

**הסכם**

שנערך ונחתם ביהוד-מונוסון ביום 7 לחודש יולי שנת 2025

**בין:**

**עיריית יהוד-מונוסון**  
מרחוב מרבד הקסמים 6 – יהוד-מונוסון  
(להלן: "העירייה")

**מצד אחד:**

**לבין:**

**אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה 512836206**  
באמצעות מורשי החתימה מטעמה:  
יסקל טריקל ת.ז. 022452270  
חיל 737 ת. 024474983  
מדרך מנחם בגין 132, תל אביב – יפו 67023  
טל 03-7181910  
דוא"ל \_\_\_\_\_

(להלן: "היזם" או "החברה")

**מצד שני:**

**הואיל** והיזם יזם את תכנית מסי' 411-0738609 "התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-  
העצמאות" אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 31.3.2024 (להלן: "התב"ע" או  
"התכנית") וחלה במקרקעין הידועים כחלקות 26-35, 40-41 בגוש 6693 ברחוב  
אשכנזי 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, ורחוב ויצמן 1, 3, 5, בעיר יהוד-מונוסון (להלן:  
"המקרקעין");

**והואיל** והיזם מצהיר כי הוא התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 26-32  
בגוש 6693 (להלן: "חלקות המגורים") בהסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית,  
במסגרתו תיהרסנה יחידות הבעלים הקיימות ותיבנה, בין היתר, יחידות דיור חדשות  
במבנים חדשים, בתחום התכנית בתאי שטח 10, 11, 12, 13 לפי התכנית (להלן  
בהתאמה: "הסכם הפינוי- בינוי" ו- "הפרויקט");

**והואיל** ובתכנית נקבעו, בין היתר, זכויות בנייה לשטחים ציבוריים מבונים בקומות הקרקע  
של חלק מבנייני המגורים החדשים שיוקמו בשטח התכנית (בתאי שטח 10, 11)  
במסגרת הפרויקט (להלן: "מבני הציבור") וכן הוראות בדבר פיתוח כיכר עירונית מעל  
חניונים שבשטח התכנית (בתא שטח 52 לפי התכנית) (להלן: "הכיכר העירונית");

**והואיל** והיזם מתחייב להקים את מבני הציבור וכן לבצע עבודות לפיתוח הכיכר העירונית  
(להלן: "עבודות הפיתוח"), לצד יתר התחייבויותיו בהסכם זה כמפורט לעיל ולהלן;

**והואיל** והצדדים מעוניינים לקבוע בהסכם זה את התחייבויותיהם ההדדיות בקשר לביצוע  
עבודות הפיתוח ויתר הוראות הסכם זה כאמור לעיל ולהלן.

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלהלן:**

**1. מבוא, הגדרות ונספחים**

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים להסכם בין שצורפו ובין שיצורפו בעתיד, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. מובהר כי כותרות המשנה בהסכם מובאות לשם הנוחות בלבד והן לא תשמנה לצורך פרשנות בקשר עם ההסכם ונספחיו.
- 1.4. בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הנקובה לצידם להלן, אלא אם כן הקשר הדברים יחייב אחרת:

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד-מונוסון או מי מטעמה ;	-	"העירייה"
כהגדרתו בכותרת של הסכם זה, לרבות נציגיו, שלוחיו, עובדיו, וכל המוסמך לפעול מטעמו או בשמו בביצוע העבודות נשוא הסכם זו ;	-	"היזם"
היזם או מי מטעמו שימונה כאחראי מטעמו לעניין הסכם זה, על פי הודעה שתינתן לעירייה על כך בכתב במועד חתימת היזם על הסכם זה ; באפשרות היזם לשנות את 'נציג היזם' על ידי שליחת הודעה על כך לעירייה בכתב.	-	"נציג היזם"
מהנדסת עיריית יהוד-מונוסון או מי שימונה על ידה ;	-	"המהנדסת"
מי שתקבע העירייה כמפקח/ים מטעמה על ביצוע העבודות ;	-	"המפקח"
תכנית מס' 411-0738609 "התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות" אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 31.3.2024, על כל הוראותיה ונספחיה, כפי שאושרו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ;	-	"התב"ע/התכנית"
בעלי הדירות הקיימות במקרקעין, כהגדרתם במבוא להסכם זה ;	-	"בעלי הדירות"
קבלן(ים) הביצוע שייבחר(ו) על ידי היזם לבצע את העבודות ואשר יהיו בסיווג מתאים ובעלי המקצועיות והניסיון הנדרש לביצוע העבודות שהופקדו בידיהם על פי הסכם זה, אשר זהותם תימסר לעירייה מראש. כל הוראה בהסכם זה אשר מטילה התחייבות או אחריות כלשהי על היזם הנוגעת לביצוע העבודות והאחריות בגינן, יהיה רשאי היזם לבצעה באמצעות הקבלן או להטילה על הקבלן, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריותו והתחייבויות היזם כלפי העירייה לפי הסכם זה במישור היחסים שבין היזם לבין העירייה ;	-	"קבלן הביצוע" או "הקבלן המבצע" או "הקבלן"
כל העבודות המפורטות בסעיף 4 להסכם זה ובנספחיו ; מסירת העבודות לגורמי העירייה, לרבות כל הפעולות הכרוכות בקבלת האישורים הנדרשים לגמר ופיתוח ולרבות קבלת תעודת גמר, וכל אישור שיידרש בקשר עם ביצוע העבודות והאכלוס והאחריות כמפורט בהסכם זה ; בנוסף, תאום התכנון והביצוע, טיפול מול רשויות שונות, חתימה כ"אחראי לביצוע" ו"אחראי לביקורת", חתימה על דיווחי מדידה שידרשו על ידי העירייה, הצבת אחראי על ביצוע שלד הבניין, טיפול ואחריות להוצאת אישור לתחילת עבודות ותעודת גמר וטיפול מול חברת החשמל ובזק, כבלים, גז תאגיד המים וכיו"ב לרבות כל תשלום שיידרש לצורך הטיפול האמור ; לרבות ביצוע כל הפעולות וההתחייבויות וכל חלק של העבודות, הפעולות וההתחייבויות שעל היזם לבצע בהתאם להסכם זה נספחיו, בין אם היא מפורשת ובין אם לאו, לרבות עבודות ארעיות הנדרשות בקשר לביצועו של הסכם זה והכל כמפורט בהסכם זה בלבד ;	-	"העבודות" או "עבודות הפיתוח"
המקרקעין אשר בהם יבוצעו העבודות, לרבות סביבתם הקרובה ולרבות כל מקרקעין אשר יועמדו לרשות היזם לצורך ביצוע העבודות, לרבות שטחי התארגנות ;	-	"אתר העבודות"

1.5. נספחי ההסכם הנם כדלהלן :

1.5.1. נספח א' – נסח רישום המקרקעין בתחום התכנית ;

1.5.2. נספח ב' – תכנית ומפרט טכני של עבודות הפיתוח ;

1.5.3. נספח ג' – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ;

- 1.5.4. **נספח ד'** – כתב ערבות להבטחת רישום שטחי מבני הציבור על שם העירייה;
- 1.5.5. **נספח ה'** – ביטוחים;
- 1.5.6. **נספח ה'1** – אישור עריכת ביטוחים;
- 1.5.7. **נספח ו'** – ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום;
- 1.5.8. **נספח ז'** – ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לקיום הוראות ההסכם;
- 1.5.9. **נספח ח'** – ערבות בדק;
- 1.5.10. **נספח ט'** – נוהל הגשת בקשה להיתר הריסה/ חפירה ודיפון;

## 2. תנאים מתלים

- 2.1. כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:
- 2.1.1. התקבל אישורה של מועצת העירייה על-פי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] להתקשרותה בהסכם זה.
- 2.1.2. היזם התקשר עם רוב מיוחס מבעלי הדירות (כהגדרתו בחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006) בחלקות המגורים בהסכם פינני בינוי.
- לעניין זה היזם מצהיר כי טרם חתימתו על הסכם זה הוא התקשר עם רוב מיוחס מבעלי הדירות (כהגדרתו בחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006) בחלקות המגורים בהסכם פינני ולפיכך תנאי זה התקיים.
- (התנאים האמורים בסעיפים 2.1.1-2.1.2 לעיל הינם מצטברים ויכוננו להלן: **"התנאים המתלים"**)
- 2.2. אם לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי הצדדים (להלן: **"המועד הקובע"**), מכל סיבה שהיא, לא יכנס לתוקף הסכם זה, ולמי מהצדדים אין ולא תעמוד כל טענה, תובענה או דרישה, מכל מין וסוג שהוא כלפי משנהו.
- 2.3. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד האמור בסעיף 2.2 לעיל, בהסכמה בכתב ביניהם.

## 3. תנאי מפסיק

- 3.1. הסכם זה יהיה מבוטל בהתקיימות אחד מהתנאים שלהלן:
- 3.1.1. ההסכם בין היזם לבין בעלי הדירות בחלקות המגורים (**"בעלי הדירות"**) - בוטל כדין, באופן שאינו מאפשר ליזם לקיים את הפרויקט (**"מועד ביטול הסכם הפינני בינוי"**).
- 3.1.2. אם לאחר המועד הקובע, יידרש על פי כל דין אישור כלשהו נוסף לצורך מתן תוקף להתקשרות העירייה בהסכם זה, ולמרות שהעירייה פעלה ככל הנדרש לצורך קבלתו והוא לא התקבל, תהיה רשאית העירייה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך איזה מהמועדים הנ"ל, מעת לעת, או, לבטל את הסכם זה בהודעה בכתב ליזם במקרה בו לא ניתן לקבל את האישור כאמור.
- 3.2. מסרה העירייה ליזם הודעה בכתב על ביטולו של הסכם זה כאמור, יבוטל הסכם זה במועד מסירת הודעת העירייה ליזם או אירע התנאי המפסיק שבסעיף 3.1.1 לעיל, יבוטל הסכם זה במועד ביטול הסכם הפינני בינוי ויהיה בטל מעיקרו. בנסיבות כאמור ליזם לא תהיה כל טענה, תובענה, או דרישה מכל מין וסוג כלפי העירייה בגין כך, והעירייה לא תשלם ליזם והיזם לא ישלם לעירייה כל תשלום, מכל מין וסוג, ששילם והוציא היזם או העירייה (לפי העניין) בקשר עם הסכם זה

ו/או כל הנובע ממנו.

#### 4. מהות ההתקשרות

4.1. היזם מתחייב לתכנן ולהקים, בעצמו ועל חשבונו הבלעדי ובאישור העירייה, עבור העירייה את **מבני הציבור** כמפורט להלן:

4.1.1. בתא שטח 10 על פי התכנית, בקומת הקרקע של בניין המגורים, יקים היזם מבני ציבור בשטח של 640 מ"ר, אשר ישמש כגני ילדים ו/או מעונות יום, ברמת מעטפת בהתאם למפרט המצורף **כנספח ב'** להסכם זה וכל התשתיות הנדרשות לצורך קבלת תעודת גמר לו יוצמדו חניות על פי תקן החניה הקיים בעת הוצאת היתר בניה, בהתאם ליעוד הציבורי וכן חצרות מקורות בשטח כולל של 675 מ"ר, הכל בהתאם למפרטים ולתכניות המצורפים להסכם זה **כנספח ב'**.

4.1.2. בתא שטח 11 על פי התכנית, בקומת הקרקע של בניין המגורים, יקים היזם מבני ציבור בשטח של 270 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות ברמת מעטפת בהתאם למפרט המצורף **כנספח ב'** להסכם זה וכל התשתיות הנדרשות לצורך קבלת תעודת גמר למעטפת, לו יוצמדו חניות על פי תקן החניה הקיים בעת הוצאת היתר בניה, בהתאם ליעוד, הכל בהתאם למפרטים ולתכניות המצורפים להסכם זה **כנספח ב'**. ידוע לעירייה כי מבנה הציבור הנ"ל יימסר לה רק לאחר קבלת תעודת גמר ברמת מעטפת, כאמור לעיל ועל כן העירייה לא תהא רשאית לבצע כל עבודה להשלמת הגמר במבנה זה אלא לאחר מסירתו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.2. היזם מתחייב בזאת כי הקמת מבני הציבור תבוצע בהתאם להוראות התכניות והמפרטים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'**, באמצעות קבלן אשר יהא בעל הידע המקצועי והניסיון הנדרש לביצוע עבודות הפיתוח, אשר זהותו תימסר לעירייה מראש, ובהתאם לתכנית בינוי, לוחות זמנים, ושלבי ביצוע אשר יכין היזם או מי מטעמו, ויסוכמו מראש על ידי העירייה והיזם וכן על פי הפרוגרמה לצרכי הציבור של העירייה וכל ההנחיות הרלוונטיות והמחייבות מטעם משרדי הממשלה, לרבות הנחיות ותקני משרד החינוך, ככל שיהיו רלוונטיות.

לעניין זה מובהר, כי היזם יהיה אחראי לעמידה בדרישות משרד החינוך לצורך קבלת אישור משרד החינוך לתכנון גני הילדים ו/או המעונות כאמור בס' 4.1.1 לעיל. הפניה למשרד החינוך תוגש בסיוע העירייה למשרד החינוך. מובהר, כי ככל שיהיה עיכוב בהעברת התייחסות / אישור העירייה לתכנון היזם כאמור ו/או ככל שיהיה עיכוב בקבלת אישור משרד החינוך כאמור, לא יהיה בכך משום עיכוב ו/או הפרה של היזם.

4.3. הקמת מבני הציבור תכלול גם את רישומם ורישום החניות הצמודות להם וכל הצמדה אחרת, ככל שהדבר אפשרי מבחינה רישומית, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף.

4.4. מיקום מבני הציבור יהיה במפלס הפונה אל המרחב הציבורי ובשטחים רציפים, וזאת בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ובכפוף להוראות תכנית הבינוי אשר תאושר על ידי אגף ההנדסה בעירייה.

אגף הנדסה יתן את התייחסותו לכל תכנית שתועבר אליו תוך לא יאוחר מ-10 ימי עבודה ממועד מסירת התכנית לידי אגף ההנדסה.

מבני הציבור ימוקמו במיקום כמפורט בתכנית הבינוי ועיצוב אשר אושרה על ידי אגף ההנדסה בעירייה, ככל שיידרשו שינויים במיקום הנ"ל כתוצאה מהנחיות משרד החינוך ו/או משרד הבריאות, יתואמו השינויים בין היזם לגורמים המוסמכים לכך בעירייה ו/או בוועדה המקומית.

4.5. הכניסה והמבואה העילית למבני הציבור יהיו נפרדים מהכניסה והמבואה של יתר הפרויקט וימוקמו במיקום נגיש ובלט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. מובהר כי למבני הציבור החדשים שיוקמו בתא שטח 11 תהיינה שתי כניסות נגישות למרחבים הציבוריים, מצפון ומדרום. לחלופין, הגישה למבני הציבור

- החדשים תהא מהרחבה הפנימית, הכל בהתאם לתכנית הבינוי ועיצוב אשר תאושר על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה.
- 4.6 כל המערכות הטכניות והתשתיות במבני הציבור תהיינה, ככל הניתן ובכל מקרה שלא יהיה ניתן – יידרש תיאום מול מהנדסת העיר לכך מראש ובכתב, עצמאיות ונפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הבניינים החדשים ו/או הפרויקט, לרבות מעלית מהחניון לקומת הקרקע אשר תצא אל הפיתוח, ותשמש את באי מבני הציבור, למעט המערכות הנ"ל אשר תהיינה משותפות כגון: ביוב, רכזת אש, חדר טרפו, גנרטור חירום, חיבור חשמל, גמל מים, מערכות כיבוי אש, חדרי משאבות ומאגרי מים.
- 4.7 בתחום מבני הציבור לא תועברנה תשתיות אופקיות ו/או אנכיות עבור הפרויקט. על אף האמור לעיל ככל שיהיה הכרח תכנוני ו/או הנדסי בהעברת תשתיות אנכיות ו/או אופקיות בלבד עבור הפרויקט, הרי שיועברו הנ"ל במקומות שהוגדרו מראש ובאישור אגף ההנדסה בעירייה, ימוקמו פירי תשתיות אנכיים, סגירה אופקית המשרתים את הפרויקט, ובמקרה זה יועברו הנ"ל באופן נסתר בעיבוי קירות/עמודי המבנה הציבורי ו/או באמצעות סגירות אופקיות, כך שלא יפריעו לחללים בפנים מבני הציבור החדשים והשימוש בהם.
- 4.8 לאחר קבלת היתר בניה לבניית אילו ממבני הציבור, יערוך היזם תכניות מפורטות לביצוע בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות אגף ההנדסה בעירייה ובהתאם לכל דין ויעבירם לאישור המפקח. ככל שלא תהיה התאמה בין התכניות המפורטות להוראות היתר הבניה ו/או כל דין רלוונטי, יעביר המפקח את הערותיו ליוזם. לאחר תיקון כל הערות המפקח, ככל שניתנו בהתאם לאמור, יאשר המפקח בכתב על גבי התכניות המפורטות את היתרן כשירות לביצוע (להלן: "התכניות לביצוע"). המפקח יתן את הערותיו/אישורו לתכניות שיוגשו לו כאמור בתוך 10 ימי עבודה ממועד מסירתן לידי המפקח.
- 4.9 עלויות תכנון והקמת מבני הציבור תופחתנה מבסיס ההשבחה במסגרת תחשיב ההשבחה בגין התכנית. מובהר כי בכל מקרה עלויות הקמת מבני הציבור לא תקוזזנה מהיטל ההשבחה בגין התכנית.
- 4.10 היזם מתחייב להגיש בקשות להיתרי בניה ולהוציא היתרי הבניה לצורך הקמת מבני הציבור החדשים להכין תכניות לביצוע שיאושרו על ידי אגף ההנדסה בעירייה בגין עבודות הפיתוח הנוספות בהתאם להסכם זה וזאת על חשבונו והוצאותיו. היטלי פיתוח ואגרות בניה בגין הקמת הפרויקט יחולו על פי דין ולא יקוזזו. על אף האמור מובהר, כי היזם לא ישא ולא יחויב בהיטלי פיתוח ואגרות בניה בגין מבני הציבור, השצ"פ והשטחים ביעוד ציבורי על פי התכנית והיתר הבניה.
- 4.11 מוסכם על הצדדים, כי עבודות הפיתוח שיבצע היזם יכללו את המטלות הבאות: ניהול, תיאום, תכנון (המותנה באישור מהנדסת העיר/אגף ההנדסה בעירייה), בנייה ופיקוח צמוד על הביצוע עד להשלמת העבודות הפיתוח ובכלל זה מסירתם של מבני הציבור לידי העירייה ברמת גמר מלא ו/או מעטפת, לפי העניין, כמפורט ב**נספח ב'** להסכם זה.
- 4.12 למען הסר ספק יובהר, כי בניית מבני הציבור החדשים לא תטיל חובה כלשהי על העירייה ביחס לפיתוח ותחזוקת שטחים פרטיים בזיקת הנאה וכל שטח אחר בתחום התכנית שאינו בבעלות העירייה. עוד מובהר כי הן פיתוח והן תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים יבוצעו על ידי היזם, או על ידי מי מטעמו, הן בתקופת העבודות והן לאחר מכן אף לאחר קבלת תעודת גמר ואכלוס הבניינים.
- 4.13 לאחר סיום ביצוע העבודות, מתחייב היזם למסור את מבני הציבור לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולגרום לרישום של מבני הציבור ושל חניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והכול בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר ובמועדים הקבועים בדין, לרבות רישום זיקות הנאה, לפי העניין, ללא כל תמורה או תשלום מאת העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך. העירייה מתחייבת לשתף פעולה עם היזם לצורך ביצוע הרישומים כאמור לעיל ולחתום על המסמכים שתידרש בקשר לכך.
- 4.14 בוטל.
- 4.15 היזם מתחייב לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות שיאפשרו לעירייה לעשות

בשטחים הציבוריים (מבני הציבור) כל שימוש ציבורי המותר בתביע התקפה באותו מועד.

4.16. בתא שטח 52 לפי התכנית, מתחייב היזם לתכנן ולהקים באמצעות הקבלן כיכר עירונית בשטח הנקוב בתכנית, הכל בהתאם למפורט בנספח ב' להסכם זה ובתכנית פיתוח אשר תאושר על ידי אגף ההנדסה בעירייה (להלן: "הכיכר העירונית").

העירייה תשלם ליזם את תמורת הקמת הכיכר העירונית בהתאם לאמור בסעיף 4.17 להלן. ידוע ליזם כי מקור מימון תמורת העירייה ליזם בגין הקמת הכיכר העירונית הינה היטלי הפיתוח אשר ישולמו לעירייה על ידי היזם, אשר יגבו על פי כל דין.

היזם יגיש לעירייה תכנית פיתוח מפורטת לפיתוח הכיכר העירונית בקני"מ 1:100, עד ליום 15.6.25 ובכל מקרה לכל המאוחר, עד למועד אישור התחלת עבודות על פי היתר הבניה העילי שיינתן. מובהר כי תכנית הפיתוח הנ"ל לא תהווה חלק מהיתר הבניה העילי. העירייה תיתן את הערותיה/ אישורה לתכנית שתוגש לה כאמור בתוך 14 ימים ממועד מסירת התכנית לידי העירייה.

4.17. בתמורה להקמת הכיכר העירונית על ידי היזם, תשלם העירייה ליזם את עלות הפיתוח בהתאם למחירון דקל בהפחתה של 30% בתוספת מע"מ על פי אבני דרך שייקבעו בין הצדדים בהתאם לקצב התקדמות פיתוח הכיכר העירונית. (להלן: "התמורה"). המחירון לפיו תשולם התמורה בפועל הינו מחירון דקל הראשון שיפורסם עבור כל שנה קלנדארית שבגינה יצא חשבון לתשלום. כך למשל, ככל שיצא חשבון בחודש 4/2025 והעדכון הראשון למחירון שיפורסם עבור שנת 2025 פורסם בחודש 2/2025, תשולם התמורה לפי מחירון זה - 2/2025 בהפחתה של 30% בתוספת מע"מ כדין. בתמורה להריסת שצ"פ קיים, היזם ישדרג את מפרט הפיתוח של הכיכר העירונית בהתאם למפרט שיאושר מראש על ידי העירייה בעלות שערכה שווה ל 500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לפי מנגנון תשלום לקבלן המבצע של דקל מינוס 30%.

4.18. עבודות השדרוג יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו המלא.

למען הסר ספק, ככל שבמועד הוצאת חשבון טרם פורסם המחירון לאותה שנה קלנדארית, המחירון על פיו תשולם התמורה יהיה המחירון שהעדכון לגביו היה הראשון בשנה הקלנדארית הקודמת, על פי המנגנון הקבוע בסעיף זה.

4.19. מוסכם על הצדדים כי היזם יישא על חשבונו בעלות העודפת הנובעת מפיתוח כיכר עירונית מעל חניוני היזם בהתאם למפורט להלן:

4.19.1. תכנית פיתוח שתאושר על ידי העירייה מגדירה כי פני פיתוח השטח העליונים יהיו בגובה 1.5 מטר מעל פני מרתף, וזאת לצרכי נטיעות עצים וגינון (להלן: "פני פיתוח השטח העליונים"). על כן היזם יכין, על חשבונו, את השטח כולל המילוי הנדרש עד לגובה מינוס 40 ס"מ מפני פיתוח סופיים. כלומר מילוי של 1.1 מטר. המילוי הנ"ל יכלול מצעים מתחת לשבילים, מילוי קרקע באזורי הגינון אשר מתאימה לגינון כולל הידוקים. ביצוע האמור בסעיף זה יאושר על ידי קונסטרוקטור בכתב. (40 ס"מ הנותרים שכוללים אדמת גן, מצעים מתחת לשבילים וריצופים יהיו כלולים בתמורה כהגדרתה לעיל).

4.19.2. ניקוז – היזם יכין מערכת ניקוז לכל השטחים, כולל צינורות שרשריים, חציות מצעי השבילים, קולטנים וכל מה שנדרש, באמצעות יישום דו"ח של יועץ ניקוז מוסמך ליעוץ בשטחים מסוג זה, והכל לפי שיקול דעת מהנדסת העיר. מערכת זו אינה כלולה בתמורה בגין השצ"פ והיא חובה של היזם כחלק מהכנת השטח.

4.19.3. כמו, היזם יפתח על חשבונו אזורי השהיית נגר במידה ויידרשו ע"י העירייה ו/או היועץ וכן מתקני חילחול למיניהם אשר נדרשים כחלק מתכניות הניקוז, באמצעות יישום דו"ח של יועץ ניקוז מוסמך ליעוץ בשטחים מסוג זה.

- 4.19.4. ככל אשר תכלול תכנית הפיתוח באזורים מרוצפים נטיעה של עצים בארגזי מבנה ייעודיים, כדוגמת TREE PARKER או ש"ע, יישא היזם בעלות התקנתם, כולל מערכת השקיה, כולל ניקוז ואיוורור לשורשים במידות של לפחות 3/3/1.5 מטר. באזורים מגוננים בהם אין שטח של לפחות 12 מ"ק לעץ עבור בית השורשים, יעשה שימוש כני"ל בארגזי מבנה ייעודיים).
- 4.20. היזם מתחייב כי תקרת מרתפי חניה תתוכנן כך שתוכל לשאת את כל העומסים הקבועים וכן עומסים נוספים, השימושיים והניידים אשר עשויים להתקבל עקב הימצאות הכיכר העירונית מעל תקרת מרתפי חניה ובכלל כן: מתקני כושר/משחק, הצללות, עבודות פיתוח ו/או כל עומס אחר בקשר עם מתקנים ועבודות אלה מעל תקרת מרתפי חניה.
- 4.21. היזם מתחייב לקבל אישור מעבדה מוסמכת ו/או אישור יועץ איטום מטעם העירייה אשר יפקח על התכנון והביצוע, לפי החלטת העירייה, לבדיקת מערכת איטום החניונים שיבנו על ידה והמצויים מתחת לכיכר העירונית.
- למען הסר ספק, כי אין ולא תהיה לעירייה כל אחריות בקשר עם תת הקרקע, למעט ככל שיוכח כי נזקים כאמור התרחשו עקב מעשה או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הכיכר העירונית. כך למשל, במקרה של נזילה מתקרת חניוני היזם, יהא היזם בלבד אחראי על איטום חניוני היזם.
- עוד מובהר כי בכל תקלה כאמור ו/או תקלה אחרת בתת הקרקע, שאינה באחריות העירייה כאמור, באחריות היזם לתקן את הליקויים על חשבונו בלבד, ולשם כך יפנה היזם מראש לעירייה, בטרם ביצוע התיקונים, כולל לשם תיאום הנדסי, כאשר באחריות היזם להחזיר את המצב בשטח לקדמותו, על חשבונו בלבד, עם סיום עבודות התיקונים, ככל שניתן. לצורך כך מתחייב היזם לתאם מול העירייה - מראש ובכתב - מועד לביצוע התיקונים ואת לוחות הזמנים לביצועם, לגדר את השטח ולעשות כמיטב יכולתו על מנת שהתיקונים שיבוצעו על ידו לא יפריעו לשימוש השוטף של הציבור בשטחים הציבוריים. למען הסר ספק מובהר כי סעיף זה הינו רק ביחס לנזילות ולנזקים שייגרמו כתוצאה מעבודות התקנת הכיכר העירונית שיבוצעו על-ידי היזם. לאחר מסירת הכיכר העירונית לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייבת העירייה לתחזק את הכיכר העירונית באופן שוטף ולתקן כל נזק וליקוי שיתגלה בה, בכפוף לאחריות הבדק של היזם על פי הסכם זה.
- 4.22. כמו כן, במסגרת עבודות היזם, הוא נדרש לבצע את כלל התיאומים וקבלת האישורים הנדרשים מחברת החשמל וכן תאגיד "מי אונו", לרבות נשיאה בעלויות בגין עבודות שתבוצענה על ידי מי מהם לטובת המתחם/הפרויקט.
- 4.23. לעניין ייחוס הבעלות בפני פיתוח השטח העליונים כהגדרתם לעיל, מוסכם כי החלק העליון בגובה 1 מטר יהיה בבעלות העירייה (להלן: "החלק הציבורי") ואילו החלק התחתון בגובה 0.5 מטר יהיה בבעלות היזם/בעלי הזכויות בפרויקט (להלן: "החלק הפרטי"). מובהר כי בחלק הציבורי תועברנה תשתיות ו/או מערכות ציבוריות ומשותפות, בכפוף לאילוצי תכנון וכפי שיתואם מול מהנדסת העיר, ואילו בחלק הפרטי תועברנה תשתיות ו/או מערכות פרטיות או ציבוריות, בהתאם לצרכים הנדרשים.
- 4.24. ידוע ליזם כי אין באמור בהסכם זה כדי לכבול ו/או להשפיע ו/או לפגוע בסמכויות ו/או שיקול הדעת המסורים לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונטסון.
- 4.25. מובהר כי העירייה ו/או מי מטעמה לא יגבו מהיזם כל תשלום שהוא בגין השימוש במקרקעין בתחום התכנית לטובת התארגנות ו/או הקמה ו/או לכל שימוש אחר, מיום הוצאת ההיתר ועד ליום מסירת העבודות לעירייה והכל, ככל שמדובר בשימוש בשטחים ציבוריים בתחום מקרקעי התכנית. לעניין זה מובהר, כי שימוש לטובת התארגנות במקרקעין בייעוד ציבורי שאינם כלולים בתחום התכנית, יוסדר מול העירייה, בהתאם לנהוג בעירייה בשימוש כאמור.

## 5. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כלפי העירייה כי:

- 5.1. התקשר עם הרוב המיוחס מקרב בעלי הדירות בחלקות המגורים הכלולות בתכנית בהסכם לביצוע הפרויקט.

אגודה מחדשים את ישראל בע"מ

- 5.2. הסכם הפיננסי בינו, כהגדרתו במבוא להסכם זה הינו בתוקף וכי ככל שיבוטל הינו מתחייב להודיע על כך לעירייה בתוך 7 ימים מיום שבוטל ההסכם כדין.
- 5.3. יבצע את העבודות באמצעות קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט - 1969, באופן התואם היקף העבודות וטיבן ואשר מנהל ספרי חשבונות כחוק. בנוסף, על הקבלן להיות מנוסה, מיומן וכשיר לביצוע העבודות על פי הסכם זה ונספחיו, אשר יהא בעל הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים והיכולת הפיננסית והכספית הדרושים לביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה, על נספחיו, וכי עומדים לרשותו כל האמצעים והכלים הדרושים לכך, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.
- 5.4. עיין לפני חתימתו על ההסכם, בכל הנספחים שצורפו להסכם זה, וכי הם נהירים לו וכי אין לו טענות או הערות לגביהם.
- 5.5. בדק את כל המפרטים והתוכניות המצורפים להסכם זה, ויתאם את כל העבודות עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות המפקח ו/או נציג העירייה, בזק, חברת החשמל, העירייה, כיבוי אש וכל שאר הגופים והרשויות הנוגעים לעניין.
- 5.6. ביקר באתר העבודות ובכל מגרש/חלקה רלוונטית אחרת להסכם זה, בדק לשביעות רצונו את האתר וסביבותיו, והינו יודע את מצבו, וכן את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את העבודות לרבות דרישות העירייה, לוחות הזמנים, השלבויות לביצוע, התכניות והמפרטים וכן את כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות, ככל שניתן לדעת על קיומם במועד חתימת הסכם זה, ועל קצב התקדמותן.
- 5.7. למען הסר ספק מובהר כי ביצוע האמור בסעיף זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ידועים לו החומרים, כח האדם והאמצעים הנדרשים והיכולות הכספיות לביצוע העבודות בהתאם להוראות ההסכם והם נמצאים ברשותו או בהישג ידו, והינו מסוגל מכל הבחינות לבצע את העבודות בהתאם להוראות הסכם זה מתוך מודעות מלאה לכל הגורמים שיש או שיכולה להיות להם השפעה על העבודות וקצב ביצוען, והוא לא יהיה רשאי לבסס על אי-ידיעת תנאי או נתון או עובדה כלשהן כל דרישה כספית או כל טענה בדבר איחור כלשהו, אף לא כל טענה אחרת שהיא.
- 5.8. כניסתו לשטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור לביצוע העבודות הינה כבר רשות בלבד וכי אין בה בכדי להעניק לו, במפורש ו/או במשתמע, זכות כלשהי בשטחי העירייה, לרבות לא זכות עכבון בשטחי העירייה או בכל שיוקם על שטחי העירייה והוא מתחייב שלא לתפוס חזקה ו/או זכות אחרת בשטחי העירייה או בכל שיוקם על שטחי העירייה.
- 5.9. יבצע עבור העירייה את העבודות, בהתאם לתכניות המצורפות להסכם זה וימסור לה אותן, לרבות המערכות והמתקנים המשולבים בהן כשהם מושלמים, ראויים לשימוש ומוכנים בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה (בכפוף לביצוע עבודות התאמה על ידי העירייה, ככל שמתחייבות מהסכם זה), והכל בהתאם להוראות כל דין החלות על היזם, כפי שיהיו במועד ביצוע העבודות ו/או במועד חתימת הסכם זה לפי התוכניות לרבות תכניות הבינוי והפיתוח ו/או הנחיות יועצי העירייה באשר אליהן, דרישות הרשויות השונות, לרבות רשות הכבאות, פקע"ר, משטרה, חברת החשמל, בזק, טל"כ וטלוויזיה בלווין, בעת קבלת תעודות גמר, והוראות הסכם זה על נספחיו, לאחר שכבר ניתנו לגבי השטחים הללו תעודות גמר מאת הרשויות המוסמכות, בתמורה למחיר הכולל כהגדרתו בהסכם זה, כולל תקופת בדק ואחריות ביחס לעבודות שבוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו וכל זאת בתנאים המפורטים בהסכם.
- 5.10. יבצע את עבודות הבדק והתיקונים בהתאם להסכם זה ולהוראות כל דין.
- 5.11. יתאם את ביצוע העבודות ע"פ הסכם זה מול כל גורם מקצועי אשר רלוונטי לאותה עבודה מטעם העירייה ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.12. לא ישתמש במסמכי התכנון לצורך אחר פרט לשם ביצוע העבודות ע"פ הסכם זה.
- על אף האמור לעיל, לבצוע העבודות ישמשו מסמכי התכנון אך ורק אם נשאו חותמת "לביצוע" או אם ניתנה הוראה מיוחדת בכתב של המפקח. קיבל היזם מסמכי תכנון שאינם נושאים חותמת "לביצוע", עליו להפנות מיד תשומת לב

- המפקח לכך בכתב ובע"פ ולנהוג לפי הוראותיו.
- 5.13. יעביר לידיעת המפקח את פרטי כל קבלני המשנה.
- 5.14. הנו אחראי בלעדית, על חשבונו, לתכנון, להשגת האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות מכל רשות מוסמכת, תשלום אגרות והיטלי פיתוח, אגרות בניה, היטל השבחה וכיוצא"ב לפי דין. בכל מקרה יהיה היזם אחראי בלעדית להשגת כל אישור ו/או היתר שיידרש לצורך שימוש כלשהו בשטחים שמחוץ לאתר לרבות דרכים, דרכים זמניות, שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים, אישורים מאת מכון התקנים ופינוי פסולת לאתר מורשה ויישא בכל העלויות הכרוכות בכך.
- 5.15. טרם תחילת ביצוע העבודות, יבדוק את ההסכם, מסמכי התכניות ונספחי הסכם זה ויביא לתשומת לב המפקח ו/או נציג העירייה את אי ההתאמה, או הסתירה, שתגלה על ידו. היזם מתחייב להודיע למפקח מיד על כל אי התאמה, סתירה שתגלה על ידו כאמור ולנהוג לפי הוראות המפקח ובלבד שהוראת המפקח תינתן תוך לא יאחר מ-7 ימים.
- 5.16. אם תוצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה או סתירה שהייתה ידועה ליזם כאמור, יהיה על היזם לשאת בכל ההוצאות שיידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות.
- 5.17. יביא לתשומת לב נציג העירייה כל הסתייגות שיש לו מהתכנון ומההוראות הכלולות בנספחים ו/או מאלה שיקבל במהלך העבודות ומההוצאות הצפויות מביצוען. הסתייגות כאמור תיעשה סמוך לקבלת התכנון, הנספחים או ההוראות.
- 5.18. יפעל בהתאם לנוהל בקשה להיתר הריסה/ חפירה ודיפון המצ"ב להסכם זה **כנספח ט'**.
- 5.19. לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כל עיכוב שיגרם בביצוע העבודות בשל מניעה כלשהי בביצוע העבודות שמקורה בהוראת רשות מוסמכת, ככל שאינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה, לרבות אך לא רק בשל גילוי עתיקות באתר, אף אם יגרמו לו נזקים והוצאות בגין עיכוב כאמור ומובהר כי עיכוב בנסיבות כאמור לא יהווה הפרה של היזם.
- 5.20. ימסור את העבודות כשהן מושלמות בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו והינו אחראי לטיב העבודות במשך תקופות הבדק והאחריות.
- 5.21. יציג למפקח ולנציג העירייה דו"ח התקדמות ביצוע חודשי, בכל רבעון.
- 5.22. כל עבודות המדידה והעמדת מבנים בפרויקט לצורך הביצוע תבוצענה ע"י היזם ועל חשבונו, באמצעות מודד מוסמך.
- 5.23. מתחייב לכלול בהסכמי המכר עם רוכשי יחידות בפרויקט את הימצאות מבני הציבור החדשים בבנייני המגורים ואת השימוש שיעשה בהם ולהעביר לעיון העירייה הסכם מכר לדוגמה לצורך הוכחת קיום התחייבות זו.
- 5.24. היזם יערוך את התכניות לביצוע עבודות הכיכר העירונית בתא שטח 52 על פי הנחיות אגף ההנדסה ובהתאם ל**נספח ב'** להסכם זה.
- 5.25. מובהר כי מסמכי התכנון המצורפים **כנספח ב'** להסכם זה נערכו על ידי היזם בהתאם לתב"ע ולהנחיות התכנוניות של הגורמים הרלוונטיים בעירייה ואושרו על ידם וכי המפרטים המצורפים **כנספח ב'** להסכם זה הוכנו ו/או אושרו על ידי העירייה. לפיכך, על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, לא תהא ליזם ו/או למי מטעמו כל אחריות לפגמים ו/או כשלים ו/או טעויות שנפלו במפרט ו/או שמקורם בהנחיות התכנוניות שניתנו מצד העירייה ו/או מי טעמה, לרבות הנחיות מטעם המהנדס ו/או המפקח.

## 6. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח, ניהול יומן

- 6.1. היזם יבצע את העבודות בהתאם לתכניות לביצוע שאושרו ע"י המפקח כאמור ובהתאם להוראות הסכם זה, על נספחיו ובכפוף לכל דין והכל תוך תיאום שוטף מול המפקח במהלך ביצוע העבודות.
- 6.2. המפקח רשאי לבדוק את העבודות ואתר העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב העבודה שנעשית על ידי היזם בביצוען.

כן רשאי הוא לבדוק את אופן ביצוע הוראות הסכם זה, על ידי היזם, על מנת לוודא שהיזם עומד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

למען הסר ספק מובהר כי הפיקוח שיבצע המפקח על פי הסכם זה לא ישחרר את היזם מהתחייבויותיו כלפי העירייה למילוי הוראות ההסכם.

מובהר כי מאחר שהעבודות נשוא הסכם זה כוללות עבודות מסוגים שונים ובאתרי עבודה שונים, ייתכן כי ימונה מפקח שונה לכל אתר/ סוג העבודות והוראות סעיף זה להלן תחולנה בהתאם ביחס לכל מפקח וסוג/ אתר עבודה.

6.3. באתר העבודות ינהל היזם יומן עבודה כנדרש על-פי דין (להלן: "יומן העבודה") בו יירשמו מדי יום הפרטים הבאים על ידי היזם או בא כוחו המוסמך, אלא אם קבע המפקח, כי רישומים כאמור ייעשו על ידו:

6.3.1. מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי היזם בביצוע העבודות;

6.3.2. הציוד המכני אשר היזם מבצע בו שימוש בביצוע העבודות;

6.3.3. תנאי מזג האוויר השוררים במקום העבודות;

6.3.4. המלאכות בביצוע העבודות שבוצעו במשך היום;

6.3.5. כל דבר אשר לדעת היזם יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות על ידו;

6.4. המפקח רשאי לרשום, במסמך אשר יהיה נפרד מיומן העבודה, הוראות שניתנו ליזם, הסתייגויות והבהרות בדבר מהלך ביצוע העבודות, וכן כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות על ידי היזם, בציון תאריך הרישום. היזם או בא-כוחו המוסמך רשאי לרשום ביומן העבודה את הערותיו בקשר לביצוע העבודות, בציון תאריך רישומן, אולם רישומים אלה יחייבו את העירייה רק בתנאי שהמפקח, לא הסתייג מהם בהודעה בכתב ליזם תוך ארבעה עשר (14) יום מיום מסירת העתק מרישומים אלה למפקח, ורק בתנאי שאין ברישומים אלה משום דרישה לתשלום כלשהו.

6.5. כל דף של יומן העבודה ייחתם, בתום הרישום בו, על ידי היזם או בא כוחו המוסמך, ולאחר מכן על ידי המפקח.

6.6. העתק חתום מרישומי המפקח ביומן העבודה יימסר ליזם, או לבא כוחו המוסמך, אשר רשאי להסתייג מכל פרט הרשום בו, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממסירת ההעתק כאמור, על ידי מסירת הודעה בכתב למפקח. דבר הסתייגותו של היזם יירשם ביומן. לא הודיע היזם, או בא כוחו המוסמך, על הסתייגות כאמור, רואים כאילו אישרו הצדדים את נכונות הפרטים הרשומים ביומן.

6.7. הרישומים ביומן, פרט לאלה שהיזם, או בא כוחו המוסמך, הסתייג מהם, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם.

6.8. העירייה בלבד תישא בשכר המפקח/ים מטעמה.

## 7. היקף ההסכם

7.1. הוראות ההסכם חלות על ביצוע העבודות, לרבות המצאת כוח האדם, החומרים, הכלים, הציוד, המכונות וכל דבר אחר, בין קבוע ובין ארעי, הנחוץ לשם כך.

7.2. העירייה לא תישא בתשלום תמורה בגין הקמת מבני הציבור על פי הסכם זה והעבודות להקמת מבני הציבור יבוצעו ע"י היזם והוצאותיו בלבד, אלא אם כן נקבע אחרת **במפורש** בהסכם זה.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומהוראות הסכם זה, על היזם יחולו ההוצאות שלהלן בקשר עם הקמת מבני הציבור:

7.3.1. כל העבודות, הציוד והחומרים, לרבות הפחת, ובכלל זה מוצרים מכאניים, עבודות לוואי וחומרי עזר, הדרושים לביצוע העבודות על פי ההסכם, לרבות הגנה ושמירה על העבודות החומרים, על הציוד (לרבות חומרים וציוד של העירייה), על העובדים ועל צד ג' מפני גניבה, אובדן פגיעה ונזק, עד למועד מסירת העבודות לעירייה.

7.3.2. תיאום עם כל הרשויות המוסמכות על פי כל דין, תיאום הביצוע של

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

- העבודות וכן תיאום עם כל הגורמים הקשורים לעבודות.
- 7.3.3 אמצעי זהירות למניעת הפרעות ותקלות, לרבות סילוק מי גשם ושאיבת מים.
- 7.3.4 אספקה ושימוש בציוד מכני, כל עבודה, פיגומים, טפסנות, דרכים זמניות, אמצעי גידור, אמצעי מיגון והפרדת תנועה גגון מחסומי "ניו גרסי", מיניגארד, מעקות "W" וכיו"ב וכל ציוד אחר לרבות הוצאות הרכבתם, החזקתם באתר העבודה פירוקם וסילוקם בסיום העבודות.
- 7.3.5 הובלת כל החומרים, המוצרים והציוד האחר לאתר העבודה, החזרתם, ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הסעת עובדים לאתר העבודה וממנו.
- 7.3.6 אחסנת חומרים וציוד ושמירתם וכן שמירה על חלקי העבודה שנסתיימו, אחזקתם והגנה עליהם.
- 7.3.7 מדידה וסימון לרבות פירוק וחיידוש של הסימון וכל מכשירי המדידה הדרושים לשם כך.
- 7.3.8 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הנדרשות לביצוע העבודות של מבני הציבור לפי התכניות המאושרות על ידי העירייה.
- 7.3.9 כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודת לילה.
- 7.3.10 כל ההוצאות הנדרשות להכנת העתקי תכניות או מסמכים אחרים לפי ההסכם והפצתם בין הגורמים הנדרשים להם.
- 7.3.11 ניקוי אתר העבודה וסילוק פסולת ועודפים ממנו, מדי יום ועם סיום העבודות, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות תוך הקפדה יתרה על חזות אתר העבודה בסופי שבוע וחגים.
- 7.3.12 דמי הביטוח למיניהם, מסים לקרנות ביטוח והטבות סוציאליות, מס קניה, מכס בלו, מסים, אגרות והיטלים מכל מין וסוג שהוא.
- 7.3.13 הוצאות להצבת שלטים, תמרורים ואביזרי הכוונה לרבות פנסים מהבהבים בעל ספק כוח עצמי (ספקו או שוות ערך) כנדרש על פי ההסכם.
- 7.3.14 ההוצאות להכנת לוחות זמנים ועדכונם השוטף.
- 7.3.15 ההוצאות בגין הכנת תכנית בדיעבד AS MADE לכל סוגי העבודות, ללא יוצא מן הכלל, לרבות כבישים, מבנים וכל המערכות התת-קרקעיות והעיליות המופיעות בכתב הכמויות ואלה המצאות באתר העבודה והקשורות לביצוע העבודות אפילו לא בוצעו על ידי היזם.
- 7.3.16 הכנת תיק אחזקה בסיום העבודות, כולל פירוט והנחיות אחזקה, אספקת תעודות אחריות, ספר הדרכה, פרטי קבלני משנה ונותני השירות.
- 7.3.17 אספקת וצריכת מים, חשמל וטלפון.
- 7.3.18 הוצאות בגין בדיקות לרבות מכון התקנים, כיבוי אשר יתר הבדיקות שבאחריות היזם וכל ההוצאות המתחייבות מביצוע בדיקות חוזרות על ידי מעבדה מוכרת-כל סוגי הבדיקות על פי פרוגרמה ובדיקות נוספות על פי דרישות המפקח המתכננים.
- 7.3.19 סילוק של כל פסולת או עודפי חפירה אל מחוץ לשטח אתר העבודה אל אתר פסולת או שפיכה מאושר, לרבות המצאת אישור פינוי פסולת לאתר מאושר ותשלום אגרות במידת הצורך.
- 7.3.20 הקמת מבנים זמניים לשימוש היזם, ציודם ואחזקתם, העתקתם ופירוקם בתום העבודות.
- 7.3.21 כל ההוצאות והנוזקים של היזם בקשר עם מילוי התחייבויותיו על פי ההסכם.
- 7.3.22 כל יתר ההוצאות המתחייבות מתנאי ההסכם או המסמכים המהווים חלק ממנו על כל פרטיהם, או הקשורות עמם, או הנובעות מהם, הן הישירות והן העקיפות, ובכלל זה כל התקורה של היזם, לרבות הוצאות המימון

והערבויות, בין שההוצאות האמורות כולן ידועות עתה לצדדים ובין שהן תיוודענה להם בעתיד.

#### 8. אופן תשלום התמורה בגין ביצוע העבודות להקמת הכיכר העירונית

##### חשבונות ביניים

- 8.1 העירייה תשלם כל חשבון ביניים שיאושר על ידי המפקח. חשבון הביניים יוגש ע"י היזם לעירייה ולמפקח, בתחילת חודש עבור עבודות שבוצעו על ידי היזם החודש הקודם. בצירוף פירוט של העבודות שנעשו וכל אסמכתא הנדרשת לצורך ביצוע התשלום.
- 8.2 המפקח יבדוק כל חשבון ביניים, יקבע אילו מהעבודות האמורות בו אכן הושלמו בפועל ומה הם הסכומים להם זכאי היזם עבור ביצוע עבודות אלה.
- 8.3 המפקח יאשר החשבון או חלקו, או לא יאשרו, ויעביר את החשבון שאושר לגזבר העירייה לתשלום. התמורה תשולם ליזם ע"י העירייה לא יאוחר מ-60 ימים מתום החודש שבו הומצא החשבון לעירייה, והכל לפי הוראות חוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז-2017.
- 8.4 מוסכם בזה במפורש ובמודגש כי אישור חשבונות ביניים ותשלומם לא ישמשו כראיה לאישור מחיר שלא נכלל בחוזה, או, כהסכמה לקבל חלקי עבודה שנכללו בחשבון ביניים שאושר.

##### חשבון סופי

- 8.5 על היזם להגיש חשבון סופי, בתוך 60 יום ממועד סיום העבודות (להלן: "**החשבון הסופי**"). החשבון הסופי יאושר על ידי המפקח, כמו שהוגש, או בתיקונים שימצא המפקח לנכון להכניס בו.
- 8.6 לא הגיש היזם חשבון סופי בתוך המועד האמור לעיל, יהא המפקח רשאי – אולם לא חייב – לערוך חשבון סופי לפי מיטב ידיעותיו ועל יסוד המסמכים שברשותו. חשבון סופי שיוכן על ידי המפקח כאמור לא יחשב כאילו נערך על ידי היזם ותהיה ליזם האפשרות להעביר לעירייה את החשבון הסופי שיערך על ידו בתוך 10 ימי עסקים ממועד עריכת החשבון הסופי על ידי המפקח. ככל שהיזם לא העביר לעירייה את החשבון הסופי עד למועד זה, ייחשב החשבון הסופי שערך המפקח כחשבון שנערך על ידי היזם והוא יחייב את הצדדים.
- 8.7 החשבון הסופי, כפי שיאושר על ידי המפקח, יפרע בתוך 60 ימים מתום החודש שבו התקיימו כל התנאים המצטברים כדלקמן:

- (1) היזם סיים את כל העבודות ומסר אותם לעירייה.
- (2) היזם המציא לעירייה את ערבות הבדק כאמור בסעיף 49.2 להלן.
- (3) היזם מסר לעירייה תכנית עדות (MADE AS) מעודכנת בהתאם לביצוע העבודה בפועל וכשהן מאושרות על ידי המפקח.
- (4) היזם ערך את כל הבדיקות הנדרשות, לרבות בדיקות המפורטות, ככל שמפורטות במפרטים.
- (5) היזם המציא לעירייה חשבונית מס ערוכה כדן.
- (6) היזם המציא למינהל ההנדסה אישור חתום על ידי המפקח לקבלת העבודה ואישור חתום ומאושר לתשלום על ידי המפקח.

בכל מקרה של מחלוקת בין היזם לבין המפקח מטעם העירייה לגבי אישור או אי אישור חשבונות ביניים או חשבון סופי, יפנו הצדדים לפוסק הנדסי שימונה בהסכמת הצדדים (ובהעדר הסכמה בתוך 7 ימים ממועד פניית צד למשנהו אזי ימונה ע"י יו"ר אגודת האינג'נרים בישראל) וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים.

#### 9. סתירות במסמכים ועדיפות בין מסמכים

- 9.1 ככל שקיימות הוראות שונות במסמכי ההסכם השונים, אין בכך כדי לפסול אף אחת מהוראות אלו, שכן מסמכי ההסכם השונים באים להשלים זה את זה. שאלת

העדיפות בין מסמכי ההסכם השונים תיבחן, רק כאשר הוראות שונות במסמכי ההסכם השונים עומדות בסתירה זו לזו.

- 9.2. בוטל.
- 9.3. מובהר בזאת, כי הואיל ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות שתתעוררנה תוך כדי מהלך ביצוע העבודות וחלקן של התוכניות יוכנו ויצורפו בעתיד להסכם וממועד צירופן תהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם, הרי שכל שאלה שתתעורר תזכה למענה מן המפקח, במהלך ביצוע העבודות. כל הוראה שתינתן על ידי המפקח תחשב כאילו נכללה בהסכם מראש והיזם לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת ו/או תשלום נוסף בקשר לכך ובלבד שאין בהוראה כדי לשנות את אופי העבודה ו/או היקפה באופן מהותי או באופן שיש בו כדי להשית על היזם עלויות ו/או חביונות נוספות שאינן סבירות מעבר לקבוע בהסכם זה ובלבד שלא יהיה בה כדי לסתור את המפרט המצורף להסכם זה.
- 9.4. ככלל, בכל מקרה של סתירה, או אי התאמה, או דו משמעות לגבי הוראה כלשהי במסמכים השונים המהווים את ההסכם ובהעדר קביעה אחרת של סדר העדיפות במפרט המיוחד, או בכל מסמך אחר ממסמכי ההסכם, סדר העדיפות - לעניין הביצוע - נקבע ברשימה שלהלן:
- 9.4.1. תכניות ומפרטים המצורפים להסכם;
- 9.4.2. תנאי ההסכם ללא נספחיו;
- 9.4.3. המפרט הכללי לעבודות בניה;
- 9.4.4. תקנים ישראליים;
- למען הסר ספק יובהר כי, כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו.
- 9.5. גילה היזם סתירה, או אי התאמה, או דו משמעות בין הוראה אחת מהוראות ההסכם לבין הוראה אחרת, או שהיה היזם מסופק בפירושה הנכון של הוראה, מסמך או כל חלק מהם, או שהמפקח מסר הודעה ליזם שלדעתו אין המפקח מפרש כהלכה את ההסכם - יפנה היזם מיד בכתב למפקח והמפקח ייתן הוראות בכתב, לרבות תוכניות לפי הצורך, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו. יובהר כי לא יהא בכך בכדי לעכב את ביצועה של אותה עבודה שבגינה היה עליו לפנות למפקח כאמור לעיל, ככל שהיזם יפעל למלא אחר הוראות המפקח במועד שנקבע לכך.
- 10. אספקת תכניות והחזקת מסמכים במקום העבודות**
- 10.1. היזם ידאג להוצאת שלושה עותקים מכל אחת מהתוכניות וימסור העתק לעירייה ללא תשלום. כל עותק נוסף שיהיה דרוש ליזם - יוכן על חשבון היזם.
- 10.2. עותק מכל מסמך הקשור לביצוע העבודות, יוחזקו על ידי היזם במקום העבודות. המפקח, נציג העירייה וכל אדם שהורשה על ידו בכתב יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש במסמכים הנ"ל בכל עת בכפוף לשמירה על זכויות יוצרים ובכפוף לכך שלא יעבירו את התכניות לצדדי ג' שאינם קשורים לביצוע העבודות.
- 11. ביצוע העבודות**
- 11.1. היזם יבצע את העבודות בהתאם להוראות ההסכם וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיהם של נציג העירייה והמפקח שיינתנו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.2. נציג העירייה והמפקח רשאים להמציא ליזם, מזמן לזמן, תוך כדי ביצוע העבודות, הוראות, לרבות תוכניות לפי הצורך, לביצוע העבודות ובלבד שלא יהיה בהם בכדי לשנות את העבודות עליהם הוסכם במסגרת הסכם זה ובכפוף למנגנון הקבוע בס' 9.3 לעיל.
- 11.3. היזם מתחייב לבצע את העבודות, כהגדרתן בהסכם זה, בהתאם לכללים הנהוגים בעירייה ביחס לשעות וימי פעילות של אתרי בניה.
- 11.4. ידוע ליזם שחלק מהעבודות תבוצענה ברחובות בהן תנועה סואנת של כלי רכב והולכי רגל וע"כ עליו להצטייד באישור משטרת ישראל לביצוע העבודות, לרבות תיאום תנאי ומועדי הביצוע.
- 11.5. היזם ימציא למפקח, טרם תחילת ביצוע העבודות, תכניות להסדרי תנועה

מאושרות על ידי קצין התנועה האזורי וידאג להמצאת כל ציוד התמרור והשילוט לשם כך.

## 12. טיב החומרים והמלאכה

- 12.1. היזם ישתמש בחומרים ובמוצרים נושאי תו תקן, ובהיעדר תקן – לפי הנחיות המפקח.
- 12.2. בכל מקרה בו צוין לגבי מוצר, ציוד או חומר כלשהם, שם היצרן או השם המסחרי שלהם על היזם לספק את המוצר הנקוב. אספקת מוצר שווה ערך תהיה רק אם המוצר שווה הערך אושר, מראש ובכתב, על ידי המפקח.
- 12.3. היזם מתחייב לספק על חשבוננו הוא, ולפי הוראות המפקח, דגימות מהחומרים, בין שהובאו או שנמצאים באתר העבודה בין שלא, מהמלאכה שנעשתה, וכן לספק את הכלים, את כוח האדם וכל יתר האמצעים הדרושים לבדיקת הדגימות, החומרים והמלאכה באתר העבודה או להעביר אותם לבדיקת מעבדה, הכול כפי שיוורה המפקח.
- 12.4. החומרים והמוצרים שיספק היזם לביצוע העבודות יתאימו מכל הבחינות לדגימות שאושרו ויהיו בכמות הדרושה לצורך התקדמות העבודות וביצוען המלא.
- 12.5. היזם יכין תכנית לבדיקות ודגימות מעבדה ויגיש את תכנית הבדיקות לאישור המפקח תוך 10 יום ממועד הוצאת צו התחלת עבודה. המפקח רשאי לשנות את התכנית בהתאם לתנאי העבודה בשטח.
- 12.6. היזם יזמין את כל הבדיקות על פי התוכנית המאושרת על ידי המפקח, באמצעות מעבדה מוסמכת, מאושרת על ידי המפקח. עלות הבדיקות תחול על היזם. נוסף לבדיקת דגימות כמפורט לעיל, על היזם לבצע ביקורת ויזואלית באתר העבודה, כדי לוודא שהביצוע של העבודות תואם את דרישות ההסכם והוראות המפקח.
- 12.7. נוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו מוסכם כי מתן הוראות על-ידי המפקח ו/או ביצוע דגימות לפי הוראותיו אינו גורע מאחריות היזם לגבי טיב החומרים, המלאכה והעבודות כנדרש בהסכם וחובת ההוכחה לטיב זה ולהיותם עומדים בדרישות התקנים והמפרטים מוטלת על היזם.
- 12.8. עיכוב הבדיקות במעבדה או המתנה לתוצאותיהן לא יקנו ליזם ארכה כלשהי להשלמת העבודות ולא ישמשו עילה לתביעה כלשהי מטעמו.
- 12.9. מובהר שבכל מקום בו נדרש אישור ו/או התייחסות של מפקח לרבות אך לא רק ביחס לחומרים ו/או מוצרים מסוימים יהיה על המפקח להשיב לפניית החברה בתוך 14 ימים אחרת החברה תהא רשאית לפעול ו/או להשתמש בחומר ו/או מוצר מסוים בהתאם לשיקול דעתה.

## 13. ערבות לקיום ההסכם

- 13.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם לפי הוראות ההסכם במלואן ובמועדן, ימציא היזם לעירייה כתנאי למתן היתר בניה ראשון לפרויקט (לרבות היתר הריסה/ חפירה ודיפון), ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בשיעור של 10% מעלות העבודות על פי הסכם זה, המהווה **סך של 690,000 ₪** (במילים: שש מאות תשעים שקלים חדשים), בתנאים ובנוסח הקבועים **בנספח ז'** להסכם זה (להלן: "**הערבות לביצוע ההסכם**"). הערבות לביצוע ההסכם תופחת בשיעור של 50% עם השלמת שלד מבני הציבור. היזם יגיש כתב ערבות אחד בלבד לביצוע ההסכם בגין מלוא סכום הערבות לביצוע ההסכם ביחד.
- 13.2. הערבות לביצוע ההסכם, תישאר בתוקף עד למסירת העבודות לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 13.3. הפר היזם התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו היסודיות על פי ההסכם, לא תיקן את ההפרה בתוך 45 ימים מיום קבלת דרישה לכך בכתב ובדואר רשום ונגרם לעירייה נזק בגין אותה הפרה, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות המצויה אצלה בגובה סכום הנזק שנגרם לה בפועל כתוצאה מההפרה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לעירייה על פי ההסכם ו/או הדין.

אורות מחדשים את ישראל בע"מ

כל הפרה שלא תוקנה תוך 45 יום לאחר התראה בכתב תיחשב הפרה יסודית.

14.

#### תכנון ותיאום תכנון

- היזם מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שבמסגרת התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מתחייב לתכנן ולבצע, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו תיאום של התכנון של הפרויקט, אשר יכלול, בין היתר, את ביצוע כל הפעולות והמטלות שלהלן:
- 14.1. תכנון מבני הציבור, בהתאם להנחיות העירייה והגשת בקשות מתאימות להיתר בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.
- 14.2. תכנון וכן ניהול ותיאום התכנון של כלל העבודות, המפרטים והאחריות לתיאום בין גורמי התכנון, האדריכל, והמתכננים וכן אחריות לתיאום בין התכניות השונות בינן לבין עצמן, התאמתן של כל התוכניות לתקנים המחייבים ולהוראות כל דין והתאמתן לתכנית האדריכל ולהיתר הבניה שיוגש על ידי היזם, תיאום הגשת התוכניות השונות במועדן, ותיאום בין כל תכניות העבודה לבין עצמן, תיאום ליו"ז בין כל גורמי התכנון ובין כל גורמי הביצוע, לרבות קבלני המשנה, ועריכת ישיבות תכנון, סדירות וקבועות (ככל ולדעת החברה יש בכך צורך), בהשתתפות העירייה וכל המתכננים, יובהר כי על העירייה ו/או נציג מטעמה להגיע לישיבות שייקבעו על ידי החברה במועד שייקבע בתיאום עם העירייה. היזם יודיע לעירייה ולמפקח, מראש ובכתב, על כל שינוי בתוכניות בקשר עם העבודות, כהגדרתן לעיל, הנובע מתיאום התכנון.
- 14.3. העברת הערות ו/או הנחיות, בכתב, סבירות ומנומקות, למתכננים בכל הנוגע לעבודות המתכננים, לרבות אספקת תכניות.
- 14.4. היזם יישא בלעדית באחריות לכל נזק, הוצאה ו/או הפסד שיגרמו לו עקב אי תיאום כאמור ובכלל זה יתקן על חשבונו את כל הדרוש תיקון עקב אי התאמה בין התכניות.
15. רישיונות ואישורים
- 15.1. לפי תחילת ביצוע העבודות יטפל היזם בכל הדרוש לתכנון עבודות הפיתוח והגשת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים לביצוע העבודות לפי התכניות, מכל רשות מוסמכת, וישלם את כל ההוצאות, ערבויות הנדרשים לשם הוצאתם, על חשבונו והוצאותיו. בפרט, מתחייב היזם לפעול לקבלת אישור משרד החינוך וכל האישורים הדרושים למוסד חינוכי כולל תיאום מול אגף החינוך בעירייה, לפי העניין, לעניין תכנון מבני הציבור החדשים לרבות – מיקום, העמדה, חלוקת פנים ושטח ממ"ד/ממ"מ וכן לתכנון החצרות המקורות, הכל בהתאם לתקנים ולהנחיות הרלוונטיים.
- 15.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, "רשות מוסמכת" בסעיף זה: עירייה, ועדות התכנון, משרדי הממשלה, חברת החשמל, משרד התקשורת, חבי "בזק", חברות הכבלים, מע"צ, משטרת ישראל, שירותי כבאות, רשויות אזוריות ומקומיות על כל מחלקותיהן, תאגיד המים, מקורות, רשות העתיקות, רשויות הניקוז, פיקוד העורף, איגוד ערים וכל רשות מוסמכת נוספת.
- 15.3. על היזם מוטלת החובה לקבל מהרשויות הנוגעות בדבר, לפי התחלת העבודה, היתרים, אישורי מעבר ואת כל המידע הדרוש בקשר למיקום ולמפלס של מתקנים וקווי תשתית תת-קרקעיים (מים, חשמל, טלפון, דלק, ביוב, תיעול וכיו"ב) ולדאוג להזמנת מפקח מטעם הרשות המוסמכת, שיהיה נוכח במקום במשך כל זמן ביצוע העבודות בסמוך למתקן תת-קרקעי, או חצייתו. לא תבוצע כל עבודה סמוך למתקן תת-קרקעי, ללא נוכחות המפקח.
- 15.4. לדרישת המפקח, יציג לו היזם את הרישיונות והאישורים, כאמור, לפני תחילת ביצוע העבודות, וכן ימציא לו כל אישור בכתב מאת כל רשות מוסמכת על התאמת העבודות לדרישות כל דין או להוראותיה של אותה רשות.
- 15.5. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה היזם מתחייב לטפל, על חשבונו והוצאותיו, בקבלת האישורים המפורטים להלן:
- 15.5.1. היתרי בניה לעבודות הפיתוח.
- 15.5.2. האישורים הנדרשים לקבלת תעודת גמר, כולל אישור יועץ בטיחות ויועץ

נגישות לאחר גמר ביצוע העבודות (ככל שהדבר נדרש לפי דין בבניית מבנה הציבור ברמת מעטפת);

15.5.3. אישור ממהנדס רשום ביצוע שלד המבנה בהתאם להוראות חוק התכנון הבניה תשכ"ה – 1965;

15.5.4. כל אישור נוסף הנדרש על ידי כל רשות מוסמכת;

## 16. צוות הניהול

16.1. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה מתחייב היזם למנות, טרם תחילת ביצוע העבודות, לרבות באמצעות הקבלן מטעמו, ממונה/ים על הבטיחות מטעמו כמובנו על פי תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות) תשנ"ו 1996 (להלן בהתאמה: "הממונה על הבטיחות", "התקנות").

להסרת ספקות יובהר כי ביחסים שבין העירייה לבין היזם, היזם יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל ענין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי התקנות ועפ"י כל דין, של ממונה על הבטיחות, הן מטעם העירייה והן מטעם היזם, וזאת על חשבונו של היזם בלבד.

היזם ידווח לעירייה, טרם תחילת ביצוע העבודות, בדבר מינויו של ממונה על הבטיחות, בדבר קבלת אישור על פי דין למינויו וכן ידווח היזם לעירייה בדבר כל ענין אחר הכרוך בממונה על הבטיחות. היזם יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם לעירייה בגין הפרת התחייבויותיו של היזם ו/או הממונה על הבטיחות כדלעיל.

הממונה על הבטיחות יחתום לפי דרישת העירייה על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו. היזם ידאג להעברת הצהרה חתומה ע"י הממונה על הבטיחות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בינו לבין העירייה.

ממונה הבטיחות יבקר באתר העבודה, לפחות אחת ל-30 יום, ויפיק דוח בהתאם לממצאיו. העתק יועבד למפקח. היזם מתחייב ליישם, מידית, את המלצות הממונה על הבטיחות, בכפוף להנחיות המפקח בעניין.

16.2. היזם מתחייב למנות, טרם תחילת ביצוע העבודות, לרבות באמצעות הקבלן מטעמו אחראי/ים לביקורת כמובנו על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן בהתאמה: "האחראי על הביקורת", "תקנות התכנון").

16.3. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה מתחייב היזם למנות, טרם תחילת ביצוע העבודות, לרבות באמצעות הקבלן מטעמו, אחראי על ביצוע השלד כמובנו על פי תקנות התכנון (להלן: "האחראי על ביצוע השלד").

16.4. להסרת ספקות יובהר כי ביחסים שבין העירייה לבין היזם, היזם יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל ענין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי תקנות התכנון ועפ"י כל דין, של האחראי על ביצוע השלד, וזאת על חשבונו של היזם בלבד.

16.5. היזם ידווח לעירייה בדבר מינויו של האחראי על ביצוע השלד, בדבר קבלת אישור על פי דין למינויו וכן ידווח היזם לעירייה בדבר כל ענין אחר הכרוך באחראי על ביצוע השלד.

16.6. היזם יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם לעירייה בגין הפרת התחייבויותיו של היזם ו/או האחראי על ביצוע השלד, כדלעיל. האחראי על ביצוע השלד יחתום לפי דרישת העירייה על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו.

16.7. היזם מתחייב כי מנהל העבודה, אשר ימונה על ידו וזהותו תימסר לעירייה ולמפקח, ימצא באופן קבוע באתר העבודה, ינהל את כל העבודות באופן צמוד ויפקח על קיום הוראות הסכם זה עד למועד מסירת העבודות.

16.8. מובהר בזאת כי לא יהיה בהעסקתו של מי מהאמורים לעיל בסעיף זה, כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה ועל פי כל דין, כולן או מקצתן, או כדי לגרוע בדרך כלשהי מאחריותו הבלעדית של היזם לביצוע נכון ומלא של העבודות בהתאם להסכם זה.

שילוט

17

אאורה מחדשים את ישאל בע"מ

- 17.1. היזם יעמיד באתר העבודות שלטים בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- 17.2. במהלך תקופת העבודות ידאג היזם לשלמותם ולניקיונם של השלטים, לחידושם או להחלפתם, אם ניוזקו מכל סיבה שהיא, ובתום העבודות ידאג לפירוקם ולסילוקם מהאתר או ישאירם באתר.
- 17.3. היזם ידאג להשגת כל האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות להצבת השלטים ויישא על חשבונו והוצאותיו, בכל התשלומים וההיטלים שיוטלו על ידי אותן רשויות מוסמכות וכן בכל הקשור והנובע מקיום הוראות סעיף זה.

## 18. סימון

- 18.1. היזם יהיה אחראי לאבטחת נקודות הקבע של המדידות שבוצעו על ידי המודד ויהיה אחראי שמירת קיומן ושלמותן של נקודות הסימון כאמור. כל הוצאות סימון נקודות הקבע יחולו על העירייה ואילו הוצאות שמירתן יחולו על היזם ומהווה חלק משכר ההסכם ולא ייגבה בגינת תשלום נפרד.
- 18.2. הוטל על היזם לבצע את הסימון לפי נקודות שנקבעו על ידי נציג העירייה, חייב היזם לשמור על קיומן ושלמותן של נקודות אלה, ולחדשן על חשבונו בכל מקרה שהושחתו.
- 18.3. אחריות היזם לסימון חלה בכפוף לנכונות נקודות הקבע שנקבעו על ידי מודד מטעם העירייה.
- 18.4. "סימון" למטרות סעיף זה כולל כל סימון המתייחס לעבודות בין אם בתכנון ובין אם באתר, בין אם העבודות נעשו ע"י היזם ובין אם ע"י צד שלישי.
- 18.5. הזכות לעירייה לבצע, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, בדיקה לסימון המדידות שנעשו ע"י היזם, באמצעות משרד מדידות מטעם העירייה. עלות מדידות עפ"י סעיף זה תהיה ע"י העירייה.

## 19. אספקת מים וחשמל

- 19.1. היזם יספק על חשבונו והוצאותיו את המים הדרושים לביצוע העבודות ולשימוש עובדיו. במידה ניתן הדבר, יורשה היזם להתחבר לנקודות מוצא מקווי אספקת מים עירוניים, וזאת בתנאי שיתקין שעון מים אנלוגי/דיגיטאלי, הכול לפי דרישות תאגיד המים והביוב.
- היזם יערוך, על חשבונו והוצאותיו, את כל הסידורים הדרושים לאספקת המים למקום השימוש בהם, כגון: הפעלת משאבות, הנחת צינורות, מכלים, מכלים רזרביים, וכיו"ב.
- 19.2. היזם יספק על חשבונו את החשמל הדרוש לביצוע העבודות על ידי הפעלת דיזל-גנרטורים או התחברות לקווי חשמל הנמצאים בשכונת לאתר העבודה ויעשה את כל הסידורים הנדרשים לכך, כגון: קבלת אישורים מחברת חשמל, התקנת מונים זמניים וכיו"ב, והכל על פי אישור המפקח.
- 19.3. בגמר העבודות, יפרק היזם את כל החיבורים שביצע בקשר עם אספקת מים ו/או חשמל, כאמור לעיל, ויחזיר את המצב לקדמותו.

## 20. בדיקות מוקדמות

- 20.1. לפני התחלת ביצוע עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על היזם לבדוק היטב את התוכניות, המידות בתוכניות, התאמת המידות שבתוכניות לבין אלה שבמסמכי ההסכם האחרים וכן את התאמת המידות שבתוכניות למצב הקיים במציאות, ועליו להודיע מיד למפקח על כל אי התאמה שתתגלה על ידו.
- 20.2. רואים את היזם כמי שבדק באופן סביר, לפני חתימתו על הסכם זה, את מקום העבודות וסביבתן, את טיב הקרקע, את כמויותיהן וטיבן של העבודות והחומרים הדרושים לביצוע העבודות, את דרכי הגישה למקום העבודות וכן כמי שהשיג את כל המידע אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיו בהסכם.
- 20.3. העירייה תהיה רשאית להמציא לזים דו"חות וסקרים שנעשו מטעמה לצורך ביצוע העבודות, ככל שנעשו כאלה, אולם אלה לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות, כנדרש בסעיף 20.1 לעיל.

20.4. רואים את היזם כמי ששוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות, כי ההסכם הוגן ומניח את דעתו, לרבות נשיאתו בכל העלויות וההוצאות הנובעות ממנו.

#### 21. כוח אדם רישומו ותנאי עבודה

- 21.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את ההשגחה עליהם ואמצעי התחבורה בשבילים וכל דבר אחר הכרוך בכך. בביצוע העבודות יעסיק היזם אך ורק עובדים שהינם אזרחי ישראל.
- 21.2. היזם מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים ואחרים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך המועד הקבוע לכך בהסכם. בעבודות שלביצוע יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר, כאמור.
- 21.3. היזם מתחייב שבביצוע העבודות ינוהלו, לשביעות רצונו של המפקח, פנקסי כוח אדם שיירשם בהם שמו, מקצועו וסווגו במקצוע של כל עובד, וכן ימי עבודתו.
- 21.4. היזם מתחייב להמציא למפקח, לפי דרישה, את פנקסי כוח האדם לשם ביקורת, וכן להמציא למפקח לפי דרישתו, ולשביעות רצונו, מצבת כוח אדם שתכלול את חלוקת העבודות לפי מקצועותיהם, סוגיהם והעסקתם.
- 21.5. היזם ישלם שכר עבודה לעובדים שיועסקו על ידו בביצוע העבודות, ויקיים תנאי עבודה, בהתאם והוראות כל דין, הסכם קיבוצי וצו הרחבה.
- 21.6. היזם מתחייב לבצע את כל חובותיו לביטוח סוציאלי של עובדיו, וכן למלא אחר חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] תשכ"ט-1968.
- 21.7. היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, וכן לקיים את הוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954, ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח – 1988.
- 21.8. היזם מתחייב לסדר לעובדים המועסקים בביצוע העבודות סידורי נוחות ומקומות אכילה נאותים באתר העבודה, לשביעות רצונו של המפקח.

#### 22. רישיונות כניסה והרחקת עובדים

- 22.1. היזם ימלא כל דרישה מטעם המפקח להרחיק ממקום העבודות כל אדם המועסק על ידו במקום העבודות, אם לדעת המפקח התנהג אותו אדם באופן בלתי הולם או אינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג ברשלנות בביצוע תפקידיו. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור, לא יחזור היזם להעסיקו, בין במישרין ובין בעקיפין, במסגרת ביצוע העבודות, אלא באישור מראש של המפקח.
- 22.2. למען הסר כל ספק עובדי היזם ו/או קבלני המשנה ו/או כל צד ג' הקשור במישרין ו/או בעקיפין ליזם ו/או לביצוע העבודות, לא יורשו ללון במקרקעין ו/או באתר העבודות.

#### 23. לוח זמנים לביצוע העבודות

- 23.1. היזם יציג למפקח ולנציג העירייה לוח זמנים לביצוע הפרויקט הערוך בתוכנת MS PROJECT פתוח הניתן לעריכה על ידי העירייה והמפקח.
- 23.2. היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות להקמת הפרויקט בתוך 90 ימים קבלת היתר הבניה לביצוע הפרויקט או היתר חפירה ודיפון ובכפוף לפינויים של המקרקעין על ידי כל בעלי הדירות בחלקות המגורים (להלן: "מועד תחילת ביצוע העבודות"), להתקדם בהן ולהשלימן בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס בגינן, כשכל מתקניהן תקינים ופועלים כסדרם וקיימת גישה לכל חלקיהם בהתאם למפורט להלן:

מבני הציבור – לא יאוחר ממסירת 20 הדירות הראשונות בבניין שבו ייבנו מבני הציבור;

הכיכר העירונית – עד ל-6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לפרויקט.

(להלן ייקראו יחד: "מועד סיום ביצוע העבודות")

- 23.3. היזם מתחייב להקצות את כל המשאבים וכוח האדם הנדרשים לצורך ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם להוראות הסכם זה ובמועדים הקבועים על פיו.

אגורה מחדשים את ישראל בע"מ



.24

גידור אמצעי בטיחות ומתקנים במקום העבודות

- 24.1. היזם מתחייב להתקין, לספק ולהחזיק, על חשבונו הוא, שמירה, גידור, תמרורי אזהרה, שילוט לרבות פנסים מהבהבים ושאר אמצעי זהירות לביטחון העבודה ולביטחון ונוחיותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך, או שיידרש ע"י המפקח או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כל שהיא.
- 24.2. היזם מתחייב לספק, על חשבונו, שמירה, גידור ושאר אמצעי בטיחות למקום העבודות כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק אמצעי בטיחות מיוחדים, אם אלה פורטו בהסכם.
- 24.2.1. לעניין "גידור": יפעל היזם בהתאם להנחיות לארגון אתר בנייה.
- 24.2.2. לעניין "אמצעי בטיחות": מבלי לפגוע בשאר התחייבויות היזם על פי ההסכם והדין, יתקין היזם אמצעי תאורה במקום העבודות ו/או במבנים הארעיים, אשר יאירו את העבודות החל מתחילת שעות החשיכה ועד לסיומן והכל בהתאם לשביעות רצון המפקח ועל פי הנחיותיו.
- 24.3. היזם מתחייב להקים על חשבונו ולהחזיק את כל המבנים הארעיים הדרושים לו ולעובדיו לצורך עבודתו התקינה, וזאת בתאום ובאישור העירייה והרשויות. במהלך עבודתו יתחזק היזם את העבודות ו/או את המבנים הארעיים וישמור על ניקיונם.
- 24.4. בוטל.
- 24.5. נוהל אמצעים למניעת אש:
- 24.5.1. היזם מתחייב כי חומרי פסולת, קופסאות ריקות, ארגזים ופסולת עץ ונייר יסולקו ממקום העבודות מדי שבוע ויאוחסנו במרחק בטוח ממנו.
- 24.5.2. היזם מתחייב כי לא תבוצענה "עבודות בחום" בתחום מקום העבודות ברדיוס של עשרה (10) מטר מחומר דליק כלשהו שלא בהתאם לנוהל המפורט להלן (להלן: "עבודות בחום"): המונח "עבודות בחום" בהסכם פירושו: ביצוע עבודות כלשהן תוך כדי שימוש בריתוך ו/או חיתוך בחום ו/או תוך שימוש באש גלויה.
- 24.5.3. כל קבלן משנה אשר ביצע עבודות על ידו כרוך בעבודות בחום ימנה אחראי מטעמו (להלן: "מפקח האש") אשר חובתו לוודא כי לא תבוצענה עבודות בחום שלא בהתאם לאמור בנוהל זה לעיל ולהלן.
- 24.5.4. בטרם תחילת ביצוע עבודות בחום כלשהן, יסייר מפקח האש בשטח המיועד לביצוע העבודות בחום במקום העבודות, ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג ברדיוס של עשרה (10) מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום במקום העבודות, כאשר חפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה, יכוסו במעטה בלתי דליק עד לגמר העבודה והתקררות האלמנטים שרותו או הולחמו.
- 24.5.5. כחצי שעה לאחר גמר ביצוע העבודה בחום במקום העבודות, על מפקח האש לוודא שהכל כשורה ואין סכנת התלקחות.
- 24.5.6. מפקח האש ימנה אדם אשר ישמש כצופה אש (להלן: "צופה האש") המצויד באמצעי כיבוי אש מתאימים לכיבוי סוג החומרים הדליקים הנמצאים בסביבת מקום ביצוע העבודות בחום. תפקידו הבלעדי של צופה האש יהיה להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולכבות מיידית כל התלקחות העלולה לנבוע מביצוע העבודות בחום. מודגש בזה שצופה האש לא יעסוק בעבודה כלשהי בכל זמן ביצוע העבודות בחום, וכל עיסוקו יהיה לעקוב אחר ביצוע העבודות בחום ולהיות מוכן לכיבוי אש שתיווצר כתוצאה מהעבודות בחום.
- 24.5.7. צופה האש יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות בחום החל מתחילת ביצוען ועד לתום לפחות שלושים (30) דקות לאחר סיומן, על מנת לוודא כי לא נותרו כל מקורות התלקחות כלשהן.

.25

הגנה על חלקי העבודות

- 25.1. היזם ינקוט, על חשבונו והוצאותיו, בכל האמצעים הדרושים לשם הגנה על

אזור מחדשים את ישראל בע"מ

החומרים והמוצרים בתהליכי העבודות ועל העבודות וחלקי העבודות מפני נזק העלול להיגרם על ידי מפולת אדמה, שיטפונות, רוח, שמש, השפעות אקלימיות אחרות וכדומה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי היזם ינקוט, על חשבונו והוצאותיו, בכל האמצעים הדרושים להגנת העבודות וחלקי העבודות מפני גשמים או מפני כל מקור מים אחר, לרבות באמצעות חפירת תעלות ניקוז זמניות, שאיבת מים, סתימת תעלות ניקוז וכדומה, הכול לפי דרישת המפקח ולשביעות רצונו.

25.2. כל נזק אשר נגרם לחומרים, למוצרים, לעבודות או לחלקי העבודות, על ידי הגורמים המפורטים בסעיף 25.1 לעיל, בין שנקט היזם באמצעי הגנה נאותים ובין שלא, יתוקן על ידי היזם מיד, על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח.

25.3. היזם יגן על כל חלק גמור של העבודות מפני כל נזק העלול להיגרם לו, לרבות נזקים העלולים להיגרם על ידי עבודות המתבצעות בשלבים מאוחרים יותר.

## 26. אחריות היזם

### 26.1. אחריות היזם לנזק למקום העבודות בעת ביצוע העבודות

26.1.1. מיום תחילת ביצוע העבודות ועד למסירת העבודות לעירייה, יהא היזם אחראי על פי דין לשלמות העבודות ו/או מקום העבודות ו/או למבנים ארעיים שהוקמו באתר העבודות והשגחה עליהם ו/או על כל ציוד ו/או חומרים שהובאו לאתר העבודות.

26.1.2. הוראות סעיף 29.2 להלן, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידו בתקופת הבדק כהגדרתה בהסכם זה.

## 27. נזיקין, אחריות וביטוח

27.1. היזם הוא האחראי על פי דין כלפי העירייה ו/או המפקח ו/או מי מטעםם לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל עבודות ורכוש אחר המצוי באתר העבודות ו/או מחוץ לאתר העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה מביצוע העבודות על ידי היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית או מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם הינו האחראי על פי דין לשלוםם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם עקב ביצוע העבודות ו/או עקב ביצוע התיקונים בתקופת הבדק. אין באמור משום הסכם לטובת צד שלישי.

אין באמור בסעיף זה כדי להוות משום הסכם לטובת צד שלישי.

27.2. מקום בו שילמה העירייה סכום כלשהו לאדם כלשהו ו/או גוף משפטי כלשהו ו/או רשות מקומית כלשהי, חברת החשמל, מקורות, חברות תקשורת וכדומה בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק להם אחראי היזם על פי דין, אזי היזם יהיה חייב לשפות את העירייה מיד לפי דרישתה הראשונה בכתב באופן מלא בעד כל הוצאה, קנסות, לרבות הוצאות בגין הליכים משפטיים, לרבות שכ"ט עורך דין כמקובל, בגין אותן פגיעות, אובדן או נזק שהיזם אחראי להם כאמור, שנקבע בפסק דין שביצעו לא עוכב ובכפוף לכך שתיתן לזכיות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרשה כפוף לאמור, שהעירייה תעביר לידי היזם כל פניה ו/או תביעה שקיבלה בסמוך לאחר קבלתה ושלא תתפשר מבלי לקבל את הסכמת היזם מראש ובכתב.

27.3. נגרם אובדן או נזק לעירייה ו/או למי מטעמה שבאחריות היזם לפי דין ומבלי לגרוע מהתחייבותו של היזם לשפות את העירייה, ייחשב כל סכום אשר על היזם לשלמו לעירייה על פי סעיף זה, כל עוד לא נפרע במלואו, כחוב המגיע מהיזם לעירייה עפ"י הסכם זה, ויחולו עליו הוראות ההצמדה והריבית הקבועות בהסכם זה לגבי חוב שבפיגור, החל מיום משלוח התראה בכתב על התהוות החוב ועד מועד התשלום

בפועל. מובהר, כי חיוב בריבית יהיה מהיום השמיני לאיחור.

27.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל רשאית העירייה לנכות כל סכום כזה מכל תשלום או סכום שיגיע לזים בכל עת שהיא על פי ההסכם ו/או להשתמש בביטחונות שהזים העמיד לפי הסכם זה, כולם או חלקם וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ובכפוף להוראות הסכם זה ורק במקרה של הפרה יסודית של הזים שלא תוקנה לאחר התראה בת 10 ימי עסקים לפחות בכתב.

27.5. הזים מצהיר ומסכים כי העירייה תהא משוחררת מכל תשלום ו/או הוצאה ו/או חבות ו/או אחריות כלשהי בקשר עם ביצוע העבודות ובקשר לכל ציוד, חומרים ועבודות ככל שאלה קשורים לזים, והזים מתחייב לשפות את העירייה בגין כל תשלום ו/או הוצאה ו/או חבות ו/או אחריות שבהם תחויב ו/או תישא העירייה ו/או מי מטעמה והנובעים מהפרת הסכם זה ו/או מעשיו ו/או מחדליו של הזים וכל הפועלים מטעמו, עקב פגיעות ו/או תביעות של צד ג' כלשהו בכפוף לכך שתינתן לזים האפשרות להתגונן מפני תביעות אלה כאמור ושהנזק ו/או ההוצאה נקבעו בפסק דין שביצעו לא עוכב ובכפוף לכך שהעירייה תעביר לידי הזים כל פניה ו/או תביעה שקיבלה בסמוך לאחר קבלתה ושלא תתפשר מבלי לקבל את הסכמת הזים מראש ובכתב.

**28. ביטוח**

מבלי לגרוע מאחריות הזים עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין, הזים ימלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב- "נספח הביטוח" וב- "אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים כ- "נספח ה" ו- "נספח 1" – בהתאמה.

**29. פיצוי העירייה עקב אי קיום התחייבות על ידי הזים**

29.1. הזים אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנזיקין, (נוסח חדש) או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו כתוצאה מביצוע העבודות ובקשר לכך. אם העירייה תידרש לשלם לצד שלישי פיצויים כלשהם, בגין נזק שבאחריות הזים כאמור, בפסק דין שביצעו לא עוכב, מתחייב הזים להחזיר לעירייה את הסכום שישולם על ידו תוך 21 ימים מיום דרישת העירייה וזאת בכפוף לכך שהעירייה העבירה לזים כל תביעה או דרישה בסמוך לאחר קבלתה, שיתאפשר לזים להתגונן מפניה ושהעירייה לא תתפשר מבלי לקבל את הסכמת הזים מראש ובכתב.

**29.2. פיצוי ושיפוי על ידי הזים**

29.2.1. הזים מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הסבירים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר הזים אחראי להם על פי ההסכם ו/או על-פי כל דין.

29.2.2. הזים מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או עובדיה ו/או המפקח ו/או הבאים מטעמם, אם יתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין נזקים שהזים אחראי להם במישרין על פי הוראות כל דין. העירייה מתחייבת להודיע לזים על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר לזים להתגונן מפניה ושלא להתפשר בכל תביעה כאמור ללא קבלת הסכמת הזים מראש ובכתב.

29.2.3. הזים מתחייב לשפות באופן מלא, את העירייה ו/או את המפקח ו/או מי מטעמם בגין כל נזק וכנגד כל תביעה ו/או דרישה, אשר תוגש על ידי כל אדם, לרבות, אך לא רק, יורשי נפגע כלשהו ו/או התלויים בו, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק להם אחראי הזים על פי הדין, לרבות שכ"ט ע"ד סביר וההוצאות המשפטיות שייגרמו למי מהם במלואן ובכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתם ובקשר לנזקים, אשר הזים אחראי להם לפי הסכם זה ו/או כל דין ובתנאי, שהעירייה הודיעה לזים, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים מעלה, ונתנה לזים הזדמנות להתגונן כנגדם וכנגד תביעה כאמור, או נשלחה אליו הודעה צד ג' באותה תביעה ושהנזק נקבע בפסק דין שביצעו לא עוכב. העירייה מתחייבת שלא להתפשר בכל מקרה כאמור, מבלי לקבל את הסכמת הזים מראש ובכתב.

29.2.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם יפעל היזם בניגוד לאמור בהסכם ו/או לכל דין, וכתוצאה מכך יוצא כנגד העירייה ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, צו מאת בית משפט, יהיה היזם אחראי לשפות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק ישיר שייגרם להם כתוצאה מכך, וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של היזם, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודות כתוצאה מצו כנ"ל. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שהצו הוצא בשל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה.

29.2.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנוקים שהיזם אחראי לתקנם על חשבון היזם והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך ובלבד שהעירייה הודיעה ליזם על הנוקים, והיזם לא תיקן נזקים אלו תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בכתב והכל בכפוף להוראות ההסכם, למעט תיקונים דחופים שהעירייה תהא רשאית לתקנם ככל שהודיעה ליזם על הנוקים בכתב והיזם לא תיקן אותם בתוך 48 שעות.

### 30. גישת המפקח למקום העבודות

היזם יאפשר למפקח ו/או לכל נציג מטעמו, להיכנס, בכל עת סבירה בשעות בהן מתבצעות עבודות באתר העבודות, למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לשם ביצוע העבודות וכן כל מקום שממנו מובאים חומרים כלשהם לביצוע ההסכם. יובהר כי היזם מתחייב כי ביצוע העבודות וכן כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם יעשו בכפוף לכל דין.

### 31. תשלום תמורת זכויות הנאה

אם לבצוע העבודות יהיה צורך בקבלת זכות הנאה או שימוש כלשהו במקרקעין המצויים מחוץ למקום העבודות, כגון: לצורכי חציבה או נטילת עפר או חול, או זכות מעבר או שימוש או כל זכות דומה, יהיה היזם אחראי לקבלת הזכות האמורה מבעליה ולתשלום תמורתה, כפי שיוסכם בכתב בין הבעלים של אותם מקרקעין לבין היזם. היזם לא ידרש לשלם עבור שימוש במקרקעי השצ"פ לצורך ביצוע העבודות.

### 32. מניעת פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של אנשים

היזם מתחייב לא לפגוע ולא להפריע במידה בלתי סבירה ושלא לצורך, תוך כדי ביצוע העבודות, בשגרת החיים של הציבור ו/או בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, בדרך, בשביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו. לצורך כך יבצע היזם, על חשבונו, דרכים זמניות ויתקין שלטי אזהרה והכוונה מצוידים בפנסים וינקוט בכל האמצעים הסבירים הדרושים על מנת שלא לפגוע בנוחיות הציבור ו/או למזער את הפגיעה ככל שניתן בנסיבות, כאמור. יובהר כי על היזם לאחוז בכל האמצעים הסבירים ע"מ למנוע הפרעות בלתי סבירות לתנועת הולכי רגל וכלי רכבם, ולשמור על הדרכים המובילות למקום העבודות פנויות.

### 33. מניעת הפרעות לתנועה

33.1 היזם אחראי לכך כי הובלת מטענים אל מקום העבודות וממנו, תיעשה ככל האפשר בדרך שלא תגרום הפרעה בלתי סבירה לתנועה השוטפת בכבישי מדינת ישראל, ואם יש צורך בהיתרים מיוחדים להובלת מטענים חורגים בכבישי מדינת ישראל למקום העבודות וממנו, יהיה על היזם להצטייד בהיתרים הדרושים מטעם הרשויות המוסמכות. למען הסר ספק יובהר כי היזם בלבד יישא בתשלום כלשהו, ככל שיהא, לשם הוצאת ההיתרים כאמור.

33.2 יובהר כי נתיבי התנועה אל מקום העבודות ומהם בכבישי מדינת ישראל, יתואמו על ידי היזם עם הרשויות, וייעשה באישורן.

### 34. דרכי גישה ואמצעי הגנה להעברת משאות מיוחדים

34.1 אם לצורך ביצוע האמור בהסכם יהיה צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, למסילה, לגשר, לרשת חשמל, לרשת טלפון, לצינור, לכבל וכיו"ב, אם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים, יודיע היזם בכתב למפקח, לפני ההעברה, על פרטי החפץ שיש להעבירו, ועל תוכניתו להבטחת אמצעי הגנה

מתאימים.

- 34.2. היזם יהא רשאי לבצע על חשבון העירייה את אמצעי ההגנה בהתאם לתוכניות אך ורק לאחר שיקבל את אישורו של המפקח בכתב לכך, ולאחר שיהיה בידו רישיון מתאים מהרשויות המוסמכות.
- 34.3. כל דרכי הגישה למקום העבודות, בכל קטע שהוא, עבור כל סוגי הרכב, לרבות ציוד מכני, מנופים וכדומה, יוכשרו על ידי היזם ועל חשבונו. הוראה זו מתייחסת להתקנת דרכי גישה זמניות אל מקום ביצוע העבודות והיזם אחראי לקבלת האישורים למעבר בדרכי הגישה ולהסדרי התנועה הנדרשים עם כל הרשויות המוסמכות, לרבות, משרד התחבורה, משטרת ישראל. על היזם לדאוג על חשבונו לכך שצמתי הכניסה למקום ביצוע העבודות יהיו מוסדרים באביזרי תמרור, אביזרי בטיחות וכן אמצעי תאורה במשך כל שעות החשיכה.
- 34.4. תנועה על כבישים קיימים לצורך העברת חומרים, ציוד, וכל מטרה אחרת, תבוצע אך ורק בכלי רכב המצוידים בגלגלים. כל נזק שיגרם לכבישים, עקב תנועת כלי רכב השייכים לזים ו/או מי מטעמו, יתוקן על ידו ועל חשבונו, לשביעות רצון המפקח.

### 35. אחריות למבנים ולמתקנים קיימים

- 35.1. לפני תחילת ביצוע העבודות, על היזם לפנות לחברת החשמל, בזק, שירותי הכבאות, חברת הטלוויזיה בכבלים, הרשות המקומית, המשטרה ויתר הרשויות, לשם קבלת מידע בדבר קווי טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים, כיבוי אש, מים, ניקוז או ביוב, בשטח המגרשים ובסביבתם, וכן תוכניות הפיתוח שלהם, ולשם תיאום מוקדם לביצוע העבודות עם הרשויות הנ"ל.
- 35.2. היזם מתחייב לפעול על חשבונו והוצאותיו, ככל שיידרש בקבלת האישורים מהגורמים השונים הקשורים בביצוע העבודות.
- 35.3. לפני תחילת העבודה ובמיוחד לפני ביצוע עבודות ליד מערכות שירותים, בין אם הם מסומנים בתוכנית ובין אם לאו – היזם יתאם ויזמין על חשבונו השגחה ככל שיידרש של הגורם המתאים מאותם המערכות. האחריות על התאום עם הגורמים השונים וכל ההוצאות הכרוכות בכל יחולו על היזם. היזם יהא האחראי הבלעדי לעיכובים בלוח הזמנים לביצוע העבודה עקב אי תיאום כאמור.
- 35.4. ידוע לזים כי הוא עשוי לבצע עבודות בסמוך למבנים ולמתקנים קיימים למקום העבודות. היזם יהא אחראי לשלמות המבנים והמתקנים הקיימים בסמוך למקום העבודות, ויתקן על חשבונו כל נזק שייגרם להם כתוצאה מביצוע העבודות. עם גילוי מתקן המפריע למהלך החופשי של ביצוע העבודות על ידי היזם, על היזם להודיע מיד על כך למפקח, ולקבל ממנו הוראה על אופן הטיפול בו.
- 35.5. על היזם לוודא כי אין במגרש כבלים או צנרת כגון: כבלי חשמל, צינורות מים, ביוב, בזק וכד', ובמידה ואכן קיימים, באחריותו להעתיקם בתיאום מראש ובאישור עם כל הרשויות המתאימות. היזם מצהיר בזה כי הוא משחרר את העירייה מכל אחריות לנזק שייגרם לאותם מבנים ומתקנים קיימים ומתחייב לתקנם במקרה שייגרם להם נזק על חשבונו, לשביעות רצון המפקח, ולשאת בכל ההוצאות שייגרמו כתוצאה מהנזק הנ"ל.
- 35.6. היזם ימנע מגרימת מפגעים פיזיים כגון: הרס, זריקת אשפה, פסולת בנין, או כל דבר אחר וימנע מעימותים עם באי המקום והאחראים לו. כמו כן ימנע, ככל שניתן, ממטרדי רעש, זיהום אוויר, וכד' וזאת בהתחשב באופי בעבודות המבוצעות בעבודות. כן יתחשב בשעות הפעילות במקום.

### 36. כוח אדם ותנאי עבודה

- 36.1. הקבלן יישא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח – 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות באתר, בין שהם מטעמו ובין שלא, לרבות קבלנים מטעם חברת החשמל, חברת בזק ואחרים.
- היזם יוודא שהקבלן מקבל על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח – 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2 לתקנות אלו, למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצע

הפרויקט.

ידוע לזים כי מתן הודעה למפקח האזורי כאמור, מהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצוע העבודות.

36.2. מובהר בזאת כי לא יהא בהעסקתו של הצוות או של מי מחבריו, כדי לשחרר את הזים מהתחייבויותיו כלפי העירייה לפי ההסכם ועל פי כל דין, כולן או מקצתן, או כדי לגרוע בדרך כלשהי מאחריותו הבלעדית של הזים לביצוע נכון ומלא של ביצוע העבודות, בהתאם לאמור בהסכם.

36.3. הזים מתחייב להעסיק (לרבות באמצעות הקבלן) עובדים, מקצועיים ואחרים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות תוך התקופה שנקבעה בהסכם, ובעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב הזים להעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. כן מתחייב הזים לדאוג לכך שבא-כוחו המוסמך יהיה נוכח במקום בצוע העבודות במשך כל שעות העבודה במקום העבודות.

36.4. לביצוע העבודות יעסיק הזים עובדים על פי הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט - 1959, או על פי הוראות כל חוק אחר בדבר העסקת עובדים, ישלם שכר עבודה ויקיים את תנאי העבודה, הכל על פי כל דין.

### 37. אספקת ציוד, מתקנים וחומרים

37.1. דמי בדיקת דגימות וחומרים וכן פינוי פסולת מאתר העבודות למטמנה מורשית יחולו על הזים ולא ייגבה תשלום נפרד בגינן. כמות הבדיקות ומהותן תהינה על פי המפרט ו/או על פי הנחיות המפקח. הבדיקות תבוצענה על ידי מעבודות מוסמכות בהתאם להנחיות המפקח.

הזים מתחייב להמציא לעירייה העתק מתוצאות כל הבדיקות שיערכו בקשר עם העבודות, וכן את תו התקן של כל המוצרים והחומרים המשמשים לביצוע העבודות.

37.2. הזים מתחייב לספק, על חשבונו, את כל הציוד, המתקנים, החומרים, האביזרים וכל הדברים האחרים הדרושים לביצוען היעיל של העבודות בקצב הדרוש.

37.3. ציוד וחומרים שסופקו על ידי הזים למקום העבודות למטרת ביצוע העבודות והשלמתן, אין הזים רשאי להוציאם ממקום העבודות ללא הסכמת המפקח בכתב. ניתנה תעודת השלמה לעבודות, כאמור בסעיף 48 להלן, רשאי הזים להוציא ממקום העבודות את הציוד מהמבנים הארעיים השייכים לו ואת עודפי החומרים.

37.4. נקבע בהוראה מועד להוצאת הציוד או החומרים, חייב הזים להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד שנקבע כאמור. לא ציית הזים להוראה זו, רשאית העירייה להוציאם ממקום העבודות לכל מקום שיראה בעיניה, על חשבון הזים, והעירייה לא תהיה אחראית לכל נזק או אבדן שייגרמו להם.

37.5. הזים אחראי לשמירתם הבטוחה של כל הציוד והחומרים הנחוצים לביצוע העבודות.

37.6. אין להסיק מהוראות סעיף זה מתן אישור על ידי המפקח לטיבם של ציוד וחומרים כלשהם, והמפקח רשאי לפסלם בכל עת מטעמים סבירים וענייניים שינומקו.

### 38. בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מכוסים

38.1. הזים מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא הסכמתו של המפקח.

38.2. הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הזים למפקח בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקה והזים יאפשר ויעזור למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהעבודות לפי כיסויו או הסתרתו. בדיקת המפקח תיערך תוך זמן סביר מקבלת הודעת הזים.

38.3. הזים יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודות, לפי הוראות המפקח לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו ולאחר מכן יחזירו לתיקנו לשביעת רצונו של המפקח. לא מילא הזים אחר הוראות המפקח לפי סעיף קטן זה, רשאי המפקח

אורה מחדשים את ישראל בע"מ



לחשוף, לקדוח קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות ולאחר מכן להחזירו לתיקנו.

38.4. הוצאות שחלות לפי סעיף זה על היזם, רשאית העירייה לנכותן מכל סכום שיגיע ליזם בכל עת או לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט ערבויות.

### **39. סילוק חומרים פסולים ועבודה פסולה**

39.1. המפקח יהיה רשאי להורות ליזם, בכל עת, תוך כדי מהלך ביצוע העבודות:

39.1.1. על סילוק חומרים כלשהם ממקום העבודות, בתוך פרק זמן אשר ייקבע בהוראה, בכל מקרה שהחומרים אינם תואמים לדרישות ההסכם, ועל הבאת חומרים אחרים התואמים לדרישות ההסכם.

39.1.2. על סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש של חלק כלשהו מהעבודות שהוקם על ידי שימוש בחומרים או בעבודה שבוצעה בניגוד לדרישות ההסכם.

39.1.3. כל בדיקה שנערכה על ידי המפקח וכל תשלום ביניים שבוצע בקשר לחומרים ולעבודה האמורים, אינם גורעים מכוחו של המפקח לפי הסכם זה.

39.1.4. יובהר כי העירייה לא תשלם ליזם עבור חומרים שסופקו על ידי היזם ואשר נפסלו על ידי המפקח.

### **40. תחילת ביצוע העבודות**

היזם יתחיל בביצוע העבודות בתוך 90 ימים קבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט או היתר חפירה ודיפון ובכפוף לפיניו חלקות המגורים על ידי כל בעלי הדירות ולקבלת אישור לתחילת עבודות הבינוי וצו התחלת עבודה לעבודות הפיתוח ("צו התחלת עבודה"), וימשיך בביצוע בקצב הדרוש להשלמת העבודות בהתאם להוראות סעיף 23.2 להסכם.

### **41. בוטל**

### **42. מועד השלמת העבודות**

42.1. היזם מתחייב להשלים את עבודות הפיתוח תוך התקופה שנקבעה בהסכם, שמנינה יתחיל מהתאריך שנקבע בצו התחלת העבודה.

42.2. ניתנה ארכה להשלמת העבודות בהתאם לסעיף 43 להלן, ישתנה המועד להשלמת העבודות בהתאם לכך.

### **43. ארכה או קיצור להשלמת העבודות**

43.1. נגרם עיכוב בביצוע העבודות כתוצאה מנסיבות התלויות בעירייה, יוארך בהתאמה המועד שנקבע להשלמת העבודות, והעירייה תוציא ליזם פקודת שינויים מתאימה.

43.2. נגרם עיכוב בבצוע העבודות על ידי כוח עליון או כתוצאה מנסיבות אחרות שלדעת העירייה לא הייתה ליזם שליטה עליהם ולא הייתה לו אפשרות למנוע את העיכוב, יוארך בהתאמה המועד שנקבע להשלמת ביצוע העבודות, והמפקח יקבע את שיעור הארכה בפקודת שינויים, בהתאם לתנאים בסעיף 43.4 להלן.

43.3. למען הסר ספק מודגש כי עיכובים בביצוע העבודות הנגרמים על ידי הגורמים המפורטים להלן, לא ייחשבו ככוח עליון, ולא יזכו את היזם בארכה:

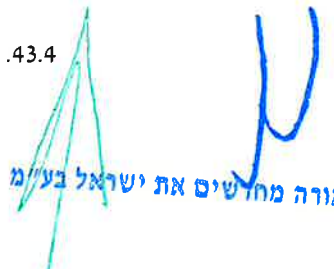
43.3.1. מהומות, פיגועי טרור על סוגיהם השונים, סגר, עוצר, הגבלת תנועה ברשות הפלסטינית, פעילות של כוחות הביטחון בשטחי יהודה, שומרון ועזה - לרבות בשטחי הרשות הפלסטינית, וכן הגבלות מטעם הגורמים המוסמכים בהעסקתם של עובדים זרים, למעט ככל שיוכח שהיה בהם באופן ישיר כדי לעכב או למנוע את ביצוע העבודות.

43.3.2. מחסור בחומרים או בציוד מסיבה כלשהי, אלא אם קיים מחסור בהיקף ארצי.

43.3.3. תנאי מזג אוויר גורעים לרבות גשמים וסופות, למעט תנאי מזג אוויר קיצוניים אשר הוכרו כגורם מעכב ע"י משרד הבינוי והשיכון.

43.4. התנאים למתן ארכה להשלמת העבודות יהיו כדלהלן:

אאורה מחושים את ישראל בע"מ



- 43.4.1. היזם יהיה חייב להביא ראיות, לשביעות רצונה של העירייה, לרבות יומן העבודה, שהנסיבות האמורות אירעו וגרמו לעיכוב בביצוע העבודות.
- 43.4.2. היזם יהיה חייב להגיש את בקשתו לארכה כאמור בתוך שלושים (30) ימי עבודה מיום אירוע הנסיבות שנגרמו לעיכוב בביצוע העבודות. אולם המפקח יהיה רשאי לדון במתן ארכה כאמור ולקבוע את שיעור הארכה גם אם הבקשה הוגשה לאחר תום שלושים (30) הימים האמורים, בתנאי שהיזם ייתן טעם סביר וינמק את הסיבות לאיחור בבקשתו.
- 43.5. יובהר כי היזם לא יהיה זכאי לתבוע פיצוי כלשהו עקב ארכה שניתנה לו, וזאת גם אם הארכה ניתנה לו עקב שינויים, ביצוע בשלבים, פיצול העבודות ועיכובים אחרים במהלך ביצוע העבודות שנגרמו בגלל העירייה, מתכננו, ו/או בגלל הקבלנים האחרים ו/או הגורמים הנוספים כלשהם, או מכל סיבה אחרת ואולם במקרה של עיכוב העולה על 30 ימים במצטבר מסיבות התלויות בעירייה היזם יהיה זכאי לתשלום נוסף בגין ניהול אתר בהתאם לקביעת המפקח במשך תקופת העיכוב.
- 44. פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים**
- 44.1. אם היזם לא ישלים את ביצוע העבודות תוך תקופת הביצוע הנקובה בסעיף 40 להסכם (להלן: "תקופת הביצוע"), ישלם היזם לעירייה בגין תקופת האיחור העולה על 60 ימים ואילך, פיצוי בשיעור קבוע בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "הפיצויים המוסכמים בגין איחור").
- 44.2. מקום בו לא ישולם לעירייה הפיצוי כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לחלט מתוך ערבות הביצוע את סכומי הפיצויים האמורים בסעיף 44.1 לעיל ובמקרה של חילוט הערבות כאמור ימציא היזם לעירייה בתוך 14 ימים ממועד חילוטו, ערבות חדשה באופן שהעירייה תחזיק ערבות במלוא סכום ערבות הביצוע (עד להשבתה לפי הסכם זה).
- 45. הפסקת ביצוע העבודות**
- 45.1. היזם יבצע את העבודות בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה באופן רצוף וללא הפסקות, וימלא אחר דרישות המפקח בכל הנוגע לקצב ביצוע העבודות, לכמות וסוגי עובדים והציוד המועסקים במקום העבודות על מנת להבטיח את התקדמות ביצוע העבודות לפי לוח הזמנים וסיומו במועד הדרוש.
- 46. שימוש או אי שימוש בזכויות על ידי הצדדים**
- 46.1. הסכמת הצדדים או אחד מהם לסטות מהוראות ההסכם במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- 46.2. לא השתמשו הצדדים או אחד מהם בזכויות הניתנות להם לפי ההסכם במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי ההסכם.
- 47. תעודת השלמה**
- 47.1. הושלמו העבודות ונתקבלה תעודת גמר בגינן, יודיע על כך היזם למפקח בכתב, בצירוף 5 סטים מושלמים וכן דיסקט של תכניות בדיעבד (AS MADE). המפקח יתחיל בבדיקת העבודות, תוך עשרה (10) יום מיום קבלת ההודעה, וישלים את הבדיקה תוך שישים (60) יום מהיום שהתחיל בה.
- תכניות בדיעבד תוגשנה בנפרד, בהתאם לפירוט וסוגי העבודות. התכניות תוגשנה כשהן חתומות על ידי היזם ועל ידי מודד מוסמך (כולל חתמת) ותכלולנה פירוט מדויק של העבודות. כן יימסר תיק אחזקה, אשר יכלול הוראות והנחיות אחזקה, תעודות אחריות, ספר הדרכה ופרטי קבלני המשנה ונותני השירות.
- 47.2. מצא המפקח את העבודות מתאימות לדרישות ההסכם, ייתן המפקח ליזם תעודת השלמה עם תום הבדיקה (להלן: "תעודת השלמה") ואם לא, ימסור המפקח ליזם רשימת התיקונים ו/או עבודות השלמה הדרושים, והיזם חייב לבצעם תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך על ידי המפקח. אין באמור בסעיף זה לעיל, לגרוע מזכות של העירייה לקבל את העבודות ולהשתמש בהן גם אם טרם בוצעו בהן עבודות התיקונים ו/או השלמה ולא ניתנה תעודת השלמה, והיזם חייב לבצע את התיקונים ו/או את עבודות השלמה תוך התקופה שנקבעה לכך על ידי המפקח.

- 47.3. לא התחיל היזם בביצוע התיקונים ו/או את עבודות ההשלמה תוך התקופה שנקבעה על ידי המפקח, ואף לא לאחר קבלת התראה בכתב בת 15 ימים, תהיה רשאית העירייה רשאי לבצע את התיקונים ו/או את עבודות ההשלמה בעצמה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון. הוצאות ביצוע התיקונים ו/או עבודות ההשלמה יהיו על חשבון היזם והעירייה תנכה הוצאות אלה בכפוף להיותן סבירות, בתוספת 10% מהן כתמורה להוצאות משרדיות, מכל סכום שיגיע ליזם בכל עת או יגבה אותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט ערבויות. היזם יהיה זכאי לקבל לעיונו את פירוט ההוצאות האמורות.
- 47.4. אם לפי תנאי מפורש בהסכם, על היזם להשלים חלק מסוים מהעבודות במועד מסוים לפני התאריך הסופי שנקבע להשלמת העבודות כולו או שהושלם חלק כלשהו מהעבודות והעירייה החזיק בו, השתמשה בו או עומדת להחזיק בו או להשתמש בו, רשאי היזם לדרוש תעודת השלמה לגבי חלק מהעבודות האמור, והוראות הסעיפים הקטנים שלעיל יחולו על מתן תעודת השלמה לגבי חלק מהעבודות ולגבי העבודות כולו.
- 47.5. היזם ימנע ככל האפשר מגרימת הפרעה ואי נוחות בעת עריכת תיקוני הבדק. אחרי השלמת התיקונים יחזיר היזם לקדמותו את אתר העבודות ושאר המקומות בהם בוצעו התיקונים, או שנפגעו עקב ביצועם.
- 47.6. היה והפגמים, הליקויים והקלקולים שבעבודות בלתי ניתנים לתיקון, לדעת המפקח, יהא היזם חייב בתשלום פיצויים לחברה בסכום שייקבע על ידי המפקח.
- 47.7. העירייה תקבע מועד לשם ביצוע ביקורת הבדק, בסמוך לתום שנת הבדק, בהודעה ליזם, לפחות 7 ימים מראש והיזם יהיה חייב להשתתף בה.

#### 48. תעודת גמר

- 48.1. מתן תעודת ההשלמה לעבודות או לחלקן, אינו משחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי כל תנאי ההסכם, לרבות אחריות היזם לטיב העבודות בהתאם להסכם ו/או הדין.
- 48.2. קבע המפקח, כי הושלם ביצוע העבודות, חייב היזם למסור לעירייה את העבודות. היזם אינו רשאי לעכב את מסירת העבודות, או חלק מסוים מן העבודות, מחמת לדרישות, טענות או תביעות כלשהן שיש לו כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 48.3. האחריות וכל ההוצאות לצורך קבלת תעודת אכלוס ותעודת גמר מהרשויות המוסמכות, בהתאם לרמת הגמר המופיעה בסעיף 4.1 לעיל, מוטלת על היזם, וזאת לאחר השלמת ביצוע העבודות, ובמידת הצורך, אישור על השלמת העבודות מן הרשויות המוסמכות. קבלת תעודת אכלוס, ביחס למבנה הציבור המופיע בסעיף 4.1.1 בלבד, הינה תנאי הכרחי ומקדמי לקבלת העבודות על ידי העירייה ו/או מי מטעמה. תעודת גמר, ביחס למבנה הציבור המופיע בסעיף 4.1.1 לעיל, תוצא תוך 12 חודשים מיום מסירת העבודות. עיכוב בהוצאת תעודת הגמר מסיבות שאינן קשורות ליזם ו/או שאינן בשליטתו לא תהווה הפרה של ההסכם.

#### 49. אחריות בדק ותיקונים

- 49.1. היזם יהא אחראי כלפי העירייה לתיקון ליקויים ו/או פגמים שיתגלו בעבודות בהתאם לתקופות האחריות והבדק הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"). אין באמור כדי להחיל את שאר הוראות חוק המכר דירות על יחסי היזם והעירייה על פי הסכם זה, למעט תיקוני בדק ואחריות כקבוע בחוק, ואין בשחרור ערבות הבדק כדי לפגוע ו/או לגרוע מאחריות היזם, כאמור בסעיף זה ועל פי הוראות כל דין. אחריות היזם לתיקון ליקויים ו/או פגמים לפי חוק המכר כאמור תהיה אך ורק ביחס לעבודות שיבוצעו על ידו ולא לעבודות הגמר/עב' התאמה שתבוצענה על ידי העירייה או מי מטעמה.

#### 49.2. ערבות בדק

להבטחת התחייבויותיו של היזם לפי הוראות הסכם זה, מתחייב היזם למסור לעירייה לפני מועד קבלת אישור האכלוס של הפרויקט וכנגד החזרת הערבות לביצוע ההסכם לידיו, ערבות בנקאית בלתי מותנית, בתנאים ובנוסח הקבועים **בנספח ח'** להסכם, בשיעור של 5% מעלות העבודות על פי הסכם זה, המהווה **סך**

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

**של 340,000 ש"ח** (במילים: שלוש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: **"ערבות הבדק"**).

- 49.3 ערבות הבדק תהיה בתוקף עד תום 18 חודשים ממועד מסירת החזקה במבני הציבור ויתר העבודות שעל היזם לבצע על פי הסכם זה (להלן: **"תקופת ערבות הבדק"**). יחד עם זאת, ככל שיתגלה ליקוי ושרטם תוקן במהלך תקופת ערבות הבדק אשר האחריות לתיקונו חלה על היזם – הרי שערבות הבדק תוארך על פי דרישת העירייה, וזאת עד לסיום תיקון הליקוי על ידי היזם ועל חשבונו כאמור.
- 49.4 היזם מתחייב לתקן כל פגם ו/או ליקוי שיתגלה בעבודות לאחר השלמתן אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, לפי דרישת המפקח או העירייה. היה והפגם ו/או הליקוי כאלו שתיקונם אינו סובל דיחוי, יתקנם היזם באופן מיידי לפי דרישת העירייה ו/או המפקח. במקרה של מחלוקת יחול האמור בסעיף 61 להלן.
- 49.5 במידה והיזם לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בסעיף 49.4 ואף לא לאחר מתן התראה בכתב בת 120 ימים לפחות, ובמקרים דחופים התראה בת 48 שעות לפחות, תהיה העירייה ו/או מי מטעמה רשאית אך לא חייבת, לתקן את הפגם/ליקוי בעצמה או באמצעות אחרים מטעמה, במקרה שכזה יחזיר היזם את ההוצאות הסבירות שהוצאו בקשר לתיקון מיד עם דרישה ראשונה של העירייה, ולגבותן מכספי ערבות הבדק ו/או לקזון מהתשלומים המגיעים מהעירייה ליזם בעד ביצוע העבודות ו/או בעד כל עבודה אחרת, לרבות, אך לא רק, בגין עבודה שביצועה החל עובר לחתימת הצדדים על ההסכם, ו/או לגבות אותם מהיזם בכל דרך אחרת שימצא לנכון בכפוף לכל דין, ולרבות באמצעות חילוט הערבות.
- 49.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בתום שנה ממועד מסירת העבודות ויחידותיו מתחייב היזם לערוך את תיקוני הבדק, כאמור לעיל בהסכם זה, באופן מרוכז.
- 49.7 ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיף זה, על סעיפיו הקטנים, לעיל יחולו על היזם.
- 49.8 נתגלו אי התאמה ו/או פגם בעבודות, בזמן ביצועו, רשאי המפקח לדרוש מהיזם שיחקור את סיבות אי ההתאמה ו/או הפגם ושיתקנם לפי שיטה שתאושר על ידי המפקח. הייתה אי ההתאמה ו/או הפגם כאלה שאין היזם אחראי להם לפי ההסכם, יחולו הוצאות החקירה והתיקון על העירייה. הייתה אי ההתאמה ו/או הפגם כאלה שהיזם אחראי להם לפי ההסכם יחולו הוצאות החקירה על היזם, וכן יהיה היזם חייב לתקן, על חשבונו, את אי ההתאמה ו/או הפגם וכל הכרוך בכך.

#### **50. קבלת העבודות על ידי העירייה**

- 50.1 הסתיים ביצוע העבודות ונתקבלה תעודת השלמה לעבודות, כולן או חלקן, וידיע על כך היזם למפקח, והמפקח, אם ימצא שמצב העבודות אמנם מצדיק זאת, יקבע מועד, לפחות 14 יום מראש ולא יאוחר מ- 21 יום, בו תקבל העירייה מהיזם את העבודות (להלן: **"קבלת העבודות"**).
- 50.2 במועד קבלת העבודות, ישתתפו נציגי העירייה, המפקח, היזם וגורמים שיוזמנו על ידי המפקח, כגון: מתכננים, יועצים מקצועיים וכיו"ב.
- 50.3 במעמד קבלת העבודות יירשם על ידי המפקח פרוטוקול, בו יירשמו התיקונים, ההשלמות והעבודות הנוספות אשר יידרשו על ידי נציגי העירייה והמפקח, והערות אחרות (להלן: **"פרוטוקול קבלת העבודות"**). התקופה אשר תוקצב ליזם לביצועם תיקבע בהסכמה בין היזם למפקח.
- 50.4 יובהר כי פרוטוקול קבלת העבודות לא ישמש כאישור להשלמת העבודות על ידי היזם, אלא אם לא יהיו לעירייה כל הערות ו/או הסתייגויות ו/או דרישות לתיקון והשלמה בקשר לעבודת היזם.
- 50.5 בוטל.
- 50.6 קבלת העבודה או חלק ממנה על ידי העירייה, אינה פוטרת את היזם מלבצע ולהשלים לשביעות רצונו המלאה של המפקח כל חלק או פרט שטרם בוצע או הושלם לשביעות רצונו על ידי היזם, ואינה משחררת את היזם מהתחייבויותיו על פי ההסכם.

- 50.7. נקבע כי הסתיים ביצוע העבודות, או שמצב העבודות מאפשר מסירתן לידי העירייה, חייב הזים למסור לעירייה את העבודות. הזים אינו רשאי לעכב את מסירת העבודות או כל חלק ממנו מחמת דרישות, טוענות או תביעות כלפי העירייה, או מכל סיבה אחרת. אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהעירייה, לפי שיקול דעתה המוחלט, לתפוס ולהשתמש בחלק מן העבודות, אם טרם בוצעו בהם עבודות תיקונים כלשהם. מסירת העבודות לעירייה לא תתבצע בטרם קבלת אישור אכלוס לפרויקט או למבנה שבו נמצא מבנה הציבור.
- 50.8. למען הסר ספק יובהר, כי לזים לא תהיה זכות עכבון לגבי חלק מן העבודות, או כל פרט או חלק בו, והוא יהיה חייב לבצע את התיקונים ו/או עבודות ההשלמה בעבודות תוך כדי כך שהעירייה משתמשת בעבודות או בחלק מהן.
- 50.9. הזים חייב להתחיל בביצוע התיקונים ו/או ההשלמות ו/או העבודות הנוספות כפי שנדרשו בפרוטוקול קבלת העבודות, תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד קבלת העבודות, או תוך התקופה שנקבעה לכך בפרוטוקול קבלת העבודות, או לפי דרישת המפקח.
- 50.10. לא ביצע הזים את התיקונים ו/או הליקויים ו/או עבודות ההשלמה (להלן: "התיקונים") תוך התקופה שנקבעה לכך כאמור בהסכם זה לעיל, או שביצע אותם באופן שאינו מניח את דעתו של המפקח, וזאת אף לאחר קבלת התראה בכתב בת 14 ימים, תהיה העירייה רשאית לבצע את התיקונים בעצמו או בכל דרך אחרת שימצא לנכון. יובהר כי הוצאות ביצוע התיקונים יהיו על חשבון הזים, והעירייה ינכה הוצאות סבירות בגין התיקון, משכר ההסכם המגיע לזים, או יגבה אותן מהזים בכל דרך שימצא לנכון, לרבות חילוט ערבויות.
- 50.11. כאישור להשלמת העבודות ישמש אך ורק פרוטוקול קבלת העבודות, שבו יצוין במפורש שכל העבודות לרבות כל ההשלמות והתיקונים הסתיימו לשביעות רצונו המלא של המפקח. תאריך עריכת הפרוטוקול האמור יחשב כתאריך השלמת העבודות לצורך חישוב תקופת הביצוע בפועל.
- 50.12. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם, רשאית, אך לא חייבת, העירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לקבל את העבודות אפילו אם בוצעו בטיב ירוד ו/או מחומרים גרועים ו/או שלא בהתאם לתוכניות ו/או שלא בהתאם להסכם מכל סיבה שהיא, ובמקרה כזה על הזים לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם לקביעת המפקח.

51. **בוטל**

52. **אי אפשרות המשך ביצוע העבודות**

אם יתגלה בכל עת שהזים לא מילא הוראה כלשהי שניתנה לו על ידי המפקח או על ידי העירייה, מתוך הוראות שהנ"ל רשאים לתת לזים על פי תנאי ההסכם, ולאחר שהתראה בכתב לזים לא נשאה תוצאות רצויות ו/או כשהזים הפר הוראה כלשהי מהוראות ההסכם, אשר לדעת העירייה אינה ניתנת לתיקון או לא תוקנה על ידי הזים במועד שנדרש לכך בהודעה שקיבל מהעירייה, ובמקרה שלא נקבע מועד בהודעה כאמור, תוך שלושים (30) יום ממועד קבלת ההודעה ו/או שאין אפשרות להמשיך בביצוע העבודות, כולו או מקצתו, מפאת מלחמה או כל סיבה אחרת שאין לזים שליטה עליה, יפנה הזים לעירייה, והעירייה תיתן לזים אישור בכתב, כי אמנם אין אפשרות להמשיך בביצוע העבודות, כולן או מקצתן, והזים ימלא אחר הוראות המפקח בכל הנוגע לאי המשכת ביצוע העבודות כאמור והכל בכפוף להוראות ההסכם זה בכל הנוגע לביטול עבודות.

53. **כללי**

- 53.1. הזים מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם ולמלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה על פי כל דין, ובאין דרישה חוקית – כפי שיידרש על ידי מפקחי העבודה כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד – 1954.
- 53.2. הזים מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל – 1970.
- 53.3. ביחסים שבין הזים לבין העירייה, הזים הוא האחראי על הבטיחות בעבודה,

אאורה מרשים את ישראל בע"מ



אחריותו המלאה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לפי דין ובכללם אלו שיפורטו להלן על מנת למנוע פגיעה בנפש וברכוש.

- 53.4 לפני התחלת ביצוע העבודות יקבלו עובדי היזם תדריך בטיחות מקיף מאת הממונה על הבטיחות מטעם היזם. לא יתחיל היזם את עבודתו במתחם לפני שיוודא כי כל הצוותים שיעסקו בביצוע העבודות תודרכו ע"י ממונה הבטיחות. הדרכות בטיחות יעשו דרך קבע בתדירות ובדחיפות כנדרש עפ"י הנחיות משרד העבודה.
- 53.5 העירייה שומרת לעצמה את הזכות להוסיף בעתיד הוראות לנוהל הבטיחות המתאימות בהתאם לאופי העבודה המתבצעת.
- 53.6 כל המכונות, הציוד והרכב המצויים בשימוש היזם יהיו מוגנים כחוק, תקינים על פי דין, ובעלי תו תקן או אישור של בודק מוסמך לפי העניין, או כל רישוי אחר.
- 53.7 כל האמור בסעיף זה בא להוסיף ולא לגרוע מהוראות כל דין ומהאמור בהסכם גופו.

54. בוטל.

#### 55. הפרה ותרופות

55.1 מבלי לגרוע מן האמור, הוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו סבור המפקח ו/או נציג העירייה, כי היזם הפר את ההסכם בהפרה יסודית, תהא העירייה זכאי למסור ליזם הודעה בכתב אודות ההפרה הנטענת, וליתן לו אפשרות לתקן ההפרה בתוך 30 ימים ובהפרה שאינה יסודית – 45 יום לפחות בהתאם למחות ההפרה. הפרה שלא תוקנה תוך 45 יום מיום ההודעה תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של הסכם זה.

55.2 בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובנוסף מוסכם ומותנה בזה, כי כל אחד מהמקרים אשר יפורטו להלן יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ויאפשר ביטול ההסכם:

55.2.1 במקרה שניתן כנגד היזם צו כינוס נכסים זמני או קבוע, ו/או צו פרוק, זמני או קבוע, ו/או מונה קדם מפרק מנהל מורשה על ידי בית המשפט המוסמך, והצו או המינוי לא בוטלו בתוך 90 יום.

55.2.2 אם ימונה ליזם ו/או לרכושו כונס נכסים, קדם מפרק, נאמן, אפוטרופוס וכד' על ידי בית המשפט המוסמך, ומינויו לא בוטל בתוך 90 ימים.

55.2.3 אם היזם המחאה או העביר זכויות וחובות על פי הסכם זה באמצעות העברת מניות בחברת היזם בשיעור העולה על 49%, ללא קבלת הסכמת העירייה. מובהר כי המחאת זכויות היזם על פי הסכם זה לבנק מממן מטעמו לרבות מימוש זכויות היזם בפרויקט או המניות חברת היזם מכוח מימוש הביטחונות של הבנק המממן, לא תיחשב כהמחאה אסורה. כמו כן, מכירת / השכרת יחידות בפרויקט ו/או העברת / המחאת זכויות וחובות לחברות מקבוצת החברות של היזם, לא תחשב כהעברת זכויות אסורה ובלבד שחברת האם של היזם תיוותר בעלת השליטה.

55.2.4 המפקח קבע כי היזם אינו מבצע את העבודה בהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אינו עומד בלוח הזמנים לביצוע והיזם לא החל בתיקון ההפרה תוך 14 יום מיום שהודיע לו העירייה על כך בכתב. במקרה של מחלוקת יחול האמור בסעיף 61 להלן.

55.2.5 היזם הפר התחייבות יסודית מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ולא החל בתיקון ההפרה בתוך 30 יום מיום שהודיע לו על כך העירייה ו/או המפקח בכתב.

55.3 האמור בסעיף זה בא להוסיף על כל זכות ו/או תרופה ו/או סעד המוקנה לעירייה על פי ההסכם ו/או הדין, ולא לגרוע מהם או להחליף אותם.

55.4 כל צד אשר יפר או לא יקיים איזה מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנוקמים וההפסדים שיגרמו לצד המקיים עקב כך. הפרה יסודית של הסכם זה תהיה כל אימת שהצדדים לא בצעו במועד התחייבות יסודית על פיו וכל הפרה יסודית אחרת כהגדרתה בהסכם זה ו/או במשמעה על פי הדין.

**56. ויתור על סעדים**

56.1. היזם מצהיר ומתחייב בזה כי לעניין כל טענה, תביעה ו/או דרישה, מכל סוג ומין, שתהיינה לו לפי ההסכם ו/או מכוחו ו/או בקשר אליו, במישרין ו/או בעקיפין, הוא מוותר, ולא יהיה זכאי, לזכות עיכובן ו/או לכל סעד ו/או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב, צו מניעה או כל תרופה אחרת שתכליתה אכיפת ההסכם.

**57. רישום**

57.1. היזם ירשום את זכויות העירייה במבני הציבור בהתאם להוראות התב"ע במועד רישום זכויות בעלי היחידות בבית המשותף, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה על ידי רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, אשר יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

57.2. היזם יגיש לעירייה, לחתימתה, ככל שנדרשת, את כל מסמכים הדרושים לרישומים האמורים לעיל, והעירייה תחתום על המסמכים בתוך 30 יום, בכפוף לאישור היועץ המשפטי לעירייה.

57.3. היזם מתחייב להכין ולאשר אצל הגורמים המוסמכים לכך, תשריט לצרכי רישום ביחס למקרקעין (להלן: "תצ"ר"), וכי האחריות על ביצוע התצ"ר מוטלת עליו ועל חשבונו, והכל בהתאם להוראות התכנית ולהוראות הסכם זה וללא תמורה מצד העירייה. העירייה מתחייבת לשתף פעולה עם היזם בקידום רישום התצ"ר ולחתום על המסמכים שידרשו בהקדם האפשרי.

57.4. היזם מתחייב לשאת באחריות לביצוע התצ"ר, על כל המשתמע מכך, לרבות כל תשלומים, מפות או כל דרישה אשר תועלה ע"י רשם המקרקעין ו/או כל גוף אחר, אשר יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

57.5. בנוסף, מתחייב היזם להכין ולאשר, בעצמו ועל חשבונו אצל הגורמים המוסמכים לכך תמ"ר בהתאם להוראות התכנית והכל בטרם ירשום הבית המשותף.

57.6. היזם מתחייב להעביר לעיון ואישור העירייה את תקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבותו לפי סעיף זה.

להבטחת קיום התחייבות זו, יפקיד היזם, כתנאי למתן תעודת גמר, בידי העירייה כתב ערבות לצורך רישום בסך 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים), אשר העתקו מצורף **כנספת ד'** להסכם זה ("ערבות הרישום"). כתב הערבות יוחזר ליזם לאחר סיום ביצוע רישום שטחי העירייה ע"ש העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום החצרות והחניות הצמודות למבני הציבור על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן היזם יפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת ו'** לשם ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והיזם לא יקיים התחייבויותיו ע"פ סעיף זה, והיזם, בחתימתו על הסכם זה, מאשר ומסכים לשימוש בייפוי הכוח כאמור.

**58. אחריות העירייה לתחזוקת מבני הציבור**

58.1. עם סיום העבודות ומסירתן לעירייה (או כל חלק שלהן) והחל מהמועד הנ"ל תעבור האחריות לתחזוקתם השוטפת של מבני הציבור והכיכר העירונית לידי העירייה והעירייה מתחייבת לתחזק באופן שוטף את מבני הציבור, הכיכר העירונית והשצ"פים. כמו כן, החל מהמועד הנ"ל העירייה תישא בכל העלויות הנובעות מהחזקתם של מבני הציבור ובמידת הצורך תסדיר מול הגופים הרלוונטים את העברת החשבונות השוטפים (כגון חשמל ומים) על שמה של העירייה.

58.2. העירייה, או מי מטעמה, תנהל ותתחזק בעצמה ועל חשבונה את מבני הציבור, הכיכר העירונית והשצ"פים ולפיכך, לא תישא העירייה בתשלום ועד בית, דמי ניהול ו/או דמי אחזקה מכל מין וסוג שהוא בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטחי הציבור, לרבות אך לא רק מעליות (למעט המעלית שתשמשה את מבני הציבור), מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים,

מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את חניות המבנה הציבורי, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי. האמור יירשם במסגרת תקנון הבית המשותף באופן שיחייב את כלל בעלי הדירות בפרויקט. על אף האמור לעיל, העירייה כן תישא בתשלום דמי ניהול ו/או ועד בית ו/או דמי אחזקה אשר יהווה את השתתפותה של העירייה בתחזוקת ותפעול המתקנים המשותפים של מבני הציבור, הכיכר העירונית או השצ"פים ושל הפרויקט, אשר העירייה עושה בהם שימוש בפועל או שמשרתות את מבני הציבור, הכיכר העירונית או השצ"פים (דוגמת: רכזת כיבוי אש, ביוב, מרתף, מערכת פנאומטית, גנרטור חירום, חיבור חשמל, גמל מים, מערכות כיבוי אש, חדרי משאבות ומאגרי מים), וזאת לפי יחס שטח רצפות מבני הציבור ביחס לשטח רצפות כלל היחידות בבניין (כולל מבנה הציבור), וכי לא תהא לזים כל טענה כלפי העירייה בגין כך.

ככל שתתגלענה מחלוקות בין הצדדים לעניין השתתפות העירייה בדמי הניהול ו/או ועד הבית ו/או דמי אחזקה אשר הצדדים לא יגיעו להסכמה לגביהם, יפנו הצדדים לקבלת הכרעת המפקח על הבתים המשותפים אשר הכרעתו בנושא זה תהא סופית ותחייב את הצדדים.

58.3. מוסכם על הצדדים להטמיע את הוראות סעיף 58.2 לעיל בחוזים שייחתמו לבין בעלי הדירות וכן מול רוכשי יחידות בפרויקט וכן להטמיעו בתקנון הבית המשותף שיירשם על ידי היזם, במסגרת הליך רישום הבניינים שייבנו בפרויקט, וזאת באופן ברור ובלוט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.

58.4. על אף האמור, מוסכם כי הואיל ובמועד מתן תעודת גמר לפרויקט טרם יירשם הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, אזי העירייה תסתפק, כתנאי נוסף לאישור אכלוס בעניין זה בלבד, באישור נושא משרה בכיר ביזם, כי הוראות אלו יוטמעו בתקנון הבית המשותף. עוד מוסכם כי היזם יציג את התקנון המוצע בפני מנהל מח' הנכסים בעירייה (או הלשכה המשפטית) טרם הפקדתו בלשכת המפקחת על רישום המקרקעין לצורך רישום הבית המשותף.

## 59. מיסים ותשלומים

59.1. מוסכם על הצדדים, ולו למען הסר ספק, כי כל דרישה או חיוב שיושתו על מי מהצדדים מטעם אילו משלטונות המס בגין הסכם זה, יחולו על אותנו צד אליו הופנתה הדרישה והוא לא רשאי להשית את הדרישה על הצד השני להסכם ו/או לדרוש ממנו שיפוי בגינם, ובתנאי כי הדרישה נמסרה לצד שנדרש לשאת בה על פי דין.

## 60. איסור שעבוד זכויות העירייה במקרקעין

60.1. היזם אינו רשאי לשעבד ו/או למשכן את זכויות העירייה במקרקעין ו/או כל זכות אחרת שתהא לה במקרקעין, לרבות מכוח התבי"ע, לכל גורם שהוא, ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה או משכנתא לטובת צד ג' על מקרקעי העירייה, אלא בכפוף לכך שכתנאי לשעבוד הזכויות במקרקעין ולרישום המשכנתא, מתחייב היזם להנפיק ולמסור לעירייה מכתב מהגורם לטובתו ירשם השעבוד המופנה לעירייה לפיו שטחי העירייה ככל וקיימים בשטח המשועבד, מוחרגים באופן סופי, מוחלט ובלתי מותנה, מהמשכנתא.

## 61. איסור הסבת ההסכם

61.1. היזם אינו רשאי להסב לאחר את ההסכם, או כל חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי ההסכם, אלא בהסכמת העירייה לכך מראש ובכתב ובכפוף להוראות סי' 55.2.3 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו על פי ההסכם זה לבנק מממן מטעמו ובזכות הבנק המממן לממש איזה מהביטחונות שירשמו לטובתנו לרבות על זכויות היזם לפי ההסכם זה, זכויותיו בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט והזכויות במניות היזם והעירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך וככל אין בו סתירה להוראות ההסכם זה/או הטלת

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ



חבות נוספת על העירייה מעבר להוראות הסכם זה. כמו כן, אין באמור לגרוע מזכות היזם לבצע את העבודות באמצעות קבלן מבצע.

61.2 מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם לבצע את העבודות נשוא הסכם זה באמצעות קבלן כאמור בהסכם זה ובלבד שביחסים שבין היזם לבין העירייה, היזם הנו האחראי הבלעדי כלפי העירייה למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי זהות הקבלן נמסרה לעירייה טרם תחילת ביצוע העבודות על ידם.

61.3 העירייה תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי ההסכם, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שיהיה עליה לקבל את הסכמת היזם לכך ובלבד שתיוותר אחראית לקיום כל התחייבויותיה כלפי היזם על פי הסכם. העירייה תעדכן את היזם על העברת ו/או הסבת ו/או המחאת זכויות כאמור.

## 62. יישוב סכסוכים

62.1 בכל מקרה של סכסוך ו/או מחלוקת ו/או חילוקי דעות בין העירייה לבין החברה ו/או מי מטעמן, יובא הדבר תחילה להכרעתם המשותפת של מנכ"ל החברה ומנכ"ל העירייה / ראש העיר או מי מטעמם.

62.2 ככל שלא הושגה הסכמה בהתאם לסעיף 61.1 לעיל אזיכל אחד מהצדדים יהיה רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.

## 63. שונות

63.1 הסכמה של צד לסטות מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי הסכם זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה.

63.2 היזם יהיה זכאי, בכפוף למניעה מן הדין, לשעבד את זכויותיו ו/או זכויות בעלי הדירות על דרך משכון זכויותיהם החוזיות כלפי העירייה על פי הסכם זה והכל בכפוף להסכמת ולזכויות הבנק המלווה של הפרויקט.

63.3 אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שולח-שלוח בין העירייה לבין היזם ו/או מי שיבוא במקומו.

63.4 אין בהסכם זה כדי לפטור את היזם ו/או מי שיבוא במקומו מכל חובה או אחריות בדין, המוטלות עליו.

63.5 הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים, משקף בשלמות את המוסכם בין הצדדים ומבטל כל הבטחות או התחייבויות או הסכמים או הבנות קודמות בין הצדדים, אם היו.

63.6 הסכם זה אינו ניתן לשינוי אלא במסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים.

63.7 כל הודעה אשר תינתן על ידי צד למשנהו בהתאם לאמור בהסכם זה תינתן בכתב. כתובות הצדדים לצורך קבלת הודעות- כל עוד לא יודיע מי מהצדדים בכתב אחרת לצד שני-תהיינה על פי המפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח, ואם נמסרה ביד או באמצעות פקסימיליה ביום העסקים הראשון לאחר מסירתה או העברתה.

## 64. סמכות שיפוט

מוסכם כי לבית המשפט המוסמך במחוז מרכז תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה.

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ



ולראיה באו הצדדים על החתום:

אאורה מחזשים את ישראל בע"מ

