מחייבת ביחס למשתכנים שיקבלו זכויות בר רשות במגרשים המצויים במתחם;

והואיל

והחברה מעוניין לפתח את המתחם ולהקים עליו שכונת מגורים בת כ - 56 יחידות דיור, לרבות וכולל ביצוע כל עבודות תכנון, פיתוח, תשתית והקמת בתי מגורים, באופן שייבנו 11 יחידות דו משפחתיות במגרש 1050 (סה"כ 22 יחידות דיור) ולבנית 5 יחידות דיור דו משפחתיות ובנוסף 6 מבנים בני 4 יחידות דיור בכל מבנן במגרש 1051 (סה"כ 34 יחידות דיור), הכול כפי שיפורט בהסכם זה להלן;

והואיל:

והיזם פנה אל החברה בבקשה לבצע את כל העבודות הדרושות להקמת השכונה, לאחר שבדק את התוכניות והמפרטים, הוראות התב"ע והתקנון החלים על המתחם, הוראות תכנית הבינוי, וכל מסמך רלוונטי אחר, ביקר באתר המיועד להקמת השכונה החדשה ובדק את כל

הנתונים בשטח וכל נתון רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע עבודות התכנון, הפיתוח, התשתית, הקמת הבתים ופיתוח השטחים הציבוריים.

והואיל: והחברה הסכימה למסור ליזם את ביצוע הפרויקט במגרשים ובשטחים הציבוריים המצויים במתחם.

והואיל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב את אשר הוסכם ביניהם ;

ולפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

2. פרשנות, נספחים והגדרות

- 2.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים יסוד עיקרי להסכם הנם חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הוכנסו כמראי מקום בלבד ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו-משמעות בין ההסכם, נספחי ההסכם, היתרים, תוכניות, מפרטים טכניים או הוראת כל דין, תהיה החברה רשאית להורות ליזם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע את העבודה ו/או לקבוע את הפרשנות לפי הקבוע במסמך שתימצא החברה לנכון.
- 2.4 המסמכים דלהלן יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה
 - 2.4.1 מפת המגרשים המיועדים לבניה ומפת המתחם לביצוע עבודות פיתוח – **תשריט נספח א'**.
 - 2.4.2 תכנית בניוי שאושרה על ידי הועדה כהגדרתה להלן **נספח ב'**.
 - 2.4.3 מפרט הטכני המיוחד לביצוע עבודות הפיתוח הציבורי – **נספח ג'**.
 - 2.4.4 מפרט לביצוע ש.צ.פ – **נספח ד'**.
 - 2.4.5 נוסח ערבויות ביצוע – **נספח ה'**.
 - 2.4.6 נספח ביטוח – **נספח ו'**.

- 2.4.7 כתב סילוק תביעות – **נספח ז'**.
- 2.4.8 נוסח תקנון ותשריט לתב"ע 201/3 הידוע במועד חתימת הסכם זה לרבות כל שינוי ו/או עידכון שיחול בו על פי יוזמת הועדה ו/או כל רשות ו/או גוף ממשלתי (כדוגמת המנהל האזרחי, קציני מטה ועדת תכנון עליונה וכדומה) ולרבות כל תב"ע אחרת או נוספת שתוגש, אם תוגש, ביחס למתחם - **נספח ח'**.
- 2.5 יובהר כי כל נספח אשר אינו מצוין בהסכם זה ויצורף אליו בהמשך ההתקשרות בין החברה ליזם יהווה נספח להסכם זה לכל דבר ועניין.
- 2.6 בהסכם זה יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצידם, פרט אם כוונה אחרת משתמעת מגופו של עניין:
- "**החברה**" – כהגדרתה במבוא להסכם זה לרבות כל אדם המורשה בכתב על ידה לפעול בשמה לצורך ההסכם.
- "**היזם**" – כהגדרתו במבוא להסכם זה, וכל מי שמצוי מכוחו במתחם או מורשה לפעול בשמו בכל הנוגע לביצוע העבודות.
- "**המתחם**" או "**הפרויקט**" – שטח ביישוב בית אריה המסומן בתשריט המצורף להסכם זה כנספח א'.
- "**יחידות הדיור**" או "**המגרשים**" – המגרשים המצויים במתחם בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מספר 201/3 ויחידות הדיור שייבנו על המגרשים בהתאם לתכנית הבינוי.
- "**התב"ע**" – תכנית מתאר מפורטת מספר 201/3 לרבות התקנון והנספחים לתכנית כאמור לרבות כל שינוי שיחול בהן על ידי מוסדות התכנון והן על ידי החברה או מי מטעמה ו/או כל תב"ע נוספת או אחרת שתוגש ביחס למתחם.
- "**תכנית הבינוי**" – התכנית שאושרה על ידי הועדה ביחס למתחם לרבות כל שינוי ו/או עדכון שיחול בה ביוזמת הועדה, ובהתאם לה יבנה היזם את יחידות הדיור במתחם.
- "**המפקח**" – כל אדם או גורם אחר אשר ימונה מעת לעת ע"י החברה כבא-כוחה כדי להשגיח, לפקח ולבקר את אופן ביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן והשלמתן בהתאם להוראות ההסכם.
- "**מנהל עבודה**" – אדם שהיזם מסר לגביו, הודעה בכתב לחברה כי הוא משמש מטעמו של היזם מנהל העבודה בפרויקט והינו מנהל עבודה מוסמך ואחראי בטיחות.

"המפרט" – מפרט והנחיות לביצוע עבודות הפיתוח, העפר, התשתיות במתחם המצורף להסכם זה **כנספח ג'** והמפרט לפיתוח שצ"פ המצורף להסכם זה **כנספח ד'** לרבות כל שינוי של המפרט כאמור ולרבות כל הוראה ביחס לביצוע עבודות שתינתן על ידי הוועדה ו/או על ידי מחלקת ההנדסה במועצה המקומית ו/או המפקח.

"תוכנית פיתוח" – תוכנית מפורטת לפיתוח המתחם שתתוכנן על ידי היזם על פי התקנים הרלוונטיים והוראות כל דין ותוגש על ידו לאישור החברה ולאישור הוועדה, הכוללת בין היתר תכנון של כבישים, רחובות משולבים, תנועה, ניקוז קירות תומכים, מדרגות, שבילים, חניות, מדרכות, תמרורים, פסי האטה, מרכיבי בטיחות, תאורה, חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גינון, מתקנים, משחקים וריהוט גן הכולל כמפורט בהסכם זה ובנספחיו וכן במסמכים נוספים הקשורים לתוכנית הפיתוח, שיידרשו מהיזם על ידי החברה אף לאחר חתימת ההסכם.

"תוכנית בינוי מפורטת" – תוכנית לפיתוח המתחם בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו לרבות, יחידות הדיור, תשתיות ופיתוח ציבורי שתוגש על ידי היזם לאישור החברה ולאישור הוועדה.

"העבודה" או **"העבודות"** – כל העבודות, השירותים והחומרים מכל מין וסוג שהוא הדרושים על מנת להקים במתחם שכונת מגורים בהתאם להסכם זה על נספחיו וכפי שיקבע בתוכנית הפיתוח ובתוכניות הבינוי ותוכנית הבינוי המפורטת, שיאושרו על ידי הוועדה, לרבות תכנון וביצוע של כל התשתיות מכל מין וסוג שהוא הדרושים לצורך הקמת השכונה, בניית בתי מגורים, לרבות ביצוע של מערכת כבישים, רחובות משולבים, ניקוז, קירות תומכים, מדרגות, שבילים, חניות, מדרכות, תמרורים, פסי האטה, מרכיבי בטיחות ובטחון, תאורה, קווי חשמל, תקשורת, פילרים, קווי מים, ביוב, הקמת שצ"פים, גינון, מערכת השקיה ועוד.

"עבודות הפיתוח הציבורי" – כל העבודות לרבות ישור המגרשים, והקמת קירות חזית וגדרות בגבול כל מגרש אך למעט הקמת יחידות הדיור.

"היתר לפיתוח כללי" – ההיתר שיתקבל להכשרת המתחם ולביצוע של תוכניות הפיתוח מאת הוועדה.

"היתרי בניה" – היתרים שיתקבלו מהוועדה לבניית יחידות הדיור שיוקמו על המגרשים.

"השלמת העבודה" – ביצוע בשלמות לשביעות רצון החברה של כל העבודות המפורטות בהסכם זה על נספחיו ו/או מחויבות על פיהם, מסירת כל התשתיות ועבודות הפיתוח הציבורי לחברה ולמועצה מקומית בית אריה. וקבלת אישור החברה והמועצה כי קיבלה את אותם לשביעות רצונה. סיום בניית כל יחידות הדיור, וקבלת טופס 4 ביחס אליהם וחיבור כל יחידות הדיור לרשת החשמל, המים והביוב וקבלת תעודת גמר מהמועצה ביחס לכלל יחידות הדיור.

"**המועצה**" – המועצה המקומית בית אריה - עופרים.

"**הועדה**" – הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "בית אריה".

"**דמי פיקוח**" - סך השווה ל – 5% (חמישה אחוזים) בתוספת מע"מ מהסכום הכולל (לרבות בגין, תוספות, אגרות ושינויים מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלומים בגין תוספת או שדרוג של אביזרים במפרט הטכני, שינויים בחומרי גמר ותשלומים בגין הזזת קירות) אותו ישלם כל משתכן בגין שירותי הבניה, התיכנון והפיתוח שיוענקו לכל אחד מהמשתכנים. בכל מקרה לא יפחתו דמי הפיקוח מדמי הפיקוח המינימליים כהגדרתם להלן.

"**דמי פיקוח מינימליים**" סך של 3,000,000 ₪ (שלושה מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

"**דמי פיקוח מינימליים ליחידה**" – דמי הפיקוח המינימליים כשהם מחולקים ב – 56 או בכמות יחידות הדיור שייבנו בפועל במסגרת הפרויקט.

"**דמי פיקוח ליחידה**" - דמי הפיקוח כשהם מחולקים ב – 56 או בכמות יחידות הדיור שייבנו בפועל במסגרת הפרויקט.

מהות ההסכם .3

היזם מתחייב בזאת לבצע את כל העבודות ולהשלימן במועד, בצורה מקצועית מעולה ומחומרים טובים בעלי תקן, הכול בהתאם לתנאי הסכם זה.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה יהיה זכאי היזם להתקשר בהסכם לביצוע עבודות בניה עם רוכשי יחידות הדיור שיומלצו על ידי החברה ויאושרו על ידי ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות לקבלת זכויות בר רשות במגרשים ולקבל מהרוכשים כאמור תמורה בעד בניית יחידות הדיור, כפי שיוסכם בין היזם לרוכשים כאמור. מובהר בזאת כי ככל שקיימים במסגרת המתחם שטחים מסחריים לא יהיה ליזם זכות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אלו.

הצהרות והתחייבויות היזם .4

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

4.1 כי הוא ו/או מי שיבצע את העבודות בפועל הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים על-פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט 1969, וכי הוא מורשה על-פי סיווגו ועל-פי כל דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה.

היזם מתחייב לא למסור לקבלני משנה את ביצוע עבודה או חלק ממנה אלא אם אותו קבלן משנה רשום בהתאם להוראות החוק האמור וכי בכל מקרה שתוגש תביעה ו/או תלונה נגד החברה בנוגע לרישום כאמור הוא מתחייב לשאת בכל ההוצאות והתוצאות המשפטיות ולשפות את החברה בגין כל סכום ו/או הוצאה שתחויב בהם. בכל מקרה בו יתקשר היזם עם קבלן ראשי לביצוע העבודות ו/או חלקם הוא יעביר את פרטי קבלן הראשי לחברה. החברה תהיה רשאית להודיע ליזם תוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה כי הקבלן הראשי שנבחר על היזם אינו מקובל על החברה. במקרה כאמור יחליף היזם את הקבלן הראשי.

4.2 כי הינו בעל הכישורים, הידע, היכולת, ההון הנדרש, הניסיון, הכלים, החומרים, הציוד, כוח עבודה מקצועי ומיומן ויתר האמצעים הדרושים לביצוע העבודות במועד ולקיום כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן המדויק.

4.3 כי ביצע בדיקה מעמיקה, מכל היבט שהוא לרבות משפטי, כלכלי והנדסי ביחס להסכם זה על נספחיו, בדק את המתחם את מצבו המשפטי - לרבות הוראות התב"ע ותוכנית הבינוי והצפיפות על פי תוכנית הבינוי - את מצבו הפיסי ואת מצבו הטופוגרפי לרבות סביבתו, דרכי הגישה אליו, סוג הקרקע, סוגי ותוואי התשתיות השונות, אופן חיבור המתחם למערכת הביוב, אפשרויות חיבור יחידות הדיור למערכת החשמל בחיבור של קבע, טיבם וכמויותיהם של העבודות והחומרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות, את מקומות האחסנה וההעמדה של הציוד, המיתקנים, המכונות ויתר החומרים שהוא זקוק להם, בדק את כל המסמכים הרלוואנטיים לביצוע העבודות, בירר וקיבל מכל רשות מוסמכת (לרבות, ובלי לגרוע מכלליות האמור המועצה, הוועדה, המנהל האזרחי, רשות הטבע והגנים, קמ"ט ארכיאולוגיה, פקע"ר וכן מכל המתכננים כל מידע שביקש, ומצא את כל הנ"ל מתאימים למטרותיו, וכי לא יהיו לו כלפי החברה ו/או המועצה כל טענות ו/או תביעות לרבות בגין ברירה, אי התאמה, מום, פגם בגין כל דבר ועניין הקשור להסכם זה, למעט כקבוע מפורשות בהסכם זה.

4.4 כי למעט ככל שיפורט מפורשות בהסכם זה הינו נושא במלוא האחריות והחבות לכל דבר ועניין הכרוך בביצוע העבודות לרבות האחריות להוצאת היתרים, לביצוען המושלם בזמן, לחיבור כל יחידות הדיור וכל המערכות הציבוריות בחיבור של קבע לרשת החשמל והמים והביוב, נשיאה בכל עלויות העבודה, בין הישירות ובין העקיפות, בין הקבועות ובין הזמניות לרבות שכר עבודה, חומרים וכלים וכן האחריות לכל חבות אשר יכול ותצמח במהלכן ו/או בגינן. וכי ידוע לו שהחברה והמועצה לא יישאו בכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם ביצוע העבודות.

4.5 ידוע ליזם כי במסגרת העבודות המוטלות עליו הוא מתחייב לחבר המתחם וכל יחידות הדיור שייבנו עליו למערכת החשמל בחיבור קבוע. היזם מצהיר כי ביצע את הבדיקות הדרושות ביחס לחיבור החשמל ליחידות הדיור, וכי הוא במסגרת אחריותו כלפי החברה ובעלי יחידות הדיור יכלול את חיבור יחידות הדיור לרשת החשמל בחיבור קבוע.

- 4.6 ידוע ליזם כי במסגרת העבודות המוטלות עליו, הוא מתחייב לחבר את המתחם (לרבות כל יחידות הדיור שייבנו עליו) לתחנת הסניקה ו/או למט"ש הקיימים בבית אריה. היזם מצהיר כי ביצע את הבדיקות הדרושות לשם כך והוא מתחייב לפעול בעניין זה בהתאם לכל הנחיה או הוראה שתתקבל מהחברה ו/או מהמועצה. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את חיבור המתחם לתחנת הסניקה ולמט"ש כאמור גם במידה ועבודות החיבור האמורות יבוצעו מחוץ לגבולות המתחם. למען הסר ספק מובהר בזאת במפורש כי בכל מקרה לא יתאפשר חיבור של המתחם ו/או יחידות הדיור שייבנו במסגרתו לבריכות ספיגה או לפתרון זמני אחר כלשהו.
- 4.7 כי יעסיק בביצוע העבודות להקמת הפרויקט עובדים מאומנים, בעלי ותק ומיומנות בביצוע העבודות ובמספר המספיק לביצוע העבודות במועדן.
- 4.8 כי ידוע לו המצב החוקי הקיים לגבי הזכויות במקרקעין באזור בו נמצא המתחם ולכן כל שינוי בסטאטוס המדיני ו/או החוקי ו/או המשפטי ו/או בהחלטת ממשלת ישראל ו/או בהחלטת מפקד יו"ש או המנהל האזרחי ביו"ש או מי מטעמם, עלול לגרור אחריו שינוי בזכויות עפ"י הסכם זה. שינוי שכזה אינו בשליטת החברה ולא יקנה ליזם כל זכות תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או המועצה, והחברה תהא חופשית מכל אחריות ו/או התחייבות כלפי היזם. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות היזם לדרוש ו/או לתבוע את מדינת ישראל בגין כל פיצוי המגיע לו עבור העבודות שבוצעו על ידו.
- מובהר כי האמור בהוראות סעיף זה כוחו יפה נוכח כל מצב ו/או אירוע, בין ביטחוני ובין אחר, בין קיים ובין עתידי ולא תשמע כל טענה מצד היזם בכל מקרה כאמור לפיה מחמת סיבה זו או אחרת אין הוא יכול לעמוד בתנאי ההסכם ו/או בלוח הזמנים שנקבע בו, למעט אם נקבע כך מפורשות בהסכם זה.
- 4.9 כי בדק את התמורה אותה הוא צפוי לקבל בגין עבודות הבניה שיבצע לבניית יחידות הדיור וכי היא מניחה את דעתו. כמו כן ידוע ליזם כי במקביל לפרויקט נשוא הסכם זה, אפשר וייבנו בתחומי התב"ע או בסמוך להם פרויקטים נוספים, על ידי יזמים ו/או קבלנים נוספים, בין במסגרת של בניה מרוכזת ובין במסגרת של בניה עצמאית. ליזם לא תהיה כל טענה מכל מין וסוג שהוא בעניין זה.
- ידוע ליזם כי הוא אינו זכאי לכל תשלום מכל מין וסוג שהוא מהחברה, מהמועצה ו/או מכל גוף ו/או רשות אחרת בגין ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, למעט כפי שיוגדר בהסכם במפורש.
- 4.10 ידוע ליזם כי הוא אינו זכאי לבקש תוספת של שטחים ו/או הגדלה בכמות ו/או צפיפות יחידות הדיור מעבר לקבוע בתכנית הבינוי, תנאי זה הינו מהותי בהסכם זה וכי התחייבותו של היזם שלא לחרוג מקיבולת הבניה הקבועה בתכנית הבינוי הינה תנאי יסודי להסכמת החברה ולהתקשרותה בהסכם זה. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה ותאפשר לחברה לבטל את ההסכם ללא כל פיצוי מכל מין וסוג שהוא ליזם.

4.11 ידוע ליזם כי חלק מתוואי הכביש הקבוע בתב"ע שונה והוא עובר דרך מגרש 1051, היזם מתחייב להסדיר בתיאום עם מחלקת הנדסה במועצה את מעמדו החוקי של קטע הכביש האמור (באמצעות שינוי התב"ע או בכל דרך משפטית אחרת שתאושר על ידי הועדה).

4.12 לשלם לחברה את הסך הנקוב בסעיף 9 לעיל בגין הפיקוח ובגין החזר על הוצאותיה בקידום תכנון ופיתוח המתחם, בבניית תשתיות ציבוריות כלליות ביישוב, ופיתוח ותשתיות כלליות, סיוע בשיווק המתחם למשתכנים פוטנציאליים, הפניית המשתכנים הפוטנציאליים לחטיבה להתיישבות – ההסתדרות הציונית, מתן אפשרות ליזם לעשות שימוש במשרד שיועמד לרשותו באחד ממתקני החברה בבית אריה לצורך השיווק.

5. תכנון המתחם

5.1 החל ממועד החתימה על הסכם זה, יחל היזם בקידום תכנון לכל המתחם.

5.2 היזם יגיש לאישור החברה והועדה תוכנית פיתוח ובינוי של המתחם אשר תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

5.2.1 מערכת כבישים, רחובות, רחובות משולבים, מעברים ציבוריים, הצללות, אשפה וגזם, ריהוט רחוב, מרכיבי ביטחון, הסדרי תנועה במתחם, ניקוז, קירות תומכים, מדרגות, שבילים, חניות, מדרכות, תשתיות ראש שטח, חשמל, תאורת רחוב, תאורת גן, תקשורת, מצלמות אבטחה, מים, קר"מ, ביוב, גינון ומערכת השקיה, שתילת עצים בוגרים בדרכים שיוקמו במתחם וכל הדרוש מכל בחינה שהיא להקמת שכונת מגורים במתחם.

5.2.2 תכנון הכבישים והתשתיות יבוצע באופן שייתן מענה להתחברות לתשתיות הקיימות, בין אלו שמצויים במסגרת המתחם ובין אלו שמצויים מחוץ למתחם. היזם יבצע בדיקת היתכנות של ביצוע התכנון שיוגש על ידו על פי הוראות כל דין ועל פי התקנים והנהלים הקיימים במועצה ובמשרד הבינוי והשיכון לפיתוח שכונות ציבוריות.

5.2.3 מוסכם, כי בנוסף לאמור לעיל, היזם יבצע הכנות למעבר תשתיות עתידיות לשאר חלקי התב"ע שאינם כלולים בפרויקט וכן התחברות לרחובות למגרשים גובלים ולכבישים קיימים גם במקרים בהם חלה חריגה מהתחום המסומן בתשריט. היזם יזיז, יפנה תשתיות ו/או יחבר באופן קבוע תשתיות קיימות, על חשבונו.

5.2.4 עוד מוסכם, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יתכנן ויבצע את כביש המצוי בין מגרש 1050 למגרש 1051 בקטע המצוי במתחם ולרבות חיבורו למערכת הכבישים הקיימת בסמוך למתחם.

- 5.2.5 תכנון וביצוע של גבול המתחם עם מגרשים 1514 וביצוע קירות תומכים, תשתיות ראש שטח למגרשים האמורים באופן שיתאים לתכנון של העתידי של מגרשים אלו על ידי המועצה ובתנאים והגבהים שיקבעו על ידי המועצה או המתכננים מטעמה .
- 5.2.6 תכנון וביצוע של ש.צ.פ. במגרש הצמוד למגרשים 1051-09/10, 1051-05/06, 1050-01/02 התכנון יהיה בהתאם למפרט המצ"ב כנספח להסכם זה.
- 5.2.7 תכנון קירות תמך ועבודות עפר לצורך ביצוע הכבישים והחניות בכל גבולות המתחם לרבות באזורים הגובלים בין המתחם לבין שטחים הסמוכים לו. מובהר בזאת כי קירות תומכים בגובה של מעל 3 מטר יבוצעו בדירוג אופקי.
- 5.2.8 מובהר בזאת כי התכנון יכלול את כל העבודות הנלוות לו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מדידות, בדיקות קרקע, יעוץ קרקע, העתקות, דגמים וכו'.
- 5.2.9 תוכנית בינוי לבתים שייבנו במתחם. היזם יגיש תוכנית אשר תכלול את כל יחידות דיור שייבנו במתחם.
- 5.3 התוכניות האמורות, וכל תוכנית אחרת הדרושה להקמת שכונת המגורים במתחם תוגש לאישור החברה (לרבות בפורמט DWG) ולאישור הועדה תוך 90 (תשעים) ימים ממועד חתימת הסכם זה
- 5.4 החברה תבדוק את התוכניות תוך 15 (חמש עשרה) ימי עבודה ממועד הגשתם ותעביר את הערותיה, ככל שיהיו כאלו, ליזם.
- 5.5 בתוך 15 (חמש עשרה) ימים מהמועד בו יקבל היזם את הערות החברה יתקן היזם את התוכניות בהתאם להערות וההנחיות ויעבירם לבדיקה נוספת כאמור של החברה .
- 5.6 היזם יגיש את התוכניות לאישור הוועדה מייד עם תום תיקון הערות ביחס לתוכנית להגשה, ולא יאוחר מחלוף 3 (שלושה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- מובהר כי היזם יהא האחראי הבלעדי לקבלת היתר לביצוע העבודות ולתוכניות וכי אין ולא תהיה לו כל טענה ביחס לתוכניות שיוגשו על ידו, בין אם הוגשו בנוסחם המקורי ובין אם תוקנו עפ"י הערות החברה והועדה.
- 5.7 עם קבלת כל הערה מאת הוועדה ו/או החברה ביחס לתוכניות (להלן: "הערה") יפעל היזם ללא דיחוי ובתאום מלא עם החברה לתיקון ההערה בין כפי דרישתה המקורית של הוועדה ובין כפי שסוכם בין היזם והחברה לבין הוועדה ביחס להערה, בכל מקרה יסתיים ההליך

האמור לעיל לשביעות רצון הוועדה בתוך 15 ימים מיום שהועברה ההערה. היזם יפעל בדרך המנויה בס"ק זה אף בהמשך ביצוע העבודות ועד לסיומן המושלם.

5.8 כל הליכי התכנון הדרושים לצורך ביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה, מכל סוג, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו, לרבות כל הדרוש לצורך קבלת אישור מאת הוועדה.

5.9 מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 5.7, מתחייב היזם לטפל בזריזות וביעילות בהכנת ובאישור התוכניות בוועדה ובכל גוף ו/או מוסד שאישורו יידרש לשם קבלת היתר לביצוע העבודות, וכן לעשות את כל הפעולות ולהגיש את כל התכניות שתידרשנה ע"י הוועדה ו/או ע"י רשויות תכנון אחרות ו/או כל גוף ו/או מוסד שאישורו יידרש לצורך קבלת ההיתר האמור מוקדם ככל האפשר ויבצע את כל התיאומים הנדרשים עם הרשויות וגופים שונים כגון: חברת חשמל, בזק, חברות הכבלים ומחלקות המועצה. היזם ישלם בעצמו ועל חשבונו את כל האגרות ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם קבלת ההיתרים ויעניק את כל הערבויות שידרשו ע"י המועצה כתנאי לקבלת ההיתרים.

5.10 היזם, מתחייב, ליזום להגיש ולטפל על חשבונו, ככל שיידרש, בהגשת תב"ע נקודתית המתייחסת לשינויים בצפיפות הבניה ובכבישים שייבנו בתוך מתחם ו/או לחלקו, ולהכין ולטפל על חשבונו ובשקידה סבירה בהכנת וקידום התב"ע האמורה. היזם מתחייב כי התב"ע הנקודתית תוגש לאישור הוועדה לא יאוחר מ- 12 (שנים עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה. היזם מתחייב כי יישא בתשלום כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בתכנון ביצוע העבודות לרבות עלות שכר המתכננים הן ביחס לעבודה שביצעו עד למועד חתימת הסכם זה והן ביחס לכל עבודה עתידית אשר תידרש מהם, העתקי אור ו/או הדפסות הקשורות לקבלת ההיתרים הדרושים, תוכניות הבניה, ומפרכי העבודה שנעשו עד למועד חתימת הסכם זה ו/או שיעשו ע"י המתכננים.

5.11 ידוע ליזם כי תנאי מוקדם והכרחי לביצוע העבודות במתחם כפופה לאישור התוכניות המפורטות לעיל על ידי החברה. היה ובמהלך פרק זמן שלא יעלה על 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יגיעו היזם והחברה והוועדה להסכמה ביחס לתכנון לא יהיה היזם זכאי לבצע את בניית יחידות הדיור במתחם ובמידה שיודיע על כך אחד מהצדדים למשנהו, הסכם זה יבוא לידי סיום, מבלי שליזם תהיינה זכויות כלשהן במתחם ובמגרשים וליזם לא תהיה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. עוד מוסכם כי ככל שבפרק זמן של 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יתקבלו היתרי בנייה מאושרים מהמועצה והוועדה, תהיה החברה רשאית להודיע ליזם על סיומו של הסכם זה מבלי שליזם תהיינה זכויות כלשהן במתחם ובמגרשים וליזם לא תהיה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה, המועצה ו/או הוועדה. מוסכם כי במקרה המפורטים בסעיף זה, לא יהיה היזם זכאי להחזר כלשהו של התשלומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד לחברה. היזם מוותר בזאת על טענה בעניין זה כלפי החברה ו/או המועצה.

במקרים כאמור יהיו רשאים הצדדים להודיע לצד שמנגד על סיום ההסכם והחברה תהיה רשאית לפנות לזימים אחרים ולהתקשר עימם בהסכם לביצוע העבודות במתחם.

מוסכם בין הצדדים כי החברה רשאית להורות ליזם לפעול לקבלת היתר חפירה בנפרד מהיתרי הבניה ובמקרה כאמור יפעל היזם, במסגרת לוח הזמנים האמור להוצאת היתר חפירה ובאישור החברה יהיה רשאי להתחיל בעבודות העפר עוד לפני קבלת היתרי הבניה.

6. חומרים, ציוד וכלים

6.1 מוסכם בזאת כי בגין התמורה שיקבל היזם בגין שירותי הבניה לבניית יחידות הדיור, מתחייב היזם לבצע את כל העבודות בהתאם וכפי שמופיעות בתוכניות שאושרו כאמור בסעיף 4 לעיל ובכלל זאת לספק, על חשבונו המלא, את כל החומרים וחומרי העזר הנדרשים, הציוד, ההובלות, כלי העבודה, ביטוחים, הוצאות מכל סוג שהוא, וכל דבר אחר הנדרש כדי להשלים את ביצוע העבודות מכל בחינה שהיא.

על-אף האמור בכל דין, ליזם לא תהיה זכות עיכובן על חומרים, ציוד או חלקי עבודות שיבוצעו על - ידו וממועד הבאתם למתחם לחברה תהא זכות בעלות עליהם ועל היזם חל איסור להוציאם.

6.2 היזם מתחייב לוודא כי העבודה תבוצע באיכות, בטיב ובחומרים מעולים ובהתאם לדרישות איכות ספציפיות שצוינו בתוכניות, אם צוינו. מקום בו קיים תקן ישראלי לחומר ולעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן התקן, וזאת גם ואין מדובר בתקן מחייב. ובמקום שאין תקן מחומרים סוג א'. בכל מקרה שבמשך תקופת ביצוע העבודה יחולו שינויים בתקן או בתקנים כנ"ל והם יעלו על זה הקבוע כיום, יתאימו החומרים והמלאכות שבהם ישתמש היזם בביצוע העבודה שטרם הוחל בביצועה לתקנים החדשים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל כל חומר ומוצר אשר הובא לאתר ואשר לדעת החברה ו/או המפקח אינו מתאים ו/או מספיק לדרישות ההסכם - יורחק ויוחלף מיד על-ידי היזם ועל חשבונו.

מוצר או שיטה אשר קיימת לגביה בקרת טיב מטעם היצרן, מתחייב היזם לרכוש ולעשות שימוש בפועל בשירות הבקרה. הפגישות עם נציגי היצרן יהיו בנוכחות המפקח ויתואמו איתן מראש.

6.3 מובהר בזאת היטב כי כחלק בלתי נפרד מן החומרים והעבודות אשר על היזם לספק ולבצע עפ"י הסכם זה נכללים עבודות עפר נרחבות במתחם, הכול כפי המפורט ו/או יפורט בתוכניות.

6.4 היזם מצהיר כי בירר עם הספקים והיצרנים השונים של החומרים הנדרשים לביצוע העבודות ויבטיח את הספקת החומרים בהתאם לתנאי ההסכם ובמועדים שיאפשרו לו לעמוד בלוח הזמנים של ההסכם, וכן כי עשה את כל הסידורים הדרושים כדי שיעמדו לרשותו צוותים

טכניים מיומנים, במספר מספיק ובאיכות מתאימה כדי לבצע את העבודות בהתאם לתנאי ההסכם, בהתאם ללוח הזמנים הכלול בו.

6.5 על היזם לדאוג על חשבונו להסדרת נקודת מים לגבול המתחם. לצורך ביצוע העבודות היזם יתקין, בתיאום עם המועצה, מונה, המאפשר קריאה מרחוק, על חשבונו וישלם את החשבונות שיומצאו לו מעת לעת עבור צריכת המים כאמור.

6.6 היזם יסדיר על חשבונו חיבור חשמל זמני לגבול המתחם לצורך ביצוע העבודות והוצאות צריכת החשמל יחולו על היזם.

6.7 ככל שלצורך ביצוע העבודות יידרש שימוש בכלי עבודה כבדים, מערכות תימוך, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים כיוצא באלה יספק וירכיב אותם היזם, על חשבונו. היזם יבטיח שהאמצעים יהיו בטוחים ו/או יציבים, קשיחים ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. היזם ירכיב, יחזק, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את האמצעים האמורים, הכול בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסמכות.

היזם יישא באחריות מלאה ובלעדית לאמצעים האמורים ולכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם כתוצאה מתקלה כלשהי שתארע בהם, ויתקן ללא דיחוי כל נזק כאמור.

בגמר ביצוע העבודות יפרק ויסלק היזם את כל האמצעים האמורים ויחזיר את המתחם מושלם מכל בחינה שהיא על פי המפורט בהסכם זה, הכול לשביעות רצון החברה והמועצה.

6.8 היזם מתחייב לדאוג על חשבונו לשמירת כל החומרים והציוד אשר הובאו על ידו והנמצאים במתחם. להסרת ספק, כל אובדן ו/או נזק לעבודה ו/או לחומרים ו/או לציוד יחול על היזם. אשר על כן מתחייב היזם לנקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים לצורך ההגנה על החומרים והמוצרים במסגרת במהלך ביצוע העבודות מפני כל נזק העלול להגרם להם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי היזם ינקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים להגנת העבודות מפני כל נזק, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מפני גשמים או כל מקור מים ו/או נזקי אקלים אחרים, לרבות באמצעות חפירת תעלות ניקוז זמניות, שאיבת מים, סתימת תעלות ניקוז וכדומה.

6.9 החברה תעמיד את המתחם לרשות היזם, וזאת לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה לאחר קבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הציבורי. אין ברשות הניתנת ליזם לבנות במתחם משום מתן חזקה במתחם ליזם, או העברת זכות כלשהי במתחם, למעט הרשות לבצע את העבודות. היזם ישהה במתחם לצורך ביצוע העבודה בלבד, והחברה תהיה רשאית לבטל את הרשות כאמור בכל מקרה בו יפר היזם את הוראות הסכם זה.

6.10 היזם יכין ויעביר לאישור המפקח תכנית לבדיקת דגימות מעבדה בהתאם לאמור בהסכם זה על נספחיו, ויעביר למפקח מידי חודש פרוגרמת בדיקות מעודכנת לפי דרישת המפקח. כמו כן מתחייב היזם למסור על חשבונו הוא, מדגמי בטון, בדיקות מצעים, צפיפות וכו' וכל דגימות אחרות הנדרשות על-ידי הרשויות המוסמכות ו/או שידרשו על ידי המפקח ולהזמין על חשבונו הוא, את כל הביקורות הנדרשות על-ידי הרשויות למערכות השונות הן ביחס לעבודות הפיתוח הציבורי והן ביחס לבניית הבתים והוא מתחייב כי כל החומרים והעבודות יעמדו בכל תנאי התקן, הביקורת והפיקוח של אותן רשויות. החומרים והמוצרים שישמשו לצורך ביצוע העבודה יתאימו מכל הבחינות לדגימות שאושרו.

היזם יסלק מהמתחם מעת לעת, את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה לאתר פסולת מורשה ויהיה אחראי לניקיון המתחם.

7. העבודות ואופן ביצוען .7

7.1 היזם מתחייב לבצע את כל העבודות הכלולות בתוכניות שתאושרנה על ידי החברה והוועדה בהתאם לכל דין ו/או חיקוק ו/או תקנה ו/או הוראה של הרשויות המוסמכות, בהתאם לתב"ע ולתכנית הבינוי הרלוונטיות למתחם ובהתאם להוראות שתפורטנה בתכניות שתאושרנה על ידי החברה והוועדה לרבות בהיתר לביצוע העבודות, בתכניות העבודה ובמפרט. בחומרים ובסטנדרט ובדרגת ההשלמה הקבועים במסמכים האמורים ובהתאם לכל יתר הוראות הסכם זה. כל העבודות המקצועיות וכל המלאכות יהיו בסטנדרט ובטיב אשר לא יפחת מהסטנדרט הנדרש על ידי משרד הבינוי והשיכון להקמת שכונות מגורים וכמפורט במפרט הכללי לעבודות בנין (כפי שיעודכן מעת לעת) אשר יוצא ע"י הוועדה הבין משרדית (הספר הכחול) לגבי כל מקצוע ומקצוע (להלן: "הספר הכחול"). בכפוף לסעיף זה לעיל, ובלי לפגוע בו, מתחייב היזם לבצע את העבודות בטיב וברמת בניה טובים. מוסכם כי סטנדרטים וכן נהלי בקרת איכות יבוצעו על פי התקניי העדכניים ובהתאם לנהלי בקרת איכות הביצוע של משרד הבינוי והשיכון - מנהל הנדסה וביצוע ובהתאם למפרטי נת"י לעבודות סלילה ומנהור.

למקרה ובתכניות או במפרטים יהיו הנחיות אשר נוגדות סטנדרטים מקובלים של בניה או מוטעות, מתחייב היזם לבנות בהתאם לסטנדרטים המקובלים או לתקן הטעויות.

7.2 כל סטייה בביצוע ואי-התאמה לאמור לעיל שלא תאושר מראש ובכתב על-ידי המפקח תגרור אחריה חובה לתיקון העבודות על חשבונו ועל אחריותו של היזם ללא ארכת זמן, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

7.3 היזם באמצעות מודד מוסמך, יסמן את נקודות הקבע שלו וכן יסמן את גבולות המתחם. היזם יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של המתחם ולנכונותם של הגבהים, הממדים וההכוונה של כל חלקי המתחם, לרבות המגרשים והשטחים הציבוריים בהתחשב עם נקודות הקבע והקווים שנקבעו וסומנו כאמור.

היזם יבחר את המודד וישא במלוא עלות שכרו. החברה רשאי להתנגד לזהות המודד מסיבות סבירות. החברה יקבל עותק מדידה בפורמט DWG ובפורמט PDF בכל שלב של ביצוע הפרויקט, לפי בקשתה.

7.4 היזם מתחייב כי במתחם יהא נוכח בכל עת מנהל מטעם היזם אשר יהא מנהל עבודה מוסמך על ידי משרד העבודה והרווחה שיהיה גם אחראי בטיחות מוסמך וכן ממונה בטיחות וכן מהנדס ביצוע שילווה את ביצוע העבודות בהתאם לצורך, ואשר יהיו בעלי ניסיון מספיק בביצוע של עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן. חלק מתפקידיו של מנהל היזם יהיה מילוי יומני עבודה יומיים. מובהר כי המנהל ישמש כבא-כוח רשמי ומוסמך וכל ההוראות, הביאורים והמסמכים שימסרו לו על-ידי המפקח דינם כאילו נמסרו ליזם עצמו. מנהל העבודה יפקח על אופן ביצועה והתקדמותה של העבודה והוא יהווה תמיד ועד לסיום כל העבודות, הגורם האחראי והכתובת לפניית החברה והמפקח (ולהסרת ספק, גם ביחס לכל חלק מהעבודה שתבוצע באמצעות קבלני משנה מטעם היזם).

מספר מנהלי העבודה שימנה היזם עפ"י הוראות סעיף זה יתאם בכל עת להיקף העבודה המבוצעת ולהוראות כל דין.

המפקח רשאי שלא להתיר ביצוע של עבודות באתר ללא נוכחות מנהל העבודה מטעם היזם כלל ו/או מנהלי היזם במספר מספיק.

7.5 היזם אחראי לכך כי יסולקו מאתר העבודה מעת לעת למקומות המיועדים והמורשים לכך כל מצבורי החומרים והאשפה, פסולת, מבנים ארעיים, מסלעות, דרדרת ו/או כל שפוכת המאפשרת מחסה לחיות בר, שהצטברו במהלך העבודה. מיד עם גמר ביצוע העבודה ינוקה המתחם על מגרשיו, יסולקו ויפנו ממנו כל המתקנים, החומרים והעודפים לרבות יתרת עפר, הציוד הכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים, לשביעות רצונו המלאה של המפקח או החברה ובהתאם להנחיות המועצה.

7.6 היזם מתחייב כי ביצוע העבודות יעשה במיומנות ובזהירות, תוך שהוא נוקט בכל אמצעי למנוע רעש ו/או הפרעה מסוג כלשהו שאינה הכרחית לביצוע העבודות.

בין היתר יגרום היזם לכך כי תמנע כל הפרעה ו/או פגיעה שלא כדין בנוחיות הציבור ו/או בזכות המעבר של כל אדם בכביש, דרך ו/או בזכות החזקה ו/או השימוש. מובהר בזאת לפני שיוק של 25 יחידות הדיור האחרונות של הפרויקט וכתנאי להמשך השיווק כאמור יבצע ויסיים היזם את כל העבודות המפורטות בסעיף 9.1 לעיל ולכל הפחות סיום של עבודות השלד של 14 יחידות דיור בפרויקט. הכול בהתאם להוראות הסכם זה על נספחו. על היזם לגרום לכך כי לאורך כל משך ביצועה העבודות במתחם לא תהיינה הפרעות כלשהם בשימוש בדרך הביטחון של בית אריה וכי על דרך הביטחון חייבת להיות פתוחה, עבירה ונגישה במשך כל זמן ביצוע העבודות במתחם. יזם יגיש במסגרת תוכנית הפיתוח הצעה לתוואי בו יהיו רשאיות לעבוד משאיות וכלים כבדים לצורך בצוע העבודות.

7.7 בנוסף לכל חובותיו של היזם עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין מתחייב היזם לבצע את העבודות, העסקת הפועלים בביצוע העבודות וכל פעולה דרושה אחרת, לרבות גידור המתחם, שילוט המתחם ונקיטת כל צעדי האבטחה, השמירה והביטחון, כפי הוראות והנחיות המועצה, ומחלקת הביטחון של בית אריה ויתר גורמי הביטחון המוסמכים. ידוע ליזם כי עליו להקים את כל מרכיבי הביטחון ככל ויהיו כאלו במתחם או בגבולות המתחם על פי הנחיות המועצה, הנחיות פקע"ר והנחיות מטעם גורמי צ.ה.ל. (חטיבה מרחבית ומפקדת האוגדה). מוסכם כי לכל שלב בביצוע העבודות יגיש היזם, לאישור החברה תכנית בטיחות וביטחון. התכנית שתאושר על ידי החברה (בין אם תהיה זו התוכנית שהגיש היזם ובין אם יחולו בה שינויים על ידי החברה) תחייב את היזם.

ידוע ליזם, עליו לעמוד בכל תנאים והנהלים ביחס להעסקת פועלים שייקבעו על ידי רכז הביטחון ומחלקת הביטחון של המועצה. כמו כן ידוע ליזם כי מחלקת הביטחון של המועצה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבל החלטה לפיה לא יתאפשר ביום כלשהו או במשך מספר ימים, כניסה של פועלים ערביים המתגוררים בשטחי יהודה ושומרון ליישוב (לרבות למתחם בו מתבצעים עבודות הקמת הפרויקט) והיזם מתחייב לבצע הוראה כאמור, ללא כל ערעור או טענה.

7.8 הואיל ויתכן כי במהלך ביצוע העבודות יתעוררו שאלות טכניות וכן שאלות לגבי פרטי החומרים והמלאכות המיועדים לביצוע העבודות ואשר על היזם לספקם, על חומרי המשנה והחומרים המשלימים שלהם, ואת אופן הייצור, ההרכבה וההספקה של החומרים לרבות האביזרים והמערכות מהן מורכבות העבודות - הוסכם בין הצדדים שכל שאלה כזאת תיפתר בעת מהלך ביצוע העבודות על-ידי המפקח וכל הוראה שתניתן על-ידו תחייב את היזם. כמו-כן רשאית החברה להמציא ליזם מזמן לזמן תוך כדי ביצוע העבודות, הוראות ובאורים, לפי הצורך, והיזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לאותן הוראות ובאורים. ומוסכם בזה כי האמור בסעיף זה כבר נלקח בחשבון על ידי היזם במסגרת העלויות של ביצוע העבודות.

8. לוח זמנים

8.1 היזם מתחייב לבצע את כל העבודות בהתאם לתוכנית שתאושרנה ע"י הוועדה והחברה, בהתאם לתב"ע, בהתאם לתכנית הבינוי, בהתאם להיתר לביצוע העבודות שיתקבל, בהתאם למפרט ולהוראות כל דין, הכול כפי נוסחם של אלו מעת לעת, וחרף חוסר הוודאות ביחס לתוכן מי מהם במועד חתימת הסכם זה.

8.2 היזם מתחייב כי תוך 15 ימים מיום שיתקבל היתר לביצוע העבודות ו/או היתר לביצוע עבודות עפר ותימוך, ולאחר שיקבל היזם אישור ללוח הזמנים כאמור להלן, יחל היזם בביצוע עבודות הפיתוח הציבורי. למען הסר ספק מובהר בזאת כי עד למועד תחילת ביצוע העבודות כאמור לעיל לא יהיה היזם רשאי להיכנס למתחם ולהתחיל בביצוען של העבודות במתחם, למעט ביצוע עבודות מדידה ותכנון. אין באמור לעיל כדי למנוע מן היזם ביצוען של כל הפעולות אותן נדרש לבצע עובר לתחילת העבודות.

8.3 תוך 15 (חמישה עשר) ימים ממועד מתן היתר לביצוע עבודות הפיתוח הציבורי במתחם יגיש היזם לחברה ולמפקח לוח זמנים לביצוע עבודות הפיתוח הציבורי. לוח הזמנים יכלול התייחסות לשלבי העבודה השונים ולסיום ביצוע כל העבודות הכלולות בתוכנית. המפקח והחברה רשאים לאשר את לוח הזמנים ו/או לתקן אותו בתיאום עם היזם עם אישור לוח הזמנים על ידי החברה והמפקח יהיה לוח הזמנים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויחייב את היזם.

8.4 היזם מתחייב כי עבודות הפיתוח הציבורי יבוצעו בקצב מואץ, בהתמדה וברציפות, ללא השהיות והפסקות, בהתאם ללוח הזמנים ובאופן שסיום עבודות הפיתוח הציבורי תבצע במועדים כדלקמן:

עבודות עפר ותימוך והפיתוח הציבורי ביחס לכל המתחם יסתיימו תוך תקופה מרבית שלא תעלה על 15 (חמש עשרה) חודשים מיום מתן היתר לביצוע העבודות.

מובהר כי המועדים בהסכם, לרבות המועד שיקבע לסיום כל שלב בלוח הזמנים, מהווים תנאי עיקרי ויסודי בו. מובהר כי על אף האמור בסעיף זה איחור של היזם בסיום העבודות שלא יעלה על 2 חודשים במצטבר ביחס לכל העבודות לא יהווה הפרה של הסכם זה.

8.5 מובהר כי האמור בסעיף זה כוחו יפה נוכח כל מצב ו/או אירוע, בין ביטחוני ובין אחר, בין קיים ובין עתידי ולא תשמע כל טענה מצד היזם בכל מקרה כאמור לפיה מחמת סיבה זו או אחרת אין הוא יכול לעמוד בתנאי ההסכם ו/או בלוח הזמנים שיקבע בו, למעט אם נקבע כך מפורשות בהסכם זה והיזם מתחייב להסיר על חשבונו וללא דיחוי כל עיכוב שייווצר, אם ייווצר, בביצוע העבודות.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מצהיר היזם שברשותו כוח אדם מקצועי במידה מספקת ושוטפת כדי לבצע את העבודה והתחייבויותיו במסגרת הסכם זה ללא הפסקה. לא תועלה שום טענה מצד היזם לעיכוב בזמני ביצוע העבודה בגין מחסור בכוח אדם.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מצהיר היזם כי ידוע לו שהמתחם מצוי בשטחי יהודה ושומרון וחרף התנאים הביטחוניים השוררים ו/או שישררו באזור היזם מצהיר שיש ביכולתו כדי לבצע את העבודה והתחייבויותיו במסגרת הסכם זה ללא הפסקה. לא תועלה שום טענה מצד היזם לעיכוב בזמני ביצוע העבודה בגין המצב הביטחוני השורר באזור המתחם.

8.6 אם בזמן כל שהוא במשך ביצוע העבודות יהא המפקח בדעה שביצוע העבודות איטי מדי מכדי להבטיח את השלמת העבודות בהתאם ללוח הזמנים, יהא המפקח רשאי להודיע על כך ליזם בכתב, וכן יהא רשאי להודיע ליזם מה הם האמצעים הדרושים, כולל תוספת של עובדים וציוד, בכדי להבטיח את השלמת העבודות, תוך זמן שנקבע להשלמתו בלוח הזמנים והיזם מתחייב לנקוט באמצעים האמורים, או באמצעים חילופיים נאותים שיהיו לשביעות רצון המפקח.

8.7 אם לא יתוקן המעוות במועד אותו יקבע המפקח או במקרה והמפקח יקבע כי אין בידי היזם לעמוד בלוח הזמנים, יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם זה ע"י היזם, והחברה תהיה רשאית לנקוט בכל הצעדים הקבועים בהסכם זה למקרה של הפרה של ההסכם ע"י היזם.

8.8 ידוע ליזם כי במקביל לביצוע העבודות על-ידו, תבצע החברה או מי מטעמה, עבודות ופרויקטים נוספים ביישוב בית אריה ולפיכך לא תישמע מאת היזם כל טענה כי ביצוע עבודות אלה גרמו לפיגור בלוח הזמנים או כל טענה אחרת הואיל והיזם לקח בחשבון מראש עניין זה בהתחייבו בלוח הזמנים.

8.9 ידוע ליזם כי לא יהיה רשאי לאכלס את יחידות הדיור ולמסור את העבודות אלא לאחר שיסיים את כל העבודות נשוא הסכם זה ויקבל עליהם את אישור כל הגורמים המוסמכים לכך, הכול בהתאם להוראות הסכם זה על נספחו. ולאחר שיקבל את אישור החברה והמועצה כי העבודות בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה.

9. בניית יחידות הדיור - הוראות כלליות

9.1 מוסכם בין הצדדים כי היזם לא יהיה רשאי להתחיל בבניית יחידות הדיור לפני שיקבל את אישור המפקח על סיום וביצוע לכל הפחות של העבודות כדלקמן:

9.1.1 עבודת עפר, תימוך פריצת דרכים על הגעה לשתי קיימת לכלל המתחם;

9.1.2 סיום הקמת כל הקירות שהינם תומכי כבישים;

9.1.3 ביצוע עבודות עפר במגרשים שאינם מיועדים לבניית יחידות הדיור, כולל תימוך, מובהר כי לא תשמע כל טענה מצד היזם ביחס להפרשי גבהים;

9.2 היזם יבהיר לכל לקוח פוטנציאלי כי עליו לעבור את הליכי הקליטה המקובלים בבית אריה. כמו כן יובהר ללקוח כי כל האגרות ו/או התשלומים מכל מין וסוג שהוא הכרוכות ברישום זכויות הרוכש על שמו יחולו עליו וישולמו על ידו (למשל אגרות לחטיבה להתיישבות).

9.3 היזם יכין הסכם מפורט אשר ייחתם בינו לבין מזמין עבודות הבניה ליחידת הדיור המסדיר את מלוא ההתחייבויות ההדדיות שבין מזמין עבודות הבניה ליחידות הדיור ליזם. הוצאות הכנת ההסכם יחולו על היזם. נוסח ההסכם יועבר לעיון החברה על מנת לוודא כי הוראות ההסכם תואמות את האמור בהסכם זה. היזם לא יהיה רשאי לשנות את ההסכם בנושאים אלו. בכל מקרה ההסכם שייחתם בין היזם למזמיני יחידות הדיור יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים:

- 9.3.1 פירוט ברור של כל התשלומים והאגרות מכל מין וסוג שהוא שעל מזמין היחידה לשלם על מנת לקבל את היחידה כשהיא שלמה ומוכנה מכל בחינה שהיא לרבות חיבור יחידת הדיור בחיבור של קבע למערכת המים והחשמל.
- 9.3.2 החוזים שיחתמו עם מזמיני יחידות הדיור יהיו בהתאם לכל החוקים והתקנות הנהוגים במדינת ישראל כמו כן מוסכם כי על אף שההתקשרות בין הצדדים הינה להזמנת שירותי בניה יחולו של היזם הוראות לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ולתקופות האחריות והבדק הקבועות על פי כל דין אחר.
- 9.3.3 סעיף בנוסח רחב ביותר, הפוטר את החברה ואת המועצה מכל אחריות שהיא כלפי מזמין יחידת הדיור.
- 9.3.4 מוסכם כי היזם יהיה רשאי לגבות ממזמיני יחידות הדיור סכום העולה על 7% (שבעה אחוזים) מהתמורה המגיעה לו עבור שירותי הבניה רק לאחר שאותו מזמין נרשם כבעל זכויות בר-רשות ביחידה.
- 9.4 היזם מתחייב כי בכל ההסכמים שייחתמו מול מזמיני יחידות הדיור, יובהר במפורש למזמינים תוואי הכביש המצוי בתוך מגרש 1051 וכי הם מסכימים לתוואי הכביש האמור וכי לא תהיה להם טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או כלפי המועצה בגין תוואי הכביש. עוד יובהר למזמינים כי הם לא יהיו רשאים להגיש בקשות להגדלת צפיפות הבניה, וכי הסכמתם לתנאי זה מהווה את תנאי עיקרי להסכמת המועצה להמליץ עליהם לקבלת זכות של בר-רשות. כמו כן יתחייבו המזמינים כי לא יתנגדו בכל צורה, דרך ואופן כלשהו לבקשות לשינוי התב"ע בהקשרים אלו.
- 9.5 היזם מתחייב כי בכל ההסכמים שיחתם עם מזמיני שירותי הבניה ליחידות הדיור הוא יתחייב לסיים ולמסור עבורם את יחידת הדיור רק לאחר שיתקבל בגינה טופס 4 ותעודת גמר מאת המועצה.
- 9.6 החברה תגרום לכך ותסייע לכך שייחתמו על ידי המועצה המסמכים הדרושים לשם קבלת הסכם בר-רשות בין הלקוח לבין ההסתדרות הציונית בהתאם לבקשות בכתב שיופנו אליה על ידי היזם. מוסכם כי האחריות והטיפול בהעברות הזכויות בפועל והדיווח לרשויות המס, ככל ונדרש הינם באחריות היזם. ידוע לזים כי ההחלטה הסופית והמחייבת האם לחתום עם משתכן על הסכם בר-רשות הינה בסמכות ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות ולחברה אין כל שליטה ו/או השפעה על ההחלטות אותן תקבל ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות.

תנאי לחתימת המועצה על כל המסמכים האמורים הינה עמידת היזם בכל התנאים הקבועים בסעיף זה ובהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הוראות בדבר אופן שיווק הפרויקט, החזר הוצאות לחברה ועמידה בלוח הזמנים.

9.7 מוסכם בין הצדדים כי אין לחברה ו/או למועצה אחריות מכל סוג ומין שהוא כלפי מזמיני בניית יחידות הדיור ביחס לכל התחייבות היזם מכל מין וסוג שהוא. היזם מתחייב כי סעיף הפוטר את החברה ואת המועצה מכל אחריות שהיא כלפי הרוכש יהיה חלק מכל ההסכמים עליהם יחתום היזם עם מזמיני היחידות.

סוגי יחידות הדיור ושלבי הבניה

9.8 היזם מתחייב כי סוגי יחידות הדיור יוצעו למזמיני יחידות הדיור יהיו בהתאם לתוכנית הבינוי ולתוכניות המאושרות.

תשלומים בגין פיקוח, פיתוח כללי, שירותים והחזר הוצאות לחברה.

9.9 היזם מתחייב להעביר לחשבון בנק עליו תורה החברה את כל התשלומים בהם הינו חב על פי הסכם זה.

9.10 היזם ישלם לחברה תשלומים כפי שיפורט להלן בגין הפיקוח על בניית הפרויקט, החזר הוצאות שהוצאו ויוצאו על ידי החברה בגין הפרויקט, ושירותים שינתנו על ידי החברה ליזם.

9.11 היזם מתחייב לשלם לחברה, את דמי פקוח מינימליים במועדים כדלקמן:

9.11.1 במועד חתימת הסכם זה סך של 750,000 ₪ (שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כמקדמה על חשבון עבודות הפיקוח.

9.11.2 עם הגשת הבקשה להיתר בניה סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

9.11.3 עם קבלת היתר בניה סך של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

9.11.4 החל ממועד תחילת ביצוע העבודות על ידי היזם ובכל ראשון לחודש קלנדרי במשך 12 חודשים, סך של 125,000 ש"ח (מאה עשרים וחמש אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ עד להשלמת דמי הפיקוח המינימליים.

9.12 מוסכם כי עם חתימת הסכם למתן שירותי הבניה ביחס לכל אחת מיחידות הדיור וכתנאי למתן הפניה לחטיבה להתיישבות - ההסתדרות הציונית, יעביר היזם לחברה את הסכום המגיע ליזם מאת המשתכן בגין שירותי הבניה וכן יצרף אליו את ההסכם (לרבות כל הנספחים שלו) שנחתם בין היזם או מי מטעמו למשתכן. עם חתימת ההסכם הצדדים יערכו חישוב של דמי הפיקוח ליחידה ביחס לאותה יחידה. ככל דמי הפיקוח ליחידה (ביחס לאותה יחידה לגביה נחתם הסכם כאמור) יעלו על דמי הפיקוח המינימליים ליחידה, ישלם היזם את ההפרש לחברה בהמחאה שתימסר באותו מועד. מועד הפירעון של ההמחאה האמורה יהיה למועד בו אמור היזם לקבל - על פי ההסכם עם מזמין שירותי הבניה - סך השווה ל - 60% (שישים אחוזים) מהתמורה המגיעה לו בגין מתן שירותי הבניה.

9.13 לפני מסירת כל אחת מיחידות הדיור וכתנאי למסירתה ולהוצאת טופס 4 ליחידה, יעביר היזם פירוט של כל התשלומים ששולמו על ידי מזמין היחידה ליזם ו/או למי למטעמו לרבות בגין אגרות, תוספות שינויים ועבודות נוספות, הפירוט האמור יאומת באישור בכתב של רוי"ח של היזם. ככל שיתברר כי בהתאם לתשלומים שבוצעו בפועל גדלו דמי הפיקוח המגיעים לחברה יבוצע התשלום על ידי היזם לאלתר ויהווה תנאי להסכמת החברה למסירת יחידת הדיור. מוסכם בין הצדדים כי העברת הדו"ח כאמור הינו תנאי למסירת יחידות הדיור למזמינים וכי החברה תהיה רשאית לעשות או להימנע מכל פעולה הדרושה לצורך מסירת יחידות הדיור למזמיני העבודות עד למילוי התחייבויות היזם כאמור לעיל. מוסכם כי לצורך האמור לעיל תהיה החברה רשאית לקבל לידה את ספרי החשבונות של היזם לצורך בדיקת נכונות הצהרתו כאמור בסעיף זה.

9.14 בנוסף לדמי הפיקוח כאמור לעיל, ישלם היזם לחברה סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ (אך לא פחות מסך של 5,600,000 ₪ בתוספת מע"מ) בגין החזר ההוצאות של החברה, ובהתאם לפירוט הקבוע בסעיף 4.12 לעיל. הסך הנ"ל ישולם על ידי היזם במועדים הבאים:

סך השווה ל 10% (עשרה) אחוזים בתוספת מע"מ המסכום הקבוע בסעיף 9.14 לעיל, תוך 7 ימים ממועד ההודעה ליזם על הזכייה במכרז.

סך השווה ל 10% (עשרה) אחוזים בתוספת מע"מ המסכום הקבוע בסעיף 9.14 לעיל, במועד חתימת ההסכם זה בין היזם לחברה.

סך השווה ל 7% (שבעה) אחוזים בתוספת מע"מ המסכום הקבוע בסעיף 9.14 לעיל, במועד הגשת הבקשות להיתרי בניה.

סך השווה ל 8% (שמונה) אחוזים בתוספת מע"מ המסכום הקבוע בסעיף 9.14 לעיל, במועד קבלת היתרי בניה.

ממועד קבלת היתרי הבניה ובכל ראשון לחודש קלנדרי במשך 12 חודשים, סך השווה ל 5.41% (חמש אחוזים וארבעים ואחד מאיות האחוז) בתוספת מע"מ המסכום הקבוע בסעיף

9.14 לעיל, וזאת עד להשלמת התשלום הקבוע בסעיף 9.14 במלואו. להקלת הגביה ימסור היזם לחברה, בד בבד עם קבלת היתר הבניה המחאות דחיות לביצוע התשלום הקבוע בסעיף זה.

הסכומים המפורטים בסעיף זה יהיו צמודים לעליית במדד המחירים לצרכן, הידוע בחודש מאי 2019 ועד לתשלום בפועל.

9.15 היזם מתחייב, כי בסמוך לאחר חתימת הסכם למתן שירותי בניה בין היזם ו/או מי מטעמו לבין כל אחד ממזמיני יחידות הדיור, וכתנאי להפניית המזמינים כאמור לחתימת הסכם ברשות בחטיבה להתיישבות, יגרום לכך כי ישולם לבי"כ החברה משרד עוה"ד יעקב, גבסי ושות' סך בשקלים השווה ל – 3,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור כל יחידת דיור במתחם לגבוי ייחתם הסכם כאמור. הסך האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה ועד לתשלום בפועל בגין כל אחת מיחידות הדיור.

לוח זמנים

9.16 מוסכם בין הצדדים כי בניית יחידות הדיור תבוצע במקביל ביחס לכל המתחם. היזם יחל את שיווק שירותי הבניה עבור היחידות הכלולות בפרויקט בסמוך לאחר חתימת הסכם זה. היזם יהיה זכאי לשווק 25 יחידות הדיור האחרונות הכלולים בפרויקט רק אחר התקיימות כל התנאים הקבועים בסעיף 7.6. לעיל.

9.17 היזם מתחייב כי בכל מקרה יסיים את כל העבודות כולל בניית יחידות הדיור לא יאוחר מ – 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או תוך 24 חודשים ממועד מתן היתרי הבניה לפרויקט, לפי המוקדם מבניהם.

9.18 היזם מתחייב כי לא ימסור את כל אחת מיחידות הדיור לפני שהסתיימו, בשטח הסמוך ליחידת הדיור שתימסר, לכל הפחות העבודות הבאות: השלמה של כל תנאי היתר הבניה, פיתוח כאמור בסעיף 8.1 לעיל, תאורת רחוב פעילה, וגמר תשתיות ראש שטח ביחס לכל המתחם.

ידוע ליזם כי המועצה ו/או החברה יהיו רשאים, לסרב להוציא טופס 4 ליחידת דיור שלא שנתקיימו לגביה הוראות הסכם זה.

9.19 שיווק

מוסכם בין הצדדים כי היזם לבדו יהיה אחראי לשיווק והוא יישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך כולל הוצאות פרסום מכל סוג שהוא. תוכן הפרסומים בגין הפרויקט ואופיים יקבע בהסכמה בין היזם לבין החברה.

החברה תעמיד לרשות היזם משרד בגודל של כ – 20 מ"ר באחד ממתקני המועצה לצורך מכירת שירותי הבניה. היזם יהיה רשאי לעשות שימוש במשרד בהתאם להוראות והנחיות החברה. התמורה בגין השימוש במשרד כלולה בתשלומים אותם התחייב היזם לשלם לחברה במסגרת הסכם זה. על אף האמור לעיל יישא היזם בתשלום הוצאות שוטפות בגין השימוש במשרד כגון ארנונה, חשמל, מים וכדומה.

10. סיום העבודה

10.1 כאשר יהיה היזם סבור כי נסתיימה השלמת העבודות ביחס לכל פרויקט, כפי משמעות המונח בהסכם זה, ולאחר שקיבל היזם אישור המפקח יודיע לחברה על כך בכתב.

10.2 בנוסף יצרף היזם להודעתו את התיעוד הבא:

10.2.1 אישורי ביצוע תקין של חלקי המתחם ומערכותיו, מטעם הרשויות השונות: חברת החשמל, בזק, פיקוד העורף, מועצה מקומית, מחלקת המים, התברואה, הביוב, שפ"ע, מאור והדרכים של המועצה, שירותי כיבוי האש, איכות סביבה, וכל רשות מוסמכת אחרת.

10.2.2 תכניות עדות (AS-MADE) ב- 3 אופנים מתועדת על גבי מסמכים ובמידה דיגיטאלית קובץ DWG, קובץ PDF, ו 3 עותקים בכתב חתומים על ידי מודד מוסמך - החתימה של המודד תהיה לתאריך שאינו מאוחר או מוקדם למועד המסירה ב – 6 חודשים).

10.2.3 צילום וידאו למערכות הביוב הציבוריות עד לגבול המגרש.

10.2.4 תיקי מערכות לכל המערכות, ובהם ריכוז הקטלוגים, הוראות ההרכבה והוראות האחזקה של יצרני כל הפריטים ששולבו במערכות הנ"ל.

לתיקים אלו תצורפנה תעודות האחריות של היצרנים ו/או הספקים וכן רשימת מקומות האספקה לחלקי חילוף.

10.2.5 תיק בדיקות מעבדה ביחס לטיב העבודות והחומרים שבוצעו לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הציבורי, כפי שיידרש על ידי המפקח.

10.3 החברה תבדוק את העבודות תוך 30 יום מעת קבלת ההודעה. בעת הבדיקה תרשום החברה רשימת תיקונים ו/או השלמות שיש לבצעם על מנת שהעבודה תושלם על פי הוראות ההסכם.

על היזם לבצע ולהשלים תיקונים והשלמות אלה ללא כל דיחוי לרבות ככל שלצורך תיקון הליקוי יש להרוס ולבנות מחדש חלקים מן העבודות. עם גמר ביצוע התיקונים וההשלמות לשביעות רצונו של המפקח והחברה הוא ייתן ליזם תעודת השלמה (להלן: "תעודת ההשלמה"). למען הסר ספק מובהר בזאת כי הכנת רשימה וביצוע תיקונים והשלמות כאמור לא יפטרו את היזם מאחריותו על פי הסכם זה לתקן כל קלקול, פגם או התאמה שיתגלו לאחר מועד סיום העבודה ואשר נגרמו מחמת עבודה גרועה ו/או שימוש בחומרים פגומים ו/או בחומרים שאינם בהתאם למפרט ו/או בשל כל סיבה אחרת.

10.4 לעניין הסכם זה, מעמד מתן תעודת ההשלמה יחשב כסיום העבודה (להלן: "סיום העבודה").

10.5 במעמד וכתנאי למתן תעודת ההשלמה יפקיד היזם בידי החברה ערבות בדק כפי שיפורט להלן בסעיף 12.

10.6 מובהר בזאת כי בדיקת המפקח ומתן תעודת ההשלמה יתייחסו אך ורק לעבודות הפיתוח הציבורי ולא ליחידות הדיור.

11. תקופת בדק ותיקון ליקויים

11.1 היזם מתחייב לתקן, על חשבונו, את אותם קלקולים או פגמים (להלן: "ליקויים"), אשר יתהוו בעבודות אשר בוצעו על ידו במתחם תוך התקופה הקבועה בחוקי המכר או תוך תקופה של 24 (עשרים וארבע) חודשים ממועד מתן תעודת גמר/טופס 4 לכל מגרש או מבנה שניתן לבנות במתחם, לפי המאוחר (להלן ולעיל: "תקופת האחריות"), אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה, שימוש בחומרים פגומים, טעויות בתכנון, בחישובים הסטטיים ובביסוס הבית, ואשר עליהם הודיע החברה ו/או המועצה ליזם לא יאוחר מאשר 30 יום מסיום תקופת האחריות. תיקון כזה, יבוצע תוך מועד סביר מיום קבלת ההודעה של החברה ליזם ולא יאוחר מ- 21 ימים ממועד מתן ההודעה.

11.2 לא תיקן היזם במועד ליקויים כאמור, ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי והם דרושים באופן מיידי ולא ניתן להודיע עליהם ליזם על-מנת שיתקנם בלא דיחוי, יהא החברה ו/או המועצה רשאים לתקן את הליקויים על חשבונו של היזם והיו זכאים להשבה מיידיית של כל הוצאה או נזק שנגרמו להם. אין האמור גורע מכל סעד אחר העומד לרשות החברה.

11.3 היזם יהיה אחראי לכל הליקויים שתוקנו על ידו, למשך שנה אחת נוספת מיום ביצוע התיקון.

11.4 אם לא ימלא היזם אחרי התחייבויותיו לפי סעיף זה רשאי החברה לבצע את העבודות האמורות על-ידי קבלן אחר או בכל דרך אחרת, ובמידה שההוצאות האמורות חלות על היזם, יהא החברה רשאי לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות, בתוספת של 15% שייחשבו

כהוצאות משרדיות, מכל סכום שיגיע לזיס בכל זמן שהוא וכן יהא החברה רשאי לגבותן מהקבלן בכל דרך אחרת.

11.5 אין בדבר האמור בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות כל דין בעניין, לרבות מחוקי המכר.

12. ערבויות

להבטחת מילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה ימציא הזיס לחברה עם חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית להנחת דעתה של החברה ובנוסח שנקבע על-ידה בגובה של 100,000 ש"ח, וממועד תחילת ביצוע העבודות וכתנאי להם ערבות בנקאית אוטונומית נוספת על סך של 1,500,000 ₪ הערבויות האמורות תהיה אוטונומיות ובלתי מותנות וצמודות למדד תשומות הבניה ותהיה בתוקף למשך 6 חודשים נוספים מתום המועד להשלמת העבודה.

12.1 הערבות תוחזר לזיס עם המצאת ערבות הבדק כמפורט להלן. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המצאת הערבות כאמור הינה תנאי לאישור החברה ולחתימתה על התוכניות שיוכנו על ידי הזיס.

12.2 הזיס מייפה בזה את כוחו של החברה, באופן בלתי חוזר, כי אם יראה לחברה כי הוא (הזיס) הפר הסכם זה בהפרה יסודית, היא תהיה זכאית להציג את הערבות לגבייה, בכפוף למתן התראה מוקדמת לזיס בת 4 ימים וללא שיהא על החברה לנמק באופן כלשהו את סיבת הדרישה למימוש הערבות.

אם ערבות הביצוע תמומש, כולה או חלקה, עקב הפרה של הסכם זה על ידי הזיס, כאמור לעיל ולהלן, והחברה תחליט כי הזיס ימשיך בביצוע העבודות למרות שהפר הסכם זה, מתחייב הזיס להמציא לחברה מייד לאחר מימוש הערבות כאמור, ערבות בנקאית חדשה, לתקופה ובסכום ובתנאים הזהים לערבות הביצוע שמומשה.

כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע ו/או בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה, יחולו על הקבלן ושולמו על ידו.

12.3 עם סיום העבודות וכתנאי למתן תעודת השלמה ימציא הזיס לחברה ערבות טיב בנוסח שיאושר על ידי החברה בסך של 750,000 ש"ח. משוערכת למדד ליום הוצאת הערבות, כשהיא צמודה מיום הוצאתה למדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו (להלן: "ערבות הבדק"). ערבות זאת תוחזק, אף היא, בידי החברה ותהא בתוקף ממועד מסירתה כמפורט לעיל. ערבות הבדק תבטיח את התחייבויות הזיס לביצוע עבודות הבדק והאחריות שלו לטיב הבנייה, כולל חומרים ועבודה וכן תשמש להבטחה ולכיסוי כל נזק או הפסד שעלול להיגרם לחברה עקב או בקשר עם כל הפרה של תנאי מתנאי הסכם זה, לרבות הוצאות ותשלומים הקשורים לזיס שהחברה עלול להוציא או לשלם או להתחייב בהם בקשר עם הסכם זה. למען הסר ספק

מובהר בזאת כי אין במתן הערבויות לחברה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות מזמיני שירותי הבניה מהיזם, וכי הערבויות והביטחוונות הקבועות בהסכם זה יבטיחו את התחייבויות היזם כלפי החברה ובנפרד ממזמיני שירותי הבניה לגבי יחידות הדיור.

12.4 הערבות תהא בתוקף למשך תקופה של 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד מתן תעודת גמר/טופס 4 לכל יחידות הדיור שניתן לבנות במתחם.

12.5 היזם מתחייב בזה שלא להתנגד להצגת הערבויות לגבייתן ולמימושן בכל דרך, לרבות בנקיטת הליכים משפטיים כנגד הבנק שהנפיק את הערבות.

אין במתן הערבויות ו/או במימושן, על ידי החברה כדי לגרוע מחיוביו של היזם כלפי החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות החברה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

12.6 מוסכם, שאם תוגש כנגד החברה ו/או המועצה תביעה משפטית על-ידי מזמיני יחידות הדיור בפרויקט, תושאר בתוקף כל ערבות שתהא בידי החברה באותה עת, בין אם הייתה זו ערבות הביצוע ובין אם ערבות בדק. ערבות כנ"ל לא תופחת ולא תתבטל עד לתום ההליך הקשור לאותה תביעה והיא תשמש מעבר להיותה בטוחה למפורט בסעיף זה, גם בטוחה גם לקיום התחייבויות היזם על-פי הקבוע בהסכם זה לעיל ולהלן. תביעה לצורך סעיף זה, לרבות: מכתב התראה להגשת תביעה.

פיקוח .13

13.1 החברה תמנה מפקח על-מנת לוודא את קיום התחייבויות היזם בהתאם להוראות הסכם זה.

המפקח יהיה רשאי להיכנס למתחם, בכל עת, לבדוק את אופן ביצוע העבודה, קצב ההתקדמות ומידת ההתאמה של ביצוע העבודות לתוכניות ולמפרטים וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב המלאכה שנעשית על-ידי היזם בביצוע העבודה. היזם ימסור למפקח על-פי דרישתו - פרטים, הסברים, מסמכים ודוגמאות החומרים. המפקח יבצע את עבודתו, ככל האפשר, בלא גרימת הפרעות או עיכובים בביצוע העבודה.

היזם יבצע את העבודה תוך מתן אפשרות סבירה למפקח לבדוק את הביצוע בכל עת. בכלל זה, יהיה המפקח זכאי לקבל לידיו עותק מכל התוכניות. כן יהיה רשאי המפקח לדרוש מעת לעת מהיזם, העתקים מיומני עבודה של היזם בהם יצוינו כל ההערות לגבי כל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודה.

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

- 13.2.1 להורות ליזם כי חומרים או ציוד אשר הוא משתמש בהם, אינם באיכות הדרושה ולדרוש מהיזם לסלקם מהאתר ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים.
- 13.2.2 לקבוע כי כל חלק של העבודות המתבצע או שבוצע, אינו בהתאם לתוכניות ולמפרטים ו/או אינו עומד ברמה הדרושה, ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה על-ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצ"ב של כל חלק של העבודות שאינם לשביעות רצון המפקח.
- 13.2.3 לתת כל הוראה אחרת ליזם בלבד, גם אם היא מכוונת ליועצים המקצועיים ו/או לאדריכל ואשר תהיה דרושה לדעתו לשם ביצוע העבודות בשלמותה, במדויק ובמועד.
- 13.2.4 המפקח רשאי לדרוש שינויים ותיקונים בתוכניות מפורטות שלא צורפו כנספח להסכם זה, והיזם יעביר לו לשם כך כל תוכנית לאחר הכנתה וקודם תחילת העבודה על-פיה.
- 13.2.5 לדרוש מהיזם תיקון, שינוי והריסה של עבודה אשר לא בוצעה בהתאם לתוכניות או להוראותיו והיזם יהיה חייב לבצע את הוראות המפקח תוך התקופה שתקבע על ידי המפקח וכל ההוצאות תהיינה על חשבון היזם.
- 13.2.6 לפסול כל חומר או כלי עבודה, הנראים לו כבלתי מתאימים לעבודה. כמו כן יהיה רשאי לדרוש בדיקה ובחינה של כל חומר נוסף לבדיקות הקבועות בתקנים הישראליים. היזם לא ישתמש בחומר שנמסר לבדיקה בלי אישור המפקח.
- 13.2.7 להפסיק את העבודה בכלל, או חלק ממנה או עבודה במקצוע מסוים, אם לפי דעתו אין העבודה נעשית בהתאם לתכניות, המפרט הטכני, התקנים או הוראותיו.
- 13.2.8 המפקח יהיה הקובע היחיד והאחרון בכל שאלה שתתעורר ביחס לטיב החומרים, לטיב העבודה ולאופן ביצועה.
- 13.2.9 המפקח יהיה רשאי לסרב למינויי כלשהו של מי מצוות העובדים של היזם, וכן יהי המפקח רשאי לדרוש את החלפתו של מי מחברי הצוות, מבלי לנמק את החלטתו. נדרשה החלפה כאמור ימלא אותה היזם, בתוך 14 יום ממועד הדרישה.
- 13.3 היזם מתחייב למלא אחר כל הוראות המפקח.
- 13.4 היזם ייתן הודעה מוקדמת בכתב למפקח לפני שהוא עומד לכסות איזו עבודה שהיא בכדי לאפשר לו לבקרה, ולקבוע לפני כסויה, את אופן הביצוע הנכון של העבודה הנדונה. במקרה

שלא תתקבל הודעה כזאת רשאי המפקח להורות להסיר את הכיסוי מעל העבודה או להרוס כל חלק מהעבודה על חשבון היזם. טרם הכיסוי ימפה וימדוד היזם, באמצעות מודד מוסמך, את התשתיות התת קרקעיות, לצורך הכנת תוכניות "AS MADE"

13.5 כל הוראה שתינתן ישירות ליזם ע"י המתכנן לא תחייב את הפיקוח אלא רק אם אושרה ביומן העבודה ע"י המפקח.

13.6 המפקח רשאי להורות על ביצוע העבודה בשלבים שונים עם הפסקות ביניהם ללא שהיזם יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגינם.

המפקח רשאי להודיע ליזם מעת לעת על החלטתו לקבוע עדיפות של איזו עבודה או חלק ממנה לגבי עבודות אחרות והיזם יהיה חייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפות שנקבעה ע"י המפקח.

13.7 היזם לא יהא רשאי לשנות מהתוכניות שיאושרו ושיצורפו להסכם זה אלא בהסכמה מראש ובכתב של החברה ולא יאפשר שינוי בתוכניות ובביצוע.

13.8 המפקח לא יהיה אחראי אחריות כלשהי בשום צורה ואופן כלפי היזם או כלפי הרשויות בכל הנוגע לקיום התחייבות מזמיני הבניה כלפי היזם והתחייבות היזם כלפי מזמיני עבודות הבניה של יחידות הדיור.

13.9 היזם הינו אחראי הבלעדי לכל נושאי בטיחות וגהות בעבודה ואין הנחיה כלשהי של המפקח יכולה לגרוע מאחריות הבלעדית הזו.

13.10 היזם לא יעשה שום שינוי בתוכניות ללא אישור בכתב מהחברה.

13.11 המפקח משמש כבא-כוח החברה ואין בכל סמכות או זכות שנמסרה לו, לגרוע מזכות החברה להשתמש באותה סמכות או זכות בעצמו, ובלבד שבכל סתירה שתהיה בין החברה לבין המפקח תגבר ידה של החברה.

למען הסר ספק, מוצהר בזה, כי אין בתפקיד הפיקוח, כאמור לעיל, כדי להטיל על החברה ו/או על המפקח אחריות בנזיקין ו/או אחריות לטיב הביצוע או כל אחריות אחרת, או לשחרר את היזם מכל אחריות שיש לו על-פי הסכם זה, ואין בכך כדי לשחרר את היזם לשחרר מפיקוח עצמאי שלו על העבודות בפרויקט.

החברה אינו חייבת להשתמש בזכותה למנות מפקח והימנעות ממינוי מפקח לא תגרע מזכויותיהם ולא תהווה מניעות או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלהם בקשר עם כל דבר ועניין הקשור בעבודה, טיבה והתאמתה לתוכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה.

היזם יחזיק בשטח העבודה משרד ממוזג ומרוהט עם פקס ומחשב עם אינטרנט. במשרד יהיו כל התכניות, לוחות הזמנים וכל הדרוש לשם ניהול שוטף של העבודה. בתוך משרד האמור יקצה היזם למפקח מטעם החברה פינת עבודה, הכוללת מחשב מחובר לרשת האינטרנט וארון עם מנעול.

13.12 התשלומים בגין הפיקוח יהיו בהתאם לקבוע בהסכם זה לעיל.

14. יומן עבודה

14.1 היזם ינהל באתר יומן עבודה במקור ובשני עותקים נוספים (למפקח ולחברה) בו יירשמו מדי יום כל הפרטים הנוגעים למהלך העבודות לרבות מספר העובדים המועסקים על-ידו בביצוע העבודות, כמויות החומרים העיקריים, הציוד, הכלים והמכשירים אשר הובאו לאתר או הוצאו ממנו על-ידו וכן אלה אשר הושקעו על-ידו בביצוע העבודות, תקלות והפרעות בביצוע העבודות, קבלת פקודות שינויים כמפורט בהסכם זה, הוראות והערות המפקח בדבר מהלך ביצוע העבודות וכן כל דבר אחר אשר לדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות. היזם מצהיר כי הפרטים שיירשמו ביומן יהיו נכונים וישקפו נכונה את כל מהלך ביצוע העבודות.

14.2 עותקו המקורי של היומן יוחזק על ידי המפקח, יוצא ממנו ככל שהדבר דרוש לתיעוד ביצוע העבודות, ויוחזק תחת מנעול ובריש עם סיום כל יום עבודה.

14.3 הוראות והערות אשר ירשמו ביומן ע"י המפקח יחשבו כאילו ניתנו ליזם בכתב ותחייבנה את היזם, בין אם ניתנו בנוכחותו ובין אם לאו. רישומי המפקח ביומן, ישמשו כראיה בין הצדדים ביחס לעובדות הכלולות בהם.

15. שינויים בעבודות

15.1 לחברה הזכות להורות ליזם מזמן לזמן על ביצוע שינויים ותוספות בעבודות ובכל חלק מהן, לרבות בצורתן, אופיין, סגנון, איכותן, סוגן, היקפן, כמותן ומימדיהן וכן על ביצועה של כל הוצאה ו/או השקעה אחרת אשר תהיה דרושה לדעת החברה. היזם מתחייב למלא אחר הוראותיו (להלן: "השינויים").

15.2 משעה שהורה החברה על השינויים יראו אותם הצדדים כאילו היו חלק בלתי נפרד מן העבודה מלכתחילה והיזם יפעל לביצוען, לרבות לקבלת כל האישורים הנחוצים לצורך זאת.

16. אי תחולת יחסי עובד - מעביד

16.1 היזם הינו קבלן עצמאי הפועל ו/או שיפעל באופן נפרד לחלוטין מהחברה ויחסי הצדדים היו ויהיו יחסי חברה/קבלן עצמאי. היזם מצהיר ומאשר מפורשות כי לא שוררים ו/או לא ישררו בין החברה ו/או המפקח לבינו או לבין מי ממנהליו, מעובדיו, משלוחיו ו/או כל אחר מטעמו כל יחסי מעביד/עובד ו/או יחסי שולח/שלוח ו/או כל מערכת יחסים אחרת.

16.2 כל העובדים ו/או השלוחים ו/או האנשים שיעסיק היזם בין במישרין ובין בעקיפין לצורך כלשהו לרבות לצורך קיום הסכם זה יהיו עובדיו ו/או שלוחיו של היזם באורח בלעדי. על היזם החובה הבלעדית לשאת בכל התשלומים לעובדיו ו/או לשלוחיו האמורים מכוח מערכת יחסי העבודה ביניהם לרבות לשכר עבודתם, כל תשלום אחר המתחייב מכוח כל דין, נזקי גוף ורכוש, דמי הביטוח, שהוא חייב בהם, על פי חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה - 1995, קרן הביטוח לעובדיו וכו'.

17. אי עבודה במועדים

היזם מתחייב שלא לבצע עבודה בימי שישי ערבי חג, ט' באב, חול המועד שבתות ובמועדי ישראל. שעות העבודה במתחם יחלו לאחר השעה 7:00 בבוקר ויסתיימו לפני השעה 18:00.

18. שמירת דינים

18.1 היזם מתחייב לבצע את העבודות תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לעבודות עפר ולבניה וכל הכרוך בה, ולמלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל.

החברה מתחייב להמציא ליזם בהקדם האפשרי, כל מסמך ו/או מידע שיגיע אליו בקשר עם האמור לעיל.

18.2 היזם הוא האחראי הבלעדי להבטחת קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודות. היזם יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש בהתאם להוראות החוק ו/או אשר נהוג להשתמש בו לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה. היזם יפקח כי אכן יעשה שימוש בציוד זה. היזם יגדר את אזור העבודות בגידור בטיחות, באיסכורית לבנה בגובה שלא יפחת מ- 2 מ', ויעתיק את הגידור בהתאם להוראות המפקח ואזור הרלוונטי בכל עת לעבודות המבוצעות על ידו.

18.3 היזם מצהיר בזה שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה תשי"ג-1954 ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על-פיהם וכפי שיעודכנו מעת לעת, וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על-פיהם ולקח על עצמו את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד החברה ו/או נגד המועצה ו/או נגד המפקח עקב הפרתם.

18.4 היזם מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על-פי חוק ביטוח לאומי תשי"ד-1954, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים או אלו אשר יועסקו על-ידו בביצוע העבודה לפי הסכם זה, ואשר עמם יש ליזם יחסי עובד-מעביד, וזאת במשך כל תקופת העבודה הנדונה. היזם מתחייב, כי במקרה של ביצוע עבודה על-ידי קבלני המשנה, תיכלל הוראה כנ"ל בכל הסכם שהיזם יערוך עם כל קבלן משנה.

היזם מצהיר בזה, שהוא בלבד המעביד של העובדים הנ"ל והוא לבדו נושא באחריות ובכל החובות המוטלות על המעביד על-פי חוק ביטוח לאומי או על-פי כל דין אחר.

18.5 היזם מתחייב לשמור אחר כל תנאי ההיתרים לביצוע העבודות והיתר הבניה לבניית יחידות הדיור ולא לחרוג מהם בכל אופן שהוא.

במקרה של שינויים מוסכמים בתוכניות כמפורט בהסכם זה, יהיה היזם אחראי להשיג כדין את כל הרישיונות הדרושים, במידה ודרושים, לביצוע אותם שינויים.

היזם בלבד יהיה אחראי עבור כל קנסות, מסים, היטלי השבחה ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על החברה בגין כל עבירה או חריגה במהלך הבניה ו/או במהלך ביצוע העבודות מהתוכניות המאושרות או בגין בניה בחריגה מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא בכל אחריות שהיא בגין עבירות או חריגות כאמור.

18.6 היזם יהיה חייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או את המועצה בגין כל סכום, הוצאה וכל תשלום שיהיה עליהם לשלם בשל כל תביעה או דרישה או משפט שיוגש נגדם בקשר לאי מילוי או הפרה של איזה דין על-ידי היזם, כאמור לעיל, לרבות ההוצאות שנגרמו לחברה ו/או למועצה עקב משפט כזה, וכן בגין כל קנס או תשלום חובה מנהלי אחר שיוטל עליהם, אם יוטל, בגין מעשה או מחדל של היזם כאמור לעיל. הגופים כאמור מתחייבים להעביר לידיעת היזם כל דרישה ו/או תביעה כאמור ולאפשר לו להתגונן כלפיה והיזם יהיה רשאי להתגונן על חשבונו, כנגד כל הליך כאמור, ביחד עם הגופים כאמור.

אחריות .19

19.1 היזם או בא-כוחו המוסמך יהיה מצוי במתחם וישגיח עליו ברציפות לצורך ביצוע העבודות. מינוי בא-כוח מוסמך מטעם היזם לצורך סעיף זה יהא טעון אישורה המוקדם של החברה

והחברה תהא רשאית לסרב לתת את אישורה או לבטלו בכל זמן שהוא, לצורך קבלת הוראות מהחברה. דין בא-כוח מוסמך של היזם כדין היזם.

19.2 היזם יהיה אחראי לכל נזק שהוא, בין ישיר ובין עקיף, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר שייגרם לחברה ו/או למועצה ו/או למפקח או לרכושם ו/או לכל צד שלישי או לרכושו כתוצאה ממעשה או ממחדל תוך כדי, או עקב או במהלך ביצוע העבודות או בקשר אליהם, מצד היזם, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, קבלני המשנה שלו ועובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם, ו/או כל המצויים במתחם ובסביבתו.

היזם מתחייב לפצות את הגופים כאמור ולשפותם בגין כל נזק שייגרם כאמור לעיל, או כל הפסד אחר שייגרם להם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או פסק-דין שייפסק נגדם בגין מעשה או מחדל כאמור, ובכל מקרה שהגופים כאמור יחויבו בתשלום פיצויים או בכל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב היזם לשלם כל סכום כזה במקום הגופים כאמור, או לחברה. כן מתחייב היזם לשאת בכל ההוצאות שהגופים כאמור יחויבו בהם בקשר או כתוצאה מכל תביעה כזאת, לרבות הוצאות ושכר-טרחת עורך-דין.

19.3 היזם מתחייב להבטיח את קיומם של תנאי בטיחות בעבודה על-פי הדין הכללי, לשמירה על שלמותם של עובדיו ו/או עובדים אחרים במהלך ביצוע העבודות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק רכוש או נזק גוף ישיר ו/או עקיף שייגרם לעובדיו או לשלוחיו או לכל אדם אחר שנמצא בשרותו כתוצאה מתאונה או פגיעה גופנית כלשהי או כל נזק אחר שייגרם תוך כדי, עקב או במהלך ביצוע העבודות, והוא ישפה את הגופים כאמור במידה ותוטל עליהם אחריות כלשהי או תגרם להם הוצאה כלשהי כתוצאה מנזק האמור בסעיף משנה זה.

19.4 היזם מתחייב, כי במהלך ביצוע העבודות ינקוט בכל האמצעים למנוע כל פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

לצורך האמור לעיל, יבצע היזם על חשבונו, דרכים זמניות ויתקין שלטי-אזהרה והכוונה מצוידים בפנסים וינקוט בכל האמצעים הדרושים על-מנת שלא לפגוע בנוחיות הציבור, הכול בתיאום ובהתאם להוראות שינתנו לו על ידי מהנדס המועצה ומחלקת הביטחון של המועצה

היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרמו לרכוש ציבורי כלשהו, לרבות דרכים מכל סוג, מדרכות, שבילים, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכיוצא באלה תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות, וכל נזק כזה יתוקן על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על אותו רכוש שניזוק.

היזם יהיה אחראי לקבל את הסכמת הרשויות השונות לביצוע עבודות אשר נדרשת בה, הסכמתם, במידה ונדרשת. כן יהיה היזם אחראי לתאם עם חברת החשמל את ניתוק החשמל ועם הרשות המקומית את ניתוק המים במידה ויהיה צורך בכך.

19.5 מבלי לגרוע מאחריות היזם שבסעיפים 18.2-18.4 לעיל, מתחייב היזם לספק על חשבונו הוא במתחם שמירה, גידור כדין וכל אמצעי מיגון שיהיה דרוש, ולנקוט בכל אמצעי זהירות לביטחון העובדים במתחם, לביטחון הנמצאים שם, לביטחון המוזמנים ולהבטחת הרכוש המצוי בו בכל זמן ובכל מקום שיהיה צורך בכך.

השמירה תבוצע ע"פ הנחיות גורמי הביטחון הרלוונטיים, מחלקת הביטחון של היישוב המועצה, ולרבות השתתפות בהוצאות שמירה, סיור וביטחון שיידרשו על ידה. בכל מקרה לא יקבל היזם כל תשלום עבור השמירה בכל צורה שהיא.

19.6 עד מסירת העבודות כמפורט בהסכם זה, יהיה היזם אחראי לכל נזק שייגרם לעבודות בשלבים השונים, לרבות נזק שנגרם על-ידי היזם, עובדיו, שלוחיו או מי מטעמו או כל צד ג' כלשהו.

19.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, שבכל מקרה בו תבטל החברה את ההסכם, לא יהא בכך משום שחרור או פטור של היזם מאחריות בגין אותו חלק של העבודות אשר בוצע על ידו עד לביטול ההסכם. גילוי או התהוות נזק לאחר תום תקופת הבדק לא יפטור את היזם מאחריותו על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

20. ביטוח

מוסכם כי בכל הקשור לביטוח יחולו תנאי נספח הביטוח ונספחי המשנה שלו (נספח ו' ו-ו'1) אשר מצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

21. הוצאות, מסים ותשלומים שונים

כל ההוצאות החיובים, המסים, האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בביצוע העבודות ובמילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה, יחולו וישולמו על-ידי היזם לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ההוצאות בגין חומרי בניה, ציוד, כלים, חומרי עזר, שכר עבודה על כל מרכיביו, לרבות, שכר היזם, שכר קבלני המשנה, שכר היועצים למיניהם, הוצאות לפרוק של מבנים קיימים במתחם, אם קיימים, הוצאות הקמתם ופירוקם של מבנים ארעיים כלשהם, הוצאות שמירה, סימון, גידור ושילוט אתר הבניה, הוצאות הובלת החומרים, הציוד, הכלים, העמסתם, פריקתם, אחסונם, שמירתם, הוצאות הביטוח, הוצאות הקשורות בהכנת דרכי גישה לאתר הבניה, הוצאות ניקוי וסילוק הפסולת במהלך ביצוע העבודות ובסיומן.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה ו/או המועצה לא ידרשו לשלם כל תשלום או להוציא כל הוצאה מכל מין וסוג שהוא בכל הכרוך והקשור בהקמת המתחם, בביצוע העבודות ובהשלמתם.

22. השתתפות משרד הבינוי והשיכון בהוצאות פיתוח

22.1 היזם ישתף פעולה ויעביר כל אישור ו/או מסמך שיידרש על מנת לקבל השתתפות בהוצאות פיתוח המתחם ממשרד הבינוי והשיכון בהתאם להנחיות שיקבל מהחברה.

22.2 הכספים ו/או כל חלק מהם, שיתקבלו בפועל ממשרד הבינוי והשיכון, בגין העבודות שיבוצעו במתחם, בין אם יועברו לידי החברה ובין אם יועברו ליזם ו/או מי מטעמו יהיו שייכים אך ורק לחברה וישמשו לצורך המשך פיתוח המתחם או השטחים הצמודים לו.

23. סילוק יד היזם

23.1 מוסכם בזה, כי בכל אחד מהמקרים הבאים יהיה החברה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתימסר ליזם, 10 ימים לפני הביטול, ויהיה רשאי לסלק את ידי היזם מהמתחם, ולהשלים את העבודה בעצמו, באמצעות יזם אחר, או בכל דרך אחרת שתראה לו.

23.1.1 במקרה והיזם איחר מעל 30 יום במועד התחלת ביצוע העבודה.

23.1.2 במקרה שהיזם הוכרז כפושט רגל או שניתן נגדו צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים זמני או קבוע לרכושו, או לחלק מרכושו או אם ימונה מפרק או מפרק זמני על היזם או אם היזם הגיש הצעה להגיע להסדר עם נושיו והכול במקרה שמינוי או צו כאמור לא בוטל תוך 30 יום ממתן צו בית-המשפט.

23.1.3 במקרה שהוטל עיקול על רכוש היזם או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם משרד ההוצאה לפועל לגבי רכוש היזם או מקצתו, והעיקול לא הוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקה, תוך 30 יום מיום הטלת העיקול או עשיית פעולת ההוצאה לפועל.

23.1.4 במקרה והיזם הפסיק את העבודה למשך 30 יום ללא סיבה מספקת, לדעתו של המפקח, או אם היזם הסתלק מביצוע הסכם זה.

23.1.5 במקרה והיזם איחר ב - 45 יום בהשלמת שלב כלשהו על-פי לוח הזמנים או בכל מקרה אחר בו היזם התרשל ולא התקדם בביצוע העבודה בקצב הראוי, באופן שהמפקח קבע כי, ברור בעליל שהיזם יאחר מעל 120 יום במועד שנקבע להשלמת העבודות.

- 23.1.6 בכל מקרה שהיזם הפר הסכם זה בהפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 7 יום ימים מיום שיידרש לעשות כן, או שהיזם הפר הסכם זה הפרה לא יסודית וזו לא תוקנה תוך 15 ימים מיום שהיזם יידרש לעשות כן.
- 23.1.7 כשיש בידי החברה הוכחות, להנחת דעתו, שהיזם מתרשל בביצוע ההסכם לאחר שהתראה בכתב ליזם לא נשאה תוצאות רצויות.
- 23.1.8 כשהיזם הסב או מתכוון להסב את ההסכם, כולו או מקצתו, לאחר, או העסיק קבלן משנה בביצוע העבודות – ללא הסכמת החברה ו/או המפקח בכתב.
- 23.2 בכל המקרים האמורים יהיה החברה רשאי לשם השלמת העבודות, להשתמש בכל החומרים, הציוד והמתקנים השייכים ליזם והמצויים במתחם ו/או למכור אותם ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום שיגיע לחברה מהיזם. מרגע קבלת הודעת החברה על-פי סעיף 22.1 לעיל, אסור יהיה ליזם להוציא מהמתחם כל ציוד או חומרים וכל רכוש אחר המצוי במתחם כאמור, אלא אם כן יידרש לכך על-ידי החברה או קיבל הסכמתו לכך.
- 23.3 עם סיום העבודה על-פי סעיף 22.2 לעיל, יערך חשבון של ההוצאות והתשלומים שהוציא החברה לשם השלמת העבודות על-ידו ושל ההפסדים והנזקים שנגרמו לו בשל הצורך להשלים את העבודות בעצמו.
- הוצאות השלמת העבודות, ההפסדים והנזקים, יהיו על חשבון היזם והוא יישא, בנוסף להוצאות האמורות, בתוספת של 15% מהן כתמורה להוצאות ניהול.
- 23.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין חובה על החברה להשלים את העבודות בעצמו, או בכל דרך אחרת, בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל.
- 23.5 אין בהוראות סעיף זה לעיל, לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות החברה על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של היזם.
- 23.6 מוסכם בזאת, כי ליזם אין ולא תהיה זכות עיכובן ו/או קיזוז בקשר למתחם או חלק ממנו ו/או בקשר ליחידות הדיור שיוקמו על המתחם ו/או בקשר לציוד, לחומרים ולמתקנים שעל המתחם.

24. הפסקת עבודות

- 24.1 החברה רשאית להורות ליזם לפי שיקול-דעתו הבלעדי על הצורך בהפסקת העבודות, כולן או מקצתן, לפרק זמן מסוים או לצמיתות מסיבות שאינן קשורות בביצוע הסכם זה, והיזם מתחייב למלא אחרי הוראה כזו של החברה לא יאוחר מ-10 ימים ממועד קבלת ההוראה.

24.2 חילוקי דעות מכל סוג שהוא לא יהוו עילה להפסקת העבודה מצד היזם או לעיכוב אחר מכל סוג שהוא של הביצוע הסדיר של העבודות על-ידו.

25. הפרות

25.1 מוסכם בזאת כי המבוא להסכם זה והוראות סעיפים 4,6,7,8,9,10,12,19,20 ו- 23 שבו יחשבו כתנאים יסודיים ועיקריים של הסכם זה והפרת כל אחד מהם תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

25.2 האמור לעיל בא להוסיף על כל סעד ו/או תרופה שצד זכאי לו על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין עקב הפרה צפויה של הוראה כלשהי בהסכם זה.

25.3 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

25.4 היה והיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית ישלם לחברה מיד עם דרישה בכתב מצד החברה סך של 2,500,000 ₪ כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחות קיומו או שיעורו של הנזק שנגרם לחברה. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי המוסכם האמור נקבע על ידם ביחס סביר ושקול לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת הסכם זה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

25.5 זכותה של החברה לפיצוי מוסכם עפ"י סעיף 25.4 לעיל לא תגרע מכל זכות אחרת העומדת לה עפ"י כל דין, לרבות לאכיפת ההסכם, לביטולו או לפיצוי בגובה נזקה הממשיים ותבוא באורח מצטבר על זכויות נוספות אלה.

25.6 לחברה הזכות לבטל הסכם זה כדין לאחר שהפר היזם ההסכם הפרה יסודית, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 10 ימים מראש ליזם בו תתריע החברה על כוונתה לבטל ההסכם אם לא תתוקן ההפרה לאלתר.

25.7 בנוסף לכל זכויות החברה שעפ"י כל דין ולרבות שעפ"י הסכם זה איחור בסיום העבודות, העולה על 60 (שישים) ימים יזכה את החברה בפיצוי בסך 10,000 ₪ בגין כל שבוע ו/או חלקו של איחור וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת קיומו או שיעורו של הנזק שנגרם לחברה.

25.8 החברה תהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע לה מן היזם על-פי הסכם זה כל תשלום המגיע ליזם בין על-פי הסכם זה ובין על-פי כל הסכם אחר שבין הצדדים. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של החברה לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

25.9 מוסכם בזאת כי עם ביטולו של הסכם זה, ומכל סיבה שהיא, יחולו ההוראות הבאות:

- 25.9.1 תתבטל זכותו של היזם להמשיך ולבצע העבודות במתחם והיזם לא יהא מאותו רגע ואליו בעל זכויות כלשהם במתחם עוד. החברה תהא רשאית לסלק ידו של היזם מן המתחם ולמנוע ממנו מלהמשיך ולבצע בו עבודות כלשהן.
- 25.9.2 היזם יהיה חייב לסלק ידיו וידי פועליו והבאים מכוחו משטח המתחם לאלתר, תוך שהוא משאיר במקום את החומרים שיהיו מצויים בו באותה עת (להלן: "החומרים").
- 25.9.3 החברה או מי מטעמה, רשאית להשתמש בחומרים, בציוד ובמתקנים המצויים במתחם ו/או למכור אותם להשתמש בתמורתם ובסכומם שיוחזקו בידו להבטחת ביצוע המשך העבודות ולכיסוי כל סכום שיגיע לחברה מהיזם ולהשלמת העבודות.
- 25.9.4 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה ובאמצעות מי שיראה לה למתאים ובעד כל תמורה שתראה לה מתאימה לרבות בעד חלקו של היזם בזכויות וביחידות הדיור, להמשיך בביצוע העבודות ולהשלים את כל התחייבויות היזם בהסכם זה, הכול על חשבון היזם.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין חובה על החברה להשלים את העבודות בעצמו, או בכל דרך אחרת, בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל.
- 25.9.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי זכותה של החברה לסילוק ידו של היזם מן המתחם ו/או להמשיך בנייה עצמאית הינה בנוסף על כל יתר התרופות שלזכות החברה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 25.9.6 היה והחברה תחליט להתקשר עם יזם אחר (להלן: "היזם החדש") בהסכם להשלמת העבודות שיש לבצען במתחם ינהגו הצדדים כדלקמן.
- 25.9.6.1 היזם, היזם החדש (ככל שיבחר כזה) והחברה ימנו שמאי מוסכם, ובהעדר הסכמה יפנו ליו"ר התאחדות השמאים על מנת שימנה שמאי מוסכם. מובהר בזאת כי במידה, ומכל סיבה שהיא, לא ימונה שמאי מוסכם תוך 30 יום ממועד שהחברה פנתה וביקש מינוי כאמור, תתבטל זכותו של היזם להשתתף במינוי השמאי.
- 25.9.6.2 השמאי המוסכם יעריך את הפרמטרים הבאים: (I) שווי העבודות שבוצעו בפועל במתחם על ידי היזם. (II) עלות העבודות שיש לבצע על מנת להשלים את כל העבודות בהתאם להוראות הסכם זה. (III)

התמורה שניתן לקבל ממזמיני שירותי הבניה ביחידות הדיור שטרם נחתם לגביהם הסכם.

25.9.6.3 היזם יהיה זכאי לקבל מהיזם החדש את מחצית הסכום שיתקבל על פי הנוסחה הבאה :

התמורה שניתן לקבל ממזמיני שירותי הבניה בגין יחידות הדיור, בתוספת השווי בפועל של העבודות שבוצעו על ידי היזם, על פי הערכת השמאי כאמור לעיל, ובהפחתת הסכומים הבאים :

א. עלות העבודות שיש לבצע על מנת להשלים את כל העבודות בהתאם להסכם זה.

ב. כל הוצאה שנדרשה החברה להוציא לצורך סילוק היזם וההתקשרות עם היזם החדש.

25.9.7 הסכומים כאמור שיגיעו, אם יגיעו ליזם, ישולמו לו על ידי היזם החדש מתוך התקבולים האחרונים שיתקבלו עבור שירותי הבניה שיוענקו בגין יחידות הדיור.

25.9.8 מובהר בזאת כי המנגנון האמור לעיל לא יחול בכל מקרה בו תחליט החברה להשלים את העבודות בעצמה או באמצעות קבלני משנה מטעמה.

25.9.9 החברה תהא זכאית לקבל לידיה מאת היזם ו/או מי מטעמו את כל מסמכי התוכניות ולעשות בהם כל שימוש שהוא, לרבות לצורך ביצוע המשך העבודות שלא באמצעות היזם.

26. שהות היזם במתחם

26.1 אין ברשות הניתנת ליזם לבנות על המתחם משום מתן חזקה ליזם או העברת זכות כלשהי למעט הרשות לבצע את העבודות.

26.2 היזם מוותר בזאת באופן גמור ומוחלט על כל זכות עיכוב /ואו עיכבון מכוח כל דין לרבות מכוח הסכם זה בין כלפי המתחם ו/או המגרשים וכל הבנוי עליו ובין כלפי כל מיטלטלין שימצאו על המתחם.

26.3 מוסכם באופן מפורש וכתנאי יסודי להתקשרותה של החברה עם היזם בהסכם זה, כי הודעה של המפקח ו/או החברה ליזם לסלק ידו מן המתחם וליטול עימו כל שיהא נקוב בהודעה מחייבים את היזם לעשות כן מיד, זאת גם במקרה וליזם דרישות או תביעות כספיות

מהחברה, וגם במקרה שבין הצדדים יתנהל הליך של בוררות או הליך משפטי אחר. היזם יהא מנוע מלהישאר במתחם ועליו לסלק ידו במקרה כאמור מיד לאחר דרישה ראשונה שאם לא כן יהווה הדבר "הפרה יסודית" של הסכם זה.

27. גישור ובוררות

- 27.1 טרם פניה לבוררות מתחייבים הצדדים לעשות ככל שביכולתם על מנת לפתור את המחלוקות ביניהם בדרכי נועם ובהסכמה לרבות באמצעות מנהלים בכירים של כל אחד מהצדדים, לא הצליחו הצדדים לגשר על המחלוקות בניהם יהיו מחויבים הצדדים לפנות למגשר מוסכם, ככל ולא עלה בידי המגשר לפתור את המחלוקות בין הצדדים תוך 30 (שלושים) ימים ממועד הפניה הראשונה אל המגשר, יהיה כל צד רשאי לפנות לבוררות בהתאם להוראות סעיף זה.
- 27.2 כל סכסוך ו/או מחלוקת שיתגלעו, אם יתגלעו, בין הצדדים עצמם יובאו להכרעתו של בורר דן יחיד מוסכם, אשר תחום מומחיותו בענייני מקרקעין ובניה, אשר ימונה על ידי ראש לשכת עורכי הדין או ימונה בהסכמת הצדדים. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה מתן הסכמתם על האמור לעיל, בבחינת חתימה על שטר בוררות.
- 27.3 הליך הבוררות יחל ויסתיים, ככל האפשר, בתוך 45 יום, לרבות מתן פסק הבוררות.
- 27.4 הבורר שיוסכם ו/או שימונה, כאמור, יהא כפוף להוראות הדין המהותי, והוא יהא חייב לנמק את פסק הבוררות שיינתן על ידו. פסק הבוררות של הבורר יהא סופי ומוחלט ובלתי ניתן לערעור.
- 27.5 הבורר, כאמור, יהא מוסמך לזמן אליו כל צד מן הצדדים לטעון טענות מטענות מומחים בכל עניין וסוגיה ו/או להיעזר ו/או להיוועץ בכל מומחה ו/או בעל מקצוע לפי שיקול דעתו, ולקבוע את הוצאות הבוררות ו/או הוצאות המומחים או היועצים הנ"ל ו/או להטיל ההוצאות הנ"ל על מי מהצדדים.
- 27.6 הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה, וכן החלטות אחרות כפי שייראה לו לנכון וצודק.
- 27.7 מוסכם בין הצדדים כי לאור מטרת הסכם זה, הפניית סכסוך כלשהו לבוררות לא תעכב את המשך הפרויקט, ולפיכך ליזם לא תהא כל זכות ו/או רשות לעכב ו/או לקזז כספים כשהם המגיעים מהם בהתאם להסכם זה מכל סיבה שהיא ו/או להשהות ביצוע חיובים המוטלים עליו, כל עוד לא ניתנה החלטה כתובה ו/או פסק בוררות על כך מאת הבורר המוסכם.

27.8 כמו כן, ליזם לא תהא כל רשות ו/או זכות לבקש ו/או לתבוע ו/או לדרוש ו/או לקבל צו מניעה ו/או צו עשה ו/או כל סעד אחר שיש בו כדי לעכב ו/או להשהות ו/או להפריע למהלך הפרויקט ולהתקדמותו.

27.9 תנאי זה הינו יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו לזמן קצר ביותר, תהווה הפרה יסודית של ההסכם, באופן המזכה בין היתר לפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם זה.

27.10 דין סעיף זה כדין הסכם בוררות.

כללי והוראות שונות

27.11 לחברה הזכות להעביר ו/או להמחות במישרין או בעקיפין זכויותיה ו/או חובותיה ו/או מי מהן שעפ"י הסכם זה, לרבות זכויות במגרשים ו/או במתחם, חובותיו של היזם ביחס לבדק כולל ערבות הבדק, לאחר ועם מתן הודעה ליזם כי הוסב ההסכם ו/או זכויות מכוחו כאמור, יהא אותו אחר בלבד צד להסכם זה והחברה לא תישא בכל חיוב מכוחו. כן תהא החברה רשאית לבצע כל שיעבוד על זכויותיו האמורות.

27.12 חובותיו וזכויותיו של היזם עפ"י הסכם זה הן אישיות ואינן ניתנות על ידו להסבה, העברה, משכון או המחאה. היזם מתחייב לא להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד זכות ו/או התחייבות מזכויותיו ו/או מחובותיו על פי הסכם זה לצד ג' כלשהו, אלא לאחר קבלת הסכמה לכך מטעם החברה בכתב ומראש. החברה תהא רשאית לסרב ליתן הסכמה כאמור על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר בזאת כי העברת מניות ו/או כל זכות אחרת ו/או שינוי השליטה ביזם בין במישרין ובין בעקיפין ביחס לזכויות ביזם כפי שהם במועד חתימת הסכם זה כמוה כהסבת ההסכם.

27.13 שום ויתור, הימנעות, ארכה, הנחה, ויתור או אי נקיטת צעדים לא יחשבו כויתור מצד מי מהצדדים על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן ו/או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

27.14 מבלי לפגוע בכל דין לרבות האמור בהסכם זה מתחייבים הצדדים לעשות ביעילות ובזריזות ראויים כל פעולה הדרושה לשם ביצוע נאות תקין ובתום לב של הסכם זה. למען ביצוע האמור לעיל מתחייבים הצדדים להתייצב ולהופיע בפני כל אדם, גוף או רשות ובכל עת שידרשו לכך.

27.15 על הסכם זה יחול הדין הישראלי והוא בלבד

27.16 הסכם זה כולל את המוסכם בין הצדדים במלואו על כל ההבנות, ההסכמות וההתניות שביניהם. הסכם זה מבטל כל זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או מצגים, בין בכתב ובין בעל פה, קודמים בין הצדדים.

27.17 הוראות הסכם זה לא ישונו ו/או יתוקנו אלא בכתב ובהסכמת כל הצדדים.

27.18 כל הודעה של צד למשנהו תהיה בכתב ותימסר ביד או תשלח בדואר רשום בין לצד האחר ובין לבא כוחו.

27.19 כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו לפי כתובתו או כתובת בא כוחו כאמור לעיל תחשב כהודעה שנתקבלה אם נמסרה ביד – במועד מסירתה, ואם נשלחה בדואר רשום, בתום 72 שעות מעת משלוחה בדואר רשום כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

החברה