

הסכם

שנערך ונחתם בלוד ביום ____ לחודש ____ שנת 2022

בין:

עיריית לוד

בר כוכבא 2 לוד
ע"י מורשי החתימה מטעמה
ראש העיר עו"ד יאיר רביבו
וגזבר העיר מר ציון הדר
(להלן: "העירייה")

החברה הכלכלית ללוד בע"מ ח.פ. 511584633

בר כוכבא 2, לוד
ע"י מורשי החתימה מטעמה
יו"ר הדירקטוריון עו"ד יאיר רביבו
ומנכ"ל בפועל אינג' עשהאל גדות
(להלן: "החברה המפתחת" או "החכ"ל")

מצד

אחד

לבין:

פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 514920206

כתובת: הירקון 113 תל אביב
מס' טלפון 03-6297969
ע"י מורשי החתימה מטעמו:
שי צוקרמן ת.ז. 029429545;
ו/או החברות הייעודיות מטעמה (להלן: "פיוצ'ר")
(להלן: "היזם")

מצד

שני

והואיל (1): ותכנית 406-0488072, "התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות לוד", פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 9.12.2019 בי.פ. 8564 (להלן: "התכנית") ובין היתר היא כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים;

****תקנון ותשריט התוכנית מצ"ב ומסומן א';**

והואיל (2): והתכנית, חלה על המקרקעין הידועים כחלקות וחלקי חלקות: 22, 28, 29, 39, 54, 55, 56, 61 בגוש 4543 וחלקות וחלקי חלקות 22, 84, 87, 107, 111, 113, 115, 118, 124, 138, 144, 169 בגוש 4016 בתקנון התכנית (להלן "המקרקעין");

והואיל (3): והיזם התקשר ו/או יתקשר עם כלל בעלי חלקות 22, 28, 29 בגוש 4543 הכלולות בתחום התוכנית והמהוות חלק מהמקרקעין ועליהן בנויים 124 יח"ד ב 7 מבני מגורים שכתובתם ברחוב גרינבוים 16-28 (להלן: "חלקות המגורים"), בהסכמי בינוי - פינוי - בינוי (להלן - "הפרויקט"), באמצעות החברות הייעודיות אשר היזם הינו בעל השליטה בהן;

****נסחי רישום של חלקות המגורים מצ"ב ומסומן ב';**

והואיל (4): והעירייה הינה הבעלים של חלקות העירייה, כהגדרתן להלן;

והואיל (5): והעירייה מינתה את החכ"ל להיות החברה המפתחת של שטחי הציבור בתחום התכנית ובמסגרת כד, לגבות ישירות מהיזם את היטלי הפיתוח לפי חוקי העזר העירוניים וכן את התשלומים הכלולים בהסכם זה להלן;

והואיל (6): ובהתאם להוראות התכנית, כהגדרתה להלן, השתנה ייעודן של חלקות העירייה, כך שבמצב היוצא חלקות אלו תהיינה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 101) ומגורים ומוסדות ציבור (תא שטח 201) כמסומן בתשריט המצורף **נספח ג'** להסכם זה;

והואיל (7): והצדדים מבקשים ליישם במשותף את חילופי השטחים כפי שנקבעו בהוראות התוכנית באופן בו היזם יפנה את חלקות המגורים וימסור לעירייה את שטחי העירייה, כהגדרתם להלן, הכל בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

****נסח רישום של חלקות העירייה מצ"ב נספח ד';**

והואיל (8): ועפ"י הוראות התכנית, העירייה נדרשת לפנות את חלקות העירייה, כמתואר בתשריט המצורף **נספח ג'**, ולמסור אותן ליזם על מנת שהיזם יוכל לבנות עליהן וליישם את הוראות התוכנית, הכל בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל (9): ותאי שטח 301, 302 על פי התב"ע הינם בייעוד שב"צ ותאי שטח 501, 601, 701, 801 הינם בייעוד כיכר עירונית, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת בהתאמה ותאי שטח 400, 401, 404 הינם בייעוד שטח ציבורי פתוח, ותאי שטח אלו מיועדים להירשם על פי התצ"ר והתכנית על שם עיריית לוד, והצדדים סיכמו כי היזם יבנה עבור העירייה את המצב"רים, כהגדרתם להלן, כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (10): והיזם בדק את כל התכניות והנספחים המצורפים/ שיצורפו להסכם זה והינו מסכים לבצע את חילופי השטחים והנדרשים בהתאם לתוכנית ובכלל זה לתכנן ולבנות את המצב"רים, כהגדרתם להלן, והכל על פי הוראות הסכם זה;

והואיל (11): וברצון הצדדים להסדיר ולהגדיר את מערכת היחסים שביניהם בכתב.

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'** – תקנון ותשריט התוכנית;
- 2.2. **נספח ב'** – נסחי רישום המקרקעין של חלקות המגורים;
- 2.3. **נספח ג'** – תשריט חלקות העירייה;
- 2.4. **נספח ד'** – נסח רישום של חלקות העירייה;
- 2.5. **נספח ה'** – מפרט טכני עקרוני לעבודות מבני הציבור ולוח זמנים לביצוע העבודות;

- 2.6. **נספח ה/1** – נספח ביצוע עבודות ;
- 2.7. **נספח ו'** – כתב כמויות בהתאם למפרט ותוכניות ביצוע – יצורפו בהמשך בסמוך לקבלת היתר הבנייה לבניית מבני הציבור ויאושרו על ידי העירייה כתנאי לתחילת העבודות ;
- 2.8. **נספח ז'** – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ;
- 2.9. **נספח ח'** – תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח ;
- 2.10. **נספח ט'** – ביטוחים ;
- 2.11. **נספח י'** – כתב התחייבות לשיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ;
- 2.12. **נספח י"א** – יפוי כוח בלתי חוזר לרישום ;
- 2.13. **נספח י"ב** – ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לקיום הוראות ההסכם ;
- 2.14. **נספח י"ג** – ערבות בדק ;
- 2.15. **נספח י"ד** – מסמך שלביות ביצוע לבניית הפרויקט ;
- 2.16. **נספח ט"ו** – נוסח הסכם בינוי פינוי לדוגמא ;
- 2.17. **נספח ט"ז** – כתב ערבות לרישום התצ"ר וזכויות העירייה ;
- 2.18. **נספח י"ז** – כתב המחאת זכות לבנק המלווה.

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

עיריית לוד ;	-	"העירייה"
החברה הכלכלית ללוד בע"מ ;	-	"החברה המפתחת" או "החכ"ל"
העירייה ו/או החכ"ל ;	-	"המזמין"
פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ, לרבות נציגיו, שלוחיו, עובדיו, וכל המוסמך לפעול מטעמו או בשמו בביצוע העבודות נשוא הסכם זו ;	-	"היזם"
היזם או מי מטעם היזם שימונה כאחראי מטעמו לעניין ההסכם והיזם יודיע עליו לעירייה, בכתב ;	-	"נציג היזם"
מי מטעם היזם שימונה כמפקח ומנהל הפרויקט מטעמו על ביצוע העבודות במתחם הפרויקט והודעה על זהותו תינתן לעירייה בכתב סמוך לאחר חתימת הסכם זה על ידי היזם ;	-	"מפקח ראשי" – "מנהל הפרויקט מטעם היזם"

מי שנקבע כאחראי מטעם העירייה ו/או החברה המפתחת ליישום הסכם זה ו/או כל חלק ממנו או מי שייקבע על ידן מעת לעת לעניין זה.	-	"מנהל הפרויקט מטעם העירייה"
מהנדסת העירייה או מי שימונה על ידה ;	-	"המהנדס"
"תכנית 406-0488072, "התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות לוד", אשר הינה תכנית התחדשות עירונית לפינוי והריסה של 124 יח"ד קיימות ובניית יחידות חדשות תחתן וכן קביעת ייעודי קרקע לשטחים הציבוריים המבונים והפתוחים בתחום התוכנית, על כל הוראותיה ונספחיה, כפי שיאושרו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ;	-	"התב"ע" או "התוכנית"
כהגדרתם במבוא להסכם זה ;	-	"המקרקעין"
המקרקעין הידועים כחלקות 22, 28, 29 בגוש 4543 המצויים בעיר לוד ובהם קיימות 124 יח"ד ישנות בבעלות/חכירת בעלי הדירות ;	-	"חלקות המגורים"
בעלי הדירות ו/או בעלי זכות חכירה בחלקת המגורים, כמפורט ב נספח ב' להסכם זה, או חליפיהם ;	-	"בעלי הדירות"
חלקות בתחום התכנית, הידועות כחלקות וחלקי חלקות 54, 55, 56, 61 בגוש 4543, המצויות ביעוד שצ"פ ודרך, במצב הקיים ואשר הינן בבעלות/חכירה של העירייה ;	-	"מקרקעי העירייה" או "חלקות העירייה"
כל השטחים, הבנויים והפתוחים, שיירשמו בבעלות העירייה על פי הוראות התכנית והוראות הסכם זה ;	-	"שטחי העירייה"
כהגדרתם בהוראות התכנית ;	-	"תאי שטח "101" / "102" / "201" "301" / "302" / "400" "401" / "501" "601" / "701" / "801" "404"
הסכם זה על כל נספחיו, בין שצורפו ובין שיצורפו בעתיד, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;	-	"ההסכם"
מהנדסת העירייה או מי מטעם העירייה שימונה כאחראי מטעמה לעניין ההסכם ;	-	"נציג העירייה"
מי שתקבע העירייה כמפקח מטעמה על ביצוע העבודות ;	-	"המפקח"
קבלן הביצוע מטעם היזם אשר יבצע את עבודות הבינוי באתר העבודות יהיה קבלן רשום בסיווג ג' 5 בענף הבניה בהתאם לדין, ובעל ניסיון בבינוי מבני ציבור לפחות באותו היקף מ"ר הכלול בפרויקט זה, בכל שנה, במשך שלוש השנים שקדמו לחתימת הסכם זה. מובהר כי בכפוף לאמור לעיל, הזכות לבחירת הקבלן תהיה של היזם בלבד.	-	"הקבלן" או "קבלן הביצוע" או "הקבלן המבצע"

כמפורט בס' 6.3-6.4 להסכם זה להלן ובכלל זה, לרבות כל העבודות המפורטות בהסכם זה ובנספחיו ביחס למבני הציבור בתאי השטח "101" ו-"201" בלבד; מסירת העבודות לגורמי העירייה, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בקבלת האשורים הנדרשים לגמר ופיתוח בהתאם לתכניות והמפרטים המוסכמים שיצורפו להסכם זה. ולרבות קבלת "טופס 4", וכל אישור שיידרש בקשר עם ביצוע עבודות והאכלוס וקבלת והאחריות כמפורט בהסכם זה; בנוסף, תאום התכנון והביצוע, טיפול מול רשויות שונות, חתימה על היתרי בניה, חתימה כ"אחראי לביצוע" ו"אחראי לביקורת", חתימה על דיווחי מדידה שידרשו על ידי העירייה, הצבת אחראי על ביצוע שלד הבניין, טיפול ואחריות להוצאת טופס 2, 4 ו-5 וטיפול מול חברת החשמל ובזק, כבלים, גז, תאגיד המים וכיוצ"ב; לרבות ביצוע כל הפעולות וההתחייבויות וכל חלק של העבודות, הפעולות וההתחייבויות שעל היזם לבצע בהתאם להסכם זה ונספחיו, בין אם היא מפורשת ובין אם לאו, לרבות עבודות ארעיות הנדרשות בקשר לביצועו של הסכם זה. מוסכם כי מבני הציבור המיועדים להיבנות בתאי שטח 301 ו-302 לא ייבנו ע"י היזם או מי מטעמו;	-	"העבודות" או "עבודות הבינוי" או "מצב"רים" או "מבני הציבור החדשים"
כמפורט בס"ק 6.12-6.14 להלן;	-	"סכום השתתפות היזם"
המקרקעין אשר בהם תבוצענה העבודות לרבות סביבתם הקרובה ולרבות כל מקרקעין אשר יועמדו לרשות היזם לצורך ביצוע עבודות הבינוי ובכלל זה לשם בניית המצבריים;	-	"אתר העבודות"
תוכניות ומפרטים לביצוע עבודות, כפי שיימסרו ליזם על ידי העירייה, לרבות כל שינוי בהם אשר יאושר בהתאם להוראות הסכם זה;	-	"התוכניות"
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על תיקונו ותקנותיו;	-	"חוק התכנון והבניה"
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, על תיקונו;	-	"חוק פינוי בינוי"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;	-	"חוק המכר"
כמשמעותם בחוק המכר וכמפורט בהסכם זה להלן;	-	"אחריות" או "בדק"
כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.	-	"טופס 4"
טופס 5, כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981;	-	"תעודת גמר"
"תשריט לצרכי רישום"	-	"תצ"ר"

3. תנאים מתלים

3.1. כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים:

3.1.1. התקבל אישור רמ"י, ועדה מקומית ומפ"י לתשריט לצרכי רישום בהתאם לתכנית.

3.1.2. התקבל אישור מועצת העירייה להתקשרות העירייה בהסכם זה.

3.1.3. ככל שיידרש, התקבל אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בהסכם זה.

(התנאים האמורים בסעיפים 3.1.1 עד 3.1.3 לעיל הינם מצטברים ויכוננו להלן:
"התנאים המתלים" ומועד התקיימות כלל התנאים המתלים יכונה "המועד הקובע").

3.2. אם לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי הצדדים, מכל סיבה שהיא, לא יכנס לתוקף הסכם זה, וליזם אין ולא תהיה כל טענה, תובענה או דרישה, מכל מין וסוג נגד העירייה.

3.3. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד האמור בסעיף זה, בהסכמה ביניהם.

4. תנאי מפסיק

4.1. הסכם זה יהא בטל במקרה בו ההסכם בין היזם, או מי שנכנס בנעליו בהתאם לצו שיפוטי או בהסכמת העירייה כמפורט בסעיף 10 להסכם זה להלן, לבין בעלי הדירות בחלקות המגורים הישנות ("בעלי הדירות") - בוטל כדין.

4.2. אם לאחר החתימה על הסכם זה, אולם בטרם המועד הקובע יידרש על פי כל דין אישור נוסף לצורך מתן תוקף להתקשרות העירייה בהסכם זה יעשו הצדדים מאמץ משותף להביא את האישור הנדרש עד למועד הקובע. במידה והאישור הנוסף יידרש לאחר המועד הקובע יאריכו הצדדים בהסכמה את המועד הקובע מעת לעת בהתאם לפרק הזמן שיהיה סביר להמצאת האישור הנוסף. ככל שהיזם ינקוט בהליכים משפטיים לצורך השגת האישור האמור, תסייע העירייה ככל יכולתה לשם השגת האישור.

4.3. מסרה העירייה ליזם הודעה בכתב על קיום תנאי מפסיק להסכם זה כאמור, יבוטל הסכם זה במועד מסירת הודעת העירייה ליזם, ויהיה בטל מעיקרו, וליזם לא תהיה כל טענה, תובענה, או דרישה מכל מין וסוג נגד העירייה בגין כך, והעירייה לא תשלם ליזם כל תשלום, מכל מין וסוג, ששילם והוציא היזם בקשר עם הסכם זה ו/או כל הנובע ממנו.

5. הצהרות היזם

היזם מצהיר כדלהלן:

5.1. כי התקשר עם כל בעלי הדירות בחלקות המגורים בהסכם בינו/פינוי /פינוי בינוי, במסגרתו תיהרסנה יחידות הבעלים הקיימות ותיבנינה יחידות דיור חדשות על פי התכנית ושלביות הביצוע, וכי לצורך הבטחת פינוי והריסת הדירות הישנות הבנויות בחלקות המגורים, נקבעו בהסכמים אלה, הוראות המבטיחות את פינוי בעלי הדירות מחלקות המגורים הישנות, כמפורט בנוסח הסכם פינוי ובינוי שדוגמתו מצ"ב כנספח ט"ו להסכם זה.

5.2. כי ההסכם עם בעלי הדירות כאמור בסעיף 5.1 לעיל – הינו בתוקף וכי ככל שיבוטל הינו מתחייב להודיע על כך לעירייה בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת ביטול.

6. מהות ההסכם, עבודות הבינוי וסכום השתתפות היזם

- 6.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, העירייה תמסור את החזקה במקרקעי העירייה לזים, לשם ביצוע הפרויקט, עפ"י הוראות התב"ע על כל תיקוניה, לפי היתרי בניה כדון ובלוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה.
- 6.2. הזים יבצע את עבודות הבינוי המפורטות להלן, על חשבונו והוצאותיו של הזים, ללא כל תמורה או קיזוז מצד העירייה, אלא על פי המפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.
- 6.3. בתא שטח 201 ייכללו עבודות הבינוי כפי שייקבעו בתכניות העיצוב אדריכלי והפיתוח וכמפורט להלן:
- 6.3.1. תכנון והקמת שלושה (3) מעונות יום, בשטח כולל של 450 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף 350 מ"ר חצרות, וכן תכנון והקמת ארבעה (4) גני ילדים בשטח כולל של 520 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף 800 מ"ר חצרות, הכל בהתאם למפורט במפרטים המצ"ב **כנספח ה'** להסכם זה, לרבות עמידה בתקני משרד החינוך (לעניין גני ילדים) ומשרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים (לעניין מעונות יום) לשימוש בחלק מהמבנים למוסדות אלה כפי שנקבע בתכניות העיצוב אדריכלי והפיתוח (1: 250) שאושרו בוועדה המקומית, כמפורט **כנספח ח'** להסכם זה.
- 6.3.2. עבודות בינוי תכנון והקמת מצבר"ים ברמת מעטפת כפי שנקבע בתכניות העיצוב האדריכלי והפיתוח (1: 250) שאושרו בוועדה המקומית, כמפורט **כנספח ח'** להסכם זה.
- 6.4. בתא שטח 101 כפי שייקבע בתכניות העיצוב אדריכלי והפיתוח כמפורט להלן:
- 6.4.1. עבודות בינוי תכנון והקמת מצבר"ים ברמת מעטפת כפי שנקבע בתכניות העיצוב אדריכלי והפיתוח (1: 250) שאושרו בוועדה המקומית, כמפורט **כנספח ח'** להסכם זה.
- 6.5. לא ייגבו אגרות בניה והיטלי פיתוח והשבחה בגין בניית המצבר"ים עבור העירייה.
- 6.6. ביחס לשומת השבחה בגין התכנית יחולו ההוראות להלן:
- 6.6.1. הזים מסכים כי כל עלויות הקמת המצב"רים יחולו עליו, על חשבונו והוצאותיו ויובאו בחשבון במסגרת חישוב השבחה על פי המפורט בהסכם זה להלן.
- 6.6.2. ככל שבמסגרת שומת השבחה החלוטה בגין התכנית תיקבע השבחה הגבוהה מעלות הקמת המצב"רים - אזי ישלם הזים היטל השבחה כדון בגין ההפרש.
- 6.6.3. ככל שבמסגרת שומת השבחה החלוטה בגין התכנית תיקבע השבחה הנמוכה מעלות הקמת המצב"רים - אזי עלות הקמת המצב"רים תחול במלואה על הזים. למרות האמור בס"ק זה, ככל שהעירייה גבתה או תגבה מהזים בפועל היטל השבחה, היטל זה יקוזז בהתאם להוראות כל דין מעלות הכוללת של הקמת המצב"רים, וזה בנוסף לאמור בסעיף 6.7 להלן.
- 6.7. העירייה מתחייבת לפנות למשרדי וגופי הממשלה הרלוונטיים ובכלל זה משרד החינוך, רמ"י, משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או כל גורם ממשלתי אחר בהתאם לדון, בבקשה על גבי כל המסמכים הנדרשים, לקבלת תקצוב ממשלתי להקמת מבני הציבור המפורטים בסעיפים 6.3.1, 6.3.2 ו- 6.4.1 לעיל. הזים מצידו מתחייב לחתום על כל מסמך שיבטיח לשביעות רצון הגורמים הממשלתיים הנ"ל כי לכשיתאפשר הדבר מבחינת רישום הזכויות בפרויקט, הוא ירשום על שם העירייה את שטחי העירייה. העירייה מתחייבת להעביר לזים את התקצוב שיתקבל אצלה בפועל בגין האמור בתוך 30 יום מקבלת הכספים ובכפוף לכך שהזים עמד בהתחייבויותיו

להקמת מבני הציבור כמפורט בסעיפים 6.3.1, 6.3.2 ו- 6.4.1 לעיל ולכך כי מהתקצוב שיועבר לזים ינוכה סכום היטל ההשבחה שקוזז מהעלות הכוללת של הקמת המצבריים כאמור בסעיף 6.6.3 לעיל. לבקשת הזים, תחתום העירייה על מסמך המחאה כלפי הבנק המלווה את הפרויקט ולפיו זכויות הזים לקבלת כספים בהתאם לסעיף זה תומחנה בהמחאה בלתי חוזרת לטובת הבנק המלווה. נוסח כתב המחאה מצ"ב **כנספת יח'**.

6.8. הזים יישא בעלות אביזרים ומוצרים בהתאם למפרט שיצורף להסכם זה **כנספת ה'** להסכם זה. מובהר כי הזים לא יישא בעלות אביזרים ומוצרים, לרבות מוצרי חשמל אשר יתקבל בגינם תקצוב בגין הצטיידות למבני גנים ומעונות יום, מאת משרדי הממשלה.

6.9. לוח הזמנים להקמת **שלד** המצבריים יהיה 24 חודשים מיום סיום יציקת רצפת קומת הקרקע במבנה המגורים הרלוונטי שייבנה בהתאם למסמך שלביות ביצוע הפרויקט המצורף **כנספת י"ד** להסכם זה. מסירת החזקה המוקדמת לצורך התארגנות במצבריים תהיה לפחות 30 יום טרם למועד קבלת תעודת גמר לאכלוס המבנה הרלוונטי לאותו מצבר. מוסכם כי ככל שבתקופה שבין מסירת החזקה המוקדמת ובין מסירת החזקה הסופית במצבריים, תאחסן העירייה ציוד וריהוט במצבריים בטרם נמסרה לה החזקה הסופית בהם, יהיה הזים פטור משמירה על כל ציוד וריהוט כנ"ל ולא יחוב בכל נזק שייגרם להם או לצדדים שלישיים לרבות בגין אובדן, גניבה, שריפה וכו'.

6.10. הזים יבנה מקומות חניה תת קרקעיים לכל מבנה מגורים ובו ייבנה מצבר"ר ע"פ **נספת תנועה** מאושר.

6.11. בנוסף לביצוע עבודות הבינוי, מתחייב הזים לשאת במימון העבודות המפורטת להלן ("**סכום השתתפות הזים**") ולשלמו לחכ"ל בהתאם לאמור בסעיפים 6.12-6.14 להלן:

6.12. **בתא שטח 400 לפי התכנית** – נשיאה בעלויות **הקמת קיר אקוסטי** כמפורט בתוכנית ומפרט העבודות לביצוע בפועל המצורף/יצורף להסכם זה **כנספת ה'**, בשטח של 525 מ"ר (אורך 210 מ', גובה 2.5 מ'), בסך של **1,344,000 ₪** (במילים: מיליון שלוש מאות ארבעים וארבעה אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין, באופן הבא:

6.12.1. עבור התכנון של הקיר/סוללה ישלם הזים לחכ"ל סך של 10% מהסכום הנקוב בסעיף 6.12 לעיל כמקדמה.

6.12.2. לוח הזמנים להשלמת הקיר האקוסטי יהיה לא יאוחר ממועד מתן אישור אכלוס לבנין 1B.

6.12.3. יתרת הסכום הקבוע בסעיף 6.12 לעיל תשולם במלואה על ידי הזים לחכ"ל, זאת עד הודעת החכ"ל לזים על מוכנותה לביצוע עבודות הקמת הקיר האקוסטי, וזאת תוך 60 יום ממועד הודעת החכ"ל כאמור. ככל שעלות ההקמה בפועל של הקיר/סוללה אקוסטי יפחת מהסך האמור בסעיף 6.12 לעיל, החכ"ל תשיב לזים את ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לעלות ההקמה בפועל, בהתאם לאסמכתאות שיוצגו לה לאמור.

6.13. **בתאי שטח 401, 400 לפי התכנית** – נשיאה בעלויות פיתוח של 4,000 מ"ר **פארק רובעי** כולל מתקני משחקים כמפורט בתוכנית ומפרט העבודות לביצוע בפועל המצורף/יצורף להסכם זה **כנספת ה'**, עד גבול חיצוני של תא שטח 201, בסך של **2,560,000 ₪** (במילים: שני מיליון חמש מאות ושישים אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין, באופן הבא:

6.13.1. עבור התכנון של הפארק הרובעי ישלם הזים לחכ"ל סך של 10% מהסכום הנקוב בסעיף 6.13 לעיל כמקדמה.

6.13.2. יתרת הסכום הקבוע בסעיף 6.13 לעיל תשולם במלואה על ידי היזם לחכ"ל, זאת עד הודעת החכ"ל ליזם על מוכנותה לביצוע עבודות הקמת הפארק הרובעי, וזאת תוך 60 יום ממועד הודעת החכ"ל כאמור. ככל שעלות ההקמה בפועל של הפארק הרובעי יפחת מהסך האמור בסעיף 6.13 לעיל, החכ"ל תשיב ליזם את ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לעלות ההקמה בפועל, בהתאם לאסמכתאות שיוצגו לה לאמור.

6.13.3. לוח הזמנים להשלמת הפארק הרובעי יהיה לא יאוחר ממועד קבלת אישור אכלוס לבניין האחרון בפרויקט.

6.14. בתא שטח 400 לפי התכנית – נשיאה בעלויות הקמת דרך וחניה זמנית בשטח של כ- 4,000 מ"ר (תחום הדרך והחניה הזמנית יקבעו באופן סופי כחלק מתכנון מפורט של השטחים הציבוריים), לרבות פירוק גדר במגרש בית הספר "ספיר", הצבתה מחדש לתקופת הביניים במיקומה הזמני והחזרתה למיקומה המקורי בתום התקופה כמפורט בתוכנית ומפרט העבודות לביצוע בפועל המצורף/יצורף להסכם זה כנספח ה', בסך של 2,748,000 ₪ (במילים: שני מיליון שבע מאות וארבעים ושמונה אלף שקלים חדשים ₪), בתוספת מע"מ כדין, באופן הבא:

6.14.1. עבור התכנון של הקמת הדרך והחניה הזמנית ישלם היזם לחכ"ל סך של 10% מהסכום הנקוב בסעיף 6.14 לעיל כמקדמה.

6.14.2. יתרת הסכום הנקוב בסעיף 6.14 לעיל תשולם במלואה על ידי היזם לחכ"ל במועד סיום תכנון החניה והדרך הזמנית על ידי העירייה, בתוך 90 יום מדרישת העירייה בכתב, וכתנאי להוצאת היתר בניה ראשון על פי התכנית (לרבות היתר הריסה) ככל שעלות ההקמה בפועל של החניה הזמנית תפחת מהסך האמור בסעיף 6.14 לעיל, החכ"ל תשיב ליזם את ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לעלות ההקמה בפועל בהתאם לאסמכתאות שיוצגו לה לאמור.

6.14.3. החכ"ל תפעל לביצוע דרך גישה זמנית לטובת עבודות הבינוי בתא שטח 201, וזאת טרם תחילת ביצוע עבודות הבינוי במגרש זה.

6.14.4. היזם יודיע בכתב לחכ"ל, 180 ימים מראש על המועד הצפוי לאכלוס הראשון בתא שטח 201, על מנת שהחכ"ל תוכל להיערך להקמת החנייה הזמנית הנדרשת לשם ביצוע האכלוס האמור. נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית לפטור מלבצע הקמה של חניה זמנית כאמור בסעיף 6.14.3, בכפוף להצגת פתרון חניה שמישה לטובת בניין B1 ע"י היזם.

6.15. מובהר כי ככל שלא תידרש הקמת דרך וחניה זמנית כאמור בסעיף 6.14 לעיל, לא יישא היזם בעלויות ההקמה.

6.16. מוסכם על הצדדים כי ככל שהחכ"ל תשתמש בתכניות המדידה ובתכנית החנייה הזמנית שנערכה ע"י יועצי היזם, עלות תכניות אלה, כולה או חלקה, תקוזז מעלות התכנון האמור לעיל.

6.17. היזם מתחייב להגיש בהתאם לשלבויות הביצוע בקשות להיתרי בניה ולהוציא את היתרי הבניה בגין עבודות הבינוי, כהגדרתן לעיל וזאת על חשבונו והוצאותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

6.18. היזם חתם על כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתוכנית.

כתב שיפוי החתום מצ"ב כנספח י' להסכם זה.

7. מסירת חזקה במקרקעי העירייה והריסת מבנים ישנים

7.1. בתכנית נקבעו הוראות שלביות פיננסי וביצוע, המבטיחות, בין היתר, את ביצוע העבודות ואת זכויות העירייה בשטחי העירייה וכן את מסירת החזקה במקרקעי העירייה אל היזם לשם ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

7.2. מוסכם כי, שלביות הביצוע בפרויקט ויישום הסכם זה תהיה כאמור **בנספח י"ד** המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

7.3. מאחר שהעירייה תמסור ליזם את החזקה בחלקות העירייה כהגדרתן בהסכם זה לפי התשריט המצורף להסכם זה **בנספח ג'**, **טרם** קבלת החזקה בשטחי העירייה, אזי היזם מתחייב כי עד למסירת החזקה בשטחי העירייה או ביצוע ההריסות בפועל, לפי המאוחר, ימנע פלישות למקרקעי העירייה ו/או למקרקעין שבהם ייבנו שטחי העירייה, באופן אקטיבי, וכן יאטום כל דירה שפונתה עד להריסתה בפועל על מנת לסכל כל יכולת פלישה ו/או מגורים לחלקות שבהן ייבנו שטחי העירייה וכן ינקוט בכל אמצעי חוקי על מנת להבטיח את מסירת שטחי העירייה לחזקת העירייה בהתאם להוראות הסכם זה. בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי סעיף זה, העירייה תסייע ליזם במילוי התחייבויותיו בהתאם להסכם זה, ובמידת הנדרש תעשה שימוש בסמכויות אכיפה הנתונות לה על פי דין.

7.4. כל עלויות הפינוי ו/או מניעת הפלישה ו/או איטום המבנים שהתפנו הינם על חשבון היזם ובאחריותו והוא אינו זכאי לשיפוי בגין כך.

7.5. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יעדכן את העירייה, לפי דרישתה, בקשר עם מועדי פינוי הדירות ע"י בעליהם, איטומן ובדיקות שנערכו על מנת למנוע פלישות טריות לדירות שפוננו.

7.6. היזם מתחייב כי ביצוע ההריסה בתאי שטח 404, 501, 701, 801 יהיה בהתאם לתנאי היתר ההריסה ובכלל זאת תוך פינוי הפסולת לאתר מוסדר וכן תוך תיאום עם מחלקת תשתיות בעירייה, כך חלקות המצב"רים יימסרו לעירייה כשהן נקיות מכל אדם חפץ ורכיב בינוי מכל סוג (לרבות מרתפים, יסודות, תשתיות וכל אלמנט שהוא) וכן בדיקה לאי קיום פסולת מכל סוג המוטמנת עד לעומק של 3 מ' מגובה 00. חלקות המגורים תימסרנה כשהן מפולסות, מגודרות ובגובה מפלס הפיתוח כפי שייקבע בתכנון המפורט ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. רישום הערה מכוח תקנה 27 בדבר ייעוד המקרקעין ורישום מבני הציבור על שם העירייה

8.1. ידוע ליזם כי העירייה או הוועדה המקומית רשאיות לדרוש מהיזם לרשום על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר הייעוד והשימוש במקרקעין בהתאם לתכנית ולהסכם זה, ככל שיידרש וככל ולא יעשה כן, תהיה רשאת העירייה לחתום בשמו ובמקומו מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצ"ב **בנספח י"א** להסכם זה.

8.2. היזם מצהיר שידוע לו שעל מנת לבצע את רישום השטחים הציבוריים **בבעלות העירייה**, יש לרשום את התשריט לצרכי רישום ביחס למקרקעין, וכי האחריות על רישום התצ"ר מוטלת עליו ועל חשבונו, והכל בהתאם להוראות התב"ע ולהוראות הסכם זה וללא תמורה מצד העירייה, וזאת לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

8.3. היזם מתחייב לשאת באחריות לרישום התצ"ר והבית המשותף, 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.

8.4. מובהר כי מתן הבטוחה לרישום השטחים הציבוריים כאמור להלן, יהוו אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

8.5. כמו כן היזם יפקיד בידי העירייה ייפוי כח, בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח י"א** 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.

8.6. היזם מתחייב להעביר לעיון ואישור העירייה את תקנון הבית המשותף בטרם הגשתו לרישום בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להבטיח את התחייבותו על פי סעיף זה. העירייה לא תתנגד לאמור בתקנון למעט ביחס לרישום השטחים הציבוריים על שמה העירייה תיתן את התייחסותה לתקנון בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ 45 יום.

8.7. סעיף 8 להסכם זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. איסור שעבוד המקרקעין

היזם אינו רשאי לשעבד ו/או למשכן כל זכות אחרת שתהא לו במקרקעי העירייה, לרבות מכוח התוכנית, לכל גורם שהוא, ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה או משכנתא לטובת צד ג' על חלקות העירייה ו/או מקרקעי העירייה ו/או שטחי 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.

10. איסור הסבת ההסכם

10.1. אין היזם רשאי להסב לאחר את ההסכם, או כל חלק ממנו, וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי ההסכם, אלא בהסכמת העירייה מראש ובכתב. העירייה לא תסרב להעברת זכויות כאמור, אלא במקרה בו הנעבר אינו עומד בתנאי הסף ליזמים על פי המדיניות העירונית ו/או על פי הוראות כל דין.

10.2. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה לבנק מממן מטעמו והעירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך וככל אין בו סתירה להוראות הסכם זה ו/או הטלת חבות נוספת על העירייה מעבר להוראות הסכם זה. הסכמת העירייה כאמור בסעיפים 10.1, 10.2 לעיל איננה מטילה חבות כלשהי על העירייה ואין היא פוטרת את היזם מאחריותו והתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין.

10.3. 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 ההסכם.

11. ערבות לקיום ההסכם

11.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם לפי הוראות ההסכם במלואן ובמועדן, לרבות למסירת החזקה בחלקות המגורים הישנות, בשטחי העירייה, במצב"רים, לרבות תעודת גמר וקבלת חזקת העירייה בשטחי העירייה, ימציא היזם לעירייה כתנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון על פי התכנית (למעט היתר הריסה/דיפון וחפירה בתאי שטח 101, 201 לפי העניין), ערבות בנקאית אוטונומית, ובלתי מותנית בסך של 5,000,000 ₪ (במילים: חמש מיליון שקלים חדשים), בתנאים ובנוסח הקבועים **בנספח י"ב** להסכם (להלן: "**הערבות לביצוע ההסכם**"). היזם יגיש כתב ערבות אחד בגין מלוא סכום הערבות לביצוע ערבות ההסכם, ומובהר כי לא יתקבלו כתבי ערבות מפוזלים בגין סכום הערבות.

11.2. הערבות לביצוע ההסכם, תישאר בתוקף עד למסירת העבודות לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה, ותוחזר ליזם במועד המסירה כאמור, בכפוף וכנגד קבלת כתב ערבות להבטחת רישום התצ"ר וזכויות העירייה ברישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 8 לעיל, בסך 100,000 ₪, אשר נוסחו מצורף להסכם זה **כנספת י"ז** (להלן גם: "**כתב ערבות לרישום**"). כתב הערבות לרישום יוחזר ליזם לאחר סיום ביצוע רישום שטחי העירייה ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום החצרות הצמודות למבני הציבור החדשים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

11.3. **למען הסר ספק יובהר כי המצאת הערבות לביצוע ההסכם, מהווה תנאי למסירת החזקה בשטחי העירייה, להוצאת היתר הבנייה לעבודות הבינוי ולתחילת ביצוע העבודות למעט היתר להריסה, דיפון וחפירה בתאי שטח 101, 201 לפי העניין.**

11.4. הפר היזם התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו היסודיות על פי ההסכם, לרבות פינוי שטח העירייה הקיים, הקמת מבנים זמניים לשימוש חלופי למבני הציבור הקיימים כיום בשטח העירייה הקיים ומסירת השטחים המבונים החדשים לעירייה במועד שנקבע, ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום קבלת דרישה לכך בכתב ובדואר רשום, תהיה העירייה רשאית לחלט את הערבות המצויה אצלה בגובה סכום הנזק שנגרם לה כתוצאה מההפרה וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע, בכל זכות הקיימת לעירייה על פי ההסכם ו/או הדין.

11.5. כל הפרה שלא תוקנה תוך 30 יום לאחר התראה בכתב תיחשב הפרה יסודית.

12. ערבות בדק

12.1. להבטחת טיב ביצוען של העבודות לפי הוראות הסכם זה וביצוע תיקונים בתקופת הבדק, מתחייב היזם למסור לעירייה במועד מסירת העבודות לעירייה ומתן תעודת ההשלמה ליזם וכנגד החזרת הערבות לביצוע ההסכם לידיו, ערבות בנקאית בלתי מותנית, בתנאים ובנוסח הקבועים **כנספת י"ג** להסכם, ובגובה 2% משווי עבודות הבינוי כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "**ערבות הבדק**"), ערבות הבדק תינתן לטובת העירייה בשלב מסירת כל מבנה לידי העירייה ביחס לאותו מבנה.

12.2. ערבות הבדק תהיה צמודה למדד ותהיה בתוקף למשך 24 חודשים ממועד מסירת העבודות לעירייה (לעיל ולהלן: "**תקופת הבדק**").

12.3. ערבות הבדק תוחזר ליזם בתום תקופת הבדק ולאחר אישור המפקח על השלמת תיקוני הבדק בעבודות הבינוי אשר ביצע היזם בהתאם להוראות הסכם זה. אין בהחזר ערבות הבדק כדי לשחרר היזם מהתחייבויותיו לתקופת האחריות ארוכה יותר הקבועה בהסכם זה או על פי דין.

12.4. 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.

12.5. במידה והיזם לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בסעיף 12.4 לעיל, ואף לא לאחר מתן התראה בכתב בת 14 ימים לפחות ובמקרים דחופים התראה בת 24 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, בתוספת 10% מהן כדמי טיפול והוצאות משרדיות, ולגבותן מכספי ערבות הבדק ו/או לקזזן מהתשלומים המגיעים מהעירייה ליזם בעד ביצוע כל עבודה, 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.

12.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בתום שנה ממועד מסירת העבודות ויחידותיו מתחייב היזם לבצע סקר ביחד עם המפקח לאיתור ליקויים ותיקונים בתוך פרק הזמן שיקבע המפקח ולשביעות רצונו. התיקונים יהיו על חשבונו של היזם.

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

12.8. 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.

13. דמי ניהול ותחזוקה למבני הציבור

13.1. העירייה, או מי מטעמה, תנהל ותתחזק בעצמה ועל חשבונה את מבני הציבור החדשים 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, 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, הכל למעט תשלום דמי ניהול ו/או ועד בית ו/או דמי אחזקה בסך של 4 ₪ למ"ר לשנה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד ליום התשלום בפועל אשר יהווה את השתתפותה של העירייה בתחזוקת ותפעול המתקנים המשותפים אשר העירייה עושה בהם שימוש בפועל וכי לא תהא ליזם ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לועד הבית כל טענה כלפי העירייה בגין כך.

13.2. מוסכם על היזם והוא מתחייב להטמיע את הוראות סעיף 13.1 לעיל בחוזים שייחתמו ו/או ייחתמו בינו לבין בעלי הדירות וכן מול רוכשי יחידות בפרויקט וכן להטמיע בתקנון הבית המשותף שיירשם על ידיו, במסגרת הליך רישום הבניינים שייבנו בפרויקט, וזאת באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. קיום הוראות סעיף קטן זה (ס"ק 13.2) על ידיו יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

13.3. על אף האמור, מוסכם כי הואיל ובמועד מתן אישור אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט טרם יירשם הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, אזי העיריה תסתפק, כתנאי נוסף לאישור אכלוס בעניין זה בלבד, באישור ב"כ היזם, כי הוראות אלו יוטמנו בתקנון הבית המשותף.

14. ביטוח

14.1. מבלי לגרוע מאחריות ו/או מהתחייבויות 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 ביצועו את הביטוחים המפורטים להלן, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה (להלן: "**התנאים המיוחדים לביטוחי הקבלן**") ו**בנספח ט'** להסכם זה (להלן: "**אישור ביטוחי הקבלן**") אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל (שכולם יחד יקראו להלן - "**ביטוחי הקבלן**").

- 14.2. בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע ממנו, מוסכם בזה כי היזם יבטח על חשבונו 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 היזם אחראי להם לפי תנאי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 14.3. ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים הנערכים על ידי היזם כאמור בסעיף 14 זה (ביטוח על ידי היזם), 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 עיריית לוד (להלן: "העירייה") ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח, (למעט אחריותו המקצועית של המפקח), העבודות מטעמן בגין כל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו (להלן: "יחיד המבוטח").
- 14.4. 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 מוטלת על הקבלן החובה על-פי הדין ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים ממועד מסירת הפרויקט לכל פעילות אשר נעשתה על ידו בקשר עם הסכם זה על נספחו.
- 14.5. ביטוחי היזם יכללו ויתור על כל זכות תחלופ (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי החכ"ל ו/או העירייה מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח (למעט בגין אחריותו המקצועית של המפקח) על העבודות מטעמן, ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלופ לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 14.6. 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.
- 14.7. ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה 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 כפל" כלפי החברה ו/או העירייה וכלפי מבטחיהם.
- 14.8. מוסכם בזה כי האמור בהסכם זה לעיל ולהלן יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר פטור מאחריות כלפי החברה 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.
- 14.9. 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 ולחבויות 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 מטעמן בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.
- 14.10. לא ביצע ו/או לא קיים היזם את הביטוחים אשר התחייב לבצע על פי הסכם זה במלואם או בחלקם, תהיה החכ"ל ו/או העירייה רשאית, אך לא חייבת, ומבלי לפגוע בזכויותיה לפי הסכם זה או על פי דין, לערוך את הביטוחים במלואם או בחלקם תחתיו ולשלם את דמי הביטוח על חשבונו של היזם. ובלבד שהחכ"ל ו/או העירייה הודיעה ליזם על כוונתה לעשות כן 14 יום מראש ובכתב. כל סכום שהחברה שילמה או התחייבה בתשלומה כאמור יוחזר מיד לחכ"ל ו/או לעירייה על פי דרישה ראשונה. לחילופין, ומבלי לפגוע בזכויות החכ"ל ו/או העירייה, על פי סעיף זה, החכ"ל ו/או העירייה תהא רשאית לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע ממנה ליזם בכל זמן שהוא וכן לגבותם מהיזם בכל דרך אחרת.

הפרת הוראות סעיף 14 זה (ביטוח), כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור ביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 ימים ממועד התחייבות הקבלן להמצאת אישור כאמור בהתאם לתנאי ההסכם.

15. קיזוז

העירייה רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנה לזים על פי ההסכם, ככל ומגיע לזים סכום כלשהו, כל חוב קצוב המגיע לו על פי ההסכם, וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע מכל זכות או סעד הקיימים לעירייה על פי ההסכם ו/או הדין, לרבות חילוט ערבויות.

16. סתירות במסמכים ועדיפות בין מסמכים

16.1. 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.

16.2. ככל שקיימת סתירה בין הוראות שונות במסמכי ההסכם השונים, יקבע המפקח הראשי, בתיאום עם מנהל הפרויקט מטעם העירייה איזו הוראה עדיפה וקביעת המפקח הראשי בעניין זה תהיה סופית ותחייב את היזם.

16.3. 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 הראשי, במהלך ביצוע העבודות. כל הוראה שתינתן על ידי המפקח הראשי 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. למען הסר ספק מובהר כי הוראה שיש בה כדי לשנות את אופי העבודה ו/או היקפה באופן מהותי, באופן שתטיל על היזם ביצוע נוסף של עבודות על פי מפרטים שלא צורפו להסכם זה במועד חתימתו על ידי הצדדים, תאושר ותוסכם על ידי הצדדים מראש ותצורף להסכם זה בעתיד.

16.4. 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 ואם לא נקבע אחרת ע"י המפקח הראשי כאמור לעיל, סדר העדיפות - לעניין הביצוע - יהא כלהלן:

16.4.1. תכניות ומפרטים ;

16.4.2. תנאי ההסכם על נספחיו ;

16.4.3. ספר כחול ;

16.4.4. תקנים ישראלים ;

16.5. למען הסר ספק יובהר כי, כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו. לגבי הוראות לא סותרות ייחשב הדבר כהשלמה ממסמך למסמך.

16.6. גילה היזם סתירה, או אי התאמה, או דו משמעות בין הוראה אחת מהוראות ההסכם לבין הוראה אחרת, או שהיה היזם מסופק בפירושם הנכון של הוראה, מסמך או כל חלק מהם, או שהמפקח הראשי מסר הודעה לזים שלדעתו אין היזם מפרש כהלכה את ההסכם - יפנה היזם מיד בכתב למפקח הראשי והמפקח הראשי, בתיאום עם מנהל הפרויקט מטעם העירייה, ייתן הוראות בכתב, לרבות תוכניות לפי הצורך, בדבר

הפירוש שיש לנהוג לפיו. עד לקבלת הוראותיו של המפקח הראשי יעכב היזם את ביצועה של אותה עבודה שבגינה היה עליו לפנות למפקח הראשי כאמור לעיל, ואם לא עשה כן יראו אותו כמי שהסכים לעמדת המפקח הראשי בעניין גם אם ניתנה לאחר ביצוע העבודה.

17. הפרות ותרופות

- 17.1. על הפרת ההסכם יחולו, בנוסף על ההוראות המיוחדות בעניין זה הבאות להלן ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א - 1970 וכל צד יהא זכאי לתבוע את ביצוען בעין של התחייבויותיו של הצד שכנגד בהסכם, זאת בנוסף על פיצויים בגובה כל הנזקים שנגרמו לו בשל הפרת ההסכם מבלי לפגוע בזכות העירייה לפיצויים קבועים מראש במקרה של אחור בהשלמת העבודות כמפורט בהסכם זה.
- 17.2. מבלי לגרוע מן האמור, הוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו סבור המפקח הראשי 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 למהות ההפרה. הפרה שלא תוקנה תוך 45 יום מיום ההודעה תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 17.3. 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.
- 17.4. 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.
- 17.5. הסכמת הצדדים או אחד מהם לסטות מהוראות ההסכם במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- 17.6. 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.

18. תשלום במקום הצד האחר

- 18.1. העירייה רשאית לשלם במקום היזם, כל סכום שתשלומו חל על פי ההסכם על היזם, וזאת לאחר שהתרתה ביזם בהודעה בכתב לשלמו, והיזם לא שילמו, תוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 18.2. שילמה העירייה סכום כלשהו החל על פי ההסכם על היזם, תהיה העירייה רשאית לדרוש את השבתו מהיזם או לקזזו מכל סכום שהוא חייב ליזם ו/או לחלט את הערבות לביצוע ההסכם. העירייה תהיה זכאית לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתה הראשונה, כשסכום זה ישא, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, ריבית חשב.

19. חתימה על מסמכים

- 19.1. היזם יחתום על כל מסמך, בקשה, הצהרה וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות ההסכם, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.
- 19.2. אלא אם נאמר כך במפורש, שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י ההסכם או/וגם עפ"י הדין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה

הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי ההסכם, או כנותנת דחיה או ארכה לבצוע כל פעולה אשר יש לעשותה עפ"י ההסכם או כשנוי, בטול או תוספת של תנאי שהוא.

19.3. לא השתמשו העירייה או המפקח ו/או נציג העירייה או היזם בזכויות הניתנות להם לפי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי ההסכם.

19.4. כל ההוצאות בגין ההסכם ובגין כל המסמכים, החשבוניות, הערבויות הבנקאיות שעל היזם למסור לעירייה, חלות על היזם ותשלמנה על ידו.

19.5. כל תיקון או תוספת להסכם ייערכו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

19.6. כתובות הצדדים הן כמפורט בצד שמותיהם בפתח ההסכם וכל הודעה שתימסר למי מהצדדים להסכם זה לפי הכתובת דלעיל תחשב כנמסרת לידו בתום 48 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום.

20. סמכות שיפוט והדין החל

20.1. הדין החל על ההסכם הינו דין מדינת ישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו סמכות השיפוט הבלעדית בכל נושא הקשור להסכם זה ו/או לביצועו מוקנית לבתי המשפט המוסמכים בלוד בלבד.

20.2. על אף האמור בס"ק 20.1 לעיל, רשאית העירייה – על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט לדרוש בירור חילוקי הדעות בין הצדדים בפני בורר דן יחיד (להלן: "הבורר").

20.3. למען הסר ספק יובהר, כי זכותה זו של העירייה שמורה עימה בין כתובעת ובין כנתבעת, ועוד מובהר, כי ליזם לא תהיה כל זכות להתנגד לדרישה כאמור של העירייה, גם אם היזם הקדים והגיש תביעה לבית המשפט.

20.4. הבורר ימונה בהסכמה (בין השאר בהתחשב במהות חילוקי הדעות), ובהעדר הסכמה לגבי מיהות הבורר – יערך הדיון במשכן לבוררות ופתרון סכסוכים (בת"א) או במוסד לבוררות של לשכת עורכי הדין, הכל לפי בחירת העירייה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

20.5. הצדדים יישאו בהוצאות הבוררות שווה בשווה עד לפסק הבוררות הסופי.

20.6. הוראות התוספת לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968, יחולו על הליכי הבוררות וחתימות הצדדים על ההסכם כמוהן כחתימות על שטר בוררים.

20.7. בנסיבות בהן תממש העירייה את זכותה כאמור בס"ק 20.2 לעיל – יראו את חתימת הצדדים על ההסכם זה כחתימה על ההסכם בורות.

20.8. למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה שיתגלו בין העירייה ו/או כל הבא בשמה ו/או מכוחה לרבות המפקח לבין היזם בקשר להסכם או הנובע ממנו או ביצועו, כי היזם לא יאט את קצב ביצוע העבודות ו/או כל התחייבות אחרת של היזם על פי ההסכם זה על נספחיו ולא יפסיק את ביצועם בהתאם להתחייבויותיו על פי ההסכם זה ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך ביצועם של העבודות ו/או בהשלמתם ו/או במסירתם לעירייה, והעבודות ו/או כל יתר התחייבויות היזם על פי ההסכם זה על נספחיו, ימשיכו להיות מבוצעות על ידי היזם במלואם ובמועדם על אף חילוקי הדעות.

21. מסירת הודעות

- 21.1. 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.
- 21.2. הודעה שתישלח בדואר רשום כאמור בסעיף, תיחשב כהודעה שנתקבלה אצל הנמען תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום מבית דואר בישראל.
- 21.3. הודעה בפקסימיליה או במייל תשוגר בימים א'-ה' בין השעות 9:00 – 16:00, הודעה ששוגרה בפקסימיליה או במייל כאמור, תיחשב כהודעה שנתקבלה כעבור שני (2) ימי עסקים ממועד שיגורה.
- 21.4. הודעה שנמסרה ביד תיחשב כהודעה שנתקבלה במועד מסירתה.
- 21.5. כל צד להסכם מתחייב להודיע למשנהו, על כל שינוי בכתובתו, תוך שלושה (3) ימים ממועד השינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

העירייה

היזם