

הסכם להקמת מבני ציבור

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין:	עיריית לוד
	מרחוב בר כוכבא 2, לוד
	(להלן: "העירייה" או "המזמין")
מצד אחד	
לבין:	החברה הכלכלית ללוד בע"מ ח.פ. 511584633
	בת שבע 1, לוד
	(להלן: "החכ"ל")
מצד שני	
לבין:	אאורה לוד יזמות בע"מ ח.פ. 516455268
	באמצעות מורשי החתימה מטעמה מר אטרקצ'י יגאל יעקב ת.ז. 022452270
	ו/או מר מגור ערן ת.ז. 033156860 ו/או מר הוד בצר, ת.ז. 024474983
	מגדלי עזריאלי, הבניין המשולש, קומה 40
	דרך מנחם בגין 132, תל-אביב
	אאורה תעשיות מרכז בע"מ ח.פ. 511941049
	באמצעות מורשי החתימה מטעמה מר אטרקצ'י יגאל יעקב ת.ז. 022452270
	ו/או מר מגור ערן ת.ז. 033156860 ו/או מר הוד בצר, ת.ז. 024474983
	מגדלי עזריאלי, הבניין המשולש, קומה 40
	דרך מנחם בגין 132, תל-אביב
	(להלן יקראו ביחד: "היזם" או "החברה" או "הקבלן")
מצד שלישי	
הואיל	ותכנית מס' תמל/2002/ב פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23.11.2020, ובימים אלו מקודמת ע"י היזם תכנית מפורטת מס' 406-1075092 (שתייהן יחד ייקראו להלן: "התכנית");
והואיל	והתכנית כוללת, בין היתר, מתן זכויות בניה למגרשים בשימושים מעורבים המשלבים מגורים, מסחר ותעסוקה, ומוסדות ציבור וכן חלוקת תאי שטח ושינוי גיאומטרי ומרחבי של תאי השטח וכן הגדלת מס' יחיד, וייעוד חלק מהן להשכרה לטווח ארוך ללא הגדלת סך השטחים;
והואיל	והיזם מצהיר כי הוא זכאי להירשם כבעל זכויות בעלות/חכירה במגרשים 106, 107 ומגרש 111 שבתכנית תמל/2002/ב ו/או כל מס' מגרש/ חלקה אחרים אשר יתקבלו כתוצאה מהתכנית המקודמת על ידי היזם (להלן: "המקרקעין") ובכוונתו להקים במקרקעין פרויקט בניה לשימושי מגורים מסחר ותעסוקה הכולל גם מבני ציבור ושצ"פ (להלן: "הפרויקט");
	מצ"ב העתק נסח רישום המקרקעין כנספח א'.
והואיל:	וחברת נכסי ד.א.ל בע"מ, ח.פ. 514411255 (להלן: "המוכרת") המחתה ליזם את כל התחייבויותיה וזכויותיה לעניין היטל ההשכחה, וזאת בהתאם לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, והיזם אישר את קבלת המחאת הזכויות וההתחייבויות. מצ"ב נספח המחאת זכויות והסכם המכר בין כנספח א'1 .
והואיל:	ובהתאם להסכם הגג ללוד מונתה החכ"ל להיות החברה המפתחת של שטחי הציבור בתחום התכנית, ובמסגרת כך, היא הוסמכה לגבות ישירות מהיזם את היטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים;
והואיל	ובהתאם להוראות התכנית, הוקצו לעירייה במקרקעין זכויות להקמת שטחי ציבור מבונים המשולבים בשימושי המגורים המסחר והתעסוקה;
והואיל	והיזם מתחייב לתכנן ולהקים על חשבונו, עבור העירייה, שטחי ציבור מבונים אשר ישולבו בפרויקט, וכן לרשום שטחים אלה על שם העירייה, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה להלן;
והואיל	והצדדים מעוניינים לקבוע בהסכם זה את התחייבויות הצדדים האחד כלפי השני.

אי לכך הותנה הוצאה והוסכם כדלקמן:

פרק א' – כללי

1. המבוא, כותרות הסעיפים והנספחים

- 1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. מובהר כי כותרות המשנה בהסכם מובאות לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לצורך פרשנות בקשר עם ההסכם ונספחיו.

2. נספחים והגדרות

- 2.1. **נספח א'** – נסח רישום המקרקעין בתחום התכנית.
- 2.2. **נספח א'1** - המחאת הזכויות אל היזם והסכם המכר שנחתם בין המוכרת לבין היזם.
- 2.3. **נספח ב'1 ו-ב'2** –מפרטים טכניים של העבודות.
- 2.4. **נספח ג'** – ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום.
- 2.5. **נספח ד'** – כתב ערבות להבטחת רישום שטחי הציבור המבונים על שם העירייה.
- 2.6. **נספח ה'** – כתב ערבות לקיום הוראות ההסכם.
- 2.7. **נספח ו'** – ביטוחים.
- 2.8. **נספח ז'** – ערבות בדק.

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעויות כמפורט בצידם (אלא אם יתפרש אחרת מהדבק הדברים):

עיריית לוד באמצעות מורשי החתימה שלה;	-	"העירייה"
החברה הכלכלית ללוד בע"מ;	-	"החכ"ל"
העירייה ו/או החברה הכלכלית ללוד ו/או נציגיהם;	-	"המזמין"
אאורה לוד יזמות בע"מ ח.פ. 516455268 ו- אאורה תעשיות מרכז בע"מ ח.פ. 511941049, לרבות נציגיהן, שלוחיהן, עובדיהן, וכל המוסמך לפעול מטעמן או בשמן בביצוע העבודות נשוא הסכם זו;	-	"היזם"
המבנים אשר יקים היזם על המקרקעין ואשר במסגרתם ישולבו שטחי הציבור המבונים;	-	"מבני היזם" או "הפרויקט"
כל השטחים, הבנויים והפתוחים, שיירשמו בבעלות העירייה על פי הוראות התכנית והוראות הסכם זה, דהיינו שטחי הציבור המבונים והשטחים המוצמדים להם כגון חצרות וחניות העירייה;	-	"שטחי העירייה" או "שטחי ציבור מבונים" או "מצב"רים"
כהגדרתם בהוראות התכנית;	-	"תאי שטח" או "מגרשים"
הסכם זה על כל נספחיו, בין שצורפו ובין שיצורפו בעתיד, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	-	"ההסכם"
מהנדס המזמין או מי מטעם המזמין שימונה כאחראי מטעמו לעניין ההסכם;	-	"נציג המזמין"
מי שתקבע החכ"ל כמפקח מטעמה על ביצוע העבודות;	-	"המפקח"

קבלן הביצוע מטעם היזם אשר יבצע את עבודות הבינוי ואשר יהא בסיווג מתאים לביצוע העבודות על פי הסכם זה ויבחר בתיאום מול המזמין ובהתאם לתנאי הסף ולדרישות המקצועיות שהוגדרו בהסכם זה;	-	"קבלן הביצוע" או "הקבלן המבצע"
העבודות כמפורט בסעיף 3 להלן, ובכלל זה, כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת המצב"רים ו/או המפורטות בהסכם זה ובנספחיו; ובכלל זאת כל הפעולות וההתחייבויות שעל היזם לבצע בהתאם להסכם זה ונספחיו;	-	"העבודות"
המקרקעין אשר בהם יבוצעו העבודות לרבות סביבתם הקרובה ולרבות כל מקרקעין אשר יועמדו לרשות היזם לצורך ביצוע עבודות הבינוי;	-	"אתר העבודות"
תוכניות ומפרטים לביצוע עבודות, כפי שיימסרו ליזם על ידי המזמין בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות כל שינוי בהם אשר יאושר בהתאם להוראות הסכם זה;	-	"התוכניות"
כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981;	-	"טופס 4"
טופס 5, כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981;	-	"תעודת גמר"

3. מהות ההסכם

3.1. במסגרת וכחלק מהקמת מבני היזם, **היזם יתכנן ויקים, בעצמו ועל חשבונו עבור המזמין את המצב"רים** אשר ישולבו כחלק בלתי נפרד ממבני היזם, הכל בהתאם לאמור בהסכם זה ולדרישות המזמין כמפורט להלן:

3.1.1. בתא שטח 1070, תכנון והקמת מצב"רים בניצול של עד מלוא זכויות הבניה על פי התכנית, הכוללים:

3.1.1.1. שטח בנוי אשר לא יפחת מ-120 מ"ר ברמת מעטפת שיכלול 2 לובי כניסה, 2 חדרי מדרגות ו-2 פירי מעליות.

3.1.1.2. יתרת ניצול מלוא זכויות הבניה ברמת מעטפת.

3.1.2. בתא שטח 1110, תכנון והקמת מצב"רים בניצול של עד מלוא זכויות הבניה על פי התכנית הכוללים:

3.1.2.1. שטח בנוי אשר לא יפחת מ-1,256 מ"ר ברמת מעטפת שיכלול 2 כיתות גן, 6 כיתות מעון, לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית.

3.1.2.2. שטח חצרות הגן יהיה בהתאם לתקן הנדרש ע"י משרד החינוך/תמ"ת לכיתות הגן והמעון. לכיתות הגן וכיתות המעון תהיה יציאה ישירה לשטח החצרות אשר יהיו צמודים אליהם.

3.1.2.3. יתרת ניצול מלוא זכויות הבניה יהיה ברמת מעטפת.

3.1.3. למצב"רים האמורים לעיל, יוצמדו מקומות חניה לפי תקן של חניה אחת לכיתות גן/מעון וחניה אחת נוספת ל-60 מ"ר מבונה עבור יתרת שטח המצב"ר, אשר ימוקמו בחניון התת קרקעי (להלן: "**חניות העירייה**") יובהר כי העירייה תהיה רשאית להפחית את מספר חניות העירייה בהתאם לשיקול דעתה.

מיקומן של חניות העירייה יהא סמוך ונגיש ככל הניתן למיקומם של המצב"רים, וככל שניתן – ברצף, הכל בהתאם לתשריט שיאושר מראש ע"י מהנדסת העיר, ובכפוף לצרכי התכנון ויאושרו במעמד תכנית העיצוב והפיתוח. ככל הניתן, היזם יבצע הפרדה בין חניות מבני המגורים לחניות המצב"ברים, לרבות הפרדה בגרמי המדרגות ככל שיידרש.

3.1.4. ייעוד המצב"רים כאמור בסעיפים 3.1.1-3.1.2 לעיל יהיה באופן אשר תואם לאופי הפרויקט, אוכלוסייה והשכונה בלבד, ובתיאום עם היזם כגון ייעוד בסימן חינוך ו/או שירות לתושב. למען הסר ספק, יובהר כי היזם מייחס חשיבות עיקרית לנושא ייעוד המצב"רים בשל השפעתם של אלו על צביון הפרויקט.

- 3.2. התכנון והביצוע של המצב"רים יהיה בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן ועל פי מפרט העבודות המצ"ב להסכם זה **כנספת ב'**.
- 3.3. מובהר כי כל המערכות הטכניות והתשתיות במצב"רים תהיינה עצמאיות ונפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי מבני היזם ו/או הפרויקט, ככל הניתן, ועפ"י חו"ד יועצי הפרויקט והמזמין ובכפוף לאישור מהנדסת העיר.
- 3.4. היזם אחראי לביצוע העבודות המפורטות **כנספת ב'** להסכם בלבד, לרבות תכנון ופיקוח על העבודות הנ"ל.
- 3.5. מובהר בזאת כי העבודות תבוצענה על ידי היזם, על חשבונו ומימונו המלא, ללא כל תמורה מצד המזמין אלא אם נאמר מפורשות אחרת, הכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.6. היזם מתחייב להגיש בקשות להיתרי בניה ולהוציא היתרי הבניה לצורך ביצוע העבודות וזאת על חשבונו והוצאותיו.
- 3.7. מוסכם על הצדדים, כי העבודות שיבצע היזם יכללו את המטלות הבאות: ניהול, תיאום, בניה ופיקוח צמוד על הביצוע עד להשלמת הקמת המצב"רים ובכלל זה מסירתם של המצב"רים לידי המזמין ברמת שלד (מעטפת), כפי המפורט בהסכם זה ובכלל זאת מסירתן של חניות העירייה לידי העירייה, בכפוף לסעיף 3.14.
- 3.8. למען הסר ספק יובהר, בניית המצב"רים לא תטיל חובה כלשהי על המזמין ביחס לפיתוח ותחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שאינם בבעלות העירייה, וכל שטח אחר בתחום התכנית שאינו בבעלות העירייה. עוד מובהר כי הן פיתוח והן תחזוקת השטחים הפרטיים (שטחים שאינם בבעלות העירייה) הפתוחים יבוצעו על ידי היזם, או על ידי מי מטעמו, הן בתקופת העבודות והן לאחר מכן אף לאחר קבלת טופס 4 ואכלוס מבני היזם.
- 3.9. לאחר סיום ביצוע העבודות, ובכפוף למילוי התחייבויות העירייה לפי הסכם זה, מתחייב היזם למסור את המצב"רים לחזקתה ושימושה הבלעדי של העירייה ולרשום, על חשבונו, את בעלות העירייה במצב"רים לרבות הצמדות החצרות וחניות העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והכול בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר ובמועדים הקבועים בדין, לרבות רישום זיקות הנאה, לפי העניין.
- 3.10. העירייה מתחייבת לפעול בקשר עם השלמת העבודות מטעמה ו/או שבאחריותה במצב"רים בהתאם לכל דין בקשר עם בטיחות, ביטוח, היתרים/רישיונות (ככל שנדרש), סיווג קבלנים וכיו"ב, וכן להימנע ממטרד מיותר לדיירי/אורחי הפרויקט ככל האפשר, תוך ביצוע העבודות בשעות מקובלות ולא בחגי ישראל. מובהר כי העירייה תישא בכל אחריות לנזקים שייגרמו בעקבות העבודות מטעמה ו/או שבאחריותה כאמור ו/או בגין תביעות שיוגשו כנגד היזם בעקבות העבודות נשוא סעיף קטן זה.
- 3.11. בתא שטח 1050 – היזם מתחייב לבצע על חשבונו פיתוח שטח המעבר ממזרח למערב אשר יחבר את רחוב שטיינברג עם הפארק הליניארי (ברוחב 15 מ"ר) המסומן לזיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לפרוגרמה. כן מתחייב היזם להסדיר את רישום זיקת ההנאה להולכי רגל על השטח הנ"ל ו/או לרשום את השטח הנ"ל כיחידה קניינית נפרדת במרשם המקרקעין.
- 3.12. בנוסף, בשל השינוי בחלוקת שטחי הבניה בתכנית, תעמוד לעירייה האופציה לבצע על ידי היזם את העבודות הבאות, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעתה של העירייה (להלן: **"עבודות הפיתוח"**):
- 3.12.1. בתא שטח 8310 – עבודות פיתוח נופיות לצורך חיבורו כחלק אינטגרלי ממגרש 6720.
- 3.12.2. בתא שטח 6720 – פיתוח מלא של שטח השצ"פ בהתאם לפרוגרמה אשר תקבע ע"י מנהל הנדסה ("פרוגרמה").

- 3.12.3. בתא שטח 1670 - פיתוח מלא של שטח השצ"פ בהתאם לפרוגרמה.
- 3.12.4. בתאי שטח 6700 ו-6710 – מתן פתרון זמני לנושא ניקוז וניהול הנגר עד להשלמת פיתוח תאי השטח הנ"ל ע"י העירייה.
- 3.12.5. בתאי השטח 1050 ו-1060 – פיתוח השטח המסומן כזיקת הנאה לרכב כדרך על פי הפרוגרמה.
- 3.13. יובהר כי לצורך מימוש האופציה לביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 3.12 לעיל וביצוע עבודות הפיתוח יפעלו הצדדים כדלקמן:
- 3.13.1. היזם יאשר במעמד תכנית העיצוב והפיתוח את התכנון לתאי השטח 1050, 6720, 8310 ו-1060 וכן מגרשים 6700 ו-6710 ביחס לפתרונות ניקוז וניהול הנגר על פי הנחיות תחולת תכנית עיצוב ופיתוח של עיריית לוד.
- 3.13.2. העירייה באמצעות מורשי החתימה שלה תודיע ליזם בכתב בדבר רצונה למימוש האופציה לביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 3.12 לעיל עד למועד מתן היתר הבניה למבנים במגרשים הצמודים לתאי השטח האמורים בסעיף 3.12 ביחס לכל תא שטח.
- 3.13.3. לאחר קבלת הודעת העירייה בדבר מימוש האופציה יעביר היזם תכנון מוצע מפורט לביצוע העבודות בכל תא שטח לאישור העירייה וזאת בתוך 90 יום ממועד קבלת ההודעה.
- 3.13.4. העירייה תאשר את התכנון ו/או תבקש לעדכנו בתיאום עם צוות התכנון של היזם.
- 3.13.5. לאחר קבלת אישור העירייה לתכנון יעביר היזם לאישור העירייה כתב כמויות מוצע וניתוח מחיר על בסיס מחירון משהב"ש העדכני הרלוונטי בהנחה של 10%.
- 3.13.6. העירייה תאשר את כתב הכמויות המוצע ואת ניתוח המחיר ו/או תבקש לעדכן את כתב הכמויות בתיאום עם צוות התכנון של היזם ובהתאם יינתן היתוח (הצעת) מחיר מעודכן.
- 3.13.7. לאחר קבלת אישור העירייה לכתב הכמויות תעביר העירייה/החכ"ל ליזם צו התחלת עבודה לביצוע העבודות חתום ע"י מורשי החתימה שלה ובו יוגדרו, בין היתר לוחות הזמנים לביצוע העבודה.
- 3.13.8. ככל שהעירייה תממש את האופציה העומדת לרשותה, כאמור לעיל, ביחס למגרש 6720, תהיה למהנדס העיר האפשרות, בהתאם לשיקול דעתו המקצועי, לדרוש מהיזם את ההשלמה של עבודות הפיתוח במגרש 6720, כולן או חלקן, כתנאי למתן טופס אכלוס למגרש 1100.
- 3.13.9. עם סיום ביצוע עבודות הפיתוח יהא היזם זכאי לתמורה בהתאם לכמויות שיבוצעו בפועל, על בסיס מדידה ואשר יאושרו ע"י המפקח מטעם העירייה וזאת על פי המחיר הנקוב בהצעת המחיר המאושרת כאמור בס"ק 3.13.6 לעיל.
- 3.13.10. התמורה הנ"ל תשולם בהתאם לחשבונות מאושרים בתנאי תשלום הקבועים בחוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז-2017.
- 3.14. בנוסף, תעמוד לעירייה האופציה לבצע על ידי היזם השלמה של בינוי המצב"רים, כולם או חלקם, לרמה של גמר מלא וזאת בהתאם לשיקול דעתה של העירייה (להלן: "עבודות הגמר").
- 3.15. יובהר כי לצורך מימוש האופציה לביצוע עבודות הגמר כאמור בסעיף 3.14 לעיל יפעלו הצדדים כדלקמן:

- 3.15.1. העירייה באמצעות מורשי החתימה שלה תודיע לזים בכתב עד למועד סיום העבודות להקמת שלד המבנה בדבר רצונה למימוש האופציה לביצוע עבודות הגמר ביחס לאותו מבנה.
- 3.15.2. לאחר קבלת הודעת העירייה בדבר מימוש האופציה יעביר הזים תכנון מוצע לביצוע העבודות הגמר בכל מצב"ר לאישור העירייה וזאת בתוך 90 יום ממועד קבלת ההודעה.
- 3.15.3. העירייה תאשר את התכנון ו/או תבקש לעדכנו בתיאום עם צוות התכנון של הזים.
- 3.15.4. לאחר קבלת אישור העירייה לתכנון יעביר הזים לאישור העירייה כתב כמויות מוצע וניתוח מחיר על בסיס מחירון דקל העדכני הרלוונטי בהנחה של 10%.
- 3.15.5. העירייה תאשר את כתב הכמויות המוצע ואת ניתוח המחיר ו/או תבקש לעדכן את כתב הכמויות בתיאום עם צוות התכנון של הזים ובהתאם יינתן ניתוח (הצעת) מחיר מעודכן.
- 3.15.6. לאחר קבלת אישור העירייה לכתב הכמויות תעביר העירייה/החכ"ל לזים צו התחלת עבודה חתום ע"י מורשי החתימה של העירייה לביצוע העבודות ובו יוגדרו, בין היתר לוחות הזמנים לביצוע העבודה.
- 3.15.7. עם סיום ביצוע עבודות הגמר יהא הזים זכאי לתמורה בהתאם לכמויות שיבוצעו בפועל ואשר יאושרו ע"י המפקח מטעם העירייה על פי המחיר הנקוב בהצעת המחיר המאושרת כאמור בס"ק 3.15.4 לעיל.
- 3.15.8. התמורה הנ"ל תשולם בהתאם לחשבונות מאושרים בתנאי תשלום הקבועים בחוק מוסר תשלומים לספקים, תשע"ז-2017.
- 3.15.9. הזים ישתף פעולה עם העירייה לצורך קבלת מימון עבודות הגמר על ידי משרדי הממשלה ו/או כל גורם מממן ציבורי בהתאם למקובל לצורך האמור.

4. השתתפות העירייה בתשלום ועד בית/דמי ניהול השטחים המשותפים

- 4.1. במסגרת הסכם הבית המשותף שייחתם בין ועדי הבניינים/חברת הניהול, מחזיקי השטחים המסחריים והשטחים הנוספים ובכללם העירייה, יסוכמו העלויות החלות על כל אחד מהצדדים, בהתאם לחלקם בשימוש במערכות השונות, כאשר העירייה תנהל ותתחזק בעצמה ועל חשבונה את שטחי העירייה ואת המערכות הנפרדות (ככל שיהיו) של המצב"רים. במידה ולא יהיה ניתן לבצע הפרדת מערכות בבית המשותף, תישא העירייה בתשלום של ועד בית/דמי ניהול בסך של 4 ש"ח למ"ר לשנה (כולל מע"מ) בגין השתתפות בהוצאות החזקת הבית והרכוש המשותף, כאשר סך המטרים הסופי לצורך השתתפות העירייה כאמור לעיל, ייקבע לאחר התכנון המפורט ויצורף כנספח להסכם. בהקשר זה יצוין כי סך המטרים הסופי כאמור ייקבע בהתאם לשטחים המשותפים בהם העירייה ו/או מי מטעמה יעשו שימוש בפועל ו/או ישרתו במישרין את המצב"רים וחניות העירייה. יובהר כי תינתן עדיפות לביצוע של הפרדת שטחי העירייה משטחי הבית המשותף ולהקמת מערכות נפרדות לעירייה עבור המצב"רים.
- 4.2. סכום זה של ועד בית/דמי ניהול כאמור בסעיף 4.1 לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד ליום התשלום בפועל ויהווה את השתתפותה של העירייה בתחזוקת ותפעול המתקנים המשותפים לרבות מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הכולל את חניות העירייה, תאורה, אחזקה וניקיון שוטפים וכיו"ב.
- 4.3. הערה בדבר האמור תרשם על ידי הזים בתכנון הבית המשותף ו/או בכל הסדרה הסכמית אחרת של התחייבויות הדיירים בפרויקט ובכלל זאת יצוין הדבר במסגרת הסכמי הרכישה (או בנספחיהם) של הדיירים בפרויקט.
- 4.4. הזים מתחייב כי הניהול והתחזוקה השוטפת של הבניין החדש, כהגדרתו בהסכם, יימסרו לחברת ניהול ואחזקה, לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים ממועד האכלוס של הדייר הראשון בכל בניין

שיוקם בפרויקט, וכי במסגרת ההסכם בינו לבין בעל הדירה הקיים וכן לרוכש החדש ייכלל סעיף מפורש המחייב את בעלי הדירות בבחירת חברת ניהול חיצונית ומקצועית לניהול ואחזקת השטחים והמערכות המשותפים בבניינים החדשים (ובכלל זאת המערכת הפניאומטית) ובמתחם מיום האכלוס ואילך, וכן בתשלום דמי הניהול והאחזקה שייקבעו בהסכם מולה באופן קבוע ושוטף.

5. רישום הערה מכוח תקנה 27 בדבר ייעוד המקרקעין ורישום המצב"רים על שם העירייה

- 5.1. ידוע ליזם כי העירייה או הוועדה המקומית רשאיות לרשום על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר הייעוד והשימוש במקרקעין בהתאם לתוכנית ולהסכם זה. הערה זו תימחק עם רישום המצב"רים והחניות ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 5.2. ככל שלא תהא מניעה לעשות זאת, היזם יפעל בעצמו ועל חשבונו לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה להבטחת זכויות העירייה בשטחי המצב"רים וזאת כתנאי למתן היתר הבנייה הראשון בפרויקט.
- 5.3. היזם מתחייב כי במסגרת רישום צו הבית המשותף ירשמו המצב"רים (על השטחים המוצמדים להם) כתתי חלקות נפרדות בבעלותה הבלעדית של העירייה, אולם תקנון הבית המשותף יקבע כי תתי-חלקות אלו (המצב"רים) לא יהיו זכאיות לזכויות בניה ו/או לזכויות אחרות/ נוספות. היזם מתחייב להעביר לעיון ואישור העירייה את צו ותקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבותו על פי הסכם זה.
- 5.4. כמו כן היזם יפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח ג' לשם הבטחת ביצוע פעולות הרישום. העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח במידה והיזם לא יקיים התחייבויותיו ע"פ סעיף זה לאחר שניתנה לו הזדמנות נאותה וזמן סביר בנסיבות העניין להשלים את התחייבויותיו כאמור. היזם, בחתימתו על הסכם זה, מאשר ומסכים לשימוש בייפוי הכוח כאמור בתנאים הנ"ל.
- 5.5. להבטחת קיום התחייבויות אלה, יפקיד היזם, כתנאי למתן תעודת אכלוס, בידי העירייה, כתב ערבות לצורך רישום בסך 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים), אשר העתקו מצורף להסכם זה כנספח ד', כתב הערבות יוחזר ליזם לאחר סיום ביצוע רישום זכות החכירה ו/או חכירת המשנה בשטחי העירייה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום הצמדת החצרות וחניות העירייה.

6. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כדלהלן:

- 6.1. עיין לפני חתימתו על ההסכם, בכל הנספחים ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודה לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, בהן אותם היטב, כי הם נהירים לו וכי אין טענות או הערות לגביהם.
- 6.2. היזם מתחייב לבניית המצב"רים עד לרמת גמר מלא ו/או מעטפת, בהתאם למפורט בהסכם זה.
- 6.3. בכפוף להיתכנות ועפ"י חו"ד יועצי הפרויקט ויועצי המזמין, היזם מתחייב לבצע הפרדת מערכות מלאה בין מערכות הבניין למערכות בשטחי המצב"רים ובכלל זאת ידאג לחיבורים/מונים נפרדים של חשמל, מים וביוב כך שתחזוקת המצב"רים תהיה מופרדת מהבניין.
- 6.4. 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 המזמין, את התוכניות והמפרטים המצורפים להסכם במועד חתימתו, את לוח הזמנים ואת התכניות והמפרטים ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על בצוע העבודות ועל קצב התקדמותן.

6.5. יבצע את העבודות באמצעות קבלן 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;

6.6. ידועים לו החומרים, כח האדם והאמצעים הנדרשים והיכולות הכספיות לבצוע העבודות בהתאם להוראות ההסכם ואפשרות אספקתם והם נמצאים ברשותו או בהישג ידו, והינו מסוגל מכל הבחינות לבצע את העבודות בהתאם להוראות ההסכם 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.

6.7. היזם מצהיר בזה כי אין בהסכם זה בכדי להעניק לו, במפורש ו/או במשתמע, זכות כלשהי במקרקעי העירייה ו/או במצב"רים, לרבות לא זכות עכבון במקרקעי העירייה או בכל שיוקם על מקרקעי העירייה והוא מתחייב שלא לתפוס חזקה ו/או זכות אחרת במקרקעי העירייה או בכל שיוקם על מקרקעי העירייה, וזאת בכפוף להוראות התכנית וכל דין.

6.8. היזם מתחייב בזה כלפי המזמין לבצע עבורו את העבודות, בהתאם לתכניות המצורפות להסכם זה ולמסור לו אותן, כפי שיקבע על ידו, לרבות המערכות והמתקנים המשולבים בהם כשהם ראויים לשימוש וברמה טובה, והכל לפי התוכניות לרבות תכניות הבינוי והפיתוח ו/או הנחיות יועצי הפרויקט והמזמין באשר אליהן, דרישות הרשויות השונות, לרבות כיבוי אש, הג"א, משטרה, חברת החשמל, בזק, טל"כ וטלוויזיה בלווין, והכל בהתאם להוראות ההסכם זה.

6.9. אם תצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה או סתירה שהייתה ידועה ליזם כאמור ולא ידועה למזמין, יהיה על היזם לשאת בכל ההוצאות שידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות.

6.10. יציג למפקח ולנציג המזמין דו"ח התקדמות ביצוע דו-חודשי עפ"י דרישה, בכל 1 לחודש זוגי.

6.11. היזם מתחייב כי במסגרת הפרויקט, ככל הנדרש, לאפשר שילוב של שנאי לצורכי ציבור במסגרת מתחם חדרי הטרפו של הפרויקט ויקצה לכך את המקום הנדרש, כפי שייקבע ע"י יועצי הפרויקט ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

7. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח, ניהול יומן

7.1. המזמין ימנה מפקח מטעמו ועל חשבונו, להיות מפקח על תכנון וביצוע העבודות הנוגעות להקמת המצב"רים וביצוע עבודות הפיתוח (ככל ותמומש האופציה לאמור) וכן על ביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

7.2. זהות המפקח תימסר ליזם בכתב על ידי המזמין בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם זה.

7.3. המזמין שומר על זכותו להחליף את המפקח, בכל עת, כראות עיניו ובלבד שהודעה על כך תימסר בכתב ליזם.

7.4. המפקח רשאי לבדוק את העבודות במצב"רים ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים וטיב העבודה שנעשית על ידי היזם בביצוע. כן רשאי הוא לבדוק את אופן ביצוע הוראות ההסכם, ובכלל זאת הציות להוראות המפקח על ידי היזם.

7.5. אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה למפקח, בקשר עם ביצוע העבודות, אלא אמצעי להבטיח כי היזם יקיים את ההסכם בכל שלביו במלואו. פיקוח כאמור לא ישחרר את היזם מהתחייבויותיו כלפי המזמין למילוי הוראות ההסכם, לרבות אחריות היזם להעסקת בעלי המקצוע הנדרשים, ובכלל זה מהנדס ביצוע אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות היזם לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/ מעבדות מורשים בכל תחום כנדרש על פי הדין,

אחריות היזם לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות החברה להעסקת מודד מוסמך, אחריות היזם להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

7.6. באתר העבודות ינהל היזם יומן עבודה בשלושה עותקים.

7.7. הרישומים ביומן, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם.

8. הקמת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה

8.1. בהתאם להוראות ס' 6.1 לתכנית, היזם מתחייב כי יקים בפרויקט מערכת פניאומטית לפינוי אשפה ("המערכת הפניאומטית") בגבולות הקו הכחול של התכנית, על חשבונו.

8.2. ידוע ליזם כי ייתכן וחלק מתשתיות המערכת הפניאומטית יעברו בתת הקרקע בשטחי העירייה (כגון כבישים/דרכים/שצ"פים) ו/או חלק מהם, בכפוף לאישור העירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח 1:500 ומכוח התב"ע.

8.3. היזם מתחייב לתאם הקמת הצנרת מול המזמין ולקבל את כל האישורים הדרושים על פי דין ו/או ע"פ הנהלים הנקבעים ע"י המזמין מעת לעת.

8.4. היזם מסכים לכך כי האחריות המלאה לתחזוקת המערכת הפניאומטית וכן לתיקון תקלות במערכת, לרבות אחריות לנזקים שיגרמו בשטחים הציבוריים, תחול במלואה על היזם עד למועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות בעלי הדירות ו/או לחברת הניהול.

8.5. היזם מתחייב כי יהא אחראי לכל נזק שיגרם על ידו לכל צד ג' עקב מעשה או מחדל בשטחי העירייה עקב ביצוע עבודות להקמת המערכת הפניאומטית ו/או בעטייה.

8.6. היזם מתחייב כי עם סיום העבודות להקמת המערכת הפניאומטית, יוודא כי לא נגרם נזק לשטחי העירייה והינם במצב תקין לשביעות רצון המזמין ובהתאם להוראות הסכם זה.

8.7. היזם מתחייב כי במסגרת רישום צו הבית המשותף ו/או בכל הסדרה הסכמית אחרת של התחייבויות הדיירים בפרויקט, תרשם זיקת הנאה לשטחים המשותפים בהם תוצב המערכת הפניאומטית ו/או יירשמו הבניינים בפרויקט כבית מורכב ויתווספו הוראות המחייבות את הדיירים להמשיך ולקיים את כל הנדרש ובכלל זאת לשאת בכל ההוצאות על מנת לתפעל את המערכת הפניאומטית באופן מיטבי בעתיד. כמו כן, יצוין הדבר במסגרת הסכמי הרכישה (או בנספחיהם של הסכמי הרכישה כאמור) של הדיירים בפרויקט.

8.8. במסגרת הרישום יובהר כי האחריות לאחזקת המערכת הפניאומטית הינה על כלל יחיד בכל המגרשים שבמתחם.

8.9. אחזקת המערכת הפניאומטית תתבצע במשותף על ידי חברת ניהול אשר תיבחר על ידי הדיירים/ועדי הבתים לצורך האמור במועד העברת השטחים הציבוריים מאת הקבלן לידי הדיירים.

8.10. כלל הדיירים יהיו חייבים להפריש מדי חודש בחודשו תשלום חודשי קבוע בסכום שיקבע על ידי חברת הניהול/ועד הבית, בין היתר, לטובת אחזקת המערכת הפניאומטית.

8.11. להבטחת האמור היזם יעביר לאישור המזמין את תקנון רישום הבית המשותף טרם הגשתו לרישום בפועל.

9. איסור הסבת ההסכם

9.1. אין היזם רשאי להסב לאחר את ההסכם וכן, אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי ההסכם וכן זכויותיו במקרקעין, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב, וזאת בכפוף להוראות כל דין. איסור זה יחול גם במקרה של צירוף שותף/קבלן לביצוע העבודות. יובהר, כי במקרה בו ימכור היזם את זכויותיו במקרקעין, מתחייב הוא להסב את הוראות ההסכם זה לקונה שיבוא בנעליו,

ולהודיע על כך למזמין מיד עם חתימת הסכם המכר (יובהר כי לא מדובר במקרה של מכירת יחידות דיור בפרויקט ו/או מכירת שטחים מבונוים בפרויקט לרוכשים). אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה לבנק מממן מטעמו ו/או לכל גוף מממן אחר, כאשר במקרה זה, זכויות העירייה יוחרגו מהשיעבוד באמצעות מכתב החרגה מהגורם המממן בנוסח שיאושר ע"י העירייה והעירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך ככל שאין בו סתירה להוראות הסכם זה /או הטלת חבות נוספת על העירייה מעבר להוראות הסכם זה.

9.2. העסקת עובדים או התקשרות עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה לביצוע העבודות, בין ששכרם משתלם לפי זמן העבודה ובין ששכרם משתלם לפי שיעור העבודה או בדרך אחרת, אין בה כשלעצמה, משום מסירת ביצוע העבודות, או חלק ממנו, לאחר.

10. התמורה

10.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומהוראות הסכם זה, על היזם יחולו גם ההוצאות שלהלן:

10.1.1. 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 המזמין), על העובדים ועל צד ג' מפני גניבה, אובדן פגיעה ונזק, עד למועד מסירת המצב"רים לעירייה ו/או סיום עבודות הפיתוח.

10.1.2. תיאום עם כל הרשויות המוסמכות על פי כל דין, תיאום הביצוע של העבודות וכן תיאום עם כל הגורמים הקשורים לעבודות.

10.1.3. אמצעי זהירות למניעת הפרעות ותקלות, לרבות סילוק מי גשם ושאבת מים.

10.1.4. 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.

10.1.5. הובלת כל החומרים, המוצרים והציוד האחר לאתר העבודה, החזרתם, ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הסעת עובדים לאתר העבודה וממנו.

10.1.6. אחסנת חומרים וציוד ושמירתם וכן שמירה על חלקי העבודה שנסיימו, אחזקתם והגנה עליהם.

10.1.7. מדידה וסימון לרבות פירוק וחידוש של הסימון וכל מכשירי המדידה הדרושים לשם כך.

10.1.8. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הנדרשות לביצוע העבודות לפי התוכניות.

10.1.9. כל ההוצאות הנדרשות בגין עבודת לילה.

10.1.10. כל ההוצאות הנדרשות להכנת העתקי תכניות או מסמכים אחרים לפי ההסכם והפצתם בין הגורמים הנדרשים להם.

10.1.11. כל ההוצאות הכרוכות בקבלת כל היתר בניה ו/או רשיון.

10.1.12. כל ההוצאות הכרוכות ברישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

10.1.13. ניקוי אתר העבודה וסילוק פסולת ועודפים ממנו, מדי יום ועם סיום העבודות, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות תוך הקפדה יתרה על חזות אתר העבודות בסופי שבוע וחגים.

10.1.14. דמי הביטוח למיניהם, מסים לקרנות ביטוח והטבות סוציאליות, מס קניה, מכס בלו, מסים ואגרות מכל מין וסוג שהוא.

10.1.15. היטלי פיתוח ישולמו ישירות לידי החכ"ל (בכפוף להצגת אישור המסמך את המזמין לגביית היטל פיתוח), דמי הקמה ישולמו ישירות לתאגיד המים המקומי, היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית באמצעות העירייה, ואגרות בניה ישולמו ישירות לעירייה.

10.1.16. ההוצאות להצבת שלטים, תמרורים ואביזרי הכוונה לרבות פנסים מהבהבים בעל ספק כוח עצמי (ספקו או שוות ערך) כנדרש על פי ההסכם.

10.1.17. ההוצאות להכנת לוחות זמנים ועדכונים השוטף.

10.1.18. 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 הנמצאות באתר העבודה והקשורות לביצוע העבודות אפילו לא בוצעו על ידי היזם.

10.1.19. תיק מתקן לשטחי העירייה - הכנת תיק מתקן בסיום העבודות, כולל פירוט הוראות תפעול בסדיר וחירום וכן הוראות תחזוקה מונעת, אספקת תעודות אחריות, ספר הדרכה, פרטי קבלני משנה ונותני השירות הכוללים הסכמי שירות שנחתמו עם קבלני משנה.

10.1.20. אספקת וצריכת מים, חשמל, תקשורת לצרכי ביצוע העבודות.

10.1.21. הוצאות בגין בדיקות לרבות מכון התקנים, כיבוי ויתר הבדיקות שבאחריות היזם וכן וכל ההוצאות המתחייבות מביצוע בדיקות חוזרות על ידי מעבדה מוכרת-כל סוגי הבדיקות על פי פרוגרמה ובדיקות נוספות על פי דרישות המפקח והמתכננים.

10.1.22. סילוק של כל פסולת או עודפי חפירה אל מחוץ לשטח אתר העבודות אל אתר פסולת או שפיכה מאושר, לרבות המצאת אישור פינוי פסולת לאתר מאושר ותשלום אגרות במידת הצורך.

10.1.23. הקמת מבנים זמניים לשימוש היזם, ציודם ואחזקתם, העתקתם ופירוקם בתום העבודות.

10.1.24. כל ההוצאות והנזקים הנוגעים להתחייבויות היזם על פי ההסכם.

10.1.25. כל התקורה של היזם, לרבות הוצאות המימון והערבויות, בין שההוצאות האמורות כולן ידועות עתה לצדדים ובין שהן תיוודענה להם בעתיד.

10.1.26. ניקיון יסודי של המצב"רים (ניקיון לפני אכלוס) לרבות ניקוי שאריות צבע וחומרי בניה, ניקיון חלונות ותאי שירותים ומטבחונים. הניקיון יבוצע ע"י חברה המתמחה בתחום.

10.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הסכומים המפורטים להלן, יופחתו מבסיס ההשבחה הסופי (משווי מצב חדש) :

10.2.1. עלות הקמת המצב"רים וחנייות העירייה : יובהר כי לצורך ההכרה בעלויות העבודות להקמת המצב"רים כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, עלות ביצוע העבודות תחושב על פי סך של 3,500 ₪ בתוספת מע"מ לכל מטר מצב"ר ברמת מעטפת לפי שטח ברוטו. בנוסף, עלות כל חניה תת קרקעית שתוקצה לעירייה על ידי היזם תחושב בהתאם לסכום הנ"ל לפי מפתח של 43 מ"ר לחניה – קרי 147 אש"ח בתוספת מע"מ לכל חניה.

10.2.2. יובהר כי סכומים אלו הינם סופיים ומוחלטים וכוללים את כל הוצאות היזם בגין האמור ובכלל זאת כל מטלות היזם האמורות בהסכם זה.

10.2.3. היזם ישתף פעולה עם העירייה לצורך קבלת מימון עלות העבודות להקמת המצב"רים על ידי משרדי הממשלה ו/או כל גורם מממן ציבורי בהתאם למקובל לצורך האמור.

11. אספקת תכניות והחזקת מסמכים באתר העבודות

11.1. היזם ידאג להוצאת שלושה עותקים מכל אחת מהתוכניות וימסור העתק למזמין ללא תשלום. כל עותק נוסף שיהיה דרוש ליזם- יוכן על חשבון היזם ויועבר למזמין תוך זמן סביר מדרישה.

11.2. עותק מכל מסמך המהווה חלק ממסמכי ההסכם ועותק מכל מסמך הקשור לביצוע העבודות, יוחזקו על ידי היזם באתר העבודות. המפקח ונציג המזמין וכל אדם שהורשה על ידם בכתב יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש במסמכים הנ"ל בכל עת.

12. ביצוע העבודות

12.1. היזם יבצע את העבודות בתחום המצב"רים ו/או עבודות הפיתוח בהתאם להוראות הסכם זה וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיהם של נציג המזמין והמפקח.

12.2. היזם מתחייב כי רמת הגימור של המצב"רים, כולל מפרט פנים וחלוקה, תהיה בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה **כנספח ב'**.

12.3. היזם מתחייב כי בתחום המצב"רים לא תעבורנה כל תשתיות אופקיות ו/או אנכיות, על קרקעיות ותת קרקעיות, עבור הפרויקט. על אף האמור בסעיף זה, היה ולא ניתן להפריד את התשתיות האנכיות המשרתות את הפרויקט מהמצב"רים, הרי שאלו תועברנה במקומות שהוגדרו מראש ע"י יועצי הפרויקט ויועצי המזמין.

12.4. היזם יבצע את חיבור המצב"רים למערכות טכניות ותשתיות נפרדות מאלה המחוברות לפרויקט, ככל שניתן לעשות כן, והכל לאחר תיאום עם המזמין ו/או מי מטעמו שייקבע לכך.

12.5. ככל שיותקנו מערכות ותשתיות על שטחי העיריה על הגג או במקומות המשותפים לפרויקט, היזם מתחייב כי תתוכנן ככל שניתן גישה נפרדת למערכת העיריה והפרדה פיסית ביניהם לבין שאר המערכות בפרויקט.

12.6. החזקה במצב"רים תימסר לעירייה עם סיום בנייתם כשהם בנויים וראויים לשימוש בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

12.7. היזם מתחייב כי רמת גימור חניות העירייה לא תפחת מרמת גימור שתינתן לחניון הפרויקט.

13. אפשרות עבודה לקבלנים נוספים

13.1. בכפוף לאישורו והסכמתו מראש ובכתב של היזם, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, היזם יאפשר לקבלן ו/או אדם אחר שיאושרו על ידי המפקח וכן לעובדיהם לפעול ולעבוד באתר העבודות וכן ישתף עימם פעולה, כולל תאום ביצוע עבודות שונות, וכן יאפשר להם, לפי קביעת המפקח, שימוש בשירותים ומתקנים שהוקמו על ידו לצורך ביצוע העבודות, לרבות, שירותי קבלן ראשי, הכוללים, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן, ומבלי שהעירייה תחוב בתשלום כלשהו בגין האמור ובלבד שהשימוש בשירותים אלו לא יגרום לעיכוב או הפרעה משמעותית לעבודתו של היזם, לרבות באופן שעלול למנוע ממנו לסיים ולמסור את העבודות בזמן ובמועד להם התחייב:

13.1.1. אספקת מים, חשמל ותאורת עזר.

13.1.2. מתן מידע על העבודות ועל המערכות הקיימות באתר העבודה ובסביבתו.

13.1.3. מתן אפשרות כניסה לאתר העבודה, גישה למקומות אחסון וזכות שימוש בדרכים ארעיות וכיו"ב.

13.1.4. הכוונת מועדי חיבור, הפעלה והרצה של מערכות עם הגורמים האחרים.

13.1.5. אפשרות שימוש, מתואם מראש, בכל אמצעי הרמה ושינוע הקיימים באתר העבודה.

13.1.6. הגנה סבירה של ציוד ו/או עבודות של גורמים אחרים וכך שלא ייפגעו על ידי עובדי היזם.

13.1.7. ניקיון כללי וסילוק פסולת במהלך ביצוע העבודות וגמר העבודות.

13.1.8. אחראי בטיחות בעבודות.

14. טיב החומרים והמלאכה

היזם ישתמש בחומרים ובמוצרים נושאי תו תקן, ובהיעדר תקן – לפי הנחיות המפקח והכל בהתאם לאמור במפרט הטכני המצ"ב כנספת ב'.

15. ערבות לקיום ההסכם

15.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם לפי הוראות ההסכם במלואן ובמועדן, לרבות למסירת החזקה במצב"רים ובחניות הצמודות להם, ימציא היזם למזמין, בטרם הוצאת היתר הבנייה הראשון על פי התכנית, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בסך 10% משווי עלויות הביצוע הישירות, הכול בתנאים ובנוסח הקבועים בנספח ה' להסכם (להלן: "הערבות לביצוע ההסכם")

15.2. היזם יגיש כתב ערבות אחד בגין מלוא סכום הערבות לביצוע ההסכם, ומובהר כי לא יתקבלו כתבי ערבות מפוצלים בגין סכום הערבות.

15.3. הערבות לביצוע ההסכם, תישאר בתוקף עד למסירת העבודות לעירייה, והמצאת ערבות הבדק על ידי היזם למזמין, בהתאם להוראות הסכם זה.

15.4. היזם ימציא למזמין מדי פעם ופעם, כתבי הארכה של ערבות לביצוע ההסכם, כך שזו תהיה בתוקף עד מועד מסירת העבודות והמצאת ערבות הבדק למזמין.

15.5. למען הסר ספק יובהר כי המצאת הערבות לביצוע ההסכם, מהווה תנאי לקבלת אישור התחלת ביצוע עבודות מאת הוועדה המקומית.

15.6. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות לביצוע העבודות, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, תחולנה על היזם ותשולמנה על ידו. הפר היזם התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם לרבות מסירת המצב"רים לעירייה במועד שנקבע ולא תיקן את ההפרה בתוך זמן סביר מיום קבלת דרישה לכך בכתב, יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות המצויה אצלה בגובה סכום הנזק שנגרם לה כתוצאה מההפרה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לצדדים על פי ההסכם ו/או הדין.

16. תכנון המצב"רים ותיאום התכנון עם המזמין

16.1. 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 תכנון המצב"רים, בהתאם לכל הוראות הסכם זה ובכלל זאת תכנית העיצוב והפיתוח שתאושר, למפרט הטכני נספח ב' להסכם ולהנחיות המזמין ועל פי הפרוגרמות/הנחיות של משרדי הממשלה הרלוונטים (חינוך/תמ"ת/כלכלה). היזם יכין בקשות המתאימות לתכנון להיתר.

16.2. היזם מתחייב להעביר לידי המזמין את התכנון המוצע על ידו למצב"רים ולקבל את אישורו בכתב לאמור. היזם יתקן את התכנון, על חשבונו, ככל ויידרש, בהתאם להערות המזמין ו/או גורם התכנון במשרד הממשלתי הרלוונטי.

16.3. היזם יודיע למזמין ולמפקח, מראש ובכתב, על כל שינוי בתוכניות המצב"רים.

17. רישיונות ואישורים

17.1. לפני תחילת ביצוע העבודות יטפל היזם על חשבונו בכל הדרוש לתכנון העבודות והשגת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים לביצוע העבודות לפי התכנית מכל רשות מוסמכת, וישלם את כל ההוצאות, ערבויות הנדרשים לשם הוצאתם, על חשבונו והוצאותיו.

17.2. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה היזם מתחייב לטפל, על חשבונו והוצאותיו, בקבלת האישורים המפורטים להלן:

17.2.1. האישורים הנדרשים לקבלת טופס 4, כולל אישור יועץ בטיחות ויועץ נגישות לאחר גמר ביצוע העבודות.

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

17.2.3. כל אישור נוסף הנדרש על ידי כל רשות מוסמכת.

18. לוח זמנים לביצוע העבודות

18.1. היזם יציג למפקח ולנציג המזמין לוח זמנים לביצוע הפרויקט הערוך בתוכנת MS PROJECT פתוח הניתן לעריכה על ידי המזמין והמפקח.

18.2. היזם מתחייב לבצע העבודות בד בבד עם התקדמות עבודות מבני הפרויקט ולסיים הקמת מבני הציבור יחד עם מבני הפרויקט לרבות קבלת כלל האישורים הנדרשים.

19. ביטוח היזם

19.1. מבלי לגרוע מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של היזם על-פי כל דין ו/או על פי האמור בהסכם זה, מתחייב היזם לערוך, לרכוש ולקיים, על חשבונו לפני מועד תחילת העבודות נשוא הסכם זה (להלן: "העבודות") ו/או הצבת ציוד כלשהו באתר העבודה על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו (המוקדם מבין שני המועדים הנ"ל) ולמשך כל זמן ביצוען את הביטוחים המפורטים להלן, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה (להלן: "התנאים המיוחדים לביטוחי הקבלן") ובנספח ו' להסכם זה או בהתאם לנוסח עדכני שיומץ ע"י העירייה (בהתאם לסכומי הכיסוי האמורים בנספח ו') (להלן: "אישור ביטוחי הקבלן") אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל (שכולם יחד יקראו להלן - "ביטוחי הקבלן").

19.2. בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע ממנו, מוסכם בזה כי ההיזם יבטח על חשבונו הוא למשך כל זמן ביצוע העבודות את מכלול העבודות לרבות החומרים, הציוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא למקום העבודה לצורך ביצוע העבודות, במלוא ערכם מעת לעת בפני כל נזק ו/או אבדן אשר הקבלן אחראי להם לפי תנאי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

19.3. ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים הנערכים על ידי היזם כאמור בסעיף זה (ביטוח על ידי הקבלן), יכסו בין היתר גם את אחריותו של היזם בגין ו/או כלפי קבלנים וקבלני משנה (בביטוח אחריות מעבידים ככל וייחשבו לעובדיו) ובנוסף (ומבלי לגרוע מהאמור) יורחבו ביטוחי היזם לשפות את החכ"ל ו/או העירייה (ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח העבודות מטעמן בגין כל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו (להלן: "יחיד המבוטח").

19.4. היזם מתחייב להחזיק בתוקף את כל הביטוחים הנדרשים בקשר עם העבודות נשוא הסכם זה, במשך כל התקופה בה יהיה הסכם זה בתוקף. עם זאת, את ביטוחי אחריות מקצועית וחבות המוצר על היזם להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי הדין לכל פעילות אשר נעשתה על ידו בקשר עם הסכם זה על נספחיו.

19.5. ביטוחי היזם יכללו ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי החכ"ל ו/או העירייה מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח העבודות מטעמם, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

19.6. מוסכם בזה כי פוליסת האחריות כלפי צד שלישי הנערכת על ידי היזם כפופה לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

19.7. ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ראשוניים וקודמים לכל בטוח הנערך על ידי החכ"ל ו/או העירייה וכי מבטחי היזם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי

החכ"ל ו/או העירייה, לרבות כל טענה ו/או זכות כאמור בסעיף 59 לחוק הסכם הביטוח התשמ"א – 1981 ולרבות כל טענת "ביטוח כפלי" כלפי החכ"ל ו/או העירייה וכלפי מבטחיהם.

19.8. מוסכם בזה כי האמור בהסכם זה לעיל ולהלן יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר פטור מאחריות כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם. למען הסר כל ספק מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס לנזקים הנעוצים בביצוע העבודות נושא הסכם זה על ידי היזם ו/או כל מי שבא מטעמו.

19.9. סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המתחייבים מן האמור בהסכם זה ובאישור עריכת הביטוח, הינם דרישה מינימאלית המוטלת על היזם ועל היזם לבחון את חשיפתו לנזקים ולחבויים ולקבוע את סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. היזם מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מהבאים מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.

19.10. לא ביצע ו/או לא קיים היזם את הביטוחים אשר התחייב לבצע על פי הסכם זה במלואם או בחלקם, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, ומבלי לפגוע בזכויותיו לפי הסכם זה או על פי דין, לערוך את הביטוחים במלואם או בחלקם תחתיו ולשלם את דמי הביטוח על חשבונו של היזם. ובלבד שהמזמין הודיע לקבלן על כוונתו לעשות כן 14 יום מראש ובכתב. כל סכום שהמזמין שילם או התחייב בתשלומיו כאמור יוחזר מיד למזמין על פי דרישה ראשונה. לחילופין, ומבלי לפגוע בזכויות המזמין, על פי סעיף זה, המזמין יהא רשאי לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע ממנו לזים בכל זמן שהוא וכן לגבותם מהיזם בכל דרך אחרת.

20. גישת המפקח למקום העבודות

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

21. היטלי פיתוח וקדם מימון

21.1. היזם יעביר לחכ"ל קדם מימון לטובת תכנון התשתיות הציבוריות בפרויקט בסך של 1.5 מלש"ח (מיליון וחצי ₪) בתוספת מע"מ ("קדם המימון").

21.2. קדם המימון יקוזז מהיטלי הפיתוח בהם יחויב היזם בעבור הפרויקט.

21.3. קדם המימון יועבר לידי החכ"ל בתוך 30 יום מחתימת הצדדים על הסכם זה, בהתאם לשובר תשלום עדכני שיימסר ליזם.

21.4. אין בתשלום קדם המימון כאמור לעיל כדי לגרוע מזכויות ו/או טענות בקשר עם היטלי הפיתוח ו/או דמי ההקמה ו/או אגרות הבניה, וזכויות היזם שמורות במלואן לפי דין.

21.5. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, שטחי העירייה לא יחויבו באגרות ו/או היטלי פיתוח באשר אלו נבנים עבור העירייה אשר פטורה מהם, וזאת בהתאם לפרט 1.00.17 לתקנות התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

21.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל הנוגע להוצאות עריכת התכנית בהן השתתף היזם וכן לתשלומי עבר של הבעלים הקודם בקשר עם המקרקעין, תפעל העירייה בהתאם לכל דין.

22. הפסקת ביצוע העבודות

היזם יבצע את העבודות בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה באופן רצוף וללא הפסקות, למעט אם נבצר ממנו או בשל כוח עליון, על מנת להבטיח את התקדמות ביצוע העבודות לפי לוח הזמנים וסיומו במועד הדרוש.

23. תעודת השלמה

23.1. הושלמו העבודות ונתקבל טופס 4 בגין, 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 שלושים (30) יום מהיום שהתחיל בה.

23.2. היזם יצרף כחלק מתעודת ההשלמה תיק מתקן הכולל את כל החומרים הטכניים של המערכות והתשתיות בפרויקט וכן הוראת הפעלה והוראות תחזוקה, תעודות אחריות והסכמי שירות עם קבלני משנה לתחזוקת המערכות.

תכניות בדיעבד תוגשנה בנפרד, בהתאם לפירוט וסוגי העבודות. התכניות תוגשנה כשהן חתומות על ידי היזם ועל ידי מודד מוסמך (כולל חותמת) ותכלולנה פירוט מדויק של העבודות. כן יימסר תיק אחזקה, אשר יכלול הוראות והנחיות אחזקה, תעודות אחריות, ספר הדרכה ופרטי קבלני המשנה ונותני השירות.

23.3. מצא המפקח את העבודות מתאימות לדרישות ההסכם, ייתן המפקח ליזם תעודת השלמה עם תום הבדיקה (להלן: "תעודת ההשלמה") ואם לא, ימסור המפקח ליזם רשימת התיקונים ו/או עבודות ההשלמה הדרושים, והיזם חייב לבצעם תוך תקופה סבירה, ככל שמצא את הדרישות כדרישות סבירות ומתאימות. אין באמור בסעיף זה לעיל, בכדי לגרוע מזכות המזמין לקבל את העבודות ולהשתמש בהן גם אם טרם בוצעו בהן עבודות התיקונים ו/או ההשלמה ולא ניתנה תעודת השלמה, והיזם חייב לבצע את התיקונים ו/או את עבודות ההשלמה תוך תקופה סבירה, בכפוף לאמור לעיל.

23.4. 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 והמזמין החזיק בו, השתמש בו או עומד 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.

23.5. היזם ימנע ככל האפשר מגרימת הפרעה ואי נוחות למשתמשים במצב"רים בעת עריכת תיקוני הבדק. אחרי השלמת התיקונים יחזיר היזם לקדמותו את אתר העבודות ושאר המקומות בהם בוצעו התיקונים, או שנפגעו עקב ביצועם.

23.6. המזמין יקבע מועד לשם ביצוע ביקורת בדק, בסמוך לתום שנת הבדק, בתיאום עם היזם, לפחות 7 ימים מראש והיזם יהיה חייב להשתתף בה.

24. טופס 4 ותעודת גמר

24.1. מתן טופס 4 לעבודות או לחלקן, אינו משחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי כל תנאי ההסכם, לרבות אחריות היזם לטיב העבודות בהתאם להסכם ו/או הדין.

24.2. קבע המפקח, כי הושלם ביצוע העבודות, או כי הושלם חלק מסוים מהעבודות, שעל היזם היה להשלימו במועד מסוים, חייב היזם למסור למזמין את העבודות, או אותו חלק מסוים מהעבודות כאמור, לפי העניין. היזם אינו רשאי לעכב את מסירת העבודות, או חלק מסוים מן העבודות, מחמת דרישות, טענות או תביעות כלשהן שיש לו כלפי המזמין ו/או מי מטעמו.

24.3. האחריות וכל ההוצאות לקבלת טופס 4 מהרשויות המוסמכות, מוטלת על היזם וזאת, לאחר השלמת ביצוע העבודות ובמידת הצורך, אישור על השלמת העבודות מן הרשויות המוסמכות.

תעודת גמר תוצא תוך 12 חודשים מיום מסירת העבודות. עיכוב בהוצאת תעודת הגמר מסיבות שאינן קשורות לזיס ו/או שאינן בשליטתו לא תהווה הפרה של ההסכם.

25. אחריות לנזקים בדק ותיקונים

25.1. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן (לרבות השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח), שייגרמו במישרין או בעקיפין, על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ו/או בקשר לכך או על ידי אחר, , לגופו או רכושו של אדם או גוף משפטי כלשהו, לרבות נזק שיגרם למקרקעי העירייה כהגדרתם לעיל, ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הקבלן עצמו, עובדיו, שלוחיו, מורשיו, קבלני משנה מטעמו ועובדיהם וכן המזמין ומי מטעמו. הקבלן מתחייב לפצות כל אדם כאמור, וכן אתהמזמין, בגין כל נזק שייגרם למי מהם - מיד עם קבלת דרישה ראשונה. הקבלן פוטר את המזמין ומי מטעמו מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור.

25.2. היזם יהא אחראי לתיקון ליקויים ו/או פגמים שיתגלו בעבודות בהתאם לתקופות האחריות והבדק (בלבד) הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"). אין באמור כדי להחיל את שאר הוראות חוק המכר דירות על יחסי היזם והמזמין 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.

26. ערבות בדק

26.1. להבטחת התחייבויותיו של היזם לביצוע תיקונים ואחריות בדק לפי הוראות כל דין והסכם זה, מתחייב היזם למסור למזמין בד בבד עם מסירת החזקה בכל אחד מהמצב"רים, ערבות בנקאית בלתי מותנית, בתנאים ובנוסח הקבועים ב**נספח ז'**, בסך של 5% משווי עלויות הבנייה של המצב"רים (להלן: "ערבות הבדק").

26.2. ערבות הבדק תהיה בתוקף עד תום 12 חודשים ממועד תעודת מסירת החזקה בכל אחד מהמצב"רים (להלן: "תקופת ערבות הבדק"). יחד עם זאת, ככל שיתגלה ליקוי ושרטם תוקן במהלך תקופת ערבות הבדק – הרי שערבות הבדק תוארך על פי דרישת המזמין, אך סכומה יצומצם לגובה עלות התיקון המבוקש, כפי שתוערך ע"י מהנדס/ יועץ מוסמך ומוסכם על הצדדים, בתוספת 10% לביטחון, וזאת עד לסיום תיקון הליקוי על ידי היזם ועל חשבונו כאמור.

26.3. ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיף זה, על סעיפיו הקטנים, לעיל יחולו על היזם.

26.4. נתגלו אי התאמה ו/או פגם בעבודות, בזמן ביצוע, 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 המזמין. 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.

27. קבלת העבודות על ידי העירייה

27.1. הסתיים ביצוע העבודות ונתקבל טופס 5 לעבודות, כולן או חלקן, יודיע על כך היזם למפקח, והמפקח, אם ימצא שמצב העבודות אמנם מצדיק זאת, יקבע מועד, לפחות 21 יום מראש, בו תקבל העירייה מהיזם את העבודות (להלן: "קבלת העבודות").

27.2. במועד קבלת העבודות, ישתתפו נציג המזמין המפקח, היזם וגורמים שיוזמנו על ידי המפקח, ככל שיוזמנו, כגון: מתכננים, יועצים מקצועיים וכיו"ב.

27.3. במעמד קבלת העבודות יירשם על ידי המפקח פרוטוקול, בו יירשמו התיקונים, ההשלמות והעבודות הנוספות אשר יידרשו על ידי נציגי המזמין והמפקח, התקופה אשר הוקצבה לקבלן לצורך ביצועם והערות אחרות (להלן: "פרוטוקול קבלת העבודות").

27.4. יובהר כי פרוטוקול קבלת העבודות לא ישמש כאישור להשלמת העבודות על ידי היזם, אלא אם לא יהיו למזמין כל הערות ו/או הסתייגויות ו/או דרישות לתיקון והשלמה בקשר לעבודת היזם, או שהעבודות הנוספות יהיו זניחות/ שוליות בהתאם לקביעת מהנדס בלתי תלוי.

27.5. היה חייב היזם לפי תנאי ההסכם להשלים חלק מסוים מביצוע העבודות במועד מסוים, לפני מועד סיום ביצוע העבודות או שהושלם חלק כלשהו מביצוע העבודות והמזמין מעוניין להחזיק או להשתמש בו, תיערך קבלת העבודות לפי האמור לעיל לגבי אותו חלק מן העבודה שבוצע על ידי היזם בלבד.

27.6. קבלת העבודה או חלק ממנה על ידי המזמין, אינה פוטרת את היזם מלבצע ולהשלים לשביעות רצונו של המפקח כל חלק או פרט שטרם בוצע או הושלם לשביעות רצונו על ידי היזם, ואינה משחררת את היזם מהתחייבויותיו על פי ההסכם.

27.7. קבע המפקח כי הסתיים ביצוע העבודות או חלק מסוים ממנו, או שמצב העבודות או חלק ממנו מאפשר מסירתו לידי המזמין, חייב היזם למסור למזמין את העבודות או אותו חלק כאמור, הכל לפי העניין. היזם אינו רשאי לעכב את מסירת העבודות או כל חלק ממנו מחמת דרישות, טענות או תביעות כלפי המזמין, או מכל סיבה אחרת.

27.8. בלמען הסר ספק יובהר, כי לקבלן 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 אף תוך כדי כך שהמזמין משתמש בעבודות או בחלק מהן.

27.9. היזם חייב להתחיל בביצוע התיקונים ו/או ההשלמות ו/או העבודות הנוספות כפי שנדרשו בפרוטוקול קבלת העבודות, תוך פרק זמן סביר ממועד קבלת העבודות, או תוך התקופה שנקבעה לכך בפרוטוקול קבלת העבודות, או לפי דרישת המפקח.

27.10. לא ביצע היזם 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 60 ימים, יהיה המזמין רשאי לבצע את התיקונים בעצמו או בכל דרך אחרת שימצא לנכון. יובהר כי הוצאות ביצוע התיקונים יהיו על חשבון היזם, והמזמין ינכה הוצאות סבירות בגין התיקון, בתוספת 10% מהם כתמורה להוצאות משרדיות, או יגבה אותן מהיזם בכל דרך שימצא לנכון, לרבות חילוט ערבויות.

27.11. 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.

28. בטיחות

28.1. היזם 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.

28.2. היזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל – 1970.

28.3. היזם הוא האחראי הבלעדי על הבטיחות בעבודה, אחריותו המלאה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים ובכללם אלו שיפורטו להלן על מנת למנוע פגיעה בנפש וברכוש.

28.4. כל האמור בסעיף זה בא להוסיף ולא לגרוע מהוראות כל דין ומהאמור בהסכם גופו.

29. סמכות שיפוט והדין החל

29.1. ניתנת בזה לבית המשפט המוסמך בתל אביב, סמכות השיפוט הייחודית בקשר עם ההסכם.

29.2. הדין החל על ההסכם הינו דין מדינת ישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

30. מסירת הודעות

- 30.1. כל הודעה שמבקש צד להסכם לשלוח למשנהו, תישלח בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, או תימסר ביד לצד השני במסירה אישית, או תשוגר בפקסימיליה או במייל לצד השני והכל בהתאם לאמור להלן.
- 30.2. הודעה שתישלח בדואר רשום כאמור בסעיף 30.1 לעיל, תיחשב כהודעה שנתקבלה אצל הנמען תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום מבית דואר בישראל.
- 30.3. הודעה שתשלח בפקסימיליה או בדוא"ל בימים א'-ה' בין השעות 9:00 – 16:00, תיחשב כהודעה שנתקבלה כעבור שני (2) ימי עסקים ממועד שיגורה.
- 30.4. הודעה שנמסרה ביד תיחשב כהודעה שנתקבלה במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אאורה תעשיות מרכז בע"מ ח.פ. 511941049

אאורה לוד יזמות בע"מ ח.פ. 516455268

המזמין

אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

הרינו לאשר את האמור בסעיף 10.2 להסכם זה בכל הנוגע לנושא גביית היטל ההשבחה מהיום.

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

נספח א'
נסח רישום המקרקעין

**נספח ב'
מפרט טכני**

נספח ג'

ייפוי כוח בלתי חוזר

הנני הח"מ, **אאורה תעשיות מרכז בע"מ ח.פ. 511941049** באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר אטרקצ'י יגאל יעקב ת.ז. 022452270 ו/או מר מגור ערן ת.ז. 033156860 ו/או מר הוד בצר, ת.ז. 024474983, ממנה בזה את עוה"ד זיו כספי ו/או כל עו"ד ממשדד גינדי-כספי ושות' ו/או כל עו"ד מהלשכה המשפטית בעיריית לוד ו/או בחברה הכלכלית ללוד בע"מ (שתיהן יחד ייקראו: **"העירייה"**) ו/או עוה"ד אילן שרקון ו/או שחר בן עמי ו/או עידן אשר ו/או רותם ארביב קופלניקוב ו/או עודד בקרמן ו/או כל עו"ד אחר ממשדד עוה"ד שרקון בן עמי אשר ושות' (להלן יחד: **"מיופי הכוח"**) כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמי, מטעמי ובמקומי, לפי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי קביעתם הבלעדית מעת לעת, את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 4024, חלקות 254, 258-259, 654 (בחלקי החלקה), גוש 5915 חלקות 3-6, 11, 13-15 (להלן – **"המקרקעין"**), ובקשר עם הסכם מיום _____, שנחתם ו/או שיחתם בינינו ובין עיריית לוד (להלן – **"העירייה"**) לגבי המקרקעין (להלן – **"ההסכם"**), ובכלל זה את הפעולות הבאות וכל אחת מהן:

1. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן - **"חוק התכנון והבניה"**).
2. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולרישום בית משותף.
3. לבקש ו/או להסכים לרישום זיקות הנאה וזכויות מעבר על היחידה ו/או על המקרקעין, ככל שתדרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי היחידות האחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
4. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן - **"הערת האזהרה"**) בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לטובת העירייה, וכן לבקש ו/או להסכים ליחד ו/או לבטל ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה ו/או שתירשם בפנקסי המקרקעין לטובת העירייה, ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין לטובת העירייה באופן התואם את הסכם הפיתוח להקמת המצב"רים מיום _____ (להלן: **"ההסכם"**) ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי ההסכם ו/או חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתב/י הסכמה למימוש ההסכם, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות שהוא ביחס לזכויות העירייה במקרקעין לפי ההסכם, לרבות החכרת חלקים במקרקעין לעירייה ו/או רישום הערות אזהרה לזכות העירייה ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה לזכות העירייה.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני מנהל מיסוי מקרקעין ומס רכוש ולהגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהצהרות ובכל הליך אחר ו/או כל מסמך אחר ו/או להגיע לכל הסדר הדרוש לדעת מיופי הכוח לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל.
7. לשם ביצוע סמכויותיהם עפ"י כח זה, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל, יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או מוניציפלי ו/או אחר, לרבות, אך לא רק, לשכת רישום המקרקעין, לשכת מיסוי מקרקעין, עיריות ומועצות

מקומיות, רשות מקרקעי ישראל, שלטונות המס, ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או כל בעל תפקיד אשר ימונה על ידם ו/או כל גורם תכנוני אחר, עורך-דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדת בנין ערים מקומית ומחוזית, נוטריון, רשם המקרקעין ו/או כל פקיד אחר מלשכת רשם המקרקעין, רשם החברות, המפקח על המקרקעין, במשרד ההוצאה לפעול, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, במשרדי מיסוי מקרקעין, וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, מוניציפליים, ציבוריים, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או מוסדות אחרים, כל בעל תפקיד אשר ימונה על ידי הנזכרים לעיל, כל מחזיק ו/או בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או בחלק מהם ו/או במקרקעין סמוכים למקרקעין ו/או מי מטעמם, כל ערכאה שיפוטית ו/או מעין שיפוטית וכל אדם ו/או גוף ו/או תאגיד לרבות, אך לא רק, ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד, ועדה מחוזית לתכנון ובניה ועיריית לוד ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין. האמור בסעיף זה לא כולל העברה ו/או הענקה של זכויות לזום ו/או לרוכשי זכויות ממנו.

8. מיופי הכוח דלעיל רשאים לפעול לבדם ו/או ביחד עם מיופי כוח אחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמכו לבצע עפ"י יפויי כוח זה, הכל לפי שיקול דעתם של מיופי הכוח.

9. יפוי הכוח דלעיל מתייחס למקרקעין המפורט לעיל, גם אם מספרי החלקות ו/או הגושים ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות את יפוי הכח כמתייחס גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין אם יהיו כאלה.

10. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתינו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם היחידה.

11. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה.

12. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ שנת _____

אאורה תעשיות מרכז בע"מ ח.פ. 511941049

באמצעות מורשה חתימה מטעמה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת מרשתי הנ"ל, באמצעות מר _____, ת.ז. _____. המוסמך לחתום בשמה ולחייבה.

תאריך: _____

_____, עו"ד

נספח ד'

ערבות רישום

לכבוד

תאריך _____

החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או עיריית לוד

א.ג.נ. ;

הנדון: כתב ערבות מס'

על פי בקשת חברת _____, ח.פ. _____ (להלן: "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל- 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף _____ שקלים חדשים) וזאת בקשר עם רישום זכויות עיריית לוד (להלן: "העירייה") במקרקעין בהתאם להסכם בינכם לבין היזם מיום _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת היזם בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד ליזם בקשר לחיוב כלשהו כלפיהם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום.....

ערבות זו תישאר בתוקף עד להשלמת רישום הזכויות ע"ש העירייה ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי לא תענה.

לאחר יום ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

נספח ה'

נוסח ערבות לקיום ההסכם

לכבוד

תאריך _____

החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או עיריית לוד

א.ג.נ.

הנדון: כתב ערבות מס'

על פי בקשת חברת _____, ח.פ. _____ (להלן: "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל- _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) וזאת בקשר עם קיום ההסכם וביצוע עבודות הבניה בהתאם להסכם בינכם לבין היזם מיום _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת היזם בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד ליזם בקשר לחיוב כלשהו כלפיהם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום.....

ערבות זו תישאר בתוקף עד לסיום העבודות עפ"י ההסכם והמצאת ערבות בדק ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי לא תענה.

לאחר יום ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

נספח ז'

נוסח ערבות הבדק

לכבוד

תאריך _____

החברה הכלכלית ללוד בע"מ עיריית לוד

א.ג.נ.

הנדון: כתב ערבות מס'

על פי בקשת חברת _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל- _____ (במילים: _____ שקלים חדשים) וזאת בקשר עם תקופת הבדק והטיב בהתאם להסכם בינכם לבין היזם מיום _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת היזם בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד ליזם בקשר לחיוב כלשהו כלפיהם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום.....

ערבות זו תישאר בתוקף עד לתום תקופת הבדק ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי לא תענה.

לאחר יום ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

