

מכרז מס' ב- 07/16

**נספח ג'
הסכם הקמה**

תוכן עניינים - הסכם הקמה

6	פרק א' – מבוא ומסמכים	6
6	1. הגדרות ופרשנות	6
14	2. עדיפות בין מסמכים	14
15	פרק ב' – הצהרות, התקשרות וזכויות צדדים	15
15	3. הצהרות היזם	15
16	4. התקשרות ותמצית זכויות הצדדים	16
18	5. היקף ההסכם	18
18	פרק ג' – התחייבויות היזם – כללי	18
18	6. התקשרות עם חברת ניהול תחזוקה	18
21	7. התחייבויות היזם לתכנון	21
21	8. הגשת תכניות ואישורן	21
23	9. מסמכי עבודה ותוכניות	23
26	10. התחייבות היזם להקמה	26
28	11. תשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים	28
29	12. קבלנים אחרים	29
29	פרק ד' – פיקוח על עבודות היזם	29
29	13. תפקידו וסמכויותיו של המנהל	29
31	פרק ה' – מהלך ביצוע עבודות ההקמה	31
31	14. התחלת ביצוע העבודות	31
31	15. לוח הזמנים	31
32	16. הכנות לביצוע עבודות ההקמה	32
33	17. ניהול יומן עבודה	33
34	18. קצב ביצוע העבודות	34
35	19. מועד סיום עבודות ההקמה	35
36	20. הפסקת עבודה	36
39	21. דרכי ביצוע עבודות ההקמה	39
40	22. סימון ומדידות	40
41	23. תקנים, תכניות ומפרטים	41
42	24. צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים	42
42	25. אספקת חומרים, ציוד ומתקנים	42
43	26. דגימות ובדיקות איכות	43
43	27. אספקת עובדים וכח אדם לביצוע העבודות	43
45	28. עבודות ארעיות	45
46	29. בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים	46

47	30.	תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה
47	31.	שמירה על הוראות החוק והבטיחות
48	32.	היתרי הבניה, חוקי עזר
49	33.	אחזקת האתר – נקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה
49	34.	פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים
50	35.	אוצרות טבע, עתיקות ועצים
52	36.	תיקון נזקים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה
52		פרק ו' – נזיקין וביטוח בתקופת ההקמה
52	37.	אחריות לנזקים בתקופת ההקמה
53	38.	נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה
54	39.	שחרור מאחריות
54	40.	אחריות חוזית
55	41.	ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה
55		סעיף זה יושלם במועד מאוחר יותר
55		פרק ז' – השלמה, מסירה, בדק ותיקונים
55	42.	מועד מסירת המבנה
56	43.	הליך קבלת המבנה
57	44.	בדק ותיקונים
58		פרק ח' – שינויים ותוספות בעבודות ההקמה ועבודות נוספות
58	45.	דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה
59	46.	התמורה עבור השינויים והתוספות
62		פרק ט' – עבודות בניה נוספות לאחר השלמת המבנה, קבלנים ממונים וקבלנים אחרים בפרויקט
62	47.	עבודות בניה נוספות
63	48.	התקשרות לביצוע עבודות באמצעות קבלנים ממונים ו/או קבלנים אחרים ותאום עבודות
66	49.	אי קיום הוראות פרק ט'
67		פרק י' - בטחונות
67	50.	ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה ועכון
68		פרק יא' – מענק ההקמה
68	51.	מענק ההקמה
69	52.	הגדלת מענק ההקמה
70		פרק יב' – התמורה
70	53.	תשלום התמורה הרבעונית
71	54.	צירוף תשלומים לתמורה הרבעונית
72	55.	מס ערך מוסף

73.....	פרק יג' – הפרות ותרופות	73.....
73.....	הפרות ותרופות	56.
74.....	סילוק יד היזם	57.
77.....	הפרת ההסכם וביטולו	58.
77.....	פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים	59.
	קיזוז 78	60.
80.....	ביצוע ו/או תשלום חלף היזם	61.
81.....	פרק יד' - שונות	81.....
81.....	הסבת ההסכם	62.
83.....	מניעת שעבודים ועיקולים	63.
84.....	העדר ניגוד עניינים	64.
85.....	סמכות שיפוט ייחודית	65.
85.....	ערבות בנקאית	66.
86.....	ניהול תביעות	67.
86.....	ויתור או הימנעות משימוש בזכות	68.
86.....	עדכון ושינוי מחירונים או מדדים	69.
87.....	סופיות קביעותיו של המנהל	70.
87.....	מיצוי זכויות	71.
87.....	התניית מחויבויות המזמין	72.
88.....	מסירת הודעות	73.

נספחים:

- נספח ג' (1) - נוסח אישור על עריכת ביטוחים - תקופת הקמה - נספח זה יושלם במועד מאוחר יותר.**
- נספח ג' (2) - ערבות ביצוע - תקופת ההקמה.**
- נספח ג' (3) - נוסח המחאת זכות.**
- נספח ג' (4) - אישור והתחייבות חברת התחזוקה.**
- נספח ג' (5) - מכתב מהנדס העיר חדרה מיום 23.2.16.**

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל
משרד האוצר – אגף החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה -
מינהלת הבינוי הממשלתי
קרית הממשלה, קפלן 2, ירושלים
(להלן: "המזמין")

מצד אחד ;

לבין : _____
ח.פ. _____
מרח' _____
(להלן: "היזם")

מצד שני ;

והואיל והמזמין הינו בעל זכויות במקרקעין, אשר עליהם יוקם מבנה שימש כבית משפט בעיר חדרה
(להלן ביחד: "המבנה");

והואיל והמזמין פרסם מכרז מס' ב-07/16 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה בית המשפט
בחדרה (להלן: "הפרויקט") בתקופת ההתקשרות המוגדרת להלן ;

והואיל ומוסכם כי המזמין יישאר בעל כל הזכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, למעט זכויות
המוענקות ליזם באיזה ממסמכי המכרז במפורש ;

והואיל והמזמין בחר ביזם כזוכה במכרז ;

והואיל והיזם מתחייב, בין היתר, לשאת בכל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, בבנייתו, מימונו (חלקית)
ותחזוקתו, הכל כמפורט בהסכם זה ונספחיו להלן ;

והואיל והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

פרק א' – מבוא ומסמכים

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

המקרקעין אשר בהם, דרכם מתחתם או מעליהם תבוצע העבודה וכן סביבתם הקרובה, לרבות כל מקרקעין אחרים שיועמדו לרשותו של היזם, אם יועמדו, לצורך ביצוע מטלותיו המוגדרות בהסכם ובכל מקום בו מבוצעות עבודות בהתאם להסכם זה.

“אתר העבודות” או
- “אתר העבודה” או
“האתר” או
המקרקעין” או
“המגרש”

גורם או גוף סטטוטורי האחראי, בלעדית או יחד עם אחרים, לתשתית או לתשתיות בתחום טיפולו, כגון: רשות מקומית (וכל גוף הפועל מטעמה או תחת הרשאה לפי או מכוח כל דין), חברת בזק, חברת חשמל לישראל, חברות טלוויזיה בכבלים או לוויין, חברה כלכלית, חברה עירונית, זכיינים האחראים על תשתיות מים וביוב, גופים האחראים על אספקת גז, גופים כלשהם נוספים האחראים על תשתיות או כל חלק מהן וכיוצא בזה לרבות נציגיהם המוסמכים של כל אלה.

“בעל תשתית”

-

דרישות התכנון של המזמין המפרטות את כל הפונקציות הנדרשות במבנה, לרבות כל שינוי ו/או תוספת שיוכנסו בהן, במידה ויוכנסו, והכל כפי שהן מפורטות בנספח ה' (חוברת ב') למסמכי המכרז.

“דרישות התכנון”

-

- **"הסכם זה" או "ההסכם"**
הסכם זה לתכנון, להקמה ולמימון (חלקי) וכן הסכם ניהול התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז, כשהם כוללים את כל נספחיהם, בין שצורפו כחלק ממסמכי המכרז ובין שלא צורפו למסמכי המכרז, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא צורפו בפועל, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי היזם למכרז ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודה, המפרט וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות או משניות, בכל רמת פירוט.
- **"התחייבויות היזם"**
מלוא התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז והסכם זה.
- **"הוועדה המקומית"**
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
- **"היזם"**
המציע אשר הצעתו התקבלה בהתאם לתנאי המכרז, החותם על הסכם זה.
- **"המבנה" או "המתחם"**
מבנה בית המשפט אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 10036, חלקה 439, מגרש 2002 בתב"ע חד/1212 - "התחדשות עירונית מתחם העירייה", לרבות החניון וכל שטח אחר או נוסף שיוגדר כחלק ממנו מידי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי על פי הוראות מסמכי המכרז.
- **"החניון"**
החניון שיבנה בשטח המבנה, אשר לגביו יחולו, בין היתר, הוראות נספח הסדרי החניה, נספח ד(4) להסכם התחזוקה.
- **"מענק ההקמה"**
תשלומים אשר ישלם המזמין ליזם במהלך הקמת המתחם או בסמוך לאחר השלמתו, כמפורט ב**פרק יא'** להלן.
- **"מדד המחירים לצרכן" או "מדד המחירים"**
מדד המחירים לצרכן כללי המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם יופסק פרסום מדד זה אזי יבוא במקומו מדד אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כמדד שבא במקומו, ואם לא ייקבע, אזי יבוא במקומו המדד שיהיה מקובל בבנק ישראל כמדד שבא במקומו, הכל בין אם אלה בנויים על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו.

- מדד המחירים לצרכן של חודש ספטמבר 2016 שפורסם ביום 15.10.2016 (או בסמוך למועד זה).

- **"מדד ההסכם - מחירים לצרכן" או "מדד הבסיס - המחירים לצרכן"**
- מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד הגשת כל חשבון לתשלום לפי הסכם זה או זה האחרון הידוע במועד ביצוע קיזוזים על פי הוראות הסכם זה, לפי העניין (במקרה של איחור בהגשת חשבון על ידי היזם - יהיה המדד הקובע - המדד האחרון שיהיה ידוע במועד הקבוע להגשת החשבון או במועד הגשת החשבון בפועל, לפי הנמוך מביניהם).

- **"המדד הקובע - מחירים לצרכן"**
- תוספת או הפחתה לסכום המשתלם, אשר על פי מסמכי המכרז נקבע כי יוצמד למדד המחירים, המחושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - מחירים לצרכן לעומת מדד הבסיס - מחירים לצרכן.

- **"הפרשי הצמדה למדד המחירים"**
- מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם יופסק פרסום מדד זה אזי יבוא במקומו מדד אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כמדד שבא במקומו, ואם לא ייקבע, אזי יבוא במקומו המדד שיהיה מקובל בבנק ישראל כמדד שבא במקומו, הכל בין אם אלה בנויים על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו, הכל בעיקור שיעון קיץ.

- **"מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי" או "מדד תשומות הבניה משרדים"**
- מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי של חודש ספטמבר 2016 שפורסם ביום 15.10.2016 (או בסמוך למועד זה).

- **"מדד ההסכם - תשומות הבניה למשרדים" או "מדד הבסיס - תשומות הבניה למשרדים"**
- מדד תשומות הבניה למשרדים האחרון שיהיה ידוע במועד הגשת כל חשבון לתשלום לפי הסכם זה או זה האחרון הידוע במועד ביצוע קיזוזים על פי הוראות הסכם זה, לפי העניין (במקרה של

- **"המדד הקובע - תשומות הבניה למשרדים"**

איחור בהגשת חשבון על ידי היזם – יהיה המדד הקובע – המדד האחרון שיהיה ידוע במועד הקבוע להגשת החשבון או במועד הגשת החשבון בפועל, לפי הנמוך מביניהם).

- **"הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה – משרדים"**
תוספת או הפחתה לסכום המשתלם, אשר על פי מסמכי המכרז נקבע כי יוצמד למדד תשומות הבניה משרדים, המחושבים לפי שיעור העלייה של מדד תשומות הבניה משרדים הקובע לעומת מדד תשומות הבניה משרדים הבסיסי.

- **"שכר המינימום"**
שכר המינימום המתפרסם בהתאם להוראות חוק שכר מינימום, התשמ"ז – 1987 כ- שכר מינימום לעובד בוגר – שכר חודשי.

- **"שכר המינימום הבסיסי"**
שכר המינימום החל מיום 01.07.2016 שהינו 4,825 ₪.

- **"שכר המינימום החדש"**
שכר המינימום האחרון, שיהיה ידוע ביום ה-16 של החודש האחרון ברבעון, אשר בגינו ישולם סכום כלשהו.

- **"הפרשים לשכר המינימום"**
תוספת או הפחתה לסכום המשתלם, אשר על פי מסמכי המכרז נקבע כי יוצמד לשכר המינימום, המחושבים לפי שיעור העלייה או הירידה של שכר המינימום החדש לעומת שכר המינימום הבסיסי וכן תוספות יוקר החלות, על פי דין, על העובדים מסוג העובדים נשוא הסכם התחזוקה (בתנאי שאלה לא מוצאות את ביטויין בשינויים בשכר המינימום).

- **"השכר הממוצע במשק"**
שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר (עובדים ישראלים בלבד) המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעמודה "סך הכל" בלוח 1.6 – שכר חודשי ממוצע למשרת שכיר במחירים שוטפים, לפי ענף כלכלי – סיווג 2011 (או לוח אחר שיחליפו ועל פי הוראות ההמרה שיקבעו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). לשם הדוגמא – השכר הממוצע במשק נכון לחודש 9/2015 הינו 9,565 ₪.

- **"השכר הממוצע במשק הבסיסי"**
השכר הממוצע במשק נכון ליום 07.07.2016 (תקופה 04/2016) שהינו, 9,767 ₪.

- "השכר הממוצע במשק הידוע"**

- השכר הממוצע במשק כפי שיהיה במועד אשר בו על היזם להגיש חשבון בהתאם להוראות הסכם זה ובהתייחס לסכום אשר לגביו נקבע בהסכם זה כי יעודכן בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק.
- "הפרשים לשכר הממוצע במשק"**

- תוספת או הפחתה לסכום המשתלם בהתאם להוראות הסכם זה ואשר נקבע לגביו כי יעודכן בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק, שתחושב לפי ההפרש שבין השכר הממוצע במשק הידוע לבין השכר הממוצע במשק הבסיסי מחולק בשכר הממוצע במשק הבסיסי ומוכפל בסכום לתשלום.
- "המזמין"**

- ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי - חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה - מינהלת הבינוי הממשלתי, וכל מי שהוסמך לפעול מטעמה לצורך מכרז זה.
- "המכרז"**

- מכרז מס' ב-07/16 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של המבנה, אשר פורסם על ידי מדינת ישראל.
- "המנהל"**

- אדם או גוף שנקבע או שייקבע מעת לעת על ידי המזמין לנהל את הפרויקט, לרבות כל אדם המורשה בכתב לצורך הסכם זה על ידי אותו אדם או גוף לנהל את הפרויקט או כל חלק ממנו.
- "מחירון המאגר המאוחד"**

- ספריית סעיפים מתומחרים, מפרטי ביצוע ותרשימים שבשימוש משרדי הממשלה ובהוצאת חברת קבצי אור בע"מ או מי שיבוא במקומה או כל מאגר אחר שיחליף אותו על פי הוראת החשב הכללי במשרד האוצר. מובהר, כי בכל מקום בו מוזכר מחירון המאגר המאוחד בהסכם זה הכוונה לנוסח המעודכן ביותר של המחירון מעת לעת. עוד מובהר, כי בכל מקום בו קיימת הפניה למחירים המופיעים במחירון – הכוונה הינה למחירים, ללא כל תוספת או מקדמים.

- **"מסמכי המכרז"**
 כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו על ידי המזמין למציעים בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או ימסור המזמין למציעים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.

- **"המפקח"**
 מי שימונה מעת לעת על ידי המזמין לפקח על ביצוע העבודות או כל אדם אחר אשר יוסמך על ידי המזמין או המנהל בכתב לתפקיד זה. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מובהר כי המפקח יהיה כפוף למנהל בכל פעולותיו וכי כל סמכות שהוענקה למפקח בהסכם זה, תהיה קיימת ושרירה גם למנהל.

- **"המשרד" או "המשתמש" או "ה.ב.ה"**
 הנהלת בתי המשפט וכל גוף אחר או נוסף, כפי שיקבעו מעת לעת על ידי המזמין, אשר יאכלסו את המבנה, לרבות עובדיהם וציבור המבקרים בהם.

- **"המתכנן" או "המתכננים" או "היועצים"**
 אדריכל, מתכנן, מהנדס או כל יועץ אחר מכל תחום מקצוע שהוא, מטעם היזם, הפועלים מטעמו בכל ענין הנוגע להסכם זה.

- **"נציג היזם"**
 אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגו של היזם לצורך הסכם זה. כל הודעה שתימסר לו, תחשב כאילו נמסרה ליזם ותחייבו ממועד מסירתה. היזם יהיה רשאי לשנות את זהות נציג היזם בהודעה בכתב שתימסר למזמין ויהיה חייב לעשות כן לפי דרישת המזמין. כל עוד לא אושר על ידי המזמין בכתב אחרת – יהיה "נציג היזם" מנהל הפרויקט ו/או מהנדס הביצוע, האמורים בסעיף 00.07 לתנאים הכלליים שבנספח ה'.

- **"העבודות"**
 כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי איזה ממסמכי המכרז וכמפורט, בין היתר, בנספח ה' (חוברת ב') למסמכי המכרז.

- **"עבודות ההקמה"**
 כל העבודות המהוות חלק מבניית המבנה, לרבות עבודות הקשורות באחריות היזם לתכנון ולבנייה וכן לתקופת הבדק.

- **"עבודות התפעול והתחזוקה" או "עבודות התחזוקה" או "עבודות ניהול התחזוקה"**
כל העבודות המפורטות בהסכם התחזוקה ובנספחיו, וכן כל עבודה נוספת שיידרש היזם לבצע לצורך ההפעלה והתחזוקה הרגילה של המבנה.

- **"עבודה ארעית" או "מבנה ארעי"**
כל עבודה או מבנה שיידרשו באורח ארעי, לצורך ביצוע העבודות או בקשר לביצוען.

- **"העירייה" או "עיריית חדרה" או "הרשות המקומית"**
הרשות המקומית שבשטחה יוקם המבנה.

- **"ערבות ההקמה"**
ערבות בנקאית (של חברת ביטוח ישראלית או של מוסד פיננסי מוכר), אוטונומית ובלתי מותנית, להבטחת התחייבויות היזם להקמת המבנה על פי הסכם זה, כמפורט בסעיף 50 להלן ובהתאם לכל יתר הוראות הסכם זה, וכל ערבות שתחליף ערבות זו, או תצורף אליה.

- **"ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה"**
ערבות להבטחת התחייבויות היזם בתקופת הבדק כהגדרתה להלן, וכן להבטחת התחייבויות היזם לתפעול ותחזוקה של המבנה על פי הסכם התחזוקה, כמפורט בהסכם התחזוקה, נספח ד' וכל ערבות שתחליף ערבות זו, או תצורף אליה.

- **"הפרויקט"**
ביצוע כל העבודות על פי הסכם זה, לרבות עבודות ההקמה ועבודות התפעול והתחזוקה.

- **"צו התחלת עבודה"**
הוראה בכתב מאת המזמין כמפורט בסעיף 14 להלן המורה ליזם להתחיל בביצוע העבודות או כל חלק מהן.

- **"הקבלן"**
קבלן ראשי או קבלן משנה מטעם היזם (לרבות נציגיו של הקבלן, עובדיו, שליחיו ומורשיו המוסמכים) הפועל מטעמו בביצוע כל חלק של העבודות, בהתאם ובכפוף לאמור להסכם זה.

- **"קבלנים ממונים"**
הקבלנים שימונו ו/או ייבחרו על ידי המזמין לצורך ביצוע עבודות שונות, ככל שתהיינה וככל שימונו כאמור בהסכם זה להלן ואשר יופעלו באמצעות היזם.

- **"שטח המבנה"**
שטח המבנה בהתאם לאמור בדרישות התכנון שבחוברת ב'.

- **"שלב ביצוע"**
כל אחד מן השלבים המנויים בסעיף "שלבי ביצוע" שבמפרט הטכני המיוחד שבחוברת ב'.

- **"התכנית המפורטת" או התב"ע**
תב"ע חד/1212 - "התחדשות עירונית מתחם העירייה", על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לתוכנית, ככל שיהיה ו/או כל תכנית אחרת או נוספת החלה או שתחול על המקרקעין.

- **"תכניות"**
התכניות שיאושרו על ידי המזמין בהתאם לאמור בהסכם זה, לרבות כל שינוי בתכניות אלה שאושר בכתב ובמפורש על ידי המנהל או על ידי המפקח, בין אם הן תכניות מטעם המזמין, היזם, המשרד, או גורם סטטוטורי כלשהו, וכן כל תכנית אחרת אשר תאושר בכתב ובמפורש על ידי המנהל או על ידי המפקח לענין הסכם זה מעת לעת.

- **"התמורה הרבעונית"**
התמורה הרבעונית כפי שהוצעה על ידי היזם בהצעתו למכרז וקובלה על ידי המזמין, הכל כמפורט ב**פרק יב'** להלן.

- **"תעודת השלמה"**
אישור בכתב שיינתן על ידי המזמין ליזם לאחר השלמת מלוא התחייבויותיו של היזם להקמה, כמפורט בהסכם זה להלן. המזמין רשאי לתת תעודת השלמה חלקית בקשר עם השלמת חלק מהעבודות, הכל לפי שיקול דעתו.

- **"תקופת ההקמה"**
תקופה שתחילתה במועד קבלת צו התחלת עבודה, כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, וסופה במועד קבלת תעודת ההשלמה מאת המזמין והעמדת המבנה לרשות ולשימוש המזמין וה.ב.ה.

- "תקופת התחזוקה" או "תקופת ניהול התחזוקה"
התקופה, שתחילתה במועד קבלת תעודת השלמה למבנה מאת המזמין וסיומה בתום 22 שנים ממועד זה, אשר בה יעניק היזם שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה למתחם, כמפורט בחוזה התחזוקה, נספח ד'.

- "תקופת ההתקשרות"
תקופה ההקמה וכן תקופת התחזוקה, יחד ובכל מקרה מובהר כי בתום תקופת ההתקשרות מפנה היזם ומוסר למזמין את המבנה כולו, לרבות החניון, כשהם תקינים ופועלים, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

- "תקופת הבדק" - כמפורט בסעיף 44 להלן.

1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

2. עדיפות בין מסמכים

2.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.

2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי היזם למכרז ולרבות כל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד.

2.3. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות במסמכי ההסכם השונים וכל עוד לא נקבע במפורש אחרת (למעט סתירה בדבר התכנון והביצוע – אשר לגביה יחול סדר העדיפויות המפורט לעניין זה בתנאים הכלליים המיוחדים (נספח ה')), יהיה סדר העדיפויות בין המסמכים בהתאם לאמור להלן:

בכל הנוגע להוראות לגבי תקופת ההקמה – יהיה הסכם זה עדיף על יתר מסמכי ההסכם.

בכל הנוגע להוראות לגבי תקופת התחזוקה – יהיה הסכם התחזוקה עדיף על יתר מסמכי ההסכם.

והכל, אלא אם אחד או יותר ממסמכים אלה או מנספחיהם מחמיר בדרישותיו כלפי היזם או כל צד שלישי אחר (למעט המזמין) יותר מההסכם הרלוונטי, שאז יהיה המסמך המחמיר עדיף על ההסכם הרלוונטי ביחס לאותן הדרישות המחמירות.

פרק ב' – הצהרות, התקשרות וזכויות צדדים

3. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

- 3.1. כי קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, וכי נהירים לו כל תנאי המכרז והסכם זה.
- 3.2. כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, כוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבמסמכי המכרז ובהסכם זה, וכי הוא יהיה אחראי לפי צוי המזמין על מלוא נזקיו בכל מקרה כי האמור בהצהרה זו או יותר מהצהרותיו האמורות בהסכם זה אינו נכון.
- 3.3. כי ביקר באתר העבודות, ראה ובדק באמצעות מומחים את המקרקעין ואת סביבתם, את מכלול הנתונים, לרבות נתונים המצויים, בין היתר, בעירייה בוועדות התכנון ובכל מוסד אחר הרלוונטי למקרקעין, התנאים (לרבות תנאים פיזיים, גיאולוגיים, משפטיים, תכנוניים, הידרולוגיים וארכיאולוגיים), את התשתיות העיליות והתת-קרקעיות הקיימות, בין אם פעילות ובין אם לאו והמתוכננות באתר ובחן את מכלול הנסיבות הנוגעות לביצוע כל העבודות במקרקעין ובסביבתם, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה ביחס אליהם וביחס לכל הנובע מהם.
- 3.4. כי בדק היטב באמצעות מומחים את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בנוגע לאספקת כל החומרים והציוד, כמויותיהם וטיבם, כח האדם ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ובמועדים הנקובים בו, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר מחסור בכל אלה או בחלק מהם. כן מצהיר היזם, כי הוא מודע לכך כי העבודות, כולן או מקצתן, עשויות להתבצע בחודשי החורף ו/או הקיץ. היזם מצהיר בזאת כי בידיו כל הדרוש לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.
- 3.5. כי הוא מסכים כי העבודות כהגדרתן בהסכם זה כוללות את כל העבודות המפורטות בהסכם זה על כל נספחיו, וכן כל עבודה אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע העבודות על ידי היזם במלואן, במועדן וברמה ואיכות מעולות עד להשלמתן המלאה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, רכישה, הובלה ואספקה של כל המוצרים, החומרים, כוח האדם, הציוד וכו' הנדרשים לביצוע העבודות כאמור, ובכלל זה כל הוצאה, עלות, תשלום, היטל, אגרה או מס.

3.6. כי בדק את כל המפרטים, התקנים והדרישות (לפי כל דין, נוהג או מקור משפטי או מקצועי מחייבים אחרים) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו, מצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

3.7. כי קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי דין להתקשרותו בהסכם זה, וכי אין כל מניעה, על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת, לחתימתו על הסכם זה ולהוצאתו לפועל על ידו.

3.8. כי דו"חות וסקרים שנעשו – ככל שנעשו – מטעם המזמין ו/או מטעם הרשות המקומית ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם אם המזמין יבחר לעשות כן, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם ליזם – ו/או אי מסירתם ליזם – לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כלפי המזמין ו/או מי מטעמו ו/או כלפי הרשות המקומית ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והסקרים דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

3.9. כי שוכנע, על יסוד בדיקותיו, כי התמורה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח הזמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או ההסכם או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו.

3.10. כי הוא יודע ומכיר היטב את עמדת אגף המכס ומס-ערך מוסף (להלן: "האגף") ביחס למועד תשלום המע"מ בהתקשרות מסוג ההתקשרות מושא הסכם זה. היזם מצהיר כי הביא במסגרת שיקוליו וחישוביו את עמדת האגף, והוא מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה ו/או בעניין הנובע מעניין זה כלפי המזמין.

4. התקשרות ותמצית זכויות הצדדים

4.1. המזמין מוסר ליזם והיזם מקבל על עצמו את ביצוע כל העבודות על כל הקשור והכרוך בהן ובביצוען, בהתאם לתנאי הסכם זה.

- 4.2. היזם מתחייב בזה כלפי המזמין ומקבל על עצמו לבצע עבור המזמין את העבודות בנאמנות ובמומחיות, תוך השקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, ותוך ניצול כל הידע הרלוונטי לביצוען, כל זאת תוך עמידה בלוח זמנים ותוך מילוי דייקני של הוראות הסכם זה וההוראות שתינתנה לו על ידי המזמין ו/או המנהל ו/או המפקח.
- 4.3. כלל הזכויות במקרקעין ו/או במבנה אשר יוקם על ידי היזם, בכל תקופת ההתקשרות, הינן בידי המזמין ולא יהיו ליזם זכויות בפרויקט למעט זכויות שהוענקו לו במפורש בהסכם זה ו/או באיזה ממסמכי המכרז.
- 4.4. היזם יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין ו/או למבנה לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שביושר, דיירות מוגנת וכיוצא בזה.
- 4.5. מעמדו של היזם לגבי המקרקעין, המבנה והמחוברים אליהם חיבור של קבע יהיה של בר רשות בלבד, והתחייבות המזמין לאפשר ליזם את הכניסה למקרקעין הינה אך ורק על מנת לאפשר קיומו של הסכם זה ואין בה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת ליזם במקרקעין.
- 4.6. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמזמין ו/או נציגיו רשאים להיכנס לאתר בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל רשאים המזמין ו/או הרשות המקומית להעביר במקרקעין, בעצמם או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לניקוז, לחשמל, לתקשורת, לביוב, לגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות ו/או מתקני תשתית אחרים, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיזם יאפשר למזמין ו/או לנציגי הרשות המקומית ו/או לבעלי תשתית אחרים ו/או לאחרים מטעמים להיכנס לאתר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. כניסה של המזמין ו/או מי מטעמו לאתר לצורך ביצוע העבודות כאמור לעיל, תעשה ככל הניתן בתיאום מראש.
- 4.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ועל אף האמור בכל דין, מצהיר היזם באורח מוחלט ובלתי חוזר כי אין ולא תהיה לו זכות עכבון בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המבנה ו/או כל חלק מהם ו/או כל הקשור בהם ו/או בכל רכוש או נכס אחר של המזמין ו/או המצוי במתחם ו/או בקשר עם כל המחובר אליהם ו/או מטלטלין כל שהם וכן לא תהיה לו זכות עכבון במסמכי העבודה (כהגדרתם בהסכם זה) ו/או במסמכים ו/או בנכסים אחרים מכל סוג ומין שהוא הקשורים לפרויקט, וזאת לרבות במקרה של מחלוקת ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או הליך בורות ו/או טענה כלשהי כנגד המזמין ו/או המשתמש ו/או הרשות המקומית ו/או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור ו/או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה ו/או תביעה של היזם בקשר לזכויות במיטלטלין ו/או בנכסים אחרים.

5. היקף ההסכם

- 5.1. הוראות הסכם זה חלות על ביצוע העבודות על כל הכרוך בכך והנובע מכך, לרבות העמדת כוח האדם, החומרים, הכלים, הציוד, המכונות וכל דבר אחר, בין קבוע ובין ארעי, הנחוץ במישרין או בעקיפין לשם ביצוע העבודות.
- 5.2. ידוע ליזם כי המזמין ו/או הרשות המקומית רשאים למסור לקבלנים אחרים ו/או לגורמים שונים ביצוע עבודות שונות, שאינן נכללות בהגדרת "העבודות" בהסכם זה, בגבולות הפרויקט ו/או המקרקעין הכוללות, בין היתר, עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, ציוד ואספקת חומרים, וזאת בכל צורה ואופן שיראו למי מהם ועל פי הוראות כל הסכם שיחתם בין המזמין ו/או הרשות המקומית לאותם הגורמים ו/או הקבלנים האחרים והיזם מתחייב בזה לשתף פעולה, לסייע ולאפשר ביצוע עבודה/ות אחרת/ות כאמור ולקיים את כל ההוראות אשר המנהל יורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות עם עבודות אחרות כאמור ועם הקבלנים האחרים ו/או הגורמים האחרים כאמור בסעיף זה.
- 5.3. המזמין לא יכיר בכל תביעה ו/או דרישה מצד היזם כלפי המזמין בקשר עם או בעבור עבודות אחרות כנ"ל, המבוצעות על ידי המזמין ו/או הרשות המקומית ו/או עבורם על ידי גורמים אחרים, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.
- 5.4. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי שום דבר האמור בסעיף 5.2 לעיל לא יתפרש כאילו הוא בא לגרוע מכל הוראה בהסכם זה אשר לפיה רשאי המזמין להקטין ו/או להגדיל את היקף העבודות נשוא הסכם זה.

פרק ג' – התחייבויות היזם – כללי

6. התקשרות עם חברת ניהול תחזוקה

- 6.1. לצורך הענקת שירותי הניהול והתחזוקה כאמור בהסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז, יתקשר היזם עם "חברת תחזוקה" או "חברת ניהול תחזוקה" (להלן: "**חברת התחזוקה**" או "**חברת ניהול התחזוקה**" או "**חברת הניהול**") שהינה גוף מקצועי, בעל נסיון קודם בביצוע ובניהול הביצוע של שירותי התחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות הנדרשות על פי מסמכי המכרז, המקיימת אחר התנאים שלהלן ואשר אושרה על ידי המזמין:

6.1.1. חברת הניהול עסקה בניהול והענקת שרותי תחזוקה למבנים, אשר חלק מהותי בהם משמש כמבני ציבור ו/או משרדים ו/או תעשיות עתירות ידע בשטח מצטבר מינימלי של 140,000 מ"ר ברוטו (לפחות) מתוכם לפחות 2 מבנים בשטח מינימלי של 10,000 מ"ר ברוטו (לפחות) כל אחד ועוד 3 בניינים בשטח מינימלי של 4,000 מ"ר (אשר בהם ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי הפנים של היחידות / הנכסים) או למבנים המשמשים את מוסדות המדינה ומשרדי הממשלה (כדוגמת קריות ממשלה או בתי משפט) בשטח מצטבר מינימלי של 30,000 מ"ר ברוטו (לפחות) והכל במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות שקדמו למועד הנקוב בסעיף 6.2 להלן.

"שטחים" או "שטח ברוטו" לענין זה, אינם כוללים שטחים תת קרקעיים כגון חניונים ושטחי אחסנה.

6.1.2. חברת הניהול עסקה במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות שקדמו למועד הנקוב בסעיף 6.2 להלן בהענקת שרותי תחזוקה לפחות ל-2 מערכות מיזוג אוויר בתפוקה של 350 טון קרור כל אחת ובנוסף לפחות 4 מערכות מיזוג אוויר מרכזיות בתפוקה של 70 טון קרור (לפחות) כל אחת, ו-4 מערכות חשמל הכוללות מתקן מתח גבוה, כל אחת מהן בהיקף של לפחות 1,000 אמפר.

6.1.3. חברת הניהול מקיימת אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עימה על פי כל דין ו/או הוראות התכ"מ. לעניין זה לא תאושר חברת תחזוקה שיש מניעה לפי כל דין או הוראת תכ"מ למדינה להתקשר איתה באופן ישיר.

6.2. עד 90 (תשעים) ימים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, יודיע היזם למזמין על זהות חברת הניהול, עימה בכוונתו להתקשר לצורך ביצוע שרותי הניהול והתחזוקה. היזם יהיה רשאי לבצע את התחזוקה באמצעות חברת ניהול שבבעלותו ובלבד שהיא עומדת בתנאי הסף המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.

להודעתו למזמין יצרף היזם את אישורה של חברת הניהול המוצעת כי התחייבה לבצע וקיבלה על עצמה את כל האחריות לקיום התחייבויות היזם בכל הנוגע לשירותי הניהול ושירותי התחזוקה, בחזקת התחייבות כלפי צד שלישי (דהיינו המזמין), בנוסח נספח ג' (4), וכן פירוט בדבר נסיון קודם של חברת הניהול, בצירוף כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לקיום התחייבויותיה כאמור, הכל לשביעת רצונו של המזמין. בין יתר המסמכים, יעביר היזם גם את הסכם ההתקשרות שבינו לבין חברת הניהול. כן יעביר היזם, את הסכמתה של חברת הניהול לספק את השירותים ישירות למזמין והוראות נספח התחזוקה, נספח ד', יחולו גם לגבי חברת הניהול.

פירוט בדבר ניסיון קודם, וכן כל הרישיונות והאישורים יומצאו על ידי היזם כאמור גם במקרה, אשר הוא מבקש לבצע בעצמו ו/או באמצעות חברת בשליטתו את שירותי התחזוקה.

6.3. לא פעל היזם כאמור בסעיף 6.2 דלעיל או אם זהות חברת הניהול המוצעת אינה לשביעות רצון המזמין (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 6.1 דלעיל), או אם לא אישר המזמין את ביצוע שרותי התחזוקה באמצעות חברה שבבעלות היזם או אם המסמכים שמסר היזם לגבי חברת הניהול היו פגומים ו/או חסרים או מכל סיבה אחרת עליה יחליט המזמין, יתן המזמין ליזם ארכה של 60 ימים נוספים להשלמת התקשרותו עם חברת הניהול המוצעת או חברת ניהול אחרת או לתקן את הטעון תיקון, הכל על פי הוראות המזמין.

לא פעל היזם על פי הוראות המזמין כאמור בסעיף 6.3 דלעיל או לא אישר המזמין את זהות חברת הניהול הנוספת שהוצעה על ידי היזם (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 6.1 דלעיל), יהיה רשאי המזמין להורות ליזם להתקשר עם חברת ניהול עליה יורה המזמין. על היזם יהיה להשלים התקשרותו עם חברת ניהול כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המזמין ולהציג במועד זה בפני המזמין את הסכם ההתקשרות ואת אישור חברת הניהול בנוסח נספח ג'(4). נבחרה חברת הניהול על ידי המזמין כאמור, לא יהיה היזם רשאי להעלות כל טענה מכל מיני סוג שהוא כלפי המזמין בקשר עם חברת הניהול.

6.4. נבחרה חברת הניהול עימה התקשר היזם על ידי המזמין, ישא היזם בכל הנזקים וההוצאות שנגרמו למזמין עקב אי התקשרות היזם במועד עם חברת ניהול מטעמו כנדרש, ולרבות בכל ההוצאות שהיו כרוכות בהליך בחירת חברת הניהול על ידי המזמין. מובהר, כי גם במקרה זה ישלם המזמין ליזם את הסכומים הנקובים בהסכם התחזוקה, נספח ד', בלבד, והיזם לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום גם אם התשלומים לחברת הניהול, אשר נבחרה על ידי המזמין כאמור יהיו גבוהים מהמתוכנן והיזם ישא, לבדו, במלוא ההפרש.

6.5. על אף כל האמור מובהר, כי שמורה למזמין הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר חברת ניהול שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת ניהול או להורות ליזם להתקשר עם חברת ניהול שבחר המזמין, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 6.1 דלעיל משיקולים מיוחדים שירשמו.

6.6. על החלפת חברת הניהול, יחולו ההוראות המפורטות, לענין זה, בהסכם התחזוקה, נספח ד'.

6.7. חברת הניהול, תשתלב בפעולות היזם הנוגעות לתחזוקה, תיעץ ותסייע בידי היזם, ככל שידרש, לרבות בתיאום ועל פי דרישותיו של המזמין.

7. התחייבויות היזם לתכנון

- 7.1. היזם יתכנן, על חשבונו, את הפרויקט על כל חלקיו, מערכותיו, שלביו וכד' עד להשלמת כל שלבי התכנון בהתאם למסמכי המכרז, לדרישות התכנון, למפרטים ובהתאם להוראות כל דין ו/או תקן (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם יורה המזמין אחרת) ו/או כל תכנית מחייבת ובכלל זה התכניות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין.
- 7.2. התכנון יבוצע בהתאם לשלבים המפורטים בסעיף 8 להלן ובהתאם ללוח הזמנים המאושר כאמור בסעיף 15 להלן.
- 7.3. היזם יבצע את התכנון באמצעות המתכננים, איתם יתקשר ישירות על חשבונו ובאחריותו. היזם ישתף בתכנון מתכננים ויועצים בכל התחומים המפורטים בנספח ה' למסמכי המכרז לשם השלמת כל התחייבויות היזם לתכנון בהתאם לאמור להלן ועל מנת לעמוד בלוח הזמנים המאושר. המזמין יאשר, מראש, את זהותם של היועצים והמתכננים וכן תהיה לו זכות לדרוש מהיזם החלפה של מי מהם, מעת לעת ולרבות אם אישר מי מביניהם במועד מוקדם יותר. דרישה של המזמין להחליף יועץ או מתכנן שאושר על-ידו בעבר תינתן בכתב.
- 7.4. מובהר, כי התקשרותו של היזם עם יועצים שונים ו/או אישור זהותם או החלפתם לא תגרע במאומה מאחריותו של היזם לתכנון ולביצוע העבודות בקשר עם הפרויקט בהתאם ללוח הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך בקשר עם היועצים ו/או בקשר לאותו חלק מהתכנון המבוצע על ידם, לרבות תכנון לקוי ו/או לא מושלם, לא יקנו ליזם כל עילה לדרוש או לקבל הארכה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות ו/או שינויים כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או שינוי או תוספת לתמורה ו/או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה.
- 7.5. מצורף להסכם זה ומסומן נספח ג'(5) מכתבו של מהנדס העיר חדרה, מר נועם גרייף, באשר לתכנון הפרוייקט.

8. הגשת תכניות ואישורן

- 8.1. הגשת תכניות על ידי היזם ואישורן על ידי המזמין ייעשו כמפורט בתנאים הכלליים המיוחדים הנכללים בנספח ה' למסמכי המכרז.
- 8.2. לאחר קבלת אישור המזמין, יגיש היזם לאישורו תכנון ראשוני מתוקן, כמפורט בתנאים הכלליים, בנספח ה' למסמכי המכרז.

- 8.3. לאחר קבלת אישור המזמין לתכנון הראשוני יוגש לאישורו התכנון הסופי.
- 8.4. רק לאחר אישור התכנון הסופי על ידי המזמין יהיה רשאי היזם להגיש בקשה להיתר בניה לרשויות המוסמכות.
- 8.5. לאחר קבלת אישור המזמין לתכנון הסופי יגיש היזם תכנון מפורט, שייערך בהתאם להוראות נספח ה', לבדיקת המזמין.
- 8.6. במסגרת הליך האישור של כל אחד משלבי התכנון ישקול המזמין, בין היתר, את התאמת התכנון להוראות מסמכי המכרז על נספחיהם, לדרישות התכנון ולצורכי המשתמש וכן את ההיבטים ההנדסיים של הפרויקט לרבות התאמה לנתוני המקרקעין והמגרש, ואת התאמת התוכניות להוראות, לתקנים (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים), אלא אם יקבע על ידי המזמין אחרת), להנחיות ולמפרטים שעליהם נדרש היזם לבסס את תכנונו.
- מובהר, למען הסר ספק, כי אין בהגשת מסמכי תכנון עקרוניים במסגרת הצעתו של היזם במכרז כדי לגרוע מסמכויותיו המלאות של המזמין בכל הנוגע לאישור התכנון, כמפורט בהסכם זה ובנספחיו.
- 8.7. היזם יבצע כל תיקון או התאמה של פרטי התכנון באיזה משלבי התכנון ואישורו, כאמור בסעיף זה דלעיל, בהתאם לדרישות המזמין ולשביעות רצונו המלאה של המזמין ועד לקבלת אישורו הסופי. למען הסר ספק מובהר כי שינויים ותיקונים בשלב אישור התכנון לא יחשבו כשינויים המזכים את היזם בתשלום כלשהו.
- עוד מובהר, כי הוראה של המזמין, בכל שלב שהוא, שמהותה שינוי של התכנון לצורך התאמתו לדרישות מכרז זה ו/או נספחיו ו/או המפרטים והנחיות התכנון שצורפו אליו – לא תיחשב פקודת שינויים והיזם לא יהיה זכאי בגינה לתמורה כלשהי.
- מודגש, כי האמור בסעיף זה יחול גם אם ידרשו שינויים מהותיים בתוכניות שהגיש היזם במכרז ו/או אלה שאושרו בשלבים השונים, ובלבד ששינויים אלו אינם נגזרים מדרישות המכרז.
- 8.8. מובהר, כי המזמין יהא רשאי להסתייע בכל מי שימצא לנכון, לצורך בדיקת כל שלב משלבי התכנון, לרבות המנהל והיועצים מטעם המזמין.
- היזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כנגד המזמין ו/או המנהל ו/או יועצי המזמין בגין הערות מי מהם לאישור התכנון הראשוני ו/או הסופי ו/או המפורט.
- 8.9. מובהר, כי אין באישור המזמין לתכנון המוצע על ידי היזם כדי להטיל אחריות כלשהי בקשר עם התכנון, על המזמין, והאחריות לתכנון, כל כולה, על היזם.

8.10. מבלי לגרוע בכלליות האמור בס"ק 8.9 לעיל, מובהר כי אין באישור המזמין לתכנון מסוים ו/או בדרישה לערוך שינויים בתכנון כדי לגרוע מאחריותו של היזם לתכנון ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצוען בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה.

8.11. היזם יהיה אחראי לכך שבמהלך התכנון ובשלביו ביצעו יועסקו על ידי היזם עצמו או על ידי יועצים מטעמו, עובדים בעלי מיומנויות בכל תחום רלוונטי של התכנון, וזאת במספר ובהכשרה הדרושים לשם מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה (להלן: "צוות העובדים"). במידה שיתברר למזמין ו/או למנהל כי צוות העובדים אינו מספיק במספרו או בהכשרתו וכי קצב התכנון אינו עונה על דרישת המנהל ו/או המזמין, יהיה היזם חייב לתגבר את צוות העובדים על פי דרישת המנהל ו/או המזמין וזאת על מנת לוודא כי תהיה התקדמות רצופה בתכנון שתבטיח עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט. שכר צוות העובדים וכל תשלום נוסף שיכול ויגיע להם ישולם ישירות על ידי היזם. ניהול ותיאום התכנון יעשה על ידי "המנהל" אשר אושר על ידי המזמין במכרז זה.

מובהר, כי אי מתן הודעה ו/או אי מתן הוראה כאמור בסעיף זה דלעיל לא ישחררו את היזם ממילוי התחייבותו לסיום התכנון והעבודות במועד שנקבע בהסכם.

8.12. נציג היזם ישתתף אישית בישיבות שיתקיימו על פי קביעת המנהל ו/או המזמין ואשר בהן ידונו, בין השאר התקדמות התכנון, פתרון בעיות הקשורות בו ובפרויקט. כמו כן, באחריות היזם לדאוג להשתתפות האישית של כל יועץ המועסק על ידו בקשר עם תכנון הפרויקט באותן ישיבות. הישיבות תתקיימנה בהתאם לצרכי הפרויקט, כפי שיקבעו על ידי המנהל ו/או המזמין. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה מתחייב הוא ליישם את ההוראות ו/או ההערות נשוא ישיבה כאמור עד למועד הישיבה הבאה אחריה. כל ישיבה כאמור תימשך ככל שיידרש הדבר על ידי המנהל ו/או המזמין.

9. מסמכי עבודה ותוכניות

9.1. היזם ימסור למזמין באופן שוטף עותק מכל התכניות, המפות, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה, הוראות הפעלה, ספרי מתקן, תיק מתקנים וצידוד, דיסקטים או כל מדיה אחרת, שיוכנו במסגרת התכנון על ידי היזם ו/או על ידי היועצים ו/או כל אדם אחר הפועל מטעמו (להלן: "מסמכי העבודה"). כמו כן, ימסור למזמין לפי דרישתו דין וחשבון בכתב בקשר לכל עניין הנוגע לתכנון ולרבות על התקדמות התכנון או כל חלק ממנו. כל מסמכי העבודה יוכנו בהתאם לאמור בתנאים הכלליים המיוחדים המהווים חלק מנספח ה' למסמכי המכרז. המזמין או המנהל או מי מטעמם רשאים לבקר במשרדי היזם בכל עת סבירה בתיאום מראש, לבחון את התקדמות וביצוע התכנון. היזם ימסור למזמין או למנהל כל הסבר שיידרש על ידו או מטעמו. היזם ידאג כי כל המתכננים מטעמו יבצעו את התכנון באמצעות מחשב ואינטרנט

בהתאם לאמור בסעיף 9.9 להלן, וכי כל פרטי התכנון יוקלדו לזיכרון מחשב ולמזמין תהא זכות לקבלם לידי בכל עת באמצעות דיסקט ו/או מודם ו/או בכל דרך אחרת.

9.2 היזם יהיה אחראי לכך שבידי המזמין ימצאו בכל עת במהלך ביצוע העבודות עותקים מעודכנים של התכניות ושל כל מסמכי העבודה. היזם יהיה האחראי לעדכן את התכניות או את מסמכי העבודה הרלוונטיים אצל המזמין בכל מקרה שיחול בהם שינוי.

9.3 היזם יכין בגמר עבודות ההקמה תיק מתקנים וציוד בהתאם לאמור בנספחים ד' ו- ה' למסמכי המכרז.

9.4 מוצהר ומוסכם בזה כי כל מסמכי העבודה הינם רכושו של המזמין.

9.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי העבודה, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת במסמכי העבודה, ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם הפרויקט, הקמתו, אחזקתו, תחזוקתו, הפעלתו וכיוצא בזה, וכן הפרויקט עצמו, על כל מרכיביהם וחלקיהם תהיינה מוקנות למזמין בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה המזמין רשאי בכל עת להכניס ו/או לבצע שינויים כלשהם בתכנון ו/או במסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם ו/או בפרויקט עצמו ו/או בכל חלק ממנו, וכן יהיה רשאי להעבירם לאחר ו/או לעשות בהם שימוש הן במסגרת פרויקט זה והן במסגרת מכרזים אחרים ו/או פרויקטים שאינם במסגרת התקשרות זו ו/או להשמידם ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעתו של המזמין ובלי שהיזם ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה. עוד מובהר, כי המזמין ו/או מי מטעמו יהיה רשאי, בכל זמן שהוא, לעשות שינויים ו/או תוספות במבנה ללא כל הגבלה, וזאת בין אם יעשה לצורך כך שימוש או שינוי במסמכי העבודה ובין אם לא, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך, לרבות ומבלי למצות לא יהיה היזם רשאי לטעון לזכויות כלשהן המונעות או מגבילות או מצמצמות את זכויותיו של המזמין לביצוע שינויים ו/או תוספת כאמור בכל דרך ובאמצעות כל צד שלישי, כפי שימצא לנכון. היזם יהיה אחראי לכך שתנאי זה יהיה חלק מתנאי ההתקשרות שלו עם כל מתכנן ו/או יועץ ו/או קבלן ו/או יצרן ו/או ספק ו/או אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט וכי כל מתכנן / יועץ / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר כאמור יאשרו הסכמתם לאמור לעיל ויפעלו על פיה.

9.6 מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה בקשר עם זכות העכבון, מודגש כי ליזם ו/או כל מי מטעמו לא תהיה כל זכות עכבון בקשר עם מסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם. היזם מתחייב כי כל מתכנן / יועץ / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר איתו יתקשר בקשר עם הפרויקט יתחייב בכתב כי לא יטען לזכות עכבון ביחס למסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או כלפי המקרקעין או כלפי כל חלק או מרכיב מהפרויקט.

9.7. על פי דרישת המזמין בכל עת במהלך ביצוע העבודות, וכן אם הובא הסכם זה לידי גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על ידי מי מהצדדים, או בעת השלמת הקמתו של הפרויקט או עם הסתיים ביצוע העבודות, ימסור היזם למזמין את המקור של כל מסמכי העבודה וכן את כל המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט והנמצאים ברשותו.

9.8. עותקים מכל מסמכי המכרז ועותקים מכל מסמכי העבודה יוחזקו על ידי היזם באתר. המזמין, המנהל, המפקח וכל מי שהורשה על ידם בכתב לעשות כן, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת סבירה.

9.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל הרי שכל עוד לא הורה המזמין אחרת, יעמיד היזם לרשות המזמין ולרשות כל הגורמים המעורבים בפרויקטים מטעם המזמין והיזם מערכת לניהול פרויקטים באמצעות האינטרנט. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בנספח ה', תנאי לתחילת עבודה במערכת האמורה הינו אישור הגורמים המקצועיים אצל המזמין בדבר עמידת המערכת בדרישות אבטחת מידע.

היזם מתחייב להקצות למזמין לפרויקט, בנפרד מפרויקטים אחרים, רישיון שימוש במערכת לניהול פרויקטים באמצעות האינטרנט. הרישיון יהיה בתוקף עד שנים עשר חודשים לאחר מסירת המבנה למזמין בהתאם לדרישות הסכם זה.

לשם ביצוע האמור לעיל יתקשר היזם עם חברה המספקת מערכת אינטרנט לניהול פרויקטים בענף הבניה, בכפוף לאישור המזמין שהמערכת מתאימה לצרכיו, מראש ולפני תחילת ביצוע התכנון והעבודות.

הרשאת "מנהל מערכת" תהיה לנציג היזם בלבד והוא בלבד יהיה אחראי על מתן הרשאות בפרויקט, בתאום ובאישור של נציג המזמין ובכפוף לסטנדרט אבטחת מידע של המזמין. המערכת תאפשר תקשורת בין כל הגורמים המעורבים בפרויקט והעברת מידע מכל סוג שהוא כגון: תכניות עבודה, כתבי כמויות, מפרטים, חוזים, לוחות זמנים, הצעות מחיר, סיכומי ישיבות, חשבונות קבלנים וכל מידע רלוונטי אחר.

המערכת תאפשר צפייה בקבצים שפורטו לעיל באמצעות האינטרנט בלבד ללא צורך בתוכנה אשר יצרה אותם במקור וללא התקנה כלשהי בתחנת העבודה.

המערכת תהיה מאובטחת על ידי סיסמאות והגנות כך שתאפשר כניסה למורשים בלבד ותאפשר מתן הרשאת שונה לכל תת-תיקיה.

ההרשאות המינימליות השונות למשתמש לתיקיה יאפשרו בחירה בין:

9.9.1. אפשרות למנוע גישה כלשהי לתיקיה נתונה.

9.9.2. זכות עיון במסמכים שבתיקיה מסוימת, ללא מתן אפשרות להוסיף קבצים לתיקיה האמורה.

9.9.3. הרשאת קריאה והורדת קבצים.

9.9.4. הרשאת הוספה לתיקה.

9.9.5. זכות לפתוח תתי-תיקיות לתיקה ו/או לתת-תיקה.

למערכת יהיה עץ תיקיות לא מוגבל ברמות כך שניתן יהיה לפתוח תיקיות ותתי-תיקיות ללא מגבלת רמות, באופן חופשי על ידי משתמש מורשה.

המערכת תאפשר צפייה בקבצי מיקרוסופט פרוג'קט (MS – Project) ללא צורך בתוכנה ואף תאפשר דיווח ביצוע למשימות השונות בלוח הזמנים ללא התוכנה עצמה.

המערכת תאפשר צפייה ומתן הערות לשרטוטים שנוצרו על ידי היועצים כולל תמיכה בפונטים בעברית.

המערכת תתעד את פעולות המשתמשים ותאפשר מעקב אחר הפעולות של המשתמשים ברמת משתמש כגון טעינת קבצים, עדכון סטטוסים וכו' וכן ברמת קובץ בודד כולל תיעוד שם המשתמש, התיקיה ומועד הפעולה.

כל הזכויות לגבי הנתונים והמסמכים שיהיו במערכת יהיו של המזמין בלבד ובסיום הפרויקט יועברו ע"ג CD למזמין וכל הנתונים והמסמכים כאמור יחשבו חלק מ"מסמכי העבודה" כהגדרתם לעיל, לכל דבר ועניין.

היזם ידאג לכך כי במסגרת המערכת יוקצה אתר נפרד לשימוש היזם והמזמין ואתר אחר אליו לא תהיה גישה ליזם.

לעניין זה יחולו, בנוסף לאמור לעיל, גם ההוראות הרלוונטיות בחוברת ב'.

10. התחייבות היזם להקמה

10.1. היזם יקים את המבנה, על כל חלקיו ומערכותיו, בהתאם למסמכי המכרז, לדרישות התכנון ולמפרט הטכני המיוחד המצורפים להסכם זה ובהתאם לתכניות המאושרות כאמור בסעיף 8 לעיל, והכל לשביעות רצונו המלאה של המזמין.

10.2. עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוגש על ידי היזם בהתאם למפורט בסעיף 15 להלן ובכפוף למסגרת הזמנים המפורטת בנספח ה', כך שהקמת המבנה כולו תושלם עד ולא יאוחר מתום שלושים ושישה (36) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 14 להלן.

10.3. היזם יהיה רשאי לבצע את עבודות ההקמה באמצעות קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים, איתם יתקשר ישירות, אולם היזם יהיה חייב להודיע למנהל כי בכוונתו להתקשר עם כל אחד מקבלני המשנה, ולמנהל תהא זכות שלא לאשר התקשרות כאמור. המנהל ייתן את החלטתו בהתאם לאמור בסעיף זה על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ובכלל זה על פי מידת התאמתו של הקבלן המוצע, לדעתו של המנהל, לביצוע עבודות ההקמה או החלק הרלוונטי מתוכן, בהתחשב בין היתר בהכשרתו ובניסיונו של הקבלן המוצע. המזמין ו/או המנהל יהיו רשאים לדרוש מהיזם בכל עת להפסיק התקשרות עם קבלן או קבלני משנה מסוימים או עם כל קבלני המשנה עמם התקשר היזם וזאת מטעמים סבירים ולאחר שניתנה ליזם הזדמנות לעלות את טענותיו ביחס לדרישה להפסקת ההתקשרות. היזם ימלא אחר דרישת המזמין ו/או המנהל ללא כל דיחוי ויהיה מנוע מלהעלות כל טענה בגין דרישה להחליף קבלן או קבלן משנה כאמור. אין באמור לעיל ולהלן כדי לגרוע מהתחייבותו של היזם לבצע את עבודות ההקמה באמצעות ה"קבלן" שאושר בשלב המכרז.

10.4. היזם מתחייב להיעזר בעבודות ההקמה בפרויקט בקבלנים ככל שהדבר נדרש בפרויקט בהיקף נשוא הסכם זה לשם השלמת עבודות ההקמה ויתר העבודות על פי הסכם זה ובהתאם לכל תנאיו והכל על פי שיקול דעתו של היזם, הנחיות המנהל וצרכי הפרויקט.

10.5. מובהר, כי התקשרותו של היזם עם קבלנים שונים לא תגרע במאומה מאחריותו הישירה של היזם לעבודות ההקמה ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצוען בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך שיהיה ליזם או למי מטעמו עם הקבלנים ו/או להעסקתם, פעילותם או איכות תפקודם ביחס לעבודות ו/או ביחס לחלק מעבודות ההקמה המבוצע על ידם, לא יקנו ליזם כל עילה כלפי המזמין לדרוש או לקבל הארכה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות ולא יקנו לו כל זכויות או הקלות אחרות לרבות זכויות לשינויים כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או שינוי או תוספת לצורה ו/או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה.

10.6. כל התייחסות בהסכם זה ליזם מחייבת גם את כל מי שפועל מטעמו, ובכלל זה קבלנים איתם התקשר היזם לביצוע עבודות ההקמה או חלקן. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שבינו לבין קבלן ו/או מאן דהוא אחר כלשהו בקשר עם הפרויקט, יכללו ההוראות הרלוונטיות מתוך הסכם זה, באופן שכל התחייבויותיו של היזם יחולו ללא יוצא מהכלל על כל מי שיבצע עבודות כלשהן בקשר עם הפרויקט (מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לעניין זה).

10.7. מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, יפנה היזם לרשויות ולגורמים הרלוונטיים לצורך קבלת מידע באשר למיקומן של תשתיות ואישור לביצוע עבודות חפירה ועבודות אחרות בפרויקט. ככל שתתגלנה תשתיות במהלך ביצוע העבודות כאמור, בין כאלה שהיו ידועות ליזם ובין כאלה שלא היה ידועות לו, ישא היזם בעלויות הכרוכות בטיפול באותן תשתיות, לרבות העתקה, הגנה וכיו"ב.

10.8. הקבלן לבדו יהיה אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ולקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן.

10.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקבלן לבדו יהיה אחראי לבדיקת מקומם של קווי אספקה ו/או הזנות שונים, וכן ידאג להסטתם ו/או להימנע מפגיעה בהם במהלך ביצוע העבודה.

11. תשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים

11.1. היזם ישא בכל מס, היטל או אגרה או כל תשלומים עירוניים אחרים שיחולו, במידה שיחולו, בכל הקשור ו/או הנובע מהקמת המבנה, לרבות אגרות בניה ו/או היטלי פיתוח ו/או הוצאות פיתוח ו/או כל תשלום שידרש לצורך הוצאת היתר בניה, למעט היטל השבחה.

11.2. ארנונה עירונית, ככל שתוטל, תחול על המשתמש או על ידי זכיינים אחרים במבנה כדוגמת מפעיל הקפיטריה או מפעיל בית הדואר, החל ממועד העמדת המבנה לרשות המזמין, לאחר שנמסרה ליזם תעודת השלמה וכמפורט בהסכם התחזוקה, נספח ד'.

11.3. היזם ישא וישלם את כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות, אך לא רק, ההוצאות הכרוכות בתכנון, הוצאת היתר בניה, הקמה ובניה, רכישת ציוד, חלקים, חומרים וחומרי עזר בקשר עם האמור לעיל, ולרבות שכר מתכננים, יועצים מכל מין וסוג שהוא, קבלנים וקבלני משנה, עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים), הוצאות, חומרים הנדרשים להקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי המכרז, לרבות במקרה שדרישות תשלום כלשהן בהקשר זה יופנו כלפי המזמין ו/או כלפי כל גורם אחר.

11.4. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המזמין ו/או המשתמש תשלום כלשהו אשר לפי הוראות הסכם זה חל על היזם, יחזיר היזם למזמין / למשתמש, לפי העניין כל סכום שישולם על ידי המזמין/המשתמש כאמור, יחד עם דרישתו הראשונה, בתוספת מע"מ בשיעורו החוקי שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום ובצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי כשיעורה באותה עת, ממועד ביצוע התשלום על ידי המזמין/המשתמש ועד למועד אשר בו החזיר היזם בפועל את התשלום לידי המזמין/המשתמש. לא קיים היזם את התחייבותו על פי סעיף זה, יהיה המזמין/המשתמש רשאי לנכות כל סכום אשר היזם חייב בתשלום כאמור לעיל מכל סכום אשר יגיע ליזם מידי המזמין/המשתמש בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות.

11.5. מס הכנסה שיחול על רווחי היזם כתוצאה מההתקשרות בהסכם זה יחול על היזם וישולם על ידו.

12. קבלנים אחרים

היזם מצהיר, מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעיל, שידוע לו כי המזמין ו/או הרשות המקומית יהיו רשאים למסור ולאפשר לכל מי שיראה בעיניהם לבצע באתר ובסביבתו כל עבודה אחרת שאינה מהווה את העבודות נשוא ההסכם, בכל צורה ואופן שיראו למי מהם, לרבות במהלך ביצוע העבודות נשוא ההסכם זה. היזם מתחייב בזה לשתף פעולה עם מי שיבצע עבודות כאמור ולבצע את התיאומים הנדרשים עמם, וכן לקיים את כל ההוראות שהמנהל יורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות עם עבודות אחרות, והיזם לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו מהמזמין ו/או מהרשות המקומית ו/או מהקבלנים האחרים בקשר לכך אלא אם נקבע במפורש בהסכם זה אחרת. מובהר, כי המזמין לא יכיר בכל תביעות מצד היזם בקשר עם מסירת הביצוע של עבודות כנ"ל לקבלנים אחרים והיזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה בכל הקשור לכך.

פרק ד' – פיקוח על עבודות היזם

13. תפקידיו וסמכויותיו של המנהל

13.1. המנהל הינו בא כוחו של המזמין והמוסמך מטעמו לנהל את ביצוע העבודות, להורות על אופן הביצוע, לפקח על הביצוע ולתאם את ביצוע העבודות עם יתר העבודות המתבצעות באתר כאמור בהסכם זה, ככל שעבודות כאמור מתבצעות באתר.

13.2. המנהל יוכל למנות מפקח או מפקחים שיבצעו את עבודות הפיקוח מטעמו. הודעה על מינוי מפקח מטעם המנהל תהיה בכתב, חתומה על ידי המנהל ועותק ממנה יימסר ליזם. מי שיתמנה כאמור יהיו לו, בכפוף לכל מגבלה שתפורט בכתב המינוי, כל הסמכויות שיש למנהל.

13.3. היזם מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לדרישות ולהוראות המזמין, המנהל והמפקח, ביחס לכל ענין ודבר הקשור בביצוען. במקרה של סתירה, תהינה הוראות המזמין עדיפות על הוראות המנהל והוראות המנהל עדיפות על הוראות המפקח אולם היזם יביא לידיעת המפקח, המנהל והמזמין כל סתירה כשזו.

13.4. בנוסף לכל זכות אחרת הניתנת למנהל לפי הסכם זה, יהיה המנהל רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמש בהם היזם ואיכות המלאכה שנעשית על ידי היזם בביצוע העבודות. כן רשאי המנהל לבדוק אם היזם מפרש כהלכה את ההסכם, את הוראות המזמין ואת הוראותיו שלו.

- 13.5. היזם חייב לאפשר למנהל לבקר בכל עת באתר ובכל מקום אחר (לרבות מפעלי ייצור, בתי מלאכה וכד') אשר בהם נעשית עבודה על ידי היזם או עבורו לשם הוצאה לפועל של הסכם זה, וזאת לצורך ביקורת על העבודה, על טיב החומרים ועל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמנהל, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון.
- 13.6. היה המנהל בדעה כי היזם מבצע את העבודות או כל חלק מהן שלא בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, להודיע ליזם על כך ולדרוש ממנו לתקן את המצב; כן יהיה רשאי המנהל להורות ליזם על האמצעים שעל היזם לנקוט לתיקון המצב, והיזם מתחייב למלא אחר דרישות המנהל במלואן ובמועדן.
- 13.7. המנהל רשאי לפסול כל עבודה או מלאכה שנעשתה ו/או כל חומר ו/או כל רכיב אחר מהעבודות אשר אינו מתאים לעבודה או לתוכניות או למפרטים, והודעה מצד המנהל לנציג היזם, תחשב כמספקת לצורך כך. פסל המנהל עבודה מסוימת או חומר כלשהו – יהיה היזם מחויב להחליף ו/או לתקן ו/או להרוס ו/או לשנות ו/או לעשות מחדש ו/או להפסיק את העבודה הנדונה ו/או את השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו- הכל כפי שיהיה המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה מהאתר.
- 13.8. המנהל רשאי להודיע ליזם, בכל עת ובכל שלב של העבודות, על החלטתו לקבוע עדיפות של כל עבודה שהיא או חלק ממנה לגבי העבודות האחרות, והיזם יהיה חייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפות שייקבע על ידי המנהל וזאת בין אם נקבע מראש סדר עדיפויות זה או אחר ובין אם לא נקבע כלל.
- 13.9. קביעותיו של המנהל בכל עניין אשר על פי הסכם זה נתון להכרעתו, תהיה סופית ומחייבת את הצדדים כאילו הוסכמה על ידם במפורש. לעניין הסכם זה יפעל המנהל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על קביעותיו הוראות חוק הבוררות.
- 13.10. מובהר בזה, כי אין לראות בזכות הפיקוח ו/או בסמכויות שניתנו למנהל כאמור לעיל אלא אמצעי בידי המזמין לנסות ולהבטיח שהיזם יקיים את ההסכם בכל שלביו במלואו. הפיקוח הנ"ל לא נועד לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע ההתחייבויות המוטלות עליו על יסוד פרשנות של קביעות המפקח. כמו כן, הפיקוח ו/או הוראותיו של המנהל ו/או המפקח/ים לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי המזמין למילוי בהתאם לכל תנאי ההסכם, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה, המוחלטת והבלעדית של היזם לטיב התכנון, העבודות, החומרים וכיו"ב.
- 13.11. המפקח או מי מטעם המזמין שיבקר באתר ישמע להוראות בטיחות סבירות ומקובלות שיינתנו לו על ידי היזם.

פרק ה' – מהלך ביצוע עבודות ההקמה

14. התחלת ביצוע העבודות

- 14.1. היזם יתחיל בביצוע עבודות התכנון תוך 14 ימים מקבלת הוראת המנהל בכתב שתקרא בהסכם זה "צו התחלת העבודה" (ואשר יוצא על ידי המנהל לפני ו/או אחרי חתימתו של הסכם זה, על פי שיקול דעתו) וימשיך בביצוע העבודות בהתאם לאמור בצו התחלת העבודה, בקצב הדרוש על מנת להשלימן לשביעות רצון המנהל, בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בנספח ה' למסמכי המכרז וללוחות הזמנים שיוגשו על ידי היזם בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן וליתר הוראות ההסכם.
- 14.2. מובהר כי עד מועד הוצאת צו התחלת עבודה יהיה על היזם להמציא את העתקי פוליסות הביטוח או את אישורי הביטוח כמפורט בסעיף 41 להלן ובנוסח נספח ג'(1).
- 14.3. מובהר כי המזמין יהיה רשאי לקבוע בצו התחלת עבודה, בהתאם לאמור בסעיף 14.1 לעיל, הוראות וסייגים בקשר עם התחלת ביצוע עבודה בפרויקט, לרבות הוראות בדבר הצורך בקבלת אישורים נוספים לפני תחילת עבודות באתר. בכפוף לאמור לעיל, לפני מתן צו התחלת העבודה או בשעת מתן הצו האמור או לאחר מתן הצו האמור, הכל לפי קביעת המזמין, יועמד האתר לרשות היזם. מובהר, כי היזם הינו בר רשות באתר והרשאתו להיכנס לאתר הינה לצורך ביצוע העבודות בלבד בהתאם להוראות הסכם זה בלבד.
- 14.4. היזם מתחייב לתאם את מיקום שטחי ההתארגנות עם הרשות המקומית, בטרם תחילת ביצוע העבודות באתר, ולקבל אישור בכתב מהרשות המקומית ואת כל יתר האישורים הנדרשים על פי כל דין להעמדת מבנים באתר בטרם תחילת ביצוע עבודת ההקמה.

15. לוח הזמנים

- 15.1. היזם מתחייב להגיש למנהל לאישור, תוך 30 יום מהיום הנקוב בצו התחלת העבודה, לוח זמנים מפורט וממוחשב, אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצוען, לגבי המבנה, הכל כמפורט בנספח ה' למסמכי המכרז.

- 15.2. לפי דרישת המנהל יערך לוח הזמנים המפורט בשיטת רשת "פרט" או שיטה דומה אחרת שתאושר על ידי המנהל ותורץ במחשב לשם קבלת נתוני הנתבי הקריטי, לוח גאנט וכל דו"ח דרוש אחר. לוח הזמנים הנ"ל יוגש באופן ובפורמט המפורט בחוברת ב' והוא יעודכן לפחות אחת לחודש או בתדירות אחרת, לפי דרישת המנהל.
- 15.3. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה, מובהר כי כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כלעיל, תחולנה על היזם ותחשבנה ככלולות במחירי הצעתו.
- 15.4. לא המציא היזם למנהל את לוח הזמנים המפורט במועד שנקבע לעיל – יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, לקבוע את מועדי ביצוע שלבי העבודה והם יחייבו את היזם ללא ערעור. נקבע לוח הזמנים על ידי המנהל, יחויב היזם לשלם למזמין את הוצאות קביעת לוח הזמנים בהתאם לקביעת המנהל וזאת תוך 15 ימים ממועד מתן דרישה כאמור ליזם. שיעור ההוצאות ייקבע על ידי המנהל וקביעתו תהיה סופית. לא שילם היזם למזמין את ההוצאות הנ"ל, יהא רשאי המזמין לגבות את סכום ההוצאות כאמור מידי היזם בכל דרך שימצא לנכון, ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות, ו/או ניכוי מסכומים שיגיעו ליזם.
- 15.5. כל הוראות סעיף זה לעיל אינן באות לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את המבנה בהתאם להוראות הסכם זה עד לא יאוחר מתום שלושים ושישה (36) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 14 לעיל.

16. הכנות לביצוע עבודות ההקמה

- 16.1. לאחר אישור התכניות בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל ובהתאם לאמור בתנאים הכלליים המפורטים בנספח ה' למסמכי המכרז ולפני התחלת ביצוע עבודות ההקמה ועד למועד שנקבע על ידי המנהל, יגדר היזם את האתר, יתקין את השילוט הנדרש בהתאם לדין, יבצע סידורי בטיחות להגנת האתר בפני נזקים כלשהם לרבות לגוף ולרכוש, העלולים להיגרם עקב העבודות וכן יבצע סידורי הגנה בפני הצפות או שיטפונות של האתר ויעשה את כל שאר ההכנות הנדרשות כדי לבצע את העבודות. כן יבצע היזם את כל דרכי הגישה ומשטחי העבודה הנדרשים לו לצרכי עבודתו.
- 16.2. היזם ידאג להתחבר לרשת אספקת המים הציבורית בנקודה שתקבע על ידי הרשות המקומית. כל העבודות הקשורות בהתחברות שלעיל וכל ההוצאות הכרוכות בכך, כולל תצרוכת המים, סידורים לאיגום וכיו"ב, יחולו על היזם וישולמו על ידו. בעניין זה ימלא היזם בין היתר אחר הדרישות המפורטות בסעיף 00.42 (חיבורים לתשתיות) של התנאים הכלליים המיוחדים הנכללים בנספח ה'.

- 16.3. היזם ידאג לאספקת החשמל לצרכי ביצוע העבודות וכל התיאומים והסידורים בנוגע לחיבורי חשמל, אספקת חשמל והתשלומים בגינם ובגין צריכת החשמל יחולו על היזם וישולמו על ידו.
- 16.4. היזם יקים, על חשבונו, מבנה ארעי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, שימש משמש מחסן לחומרי עבודה וכלים, וכן יכלול חדר אוכל ובית שימוש זמני לפועלים, וזאת בהתאם לדרישות משרד הכלכלה ו/או משרד הבריאות ו/או כל גורם ממשלתי אחר ובכפוף להוראות כל דין.
- 16.5. היזם יקים על חשבונו כנ"ל מבנה ארעי שימש כמשרד המפקח כמפורט בסעיף 00.29 לתנאים הכלליים המיוחדים המהווים חלק מנספח ה' למסמכי המכרז.
- 16.6. היזם יתחזק את המבנים הארעיים, מבנה משרד המפקח ואת חדרי השירותים והמטבחון באופן נאות, לרבות ניקיון שוטף. היזם ישא בהוצאות הכרוכות בתחזוקה והשימוש של מבנה משרד המפקח לרבות הטלפון, הפקסימיליה, המחשב, החשמל והמים עד להשלמת ההקמה של המבנה ומסירתו למזמין בהתאם להוראות הסכם זה.
- 16.7. היזם לא יהיה רשאי להציב או לתלות שלטים מכל מין וסוג שהוא, זמניים או קבועים, בכל מקום באתר או בסמוך לו, ללא קבלת הסכמת המזמין או המנהל לכך מראש ובכתב. בכל מקרה, לא יציב היזם שלטי פרסום באתר ו/או על גדר האתר וכן יהיה אחראי על הסרת שלטים שנתלו ללא הסכמת המזמין.
- 16.8. היזם יציב, על חשבונו, באתר או בסמוך לו, שלטים שיוכנו על ידו ועל חשבונו, ובהם יצוינו פרטי המזמין, היזם, שם האחראי באתר וכתובתו ו/או פרטים אחרים כפי שיידרשו על ידי המזמין או על ידי המנהל. גודל השלטים, פרטיהם, מיקומם וצורתם יקבעו על פי הוראות המזמין והמנהל ובהתאם לדרישות הדין. היזם ישא בכל מס או אגרה שיחולו בגין השלטים וישלם מיד לדרישת המזמין או לדרישת הרשות המקומית, או כל רשות מוסכמת אחרת.
- 16.9. הקבלן יהיה אחראי וישא באחריות ובכל ההוצאות הכרוכות בהשגת האישורים הנדרשים על פי כל דין להקמת המבנים הארעיים והשילוט כאמור לעיל ו/או בנספח ה' למסמכי המכרז.

17. ניהול יומן עבודה

- 17.1. מיום תחילת עבודות ההקמה ינהל היזם יומן עבודה (להלן: "היומן"). היומן יוחזק באתר הבניה במקום בו תהיה למנהל גישה אליו בכל עת. המנהל רשאי להורות ליזם לנהל יומן נוסף או אחר או כל חלק מן היומן לגבי חלק מעבודות ההקמה או לגבי תקופה מסוימת או באופן אחר – הכל כפי שימצא המנהל לנכון מזמן לזמן.

היומן ינוהל בשלושה עותקים ויכלול, בין השאר, את הפרטים הבאים :

- 17.1.1. מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי היזם בביצוע עבודות ההקמה.
- 17.1.2. הציוד, הכלים, המתקנים והמכשירים המובאים לאתר והמוצאים ממנו וכן השימוש בהם בביצוע העבודות.
- 17.1.3. כמויות החומרים למיניהם המובאים לאתר על ידי היזם או מוצאים ממנו.
- 17.1.4. כמויות החומרים שהושקעו על ידי היזם בביצוע העבודות.
- 17.1.5. תנאי מזג האוויר השוררים במקום העבודות.
- 17.1.6. תקלות והפרעות בביצוע העבודות.
- 17.1.7. התקדמות בביצוע העבודות במשך היום.
- 17.1.8. הוראות שניתנו ליזם על ידי המנהל ועל ידי המפקח.

המנהל ו/או המפקח יהיו רשאים לציין ביומן כל דבר נוסף שלדעת המנהל ו/או המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי של מהלך ביצוע העבודות.

17.2. היומן ייחתם בכל יום על ידי היזם והעתק חתום ממנו יימסר למפקח.

18. קצב ביצוע העבודות

18.1. סבר המנהל, בכל מועד או שלב בביצוע הסכם זה, שקצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח את השלמת עבודות ההקמה במועדים שנקבעו בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה כזו ליזם – יודיע המנהל ליזם והיזם ינקוט מיד באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת העבודות תוך הזמן או תוך ההארכה שנקבעה להשלמתן ויודיע עליהן למנהל בכתב תוך 7 ימים.

18.2. מובהר, כי אי מתן הודעה כזו ו/או אי מתן הוראה כאמור בסעיף 18.1 לעיל, לא ישחררו את היזם מהתחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בהסכם.

18.3. סבר המנהל שהאמצעים שנקט בהם היזם, אינם מספיקים בכדי להבטיח את השלמת העבודות במועדים הקבועים בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה – יהיה המנהל רשאי להורות ליזם בכתב על האמצעים שלדעת המנהל יש לנקוט בהם, לרבות עבודה במשמרות נוספות (בכפוף להוראות הדין) ו/או באמצעות עובדים נוספים, הגדלת מצבת כח האדם, הציוד וכיוצא בזה, והיזם מתחייב לנקוט באמצעים האמורים, בתוך המועד שקבע לכך המנהל בהוראותיו. אין באמור בסעיף זה בכדי להקים ליזם זכות תביעה כספית כנגד המנהל או מי מטעמו או המזמין או מדינת ישראל או בכדי לזכות את היזם בתמורה נוספת כלשהיא מעבר לתמורה המנויה בהסכם זה.

18.4. כדי למנוע ספק מובהר בזה, כי על כל חריגה משעות העבודה המותרות על פי החוק, על היזם לקבל, בנוסף לאישור המנהל, את כל האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות. לצורך עבודה בחריגה משעות העבודה המותרות כלעיל, שהיזם קיבל ביחס אליה את הסכמתו של המנהל מראש ובכתב, יתקין היזם ויחזיק, על חשבונו, תאורה מספיקה ומתאימה במקום ביצוע העבודה וכל אמצעי בטיחות נוספים הדרושים לעבודה בשעות הלילה.

19. מועד סיום עבודות ההקמה

19.1. היזם מתחייב להשלים ולסיים את המבנה על כל חלקיו, כולל פיתוח המתחם כולו, מתום שלושים ושישה (36) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 14 דלעיל. היזם ישלים את עבודות ההקמה, כולן וכל חלק מהן, לשביעות רצונו המלאה של המנהל. מבלי לגרוע מכל חובה חוקית המוטלת על היזם, לרבות קבלת טופס 4 – היתר אכלוס למבנה ותעודת גמר (טופס 5), מובהר כי המנהל הוא שיקבע אם נגמרו והושלמו העבודות ואם הושלמו במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור ומספר ימי האיחור. החלטת המנהל תהיה סופית ותחייב את היזם ללא ערעור.

עוד מובהר, כי תקופת הביצוע כוללת גם את התקופה הדרושה לתכנון, לרבות כל תהליכי אישור התכנון, להתארגנות היזם באתר וביצוע עבודות ההכנה, ביצוע תהליכי הדיגום לסוגיהם, טיפול בתשתיות ובמטרדים צפויים ובלתי צפויים וכן כוללת את התקופה הדרושה לבדיקות השלמת העבודה על ידי הרשויות השונות ועל ידי המנהל והמזמין ולביצוע התיקונים הנדרשים לאחר הבדיקות כאמור.

19.2. נגרם עיכוב בביצוע העבודה על ידי כח עליון (כהגדרתו להלן) או בנסיבות שלדעת המנהל לא ניתן היה לצפות אותם, לא הייתה ליזם שליטה עליהם ולא הייתה לו כל אפשרות למנוע את העיכוב בגינן – רשאי היזם לבקש ארכה להשלמת העבודות או כל חלק מהן והמנהל יקבע את שיעור הארכה בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:

19.2.1. היזם הגיש את בקשתו לארכה כאמור בתוך 30 יום מיום היווצרות הכח העליון או הנסיבות שגרמו לעיכוב ביצוע העבודות והוכיח למנהל כי עשה כל שניתן על מנת לצמצם את השפעתן ;

19.2.2. היזם הביא ראיות, לשביעות רצונו של המנהל, לרבות יומן עבודה, שהכח העליון ו/או שהנסיבות האמורות אירעו וגרמו לעיכוב הביצוע של העבודות בפועל, למרות שהקבלן נקט בכל האמצעים על מנת למנוע את העיכוב.

19.3. "כח עליון" בהסכם זה משמע – רשימת המקרים המנויים להלן בלבד : מלחמה, פלישת אויב או אסון טבע. למען הסר ספק (ומבלי שהאמור יתיימר להוות רשימה סגורה) מובהר כי ימי גשם, שלג, הצפות, גיוס מילואים, עוצר, התפרעויות, אירועים הקשורים ביו"ש ובעזה (אינתיפאדה), סגר על יהודה ושומרון, שביתות והשבתות, אי מתן אישורים להעסקת פועלים זרים (ככל שהעסקה כאמור מותרת לפי הסכם זה) - אינם נחשבים כח עליון לצורך הסכם זה.

19.4. החלטת המנהל בכל הקשור בארכה כאמור לעיל תהיה סופית ותחייב את היזם ללא ערעור.

19.5. למען הסר ספק מובהר כי היזם לא יהיה זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בעד ארכה שניתנה לפי סעיף 19.2 לעיל, מעבר לתשלום הפרשי הצמדה כקבוע בהסכם זה להלן.

19.6. פרט אם הותנה בהסכם במפורש אחרת, לא תיעשה עבודה בשעות הלילה או במועדים בהם חל איסור על ביצוע עבודות על פי חוקי העזר החלים ברשות המקומית, אלא בכפוף לכל דין.

20. הפסקת עבודה

20.1. המזמין או המנהל רשאים להורות ליזם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכל עת ללא יוצא מן הכלל, להפסיק את עבודות ההקמה, כולן או מקצתן, מכל אחת מהסיבות המפורטות בסעיף 20.3 להלן, וזאת לפרק זמן מסוים (לרבות פרקי זמן נוספים לאחר תום פרק הזמן שנקבע) או לצמיתות. היזם מתחייב למלא אחר הוראה כזו של המזמין או של המנהל (להלן: "הוראה להפסקת עבודה") לאלתר, ובכל מקרה לא יאוחר מאשר בתוך שבעה ימים ממועד קבלת ההוראה להפסקת העבודה. מובהר, כי המזמין או המנהל יוכלו לתת מעת לעת הוראות הפסקת עבודה שתוכנן שונה, הכל לפי שיקול דעתם המוחלט, בהתאם לנסיבות ולהתפתחויות, ולא יהיו מוגבלים או מנועים בדרך כלשהי מלהאריך תוקפה של הוראה להפסקת עבודה או לשנותה (לרבות עריכת שינוי בסוג ההפסקה, היקפה, תקופתה וכד'), לחדש הוראה שפג תוקפה, ליתן הוראה חדשה כלשהי וכיוצא בזה.

מובהר, כי הוראה להפסקת עבודה לא תחשב כהוראה להפסקת העבודה לצמיתות אלא אם הדבר צוין במפורש ובאופן חד משמעי בהוראה להפסקת עבודה.

20.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה, ינקוט היזם באמצעים להבטחת העבודות והאתר ולהגנתם, לפי הצורך, והכל לשביעות רצונו של המנהל.

20.3. הוראה להפסקת עבודה יכול ותינתן בהתקיים אחת או יותר מהסיבות המפורטות בסעיף זה להלן ויחולו ביחס לכל אחת מהן ההוראות המפורטות בהסכם זה להלן:

20.3.1. סיבות התלויות ביזם.

20.3.2. סיבות התלויות במזמין.

20.3.3. סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם.

סיבות התלויות ביזם

20.4. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, ישא היזם בכל העלויות, ההוצאות והנזקים, הישירים והעקיפים, שיגרמו למזמין ו/או למי מטעמו הנובעים מהפסקת העבודה. אין בסעיף זה כדי לצמצם או לגרוע מכל זכויות המזמין כנגד היזם בגין הפרת ההסכם כאמור בהסכם זה או על פי כל דין.

לעניין סעיף 20 זה מובהר כי "סיבות התלויות ביזם" כוללות גם כל מקרה של הפרת הסכם כלשהי על ידי היזם (לרבות אי מילוי כל תנאי או דרישה בהסכם ו/או כאלה החלות על היזם על פי דין) ו"הוראה להפסקת עבודה לצמיתות" כוללת גם "הודעה על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם" או כל מונח דומה אחר.

20.5. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, הרי שמבלי לגרוע מכל זכויות המזמין כאמור בסעיף 20.4 לעיל, ייערך חשבון עבודה עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגד המאוחד ברמת המחיר של עבודות בהיקף בינוני בהנחה של 10% (עשרה אחוזים) וללא תוספת רווח קבלני ותשלום הסכום האמור בקיזוז הפיצוי המוסכם האמור להלן ובקיזוז כל הנזקים וההוצאות שיגרמו למזמין בקשר ו/או עקב כך יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי המזמין בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט שהעבודה הופסקה בו לצמיתות.

למען הסר ספק מובהר כי גם ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם יחשב כמתן הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות ביזם.

לצורך סעיף זה יהיה הפיצוי המוסכם סכום של 5,000,000 ₪ (ובמילים: חמישה מליון שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1.3 דלעיל.

סיבות התלויות במזמין

20.6. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות במזמין, יהיה היזם זכאי לפיצוי בגין נזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין אותן הסיבות התלויות במזמין ובין נזקיו הישירים כאמור והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את נזקיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

20.7. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות במזמין, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד ברמת המחיר של עבודות בהיקף בינוני בהנחה של 10% (עשרה אחוזים) וללא תוספת רווח קבלני. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמזמין החזר הוצאות ישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כלעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהיו סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם

20.8. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם, יהיה היזם זכאי לפיצוי בשיעור של 65% (שישים וחמישה אחוזים) מנזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין הנזקים הישירים לבין אותן הסיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את נזקיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

20.9. למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לו עקב סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם בגין 45 (ארבעים וחמישה) הימים הראשונים בהם נגרמו הנזקים בגין סיבות אלה (רק לאחר חלוף 45 (ארבעים וחמישה) ימים כאמור, יחולו הוראות סעיף 20.8 דלעיל).

20.10. מבלי לפגוע באמור בסעיף 20.9 לעיל, ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה מחירון המאגר המאוחד ברמת המחיר של עבודות בהיקף בינוני בהנחה של 10% (עשרה אחוזים) וללא תוספת רווח קבלני. כמו כן, יהיה זכאי היזם לדרוש מהמזמין את החזר ההוצאות הישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כלעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהוו תשלום סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

20.11. היזם יהיה זכאי לתשלומים הקבועים בסעיפים 20.5, 20.7 ו- 20.10 לעיל בתנאי ובכפוף לכך שפינה את האתר בהתאם להוראות המנהל ונקט בכל האמצעים שנדרשו על ידי המנהל בקשר עם כך, וכן שהיזם הגיש חשבון סופי בהתאם להוראות הסכם זה לגבי העבודות שבוצעו על ידו עד למועד הפסקת העבודות, בתוך 60 ימים מקבלת ההודעה על הפסקת העבודה לצמיתות או מפניו האתר כלעיל, לפי המאוחר. התשלומים שיגיעו ליזם על פי החשבון הסופי כלעיל, כפי שיאושר על ידי המנהל והמזמין, ישולמו ליזם בתוך 90 ימים ממועד השלמת עריכת החשבון הסופי ואישורו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למשרדים עד למועד התשלום בפועל ובלבד שעד למועד זה מסר היזם למזמין את כל מסמכי העבודה ואת כל יתר המסמכים, הפרטים והנתונים, אשר עליו למסור למזמין עם סיומו של הסכם זה ו/או בתום תקופת ההתקשרות.

21. דרכי ביצוע עבודות ההקמה

21.1. היזם ימציא למזמין, לאחר השלמת עבודות התכנון בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל, ובטרם התחלת ביצוע עבודות ההקמה לפי דרישתו הראשונה של המזמין או של המנהל, הצעת תכנית ארגון האתר בכתב בדבר דרכי הביצוע ושלבי הביצוע, לרבות האמצעים והשיטות אשר לפיהם יש בדעתו לבצע את עבודות ההקמה ולרבות תרשים שיכלול את דרכי הגישה, גידור ושילוט, הצבת הציוד הכבד, משרד היזם והמפקח וכיוצא בזה. כן ימציא היזם למזמין או למנהל, לפי דרישתם מעת לעת, נתונים ופרטים בכתב בקשר לדרכי הביצוע האמורות, לרבות רשימת מתקני העבודה, הציוד ואביזרי העזר שיש בדעתו של היזם להשתמש בהם. המצאת המסמכים והנתונים כאמור על ידי היזם למזמין או למנהל, בין שאישרו אותם המזמין או המנהל במפורש, ובין שלא אישרו אותם, אינה פוטרת את היזם מאחריות ו/או מהתחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

21.2. בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה עשויות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות באתר – אשר בחלקן תלויות בקצב ההתקדמות של עבודות ההקמה – מתחייב היזם שלא להפריע ולא לגרום לעיכוב של יתר העבודות המתבצעות באתר. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות היזם לעבודות אחרות המתבצעות באתר – יכריעו הוראותיו של המנהל.

22. סימון ומדידות

22.1. מבלי לגרוע מכל המחויבויות שיש ליזם לפי כל דין ולפי הסכם זה, היזם חייב, לפני שיתחיל בביצוע עבודות ההקמה, לבדוק את קווי הגובה, הסימונים והמידות שנקבעו בתוכניות המאושרות.

22.2. היזם מתחייב לבצע תיעוד מלא של האתר בטרם תחילת העבודות, לרבות הכנת מפת מדידה עדכנית, צילום מקיף של האתר ותיאור העבודות שנעשו או הנעשות, אם ישנן כאלה, באתר. היזם מתחייב לערוך את מפת המדידה האמורה באמצעות מודד מוסמך, ובתיאום עם הרשות המקומית.

22.3. היזם מקבל על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העבודות ולדיוק בכל פרטיהם לרבות מיקומם, מצבם, גובהם, כיוונם ומידותיהם, ומבלי לפגוע בכלליות כאמור לעיל מתחייב בזה היזם להקפיד בשמירת נקודות הקבע, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים המשמשים לסימון העבודות ולדיוק ביצוען.

22.4. אם תתגלה או תתהווה בכל זמן שהוא כל שגיאה, או אי התאמה במיקום, סימון מצב וכיוצא באלה אי התאמות או סטיות של איזה חלק מן העבודות יהיה היזם חייב לתקנם על חשבונו, לפי הוראות המנהל.

22.5. מובהר, כי בדיקת סימון קו גובה או פרט אחר על ידי המנהל לא תשחרר את היזם מאחריותו הבלעדית כאמור לעיל, לרבות לאחריותו לכל התוצאות המשפטיות והכספיות הנובעות מגילוי הטעות.

22.6. היזם חייב להעסיק על חשבונו, במהלך ביצוע עבודות ההקמה, מודד מוסמך שיבצע את כל המדידות הנדרשות באתר, היזם יודיע למנהל לפני תחילת ביצוע עבודות ההקמה את שם המודד שמונה על ידו וימציא את הסכמתו של אותו מודד לשתף פעולה עם המנהל ולבצע את כל המדידות כפי שיוורה המנהל מפעם לפעם.

22.7. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל המכשירים והאביזרים הדרושים לשם ביצוע המדידות באתר. מכשירים ואביזרים אלו טעונים אישורו של המנהל או מי מטעמו.

22.8. המנהל ו/או המזמין רשאים להורות ליזם בכל עת במהלך ביצוע העבודות, לבצע על חשבון היזם תכניות מדידה שיראו את מצב האתר באותה עת והיזם מתחייב למלא כל דרישה כלעיל.

22.9. עם סיום ביצוע עבודות ההקמה תיערך תכנית מדידה עדכנית של האתר שתראה את מצב האתר לאחר השלמת המבנה ועבודות ההקמה. התכנית תבוצע על ידי מודד מוסמך שיתמנה לכך על ידי המזמין על חשבון היזם.

22.10. היזם אחראי להספקת תכניות עדות (AS MADE) של המבנה ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו, וזאת תוך כדי ביצוע העבודות ולאחר סיומן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל ההוראות המופיעות לעניין זה במסמכי המכרז ונספחיהם, עם השלמת המבנה מתחייב היזם להמציא למזמין שלושה עותקים של תוכניות עדות (AS MADE) של המבנה ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו וכן "ספרי מתקן" לכל רכיבי המבנה והמערכות האלקטרו מכוניות שיכללו, בין היתר, תכניות, הוראות שימוש ותחזוקה שוטפים והוראות לטיפול תקופתיים. כמו כן מתחייב היזם להמציא לידי המזמין את תכניות העדות וספרי המתקן האמורים, כשהם ערוכים על גבי מדיה מגנטית (דיסק/כונן USB). מובהר, כי תנאי קבלת המבנה בהתאם לאמור בסעיף 43 להלן הינו בין היתר קבלת תיק המתקן והתכניות האמורות בסעיף זה. בנושא זה ימלא היזם גם אחר הדרישות המפורטות בתנאים הכלליים המיוחדים, הנכללים בנספח ה' ויתר הדרישות המפורטות בנספח ה' לעניין זה.

23. תקנים, תכניות ומפרטים

23.1. היזם מתחייב בזאת לבצע את עבודות ההקמה בצורה מקצועית מעולה, ולצורך כך ישתמש היזם בחומרים מן המין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במפרטים, בתכניות, בהסכם ועל פי כל דין. ככל שישנם תקנים ישראלים לכל חלק מן העבודות וחומרין (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם יקבע המזמין אחרת), מתחייב היזם לבצעם לפי התקנים הישראליים כאמור ולהוראות הסכם זה ביחס לחומרים ולדרישות העבודה. כמו כן, מתחייב היזם לבצע את העבודה בהתאם להוראות כל רשות או גוף מוסמכים, לרבות, המשרדים הממשלתיים ו/או העירוניים המוסמכים, ככל שתינתנה, וכן בהתאם למפרטים הטכניים הכלליים ככל שהם רלוונטיים לדרישות העבודה.

23.2. היזם חייב לבצע את עבודות ההקמה בהתאמה מלאה לתוכניות, שרטוטים, מפרטים ותוכניות מפורטות שיוכנו על ידי היועצים ויאושרו על ידי המזמין ו/או המנהל בהתאם לאמור בהסכם זה לעיל וכל יתר המסמכים המצורפים להסכם וכן בהתאם לתכניות שיצורפו אליו בכל שלב על פי האמור בהסכם זה ובנספחיו.

23.3. כל סטייה בביצוע מהאמור במסמכים הנ"ל, שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המנהל, תגרור אחריה דרישה לביצוע העבודה מחדש על חשבונו ואחריותו של היזם וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב סטייה כאמור.

24. צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים

24.1. היזם יעסיק צוות ניהול מקצועי הנדסי בעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות בהיקפן ובמהותן לעבודה נשוא הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יעסיק היזם את כל אנשי המקצוע המפורטים בסעיף 00.07 שבחוברת ב'.

24.2. סמכויותיהם של חברי צוות הניהול והוראות נוספות באשר לתפקידם ולעבודתם בקשר לפרויקט – יהיו כמפורט בסעיף 00.07 לחוברת ב'.

25. אספקת חומרים, ציוד ומתקנים

25.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד (לרבות ציוד מכני), המתקנים, החומרים, המוצרים והכלים הדרושים לצורך הביצוע היעיל של עבודות ההקמה לפי תנאי הסכם זה ולאחסנם בהתאם להוראות שניתנו על ידי המנהל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהמנהל ידרוש מהיזם להוסיף כלים או מתקנים מכניים לאתר לצורך ביצוע העבודות, יהיה על היזם לעשות זאת ללא דיחוי.

25.2. רואים את היזם כמי שנמצאים ברשותו כל הציוד והמתקנים הדרושים לביצוע היעיל של עבודות ההקמה, בקצב הדרוש על פי תנאי הסכם זה.

25.3. כל החומרים והמוצרים המיועדים לביצוע עבודות ההקמה אשר על היזם לספק לפי הסכם זה יהיו מאיכות ומסוג מעולים ויתאימו לדרישות התקנים הישראליים העדכניים (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם יקבע המזמין אחרת) ולהוראות ההסכם והמפרטים המצורפים לו.

25.4. היזם בלבד אחראי לשמירתם הבטוחה של הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים באתר. היזם מתחייב להתקין ולהחזיק באתר, על חשבונו, מחסן מתאים לשמירת חומרים, כלים ומכשירים אחרים לצורך ביצוע העבודות. היזם יפרק ויטלק את המחסן עם תום ביצוע העבודות.

25.5. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה בקשר להעדר זכות עכבון, מובהר כי בשום מקרה לא תהיה ליזם ו/או למי מספקיו ו/או למי מקבלני המשנה שלו זכות עכבון על חומרים, ציוד או חלקי עבודה שבוצעו על ידם.

26. דגימות ובדיקות איכות

- 26.1. בדיקות איכות הנדרשות על פי תקנים, תקנות ו/או על ידי המנהל יבוצעו על ידי היזם בהתאם לאמור בתנאים הכלליים המיוחדים המהווים חלק מנספח ה' למסמכי המכרז ו/או בהתאם להוראות המנהל. ההוצאות בגין הבדיקות של חומרים ומוצרים כאמור תחולנה על היזם בלבד והכל כמפורט בנספח ה'.
- 26.2. היזם מתחייב להתקשר ב"הסכם בדיקות" ולבצע את כל בדיקות הדגימות במעבדה של מכון התקנים הישראלי או התחנה לחקר הבניה שליד הטכניון או מכון אחר עליו יורה המנהל או שיאושר על ידו. עם תחילת העבודה יגיש היזם לאישור המנהל תכנית מערכי בדיקות ובדיקות בטונים, בהתאם לדרישת הרשויות השונות ו/או על פי התקנים ו/או התקנות ו/או על פי דרישות המנהל, וכן העתקי מסמכים שנחתמו בינו לבין הטכניון, מכון התקנים או מכון מורשה אחר כלעיל. מובהר בזה כי כל הבדיקות כלעיל יהיו על חשבונו של היזם.
- בעניין זה ימלא היזם, בין היתר, אחר הדרישות שבתנאים הכלליים המיוחדים, הנכללים בנספח ה' למסמכי המכרז.
- 26.3. היזם יהיה חייב, לדרישת המזמין או המנהל, להמציא לאישורם דוגמאות של החומרים והמוצרים ו/או לבצע בדיקות של המוצרים או חומרים מיוחדים שאינם מופיעים במערך הבדיקות המקורי, על חשבונו של היזם.

27. אספקת עובדים וכח אדם לביצוע העבודות

- 27.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כח האדם הדרוש לביצוע עבודות ההקמה, במספר הדרוש לשם ביצוען תוך המועד הקבוע בהסכם.
- 27.2. היזם מתחייב להעסיק בביצוע עבודות ההקמה בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק בעל רישום כנדרש או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. לכל סוג של מלאכה בביצוע עבודות ההקמה ימונה אחראי אשר יימצא באתר בכל שעות העבודה ויהיה אחראי לטיב הביצוע ולהתאמת העבודות.
- 27.3. היזם ישא על חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות באספקת כח האדם הדרוש לביצוע העבודות, לרבות שכר העובדים, אמצעי התחבורה עבורם, צרכי דיור, כל המיסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שיקבע לגבי אותו עובד על ידי ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה עבור עבודה דומה באותו אזור, וכן בתשלומים לביטוח לאומי

ולמס הכנסה (במידה והוא חייב על פי דין) עבורם ובכל יתר התנאים והזכויות הסוציאליות הנדרשות עפל פי דין, על חשבונו ומבלי שיהא זכאי לכל תמורה נוספת בשל כך. כן מתחייב היזם להמציא לרשויות את כל הפרטים, האסמכתאות, הנתונים, האישורים והמסמכים שידרשו על ידם בקשר עם האמור לעיל ו/או עם שמירת זכויותיהם של עובדיו ו/או העובדים של קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמם, לשתף פעולה עם כל ביקורת ו/או בדיקה שיבקש המזמין ו/או מי מטעמו לערוך בקשר לכך ולמלא אחר כל ההוראות שינתנו לו בקשר לכך (לרבות הוראות הנובעות מזהותו של "המזמין" בהסכם זה).

27.4. 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.

27.5. בהתקשרות נשוא הסכם זה לא יועסקו עובדים זרים שהעסקתם מותנית בהיתר, למעט מומחי חוץ ככל שאושרו על ידי המנהל, והיזם מצהיר כי הפרת התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

לעניין זה, "עובדים זרים" ו"מומחי חוץ" - כהגדרתם בהוראת התכ"מ מס' 7.12.9 שעניינה עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות ממשלה (כפי שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי ולרבות כל הוראת תכ"מ נוספת או אחרת בקשר לכך), וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי הקבלן ובין באמצעות קבלן משנה או כל גורם אחר עמו יתקשר הקבלן.

27.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, על היזם למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה – 1995 וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו ושליחיו שיועסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודות האמורות באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות, זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.

27.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל מוסכם בזה כדלקמן:

27.7.1. היזם מצהיר בזה כי הוא הצהיר על העסקת עובדים על פי תקנה 8 לתקנות הביטוח הלאומי (גביית דמי ביטוח), התשי"ד – 1954 ומתחייב להמציא אישור על כך מהמוסד לביטוח לאומי לא יאוחר מ-3 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

27.7.2. היזם מתחייב להקפיד על כך שכח האדם הפועל בשירותו באתר יועסק לפי הוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט – 1959 והתקנות על פיו.

27.7.3. ככל שהיזם חייב בכך על פי דין ו/או נוהג (לרבות אלה הנובעות מזהותו של "המזמין" בהסכם זה) היזם מתחייב להמציא לקרן הביטוח והפנסיה של פועלי הבניין ועבודות ציבוריות אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "הקרן") ו/או לוועדה לביצוע איחוד הגבייה של קרנות הביטוח הסוציאליים שליד הקרן (להלן: "הועדה") ו/או לגוף מוסמך ומורשה חוקית אחר בכל חודש רשימת שכר העבודה של העובדים שהועסקו על ידו, בין בעבודה יומית ובין בעבודה קבלנית, שתכלול את שם העובד, מספר תעודת הזהות, מקום מגוריו ושכרו - לגבי עבודה יומית; את שם ראש הקבוצה, מקום מגוריו והיקף התשלום הכללי - לגבי עבודה קבלנית.

27.7.4. היזם מתחייב להמציא למזמין אישורים על ביצוע הדיווחים והתשלומים כאמור לעיל. לא המציא היזם אישור כנ"ל, יהיה המזמין רשאי - אך לא חייב - לשלם את התשלומים האמורים במקום היזם ישירות לקרן ו/או לוועדה ו/או לגוף החוקי כאמור ולחייב את היזם בתשלום האמור בהתאם לאמור, בין היתר, בסעיף 61 להלן.

27.8. היזם אינו רשאי להלין עובדים באתר העבודות, למעט שומר באתר, אלא לאחר קבלת אישור המזמין ובכל מקרה, בכפוף לכל דין.

27.9. היזם ימלא כל דרישה של המנהל בדבר הרחקתו מהאתר והחלפתו של כל אדם או גוף המועסק או מופעל על ידי היזם, לרבות קבלני משנה ומי שמועסק על ידי קבלני משנה של היזם, לרבות אם אדם או גוף כאמור אושרו על ידי המנהל בעבר. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור לא יחזור היזם להעסיקו באתר או במקום אחר שבו מתבצעת עבודה לצרכי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא אישור המנהל.

28. עבודות ארעיות

28.1. היזם יספק וירכיב, על חשבונו, פיגומים, מערכות תימוך, כלונסאות ביסוס, עוגנים, דרכים, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים וכיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויות היזם על פי ההסכם. היזם יבטיח שמתקנים ארעיים אלה יהיו יציבים וקשיחים בפני העומסים אשר להם נועדו ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. היזם ירכיב, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את המתקנים הארעיים האמורים, הכל בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסמכות, ישא באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם של המתקנים הארעיים האמורים, ולכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם כתוצאה ממפולת או תקלה אחרת כלשהי שתארע בהם, ויתקן ללא דיחוי כל נזק כאמור.

28.2. ההוראות דלעיל יחולו גם על כל מתקנים ארעיים או מבנים ארעיים אחרים שעל היזם להתקין או לבנות בהתאם להוראה מפורשת כלשהי הכלולה בהסכם והיזם יתקין או יבנה מתקנים או מבנים כאמור בהתאם להוראה האמורה ובמועד הנקוב בה ואם לא נקוב מועד - תוך שבוע מיום מתן צו התחלת העבודה.

28.3. אם ביצוע העבודות מחייב התקנת דרכי גישה ארעיות, יתקין היזם על חשבונו, בהיקף ובאופן הדרושים למטרת ביצוע עבודות ההקמה כאמור בהסכם זה, בתיאום ובאישור של הרשויות והגופים המוסמכים, על פי כל דין, ויחזיקן במצב תקין וסדיר במשך כל תקופת ביצוע העבודות. התוואי המוצע לדרכים הארעיות ואופן התקנתן טעון אישורו המוקדם של המנהל. היזם יהיה אחראי לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות ומהגופים המוסמכים לדרכי הגישה לאתר, בין דרכי גישה לרכב ממונע ובין לצרכי מעבר של העובדים רגלית וכן להכנסת חומרים והוצאתם בכלי הובלה מכניים, לרבות אופן השימוש, מועדי השימוש ותחזוקת דברים אלה. כל הפרעה או עיכוב שיגרמו ליזם עקב התקנת דרכי הגישה הארעיות יהיו באחריותו המלאה של היזם.

28.4. בגמר ביצוע עבודות ההקמה יפרק היזם, על חשבונו, את כל העבודות והמתקנים הארעיים וכן את הדרכים הארעיות, ככל שהותקנו, יסלק את כל החומרים והפסולת שיצטברו כתוצאה מהפירוק ויחזיר את האתר למצב שהיה בו ערב הקמת העבודות או המתקנים הארעיים או הדרכים הארעיות, הכל לשביעות רצון המנהל.

29. בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים

29.1. היזם מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא אישורו של המנהל.

29.2. הושלם חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע היזם למנהל בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקה והיזם יאפשר ויעזור למנהל לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהעבודות, לפני כיסויו או הסתרתו, ולקבוע את ההוראות הדרושות בטרם יכוסה החלק האמור מהעבודות.

29.3. הודיע היזם למנהל על השלמת חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ולא קיבל הוראה מאת המנהל למנוע את כיסויו או הסתרתו, יהיה חייב היזם, על פי דרישת המנהל שתיתן לו מעת לעת, לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראת המנהל, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן להחזירו ולתקנו לשביעות רצונו של המנהל.

29.4. סרב היזם למלא את דרישת המנהל כאמור בסעיפים 29.1 עד 29.3 לעיל או התרשל בכך, אזי, מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המזמין עקב הפרה זו של ההסכם, יהא המזמין רשאי להזמין קבלנים ו/או פועלים על חשבונו של היזם, לשם גילוי חלק כלשהו בעבודות, בדיקתו וכיסוי בצירוף 20% (עשרים אחוזים) מסך כל ההוצאות כאמור לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המזמין כשהן נושאות ריבית פיגורים של החשב הכללי, המחושבת מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזר בפועל.

30. תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה

30.1. היזם מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם להסכם, להיתרי הבניה, לדרישות המנהל ביחס לצורת הביצוע, לטיב החומרים והעבודה ו/או לכל עניין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע עבודה באיכות גבוהה, וכן בהתאם להוראות המזמין. לצורך קיום סעיף זה מתחייב היזם לעקוב אחר ההתקדמות של הביצוע באתר ולבצע את העבודה תוך תיאום עם עבודות אחרות המבוצעות בו, לפי תאריכים ומועדים שיקבעו על ידי המזמין או על ידי המנהל במסגרת לוח הזמנים.

30.2. מוסכם בזה במפורש כי שום פיקוח (לרבות העדר פיקוח או טעות בפיקוח) מצד המזמין ו/או המנהל, אינו פוטר את היזם מאחריותו הבלעדית לטיב החומרים והעבודה ולקיום כל תנאי הסכם זה וכן מאחריות היזם כלפי צד ג' כלשהו בכל הקשור והכרוך בביצוע העבודות. היזם יהיה חייב לתקן באופן מיידי כל ליקוי שיתגלה בעבודה, הכל בהתאם להוראות המנהל. העדר הוראות כנ"ל או העדר תשומת לב מצד המנהל ו/או המפקח, לא יהוו הצדקה ליזם לביצוע עבודה פגומה או חסרה, ולא יגרעו מאחריותו לתקנה.

31. שמירה על הוראות החוק והבטיחות

31.1. על היזם לשמור בקפדנות על הוראות כל דין החל על ביצוע עבודות ההקמה והיזם מקבל בזאת אחריות מלאה כלפי המזמין וכלפי כל הבאים מכוחו, לשחררם ו/או לשפותם ו/או לנקוט בכל פעולה אחרת על מנת לפטור את המזמין ואת כל הבאים מכוחו מכל חבות, הוצאה, נזק או חסרון כיס אחר בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם בגלל הפרת הוראה כזו שנעשתה על ידי היזם או מי מהמועסקים על ידו, בין במישרין ובין כיועצים, קבלנים וכד'.

31.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד – 1954 (להלן: "חוק ארגון הפיקוח"), את פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970 והתקנות על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל.

31.3 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, מוסכם כי לצורך ביצוע עבודות ההקמה לפי הסכם זה רואה היזם את עצמו כ"קבלן ראשי" כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל עבודה", כמשמעותם בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח – 1988, ונוטל על עצמו את החובות המוטלות על הנ"ל כתוצאה מהאמור לעיל.

31.4 היזם מתחייב לספק, על חשבונו הוא, שמירה, גידור, תמרורים, פנסים מהבהבים, מעקות בטיחות, תקרות בטיחות, מחסומים, אמצעי כיבוי אש, אמצעי עזרה ראשונה ושאר אמצעי בטיחות וזהירות לביטחונם ונוחיותו של הציבור, ושל כל אדם הנמצא באתר או בקרבתו, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שידרש על ידי המנהל או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לקיים בתקופת הבניה באתר סדרי שמירה נאותים.

31.5 היזם מקבל על עצמו את כל האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שייגרמו לעובדיו ולכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן צד שלישי כלשהו כתוצאה מביצוע עבודות התכנון, עבודות ההקמה ו/או בקשר לכך. היזם משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק או חסרון כיס. למרות האמור היזם לא יהיה אחראי לנזק שנגרם על ידי המזמין בזדון.

31.6 היזם מתחייב לפצות ולשפות את המזמין בשל כל הוצאה שתיגרם בגין עניינים באחריותו של היזם כאמור בסעיף 0 זה, מיד לפי דרישתו הראשונה של המזמין ו/או של המנהל. המזמין יהיה זכאי לנכות את סכומי השיפוי ו/או הפיצוי המגיעים לו כלעיל מכל סכום שיגיע ליזם בהתאם להסכם זה. כמו כן יהיה המזמין רשאי לגבות את סכומי הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לו כלעיל בכל דרך שהיא, הכל לפי שיקול דעתו של המזמין וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיו בקשר לכך.

32. היתרי הבניה, חוקי עזר

היזם מתחייב לבצע את עבודות ההקמה ואת כל יתר התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז תוך שמירה קפדנית על הוראות היתרי הבניה, הוראות חוקי העזר של הרשות המקומית ושאר הרשויות המוסמכות על פי דין. כמו כן, ימלא היזם אחר הוראות כל דין בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות, לרבות בדבר מתן הודעות ותשלום מיסים ואגרות – במידה שאלה חלים או יחולו על היזם, לפי הסכם זה או לפי כל דין.

33. אחזקת האתר – נקיין וסילוק פסולת בתקופת ההקמה

33.1. היזם יחזיק את האתר לשביעות רצונם של המזמין, של המנהל ושל הרשות המקומית וישמור על ניקיון האתר. מעת לעת, וככל שיידרש לכך על ידי המנהל, יבצע היזם, על חשבונו ולשביעות רצונו של המנהל, ניקיון כללי ויסדר את כל החומרים, הציוד והמתקנים במקום עליו יצביע המנהל. כמו כן, יסלק היזם מהאתר, על חשבונו, מעת לעת ובכל עת שיידרש לכך על ידי המנהל, כל פסולת ו/או עודפי חפירה ו/או עודפי חומרים שנצטברו באתר, ויעבירם לאתר שפך מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות. לא קיים היזם ההוראות הנ"ל – רשאי המנהל לבצע את הניקיון, סילוק הפסולת וסידור החומרים הנ"ל על חשבון היזם בצירוף 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המזמין, כשהם נושאים ריבית פיגורים של החשב הכללי, המחושבת מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזר בפועל. במקרה בו יבקש היזם לעשות שימוש, מכל מין וסוג, בעודפי החפירה ו/או בחומרים כלשהם שהוציא מהאתר, הוא ידרש לקבל את אישור המזמין לשימוש כאמור ובכל מקרה יהיה עליו להסדיר מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת את השימוש בחומרים כאמור, לרבות ומבלי למצות, קבלת אישורם ותשלום כל הסכומים שידרשו על ידם לצורך השימוש כאמור.

33.2. בתום ביצוע עבודות ההקמה ובטרם מסירת הפרויקט, מתחייב היזם לנקות את האתר והמבנה מכל שיירים, אשפה, נסורת, פסולת, אדמה מיותרת וכן לסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא בזה, וכן לנקות כל כתמי צבע וכל עקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה השונים, לסלק מתקנים ארעיים ולמסור את העבודות במצב נקיין מוחלט, לשביעות רצון המנהל.

34. פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים

34.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע עבודות ההקמה לא תהיה פגיעה או הפרעה לנוחיות הציבור ולא תהא פגיעה או כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל, מדרכה וכיוצא בזה או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, ובמידה ותהיה פגיעה כזו הוא מתחייב לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת הרשויות המוסמכות, ואם הדבר כרוך בתשלום – לשאת בתשלום זה.

34.2. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע עבודות הקמה לא תהיינה הדרכים המובילות למקום ביצוע העבודה חסומות בצורה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת ויינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה – כך שתפחת ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

34.3. במקרה שתיגרם הפרעה כלשהי כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם להסירה מיד ולשפות את המזמין בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו, אם ייגרמו לו, כתוצאה מכך.

34.4. אם לצורכי ביצוע ההסכם יהא צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שהעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבל וכיוצא בזה, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים – יודיע היזם בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. היזם יהא רשאי לבצע את ההעברה אך ורק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, אולם אישורים אלה אינם פוטרים את היזם מכל אחריות שהיא.

35. אוצרות טבע, עתיקות ועצים

35.1. כל אוצרות טבע כגון נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול, אדמה וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו באתר העבודות הינם רכוש של המזמין וליזם אין ולא תהיה כל זכות בהם ו/או בקשר אליהם, ובכלל זה לא תהיה ליזם כל זכות לשימוש, לניצול, להוצאה, להצגה, להשמדה ו/או לעשיית כל פעולה אחרת בהם למעט כנדרש, אם בכלל, בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו. היזם יודיע למזמין מייד עם התגלות של אוצרות טבע, מחצבים ו/או עתיקות באתר והוא ינהג בהם אך ורק בהתאם להוראות המנהל ו/או המזמין. עד לקבלת הוראות המנהל ו/או המזמין בהקשר זה ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות הנדרשים על מנת למנוע גרימת נזק לממצאים, לאתר, לעבודות ו/או לכל מאן דהוא אחר. הקבלן יאפשר למזמין או למי מטעמו להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, המחצבים או העתיקות האמורים לעיל, ו/או לבצע בהם ו/או בקשר אליהם כל חקירה ו/או בדיקה שתידרש, וזאת, בין היתר, בהתאם להוראות כל דין.

35.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם לא ימכור חומרים (לרבות אוצרות טבע, מחצבים או עתיקות כאמור לעיל ולרבות עצים) שהוציא מהאתר. למרות האמור לעיל וכמפורט בסעיף 33.1 דלעיל, במקרה אשר בו יבקש היזם לעשות שימוש מכל מין וסוג, בעודפי החפירה ו/או בחומרים כלשהם שהוציא מהאתר, הוא ידרש לקבל את אישור המזמין לשימוש כאמור ובכל מקרה יהיה עליו להסדיר מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת את השימוש בחומרים כאמור, לרבות ומבלי למצות, קבלת אישורם ותשלום כל הסכומים שידרשו על ידם לצורך השימוש כאמור.

35.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו באתר העבודות – נכסי המזמין הם, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

35.4. מיד לאחר גילוי העתיקה ו/או החפץ ולפני הזזתם ממקומם, יודיע היזם למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל. כן מתחייב היזם לקיים את הוראות כל דין בדבר עתיקות.

35.5. היזם ינקוט במירב המאמצים על מנת למזער את השלכות הטיפול בעתיקות, במקרה שיתגלו כאלה באתר העבודות, לרבות לעניין העיכוב בביצוע עבודות ההקמה לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם זה וההוצאות הכרוכות בכך. היזם יביא לאישור המנהל, מייד עם היוודע לו דבר העתיקות באתר, תכנית למזעור ההשלכות כאמור ויתקן את התכנית בהתאם להנחיותיו.

35.6. היה הטיפול בעתיקות כרוך בתשלומים לרשות העתיקות ו/או בעלויות ישירות אחרות של היזם – יהא היזם זכאי לשיפוי בגין שמונים אחוזים (80%) מהתשלומים לרשות העתיקות כאמור וכן להחזר עלויותיו הישירות האחרות כאמור, כפי שיאשרו על ידי המזמין, כל זאת בכפוף לקיום התחייבות היזם (למזעור ההשלכות) כאמור בסעיף 35.5 דלעיל. החשבון בגין התשלום כאמור יוגש עם השלמת הטיפול בעתיקות וישולם בתוך 60 ימים ממועד זה, לאחר אישורו על ידי המפקח.

35.7. גרם הגילוי ו/או הטיפול בעתיקות, למרות נקיטת מירב המאמצים מצד היזם למזער את ההשלכות כאמור לעיל, לעיכוב בביצוע עבודות ההקמה (להלן: "**העיכוב עקב הימצאות עתיקות**") – יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות ההקמה, כמפורט להלן:

- בגין עיכוב עקב הימצאות עתיקות שאינו עולה על 45 (ארבעים וחמישה) ימים במצטבר – לא יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים האמור, אך יהא זכאי לשיפוי והחזר כאמור בסעיף 35.6 דלעיל.

- בגין עיכוב עקב הימצאות עתיקות העולה על 45 (ארבעים וחמישה) ימים במצטבר – יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים האמור, וכן לשיפוי והחזר כאמור בסעיף 35.6 דלעיל.

"**עיכוב**" לענין סעיף זה משמע רק עיכוב העולה על 10 (עשרה) ימי עבודה רצופים. עיכוב של עד 10 ימי עבודה – לא יימנה בתקופת העיכוב המצטברת שלעיל; כאשר העיכוב עולה על עשרה ימי עבודה רצופים – כאמור – ימנה משך העיכוב החל מיום העיכוב הראשון.

מובהר, כי דחיית מועדים כאמור תיעשה בתנאי ובכפוף לכך שהיזם נקט במלוא האמצעים והפעולות על פי התכנית למזעור ההשלכות כפי שאושרה על ידי המנהל.

35.8. פרט לסעדים האמורים בסעיפים 35.6 ו- 35.7 דלעיל במפורש, לא יהיה היזם זכאי לכל סעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי נוספים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה מובהר כי היזם לא יהא זכאי להחזר כלשהו בקשר עם עלויות ישירות ו/או עלויות תקורה ו/או עלויות אחרות כלשהן וכן לא יהא היזם זכאי לתשלום שיעמידו במצב של כפל פיצוי, כגון במקרה של פיצוי מכוח סעיף 7 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 ו/או מכוח כל דין או הסדר אחר.

36. תיקון נזקים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה

היזם אחראי שכל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים, קירות תומכים, תשתיות אחרות לרבות תשתיות תקשורת וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים או לגדר שמסביב לאתר או לפיתוח הגובלים באתר העבודה או לבניינים סמוכים, שנגרמו על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות ההקמה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על ידיו, על חשבונו הוא, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצון המנהל ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על מתקנים ו/או תשתיות כאמור לרבות גורמים המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, בדרך, במדרכה, בשביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים, גז, קירות תומכים, תקשורת וצינורות להעברת דלק, מובילים ובעלי תשתיות אחרים ועל הפיתוח ו/או הבניינים כאמור. לא קיים היזם ההוראות הנ"ל – רשאי המנהל לגרום לתיקון הנזקים האמורים על חשבון היזם והיזם ישא בכל ההוצאות בגין התיקון כאמור ובתוספת של 20% (עשרים אחוזים) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות כלליות ודמי טיפול של המזמין כשהם נושאים ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, המחושבת מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזר בפועל.

פרק ו' – נזיקין וביטוח בתקופת ההקמה

37. אחריות לנזקים בתקופת ההקמה

37.1. מיום העמדת האתר, כולו או מקצתו, לרשותו של היזם ועד להשלמת עבודות ההקמה ומסירת המבנה בהתאם להסכם זה, יהיה היזם אחראי לשמירת המתחם ויתר העבודות שנעשו וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי היזם לאתר או שהועמדו לרשות היזם, ככל שהועמדו, לצורכי ביצוע העבודות על ידי המזמין או המנהל,

ולשמירת חומרים וציוד שהובאו לאתר על ידי המזמין או על ידי קבלנים אחרים לצרכים אחרים מטעם היזם ו/או על פי הוראות המזמין או המפקח. בכל מקרה של נזק או אבדן לעבודות ו/או לציוד ו/או לחומרים כלעיל, הנובע מסיבה כלשהי – יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו הוא בתוך שבעה ימים מקרות הנזק, או בתוך מועד אחר לפי קביעת המנהל, בהתאם לנסיבות המקרה, ועליו להביא לידי כך שעם השלמת הקמתו של המתחם ומסירתו יהא הכל במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות היזם בתקופת התפעול והתחזוקה. למרות האמור היזם לא יהיה אחראי לנזק שנגרם על ידי המזמין בזדון.

37.2. במקרה שהנזק או האובדן אינם ניתנים לתיקון, לפי שיקול דעתו של המנהל, ישפה היזם את המזמין בשל כל נזק או אובדן כאמור.

37.3. לא מילא היזם אחר התחייבויותיו בסעיף זה, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של היזם ולחייב את היזם בהוצאות התיקון, כאמור בסעיף 61 להלן.

37.4. הוראות ס"ק 37.1 עד 37.3 לעיל יחולו גם על כל נזק שנגרם על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידי היזם, אף לאחר קבלת תעודת השלמה לעבודות.

38. נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה

38.1. היזם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם תוך כדי או עקב ביצוע עבודות ההקמה או בקשר לכך, לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף משפטי כלשהו, כולל, ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, אנשים המבקרים או העובדים באתר או המשתמשים בו. כמו כן, יהיה היזם אחראי כלפי כל צד שלישי לנזקים שיגרמו תוך כדי ביצוע העבודות או בקשר לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לנקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כנ"ל. למרות האמור היזם לא יהיה אחראי לנזק שנגרם על ידי המזמין בזדון.

38.2. היזם יפצה את המזמין על כל סכום או הוצאה שמהמזמין יצטרך לשלם או להוציא בגין כל נזק שנגרם כנ"ל ואשר היזם אחראי לו כלעיל.

38.3. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצויים המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר המועסק על ידי היזם ו/או הנמצא בשירותו של היזם ו/או המופעל במישרין או בעקיפין על ידי היזם, שנפגע כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות או תוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק והאחריות.

38.4. אם המזמין יידרש לשלם לצד שלישי דמי נזק או פיצויים כלשהם, מתחייב היזם לשפות את המזמין בגין כל סכום שישולם על ידו כאמור. השיפוי משמעו, שהיזם ישלם תחת המזמין כל סכום שהמזמין יידרש לשלם וזאת מיד לדרישת המזמין. כל סכום שישולם על ידי המזמין יראוהו כחוב המגיע למזמין מהיזם לפי הסכם זה, והמזמין רשאי לנכות חוב זה מכל סכום שיגיע ליזם ממנו בכל זמן שהוא או לגבותו בכל דרך אחרת.

38.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה המזמין רשאי לדרוש מהיזם לקבל על עצמו את ניהול ההגנה ובמקרה זה מתחייב היזם לקבל על עצמו, באמצעות בא כוחו, את ניהול ההגנה ולשם כך ייפה המזמין את כוחו של ב"כ היזם לנהל את ההגנה כאמור, על חשבונו ועל אחריותו של היזם, אם המזמין יהיה מעוניין בכך. מובהר, כי גם במקרה בו המזמין ינהל את ההגנה באמצעות עו"ד מטעמו – ישא היזם בכל ההוצאות שיהיו כרוכות בהגנה כאמור.

39. שחרור מאחריות

שום אדם או גוף מאוגד, הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמו של המזמין בכל העניינים המפורטים או הנוגעים להסכם זה או לביצועו (לרבות המנהל, המפקח, יועצים וכד') לא ישא בשום אחריות אישית כלפי היזם או כלפי אדם אחר ובלבד שלא פעל בזדון, והיזם מוותר מראש על כל עילת תביעה נגד מי מהנ"ל, הנובעת מהעניינים המפורטים לעיל.

40. אחריות חוזית

מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה בקשר עם התחייבויות היזם ואחריות היזם לגבי עבודות ההקמה, מוסכם בזאת כי אם תוגש כנגד המזמין תביעה כלשהי על ידי אדם או גוף כלשהו, בגין אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות היזם על פי חוזים שהתקשר בהם וככל שהתחייבויות המזמין נוגעות לעבודות נשוא הסכם זה, יהיה המזמין רשאי לצרף את היזם בתור צד שלישי לכל תביעה כנ"ל והיזם יהיה אחראי לשפות את המזמין בגין כל החלטה ו/או פסק דין שיינתן על ידי בית משפט או על ידי בורר, לפי הענין. לחילופין ולפי שיקול דעתו של המזמין, המזמין יהיה רשאי לדרוש מהיזם לקבל על עצמו ועל חשבונו, את ניהול ההגנה ומובהר כי האחריות המוחלטת לניהול ההליכים המשפטיים ולתוצאותיהם תחול על היזם. מובהר כי גם במקרה בו המזמין ינהל את ההגנה באמצעות עו"ד מטעמו – ישא היזם בכל ההוצאות שיהיו כרוכות בהגנה כאמור.

סעיף זה יושלם במועד מאוחר יותר.

פרק ז' – השלמה, מסירה, בדק ותיקונים

42. מועד מסירת המבנה

42.1. היזם מתחייב להשלים את עבודות ההקמה ולמסור את המבנה והפרויקט כולו מושלם, על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו, לרבות הפיתוח בתוך המתחם, עד ולא יאוחר מתום שלושים ושישה (36) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה, כשהמבנה והפרויקט כולו תואם את התוכניות המאושרות ואת כל האמור בהסכם זה ובנספחיו.

42.2. מובהר, כי השלמת המתחם ויתר העבודות על ידי היזם כאמור בהסכם זה כוללת, בין היתר, את מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להן ובהתאם לדרישות רשויות התכנון המוסמכות, לדרישות הג"א, חב' החשמל, חב' בזק, חברות הטלוויזיה, לרבות טלוויזיה בכבלים ולווין, רשות הגז, מכבי אש, מכון התקנים, הרשות המקומית ויתר הרשויות המוסמכות ובעלי התשתית המוסמכים; לרבות כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים והרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור המבנה לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב); לגנרטורים, מתקני שאיבה לביוב וניקוז וכיו"ב; בדיקת העבודות וקבלת אישורים מהגופים ו/או הרשויות המוסמכות לביצוע החיבורים (לרבות ומבלי למצות טופס 4 ותעודת גמר (טופס 5) על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ו/או התקנות שהותקנו או יותקנו על פיו וכיו"ב) וקבלת אישור הרשות המוסמכת לאיכלוס המבנה.

42.3. עם השלמת המבנה וכתנאי לביצוע תשלום ראשון של התמורה הרבעונית, מתחייב היזם להמציא למזמין תעודת גמר כדין שניתנה על ידי הרשות המוסמכת (טופס 5), וכן את פוליסות הביטוח ואת האישורים על ביצוע הביטוחים ואת ערבות התפעול והתחזוקה בהתאם לאמור בהסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז. לאחר המצאת כל האישורים האמורים למזמין ו/או למנהל וקיום כל יתר התנאים הקבועים לעניין זה בהסכם זה (לרבות בתנאים הכלליים המיוחדים, נספח ב'), יתן המנהל ליזם תעודת השלמה למבנה.

42.4. למרות האמור לעיל, אם מסיבות שאינן קשורות ביזם, לא המציאה הרשות המקומית לידי היזם תעודת גמר, תינתן תעודת ההשלמה ליזם, גם בהעדר תעודה כזו, ובלבד שתוצא להנחת דעת המזמין בטוחה נאותה של היזם כי ימציא תעודת גמר במועד המוקדם ביותר בו הדבר ניתן להיעשות.

43.1. השלים היזם את עבודות ההקמה כאמור בסעיף 42 לעיל – יודיע על כך למזמין. תוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת היזם כאמור לעיל, יחל המנהל בבדיקת עבודות ההקמה שיש לבצען על פי הסכם זה ויקבע אם הן בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה או מה הסטייה, לגבי כל חלק מהן, בין הבניה שבוצעה בפועל ובין הבניה שהייתה צריכה להתבצע לפי הוראות ההסכם. במהלך הבדיקה יערוך המנהל תרשומת (להלן: "התרשומת") בה יצוין אם יש צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את ביצוע העבודות להוראות הסכם זה, או אם אין אפשרות ו/או מקום לתקנם. תיקונים והשלמות שיש לבצע בהתאם לתרשומת יבוצעו על ידי היזם בתוך 15 ימים ממועד עריכת התרשומת (מובהר כי תקופה זו כלולה במסגרת תקופת ביצוע העבודות על פי הסכם זה), פרט לתיקונים שלדעת המנהל יש לתקנם באופן מיידי או במועד אחר, שיתוקנו על ידי היזם על פי לוח זמנים שיקבע המנהל.

43.2. קבע המנהל במסגרת ביצוע הבדיקה האמורה בסעיף 43.1 לעיל כי קיימים במתחם פגמים או ליקויים שאין אפשרות ו/או אין מקום לתקנם, יקבע המנהל מה שווי ההפרש המגיע למזמין בגין הסטייה האמורה שאין אפשרות או מקום לתקנה. שווי ההפרש יקוזז מהתשלום/ים הראשון/נים (לפי העניין) המגיעים ליזם לפי כל הסכם שבין הצדדים ו/או יחולט מכל ערבות שתהיה בידי המזמין באותו מועד ו/או יפרע מכל אמצעי אחר.

43.3. כללה התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל היזם לבצע, יזמין היזם את המנהל בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם היזם ביצע אותם כהלכה. תוך 7 ימים ממועד הזמנת היזם כאמור יחל המנהל בבדיקה של ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן: "התרשומת הסופית") בה יציין את תוצאות הבדיקה. לא ביצע היזם שינוי, לא תיקן היזם תיקון או לא ביצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע על פי התרשומת, יהיה המזמין רשאי לדרוש מהיזם לבצעם ללא דיחוי ולחילופין יהיה המזמין רשאי, לבחירתו, לבצע את הטעון תיקון חלף היזם ולחייב את היזם בכל הוצאותיו של המזמין בקשר לכך, בתוספת מע"מ ובתוספת 20% (עשרים אחוזים) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות כלליות ודמי טיפול של המזמין, וריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי עד ליום התשלום בפועל.

43.4. היזם יוזמן לבדיקות האמורות בסעיף 43 זה דלעיל.

- 44.1. היזם יהיה אחראי כלפי המזמין לתקן כל פגם, ליקוי, נזק או אי התאמה, לרבות חוסר דיוק שנתהווה בעבודות ההקמה או בכל חלק מהן. להסרת כל ספק מובהר כי אחריות היזם כאמור לעיל לא תהיה בכל מקרה פחותה מהאחריות המוטלת בהתאם להוראות החוזה לביצוע מבנה על-ידי קבלן של ממשלת ישראל, במהדורתו העדכנית ביותר (להלן: "חוזה מדף 3210"), על הגורם שמחויבויותיו המקצועיות ו/או המשפטיות ו/או האחרות דומות לאלה של היזם בהסכם זה. מודגש במפורש כי אין בכל האמור לעיל או להלן כדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם על פי מסמכי המכרז בכלל והסכם התחזוקה ונספחיו בפרט.
- 44.2. תקופת הבדק תהיה מקבילה לתקופת התחזוקה ואחריות היזם כאמור לעיל תחול עד תום תקופת לרבות במקרה, אשר בו בוטל הסכם התחזוקה, נספח ד', מכל סיבה שהיא. תחילתה של תקופת הבדק תהיה במועד קבלת המבנה על ידי המזמין (בתום תקופת ההקמה).
- 44.3. מובהר, כי האחריות של היזם בתקופת הבדק והאחריות עד לסיום תשלומי התמורה הרבעונית תמשיך לחול גם אם מסיבה כלשהי הובא הסכם זה או הסכם התחזוקה לידי סיום, אולם מובהר כי במקרה של ביטול הסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז, יחולו ההוראות הרלוונטיות מהסכם התחזוקה (ובפרט הוראות סעיפים 21.7 ו- 21.8 להסכם התחזוקה) והמזמין יהיה רשאי לחייב את היזם גם בכל העלויות הנובעות מאחריותו של היזם ביתרת תקופת הבדק.
- 44.4. היזם יתקן ו/או יבנה מחדש כל פגם או ליקוי שנדרש לתקנם כאמור לעיל, תוך 30 ימים מקבלת דרישת המזמין או המנהל לתיקון ויבצע כל עבודות תיקון, ביצוע מחדש וכיו"ב, הדרושים על מנת שהעבודות, לאחר ביצוע עבודות התיקון, יהיו במצב טוב ותקין כפי שהיה עליהן להיות בעת השלמתן, ואם הפגם או הנזק אינם ניתנים לתיקון יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים למזמין בסכום השווה לירידת הערך שנגרמה כתוצאה מהפגם או הנזק שאינם ניתנים לתיקון, כפי שיקבע על ידי המנהל. העבודות האמורות בסעיף זה תבוצענה באופן שיצמצם במידת האפשר את ההפרעה לפעילות השוטפת של המתחם.
- 44.5. לא ביצע היזם תיקונים שעליו לבצע, או היה תיקון הפגם או הליקוי דרוש לאלתר כדי למנוע נזק גדול יותר בלא שתהא שהות להודיע על כך ליזם, יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, לבצע על חשבונו של היזם. במקרה כזה יחזיר היזם למזמין מיד עם הדרישה הראשונה את ההוצאות שהוצאו בקשר לתיקון בתוספת מע"מ ובתוספת 20% (עשרים אחוזים) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות כלליות ודמי טיפול של המזמין, וריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי עד ליום התשלום בפועל. המזמין יהיה רשאי לנכות כל סכום כנ"ל מכל סכום שיגיע ליזם בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הערבויות.

44.6. בנוסף להתחייבויות היזם על פי סעיף זה דלעיל, מתחייב היזם לפצות את המזמין ו/או את המשתמשים בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרם עקב הליקויים ו/או תוך כדי ו/או עקב תיקון הליקויים.

44.7. בכל מקרה של מחלוקת בשאלה אם נתגלו ליקויים בתקופות הבדק אם לאו - יכריע בה המנהל והחלטתו תהיה סופית ותחייב את היזם.

פרק ח' – שינויים ותוספות בעבודות ההקמה ועבודות נוספות

45. דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה

45.1. המנהל, והמנהל בלבד, רשאי להורות ליזם בכל עת במהלך תקופת ההקמה על שינוי ו/או תוספת בפרויקט ו/או בעבודות לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בצורתם, אופיים, סגנונם, איכותם, סוגם, גודלם, מיתאריהם ומימדיהם של כל חלק מהם, הכל כפי שימצא לנכון (להלן: "השינויים"). היזם מתחייב למלא אחר הוראותיו ולבצען בדייקנות ותוך המועדים שיקבע המנהל.

45.2. שינויים כהגדרתם לעיל כוללים, בין היתר, הגדלת היקף העבודות, הקטנת היקף העבודות, ביצוע עבודות שונות ו/או נוספות על אלה שפורטו בהסכם וכל שינוי אחר מכל מין ו/או סוג שהוא עליו יורה המנהל, והמנהל בלבד, והכל ללא הגבלה ובהתאם לשיקול דעתו המלא של המנהל ומבלי שליזם תהיה עילה לתביעה או טענה כלשהי עקב שינוי, ביטול או תוספת בהיקף העבודות.

45.3. כמו כן, מוסכם, כי על אף כל האמור ביתר הוראות הסכם זה, כל השינויים אשר במהותם הינם שינויים הנדרשים כדי להקים ולהשלים את הפרויקט, כגון, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, שינויים הנדרשים כדי לעמוד בכל חוק, תקן או תקן בניה, וכן כל נוהג מקצועי וכן שינויים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות בעלי התשתית, הרשויות המוסמכות, רשות הכיבוי, פיקוד העורף, התאמה לדרישות התכנון, התאמה לתנאי השטח, התאמה לצרכי תפקוד, התאמה לצרכים הנדסיים וכיו"ב ו/או כאלה הנדרשים מסיבות קונסטרוקטיביות על פי עצת יועצים של המזמין ו/או של היזם וכל השלמה ו/או שינוי אחר הנדרשים לצורך השלמה סופית ומלאה של הפרויקט, הכל כפי שיהיו בתוקף עד מועד השלמת ההקמה וקבלת תעודת השלמה, יהיה היזם חייב לבצע ללא כל תוספת תשלום, כאשר כל העבודות וההוצאות הנוספות הנדרשות עקב השינויים האמורים בסעיף זה, לרבות אלה הכרוכות בתכנון השינויים הנ"ל, יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ומבלי שהיזם יהא זכאי לכל תוספת תשלום מעבר לתמורה. למען הסר ספק מובהר גם כי שינויים שיתבקשו על ידי המזמין במהלך התכנון של הפרויקט לא יזכו את היזם

בכל תוספת תשלום שהיא, כאמור בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל. לאחר קבלת המלצת המנהל יקבע המזמין האם השינויים שהיזם נדרש לבצע הינם מהסוג שאינו מזכה את היזם בתמורה או תוספת תשלום כלשהי כאמור בסעיף זה לעיל וקביעות המזמין תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

45.4. הוראה או הוראות המנהל בדבר שינויים כאמור בסעיף 45.1 לעיל תקרא להלן: **"פקודת שינויים"**. פקודת שינויים תינתן בכתב ותיחתם על ידי המנהל ועל ידי החשב במשרד האוצר והחשב של המשתמש. מודגש כי פקודת שינויים שלא נערכה בכתב ו/או לא נחתמה על ידי המנהל, חשב האוצר והחשב של המשתמש (על ידי כולם יחדיו) לא תהא תקפה, והיזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא ביחס לפקודת שינויים כאמור ו/או בכל ענין ונושא הנובע ממנה.

מובהר כי הוראות ס"ק זה לעיל יחולו אך ורק ביחס לפקודת שינויים הגוררת בעקבותיה בקשה מצד היזם לתוספת תשלום.

45.5. השינויים אשר היזם יידרש לבצע לא יפטרו את היזם מחובתו להשלים את ביצוע העבודות, כפי ששונן בפקודת השינויים, במלואן ותוך תקופת הביצוע הנקובה בהסכם ובהתאם ללוחות הזמנים. היה היזם סבור כי כתוצאה מביצוע השינויים לא יסיים את העבודות תוך עמידה בלוחות הזמנים הוא יהיה רשאי לפנות למזמין ו/או למנהל ולבקש ארכה. המזמין יכריע בבקשת היזם לאחר קבלת המלצת המנהל והוראות סעיפים 59.1 - 59.2 להלן בדבר פיצוי בגין איחור בהשלמת העבודות יחולו בשינויים המחייבים, על המועדים על פי החלטת המזמין גם במקרה דנן.

46. התמורה עבור השינויים והתוספות

46.1. נדרש היזם לבצע שינויים בהתאם לאמור בסעיף 45 לעיל, יגיש היזם לאישור המנהל, בתוך 10 ימים מיום קבלת פקודת השינויים, חשבון ואומדן מפורט של התמורה המבוקשת על ידו בגין כל השינויים שהיזם נדרש לבצע אשר יחושב בהתאם להוראות הסכם זה. היה השינוי כרוך בתוספת או הפחתה של שטחים בפרויקט או בתוספת או הפחתה של מערכת ממערכות הפרויקט – יפרט היזם גם את השינויים הנדרשים באחזקת הפרויקט נוכח השינוי ואת התמורה המבוקשת בגינם.

46.2. החשבון יערך אך ורק בהתאם למחירים הנקובים במחירון המאגר המאוחד לסוג העבודות הנכללות במסגרת השינויים שנתבקש הקבלן לבצע, בהתאם לרמת המחיר הרלוונטית להיקף העבודות שנוספו בהנחה של 10% (עשרה אחוזים) וללא תוספת רווח קבלני ויכלול גם הפחתה/ניכוי של עבודות / פריטים או דרישות שנגרעו בדרישת השינויים כאמור או שלא בוצעו בעקבותיה. מובהר, כי אין בפרק הזמן שעד הגשת החשבון כאמור כדי להוות עילה לעיכוב בביצוע העבודות ו/או השינויים המבוקשים.

בגין עבודות התכנון של השינוי המבוקש (ככל שאלה תחולנה על הקבלן, על פי הנחיות המזמין) – יחושב הסכום לתשלום לפי תעריף משהב"ט (האחרון שיהיה בתוקף במועד ביצוע העבודה) ובהעדר סכום מתאים בתעריף משהב"ט – יקבע הסכום לפי תעריף ממשלתי אחר לסוג השירות הרלוונטי, הכל לאחר הפעלת מקדמי התעריף ובהנחה נוספת של 10% (עשרה אחוזים). מובהר כי אין בפרק הזמן שעד הגשת החשבון כאמור או עד אישורו כדי להוות עילה לעיכוב בביצוע העבודות ו/או השינויים המבוקשים.

היה השינוי כרוך בתוספת או הפחתה של שטחים בפרויקט או בתוספת או הפחתה של מערכת ממערכות הפרויקט – אזי יחושב הסכום לעדכון באחזקת הפרויקט לפי המפתח שלהלן:

- בגין כל מ"ר שטח ממוזג – סכום האחזקה לשנה יהיה 1% מהתמורה שאושרה בגין השינוי של הבניה והמערכות.
- בגין כל מ"ר שטח שירות שאינו ממוזג – סכום האחזקה לשנה יהיה 0.6% מהתמורה שאושרה בגין השינוי של הבניה והמערכות.
- בגין תוספת / גריעה של מערכת (ללא שינוי בשטח הפרויקט) – סכום האחזקה לשנה יהיה האחוז הקבוע כ"עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן" בסעיף 1.31 (יא) במפרט האחזקה, נספח ד(5) למסמכי המכרז.
- לסכומים שיתקבלו לפי האמור לעיל יתווספו דמי ניהול בשיעור של 6% (ששה אחוז).

התמורה הרבעונית שתשולם ליזם תעודכן (לתוספת או הפחתה) בהתאם לסכום שיתקבל לפי האמור לעיל כאשר יחולו לעניין זה כל יתר הוראות סעיף 46 (מובהר, כי במקרה של תוספת לתמורה הרבעונית – הסכם שיתווסף לפי סעיף זה יעודכן במהלך תקופת התחזוקה ב-50% בהתאם לשינויים בממד המחירים לצרכן ו-50% בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק, כאשר מדד הבסיס / השכר הממוצע הבסיסי יהיה האחרונים הידועים במועד שבו יתחיל המזמין לשלם ליזם את התמורה הרבעונית).

46.3. דרישה שלא נכללה בחשבון שהוגש לאישור בהתאם לאמור בסעיף 46.1 לעיל, רואים את היזם כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי.

- 46.4. המנהל יבדוק כל דרישה או תביעה של היזם תוך 30 ימים ממועד הגשתה ויגבש את המלצתו אם לקבלה במלואה ו/או בחלקה או לדחותה. המלצתו של המנהל תועבר לידי המזמין וחשב המשרד אשר יקבעו האם לקבל את ההמלצה במלואה ו/או בחלקה או לדחותה.
- 46.5. קיבל המנהל את דרישת היזם כאמור והמזמין וחשב המשרד קיבלו את המלצתו - תיחתם על ידי המנהל, חשב האוצר והחשב של המשתמש (על ידי כולם יחדיו) פקודת שינויים, בהתאם להוראות ס"ק 45.4 לעיל.
- 46.6. נחתמה פקודת שינויים כאמור בידי המנהל וחשב המשרד יחדיו - תימסר פקודת השינויים לידי היזם, שיבצע את השינויים בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי הוראות המנהל.
- 46.7. נמסרה ליזם פקודת שינויים המזכה אותו בתוספת כספית - ישולם חשבון היזם בתשלום אחד במועד שיקבע על ידי המזמין ואשר יחול עד מועד מסירת המבנה (בחישוב הסכום לתשלום יובאו בחשבון גם הוצאות מימון, אם יהיו כאלה וככל שיוכחו על ידי היזם לתקופת הוצאות המימון בפועל) או שיצורף וישולם בפריסת תשלומים ביחד עם התמורה הרבעונית, כמפורט בפרק יב' להלן, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 46.8. למען הסר ספק מובהר כי במקרה, אשר בו כללה פקודות השינויים הקטנה של היקף העבודות או שבעקבות פקודת שינויים הוקטן, בפועל, היקף העבודות - יקבע המזמין, לאחר קבלת המלצת המנהל בעניין זה, את ערכן של העבודות אשר הופחתו ו/או הוקטנו בפקודת השינויים או בעקבותיה, כאמור, בהתאם למחירון המאגר המאוחד (בהתאם לרמת המחירים הרלוונטית להיקף העבודות שהופחת / הוקטן) בהנחה של 10% וללא תוספת רווח קבלני. הסכומים כאמור יופחתו מהחשבון / החיוב הכרוך בביצוע השינויים נשוא אותה פקודת שינויים וככל שלא יהיה חיוב בגין האמור – יופחתו מהתמורה ברבעונית (כאמור בפרק יב' להלן) או שיופחתו מהתשלום/מים אחרון/נים (לפי העניין) של מענק ההקמה, לפי שיקול דעת המזמין. החליט המזמין להפחית סכומים כאמור מהתמורה הרבעונית, תפחת התמורה הרבעונית לפי הנוסחאות הקבועות בסעיפים 54.4 ו-54.5 שעניינן "הגדלת מענק ההקמה".
- 46.9. למרות האמור לעיל בסעיפים 45 ו-46 להסכם זה, בכל מקרה בו נדרש היזם לבצע שינויים בלתי מהותיים או שינויים הנחוצים מחמת פגם בביצוע העבודות ו/או מתנאים שנתגלו ליזם באתר העבודות ו/או הדרושים לדעת המנהל כדי לשמר ו/או לייעל את ביצוע העבודות, יבוצעו גם שינויים אלה על ידי היזם ללא תמורה כלשהי. לאחר קבלת המלצת המנהל, יקבע המזמין האם השינויים שהיזם נדרש לבצע הינם מהסוג שאינו מזכה את היזם בתמורה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל וקביעות המזמין תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

46.10. בגין כל שינוי, ימציא הקבלן למזמין ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בשיעור של 5% מסכום השינוי (המתקבל בהתאם להוראות סעיף 46 זה דלעיל) כשהוא כולל מע"מ. הערבויות בגין ביצוע השינויים תיתווספנה לערבות ההקמה וכל ההוראות שעניינן ערבות ההקמה, לרבות תוקפן של הערבויות, כמפורט בסעיף 50 להלן, יחולו גם על ערבויות אלה.

46.11. למען הסר ספק, מובהר כי אי-הסכמה בדבר גובה התשלום המגיע לזים עקב שינויים כאמור, לא יהווה עילה להפסקה ו/או דחייה ו/או עיכוב כלשהו בביצוע העבודות.

46.12. בכל מקום בהסכם זה, אשר בו קיימת הפניה למחירון המאגר המאוחד – אזי בהעדר מחירים במחירון המאגר המאוחד – יובאו בחשבון המחירים המופיעים במחירון דקל (בפרק המקביל ובהנחה זהה לפרק ולהנחה המופיעים לגבי מחירון המאגר המאוחד בסעיף הרלוונטי בהסכם זה בהנחה של 10% וללא תוספת רווח קבלני). בהעדר מחירים במחירון דקל – יובאו בחשבון מחירים בהתאם לניתוח מחירים מפורט שיערך על ידי הזים (על פי 3 הצעות מחיר ספציפיות, בתוספת רווח קבלני של 12%) ויאושר על ידי המנהל. תנאי לאישור ולביצוע תשלום של סכום שחושב על פי ניתוח מחירים הינו צירוף הקבלות הרלוונטיות לתשלום.

46.13. בכל מקום בהסכם זה בו קיימת הפניה למחירון המאגר המאוחד או מחירון דקל או תעריף משהב"ט או כל תעריף/מחירון אחר או דומה - הכוונה לנוסח המעודכן ביותר של המחירון מעת לעת. עוד מובהר, כי בכל מקום בו קיימת הפניה למחירים המופיעים במחירוני אלה – הכוונה הינה למחירים, ללא כל תוספת או מקדמים.

פרק ט' – עבודות בניה נוספות לאחר השלמת המבנה, קבלנים ממונים

וקבלנים אחרים בפרויקט

עבודות בניה נוספות .47

47.1. מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, המזמין יהיה רשאי לבצע בכל זמן שהוא, לאחר השלמת המבנה, כל שינוי ו/או תוספת בניה במתחם, ללא כל הגבלה שהיא.

47.2. הזים מתחייב לשתף פעולה עם המזמין בכל הנוגע לתכנון השינויים ו/או עבודות הבניה הנוספות ולביצועם. הזים יהיה אחראי לכך שכל המתכננים, אשר יועסקו מטעמו בביצוע הפרויקט, יתנו – מראש וכתנאי לתחילת העסקתם בקשר לפרויקט - את הסכמתם הסופית והבלתי מותנית לכך שהמזמין יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או עבודת נוספת כאמור ולשם כך יהיה המזמין רשאי לעשות שימוש ו/או שינוי ו/או כל פעולה אחרת שתידרש על ידו בתוכניות וביתר מסמכי העבודה שהוכנו על ידם ו/או על ידי מי מטעמם, ללא כל טענה ו/או דרישה של המתכננים לעניין זה ואגב שיתוף פעולה מלא מצידם.

48.1. המזמין רשאי להורות ליזם לבצע עבודות, אשר אינן כלולות בהגדרת העבודות ובמסגרת התחייבויות היזם על-פי מסמכי המכרז, באמצעות קבלנים אחרים אשר ימונו ו/או יבחרו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו (לעיל ולהלן: "קבלנים ממונים"), ויחולו בקשר לכך ההוראות שבסעיף זה להלן.

48.2. המזמין יבחר את הקבלן הממונה ויפנה אותו ליזם, אשר יהיה מחוייב להתקשר עם הקבלן הממונה. ההתקשרות בין היזם לקבלן הממונה תהיה על בסיס "חוזה מדף" 3210 במהדורת האחרונה, על פי הוראות סעיף זה ועל-פי הוראות שימסרו על ידי המזמין.

48.3. התמורה המגיעה לקבלן הממונה על-פי החוזה שיחתם בינו לבין היזם תועבר ליזם במועד שבו יהיה עליו לשלם לקבלן הממונה ולאחר שיתקיימו התנאים המוקדמים לביצוע התשלום על פי ההסכם שבין היזם לקבלן הממונה, והיזם יעביר את התמורה לקבלן הממונה ללא כל עיכובים, ובשום מקרה לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד פרעון החשבונות עלידי המזמין.

במקרה שיווצר עיכוב בהעברת התמורה עבור הקבלן הממונה מהמזמין לקבלן, שאינה באשמת היזם ו/או הקבלן הממונה ואינה נובעת ממחדל של מי מהם, תדחה העברת הכספים מהיזם לקבלן הממונה עד שיוסר העיכוב.

כל ריבית ו/או פיצוי כספי אחר שהיזם יקבל מהמזמין ביחס לכספים המגיעים לקבלן הממונה שישולמו באיחור, ככל שתקום ליזם זכות כזאת על פי חוזה זה (שבינו לבין המזמין) וככל שאין העיכוב נובע מאשמתו של היזם ו/או הקבלן הממונה ו/או מאי-התקיים התנאים המוקדמים לביצוע התשלום, יועברו על-ידי היזם לקבלן הממונה תוך 14 ימים מעת קבלתם. אין באמור בס"ק זה כדי ליצור זכות שאינה קיימת בחוזה שבין היזם למזמין.

48.4. סבר המזמין כי קיים חשש שהיזם לא העביר ו/או יעביר לקבלן הממונה את התשלום המגיע לו ו/או יתנה את ביצוע ההעברה בתנאים שאינם תואמים את הוראותיו של הסכם זה ו/או של ההסכם שבין היזם לקבלן הממונה, רשאי המזמין להעביר את הכספים המגיעים לקבלן הממונה, כולם או חלקם, במישרין, שלא באמצעות היזם. כמו כן, יהיה רשאי המזמין לפרוע חובות עבר של היזם לקבלן הממונה, ולשלם ישירות לקבלן הממונה מתוך הכספים המגיעים ליזם ועל חשבון היזם. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המזמין לא יהיה אחראי לאיחורים בהעברת הכספים מהיזם לקבלן הממונה, וכי הקבלן הממונה לא יוכל להעלות כלפי המזמין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים ו/או ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהוא, בגין איחורים כאמור.

- 48.5. בכל מקרה שתיווצר מחלוקת בין היזם לבין הקבלן הממונה בכל שאלה הקשורה לחוזה שביניהם ו/או לפרויקט ו/או לעבודות המבוצעות על ידי הקבלן הממונה ו/או לכל ענין אחר ביחסים שביניהם, מסכים היזם לקבל את הכרעת המנהל, והכרעת המנהל כאמור תוכל להוות בסיס להעברת תשלומים ישירות מהמזמין לקבלן הממונה.
- 48.6. היזם יהיה אחראי להשגת כל האישורים והרישיונות הנדרשים בקשר עם עבודות הקבלנים הממונים על פי כל דין מאת כל הרשויות המוסמכות וכן הינו אחראי כי לא תבוצע כל עבודה טרם נתקבלו כל האישורים והרישיונות כאמור.
- 48.7. הקבלנים הממונים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כקבלנים ו/או כקבלני משנה מטעמו של היזם, ויחולו עליהם ועל יחסיהם עם היזם כל ההוראות הרלוונטיות שבהסכם זה, ולא תהיה לקבלנים הממונים כל זכות או טענה כלפי המזמין.
- 48.8. דין עבודות שתבוצענה על-ידי קבלנים ממונים כדין עבודות היזם, לכל דבר וענין, לרבות לענין תשלומים, חשבון סופי, ערבויות, אחריות היזם לטיב העבודות וכן לביצוען במועד וכיו"ב.
- 48.9. מובהר בזאת, כי היזם ישא באחריות מוחלטת ומלאה לכל מעשי הקבלנים הממונים. וכי המזמין לא ישא בכל אחריות ו/או חבות בקשר להם, והקבלנים הממונים לא יוכלו להעלות כלפי המזמין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא. היזם יכלול הוראה זו כהוראה יסודית בהסכם בו יתקשר עם הקבלן הממונה.
- 48.10. היזם ישפה את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו עקב כל טענה ו/או דרישה שיעלו כנגדו הקבלנים הממונים. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים למזמין על פי הוראות החוזה ו/או כל דין.
- 48.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יערוך היזם פוליסות ביטוח אשר יכסו את עבודות הקבלנים הממונים. הפוליסות יערכו בהתאם להוראות סעיף 41 דלעיל, בשינויים המחויבים, ובהתאם להוראות המזמין.
- 48.12. היזם יעניק לקבלנים הממונים את כל השירותים המפורטים בנספח ה'.
- 48.13. בתמורה למתן שירותיו של היזם לקבלנים הממונים וליתר התחייבויותיו של היזם בכל הקשור לקבלנים הממונים ולאחריות המוטלת עליו בקשר לעבודות המבוצעות על ידם, הכל בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה היזם זכאי לתמורה השווה לארבעה אחוזים (4%) מהתמורה (לא כולל מע"מ) אשר תשולם לקבלנים הממונים בפועל בגין ביצוע עבודות על ידם וקיום התחייבויותיהם בהתאם להסכמים שיחתמו בינם לבין היזם. התמורה ליזם בגין שירותיו לקבלנים הממונים אם וככל שהיזם יהיה זכאי לה על פי הוראות הסכם זה, תשולם לידי היזם

באופן שבו המזמין ישלם לידי היזם סכום השווה לארבעה אחוזים (4%) מכל תשלום רלוונטי שיועבר לקבלן הממונה על פי הסכם זה או שהסכום הנ"ל יועבר ליזם בתשלום אחד במועד השלמת המבנה או שיצורף לתמורה הרבעונית, כאמור בפרק יב' להלן.

היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או תמורה נוספים מעבר לאמור לעיל בקשר עם הקבלנים הממונים וזאת מכל גורם שהוא.

מובהר, כי היזם יהיה זכאי לתמורה המפורטת לעיל רק במקרה בו ימנה המזמין קבלנים ממונים כלשהם, אשר יתקשרו בהסכם עם היזם וכאמור בסעיף זה דלעיל. היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא בגין התקשרויות ישירות שבין המזמין לבין קבלנים ו/או גורמים אחרים אשר יבצעו עבודות בפרויקט ו/או במבנה ו/או בסביבת האתר ו/או בסמוך אליו.

48.14. היזם ימסור למזמין ערבויות בנקאיות (ביצוע ובדק) ביחס לעבודות הקבלנים הממונים ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 46.10 דלעיל או ההוראות שבהסכם ההתקשרות עם הקבלן הממונה (כפי שייקבע על ידי המזמין), לפי המחמיר מביניהם.

היזם רשאי לדרוש מהקבלן הממונה כי ימציא לידי ערבות בנקאית מקבילה, או בטחונות אחרים כלשהם, והיזם יהיה אף רשאי לדרוש מהקבלן הממונה כי יגרום הוא להוצאת הערבות הבנקאית הנ"ל, אשר תוצא לטובתו של המזמין ואשר יאמר בה שהוצאה לבקשת היזם.

48.15. המזמין יהא רשאי להציג את הערבויות הבנקאיות הנ"ל לפרעון אם הופרו בדרך כלשהי התחייבויות הקבלן הממונה וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המזמין רשאי להציג את הערבויות הנ"ל לפרעון אף במקרים בהם גרם הקבלן הממונה נזק ליזם, ואולם זאת אך ורק על פי שיקול דעתו של המזמין. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמין בקשר עם השימוש בערבויות הנ"ל, הצגתן לפרעון או אי הצגתן לפרעון.

48.16. למעט האמור בסעיף 48.13 דלעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או תמורה נוספת בגין הקבלנים הממונים, עבודותיהם והשירותים אשר היזם מספק להם. היזם מאשר כי ידוע לו שבגין נוכחותם של קבלנים ממונים ו/או קבלנים אחרים בפרויקט עשוי להתעכב משך ואופן ביצוע העבודות על ידו והוא לא יהיה זכאי לקבלת ארכה כלשהי לקיום איזו מהתחייבויותיו בשל מינויים של קבלנים ממונים ו/או בשל ביצוע עבודות על ידם ו/או על ידי קבלנים אחרים, וזאת אף אם נגרמו ליזם עיכובים ו/או נזקים כלשהם בהקשר זה, ואולם היזם יהיה רשאי לפנות אל המזמין ו/או אל המנהל בבקשה לקבלת ארכה בשל עיכובים ו/או נזקים אשר נגרמו לו כתוצאה מפעילותם של קבלנים ממונים, ואשר חורגים מאלה שהיזם יכול היה להביאם בחשבון ו/או להיערך לקראתם.

48.17. למען הסר ספק, יובהר כי :

48.17.1. אם יחליט המזמין להתקשר ישירות עם קבלנים לביצוע עבודות שאינן כלולות בהגדרת העבודות על-פי מסמכי המכרז (לרבות עבודות, אשר הוצאו מתחולת עבודות של היזם), ואשר לפי קביעת המזמין אינן שלובות עם עבודות היזם (כגון ציוד נייד וכיוצא"ב), היזם לא יהיה זכאי לתמורה בגין עבודות קבלנים אלו.

48.17.2. היזם לא יהיה זכאי לתמורה בגין עבודות שתבוצענה באתר על-ידי ו/או על פי הוראה שתינתן על ידי בזק, חברת החשמל, עיריית ירושלים וכל גוף מוסדי או בעל תשתית אחר.

48.17.3. היזם יחשב לכל אורך הפרויקט כקבלן ראשי לעניין כל דין המתייחס לבטיחות בעבודה. ביצוע עבודות על ידי קבלנים אחרים מכל סוג שהוא לא יגרע במאומה ממעמדו זה של היזם.

48.18. היזם ישתף פעולה עם יתר הקבלנים המועסקים בפרויקט, ויקיים במלואם את כל הנחיות המנהל, אשר תנתנה בקשר עם תאום פעולותיו עם פעולותיהם של גורמים אחרים כאמור.

49. אי קיום הוראות פרק ט'

הפר היזם את התחייבויותיו על פי פרק ט' זה או כל חלק מהן, יהיה רשאי המזמין, אך לא חייב, מבלי לפגוע בזכותו על פי סעיף 61.1 להלן, לבצע על חשבון היזם את מחויבויות היזם האמורות, ולחייב את היזם בהוצאות האמורות בתוספת מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות כלליות ודמי טיפול של המזמין בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי ממועד ביצוע התשלום על ידי המזמין ועד למועד אשר בו יחזיר היזם בפועל את התשלום לידי המזמין או עד למועד, אשר בו יבוצע קיזוז בפועל מתשלומים המגיעים ליזם.

פרק י' - בטחונות

50. ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה ועכבון

50.1. להבטחת המילוי המלא והמדויק של התחייבויות היזם להקמה, מתחייב היזם להמציא למזמין, במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח ג'(2) להסכם זה.

הערבות הבנקאית תהיה בסך של 5,850,000 ₪ (ובמילים: חמישה מיליון ושמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ וצמודה למדד תשומות הבניה משרדים, כאשר מדד הבסיס יהיה מדד ההסכם – תשומות הבניה למשרדים, כהגדרתו בסעיף 1.3 לעיל.

50.2. היזם יאריך את תוקפה של הערבות, מעת לעת, ועד 90 ימים לאחר השלמת המבנה וקבלת תעודת השלמה וימציא למזמין כתב הארכה מתאים, זאת עד 30 ימים לפני תום תקופה של הערבות שבתוקף.

50.3. מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב היזם להשלימה לסכומה טרם מימוש הערבות או מימוש מקצתה וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מ-3 ימי עבודה מיום המימוש.

50.4. המזמין יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית ולתבוע את הסכום הנקוב בה במלואו או בחלקו, לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעת המזמין הפר היזם את התחייבויותיו בהסכם זה או כל חלק מהן ו/או בכל מקרה בו יגיע למזמין סכום כלשהו מהיזם מכח הסכם זה.

50.5. כדי למנוע ספק מובהר, כי המזמין יהיה רשאי לממש את הערבות גם במקרה שהיזם יפגר בביצוע העבודות וכן לצורך גביית הפיצויים המוסכמים הנזכרים בהסכם זה.

50.6. הערבות תוחזר ליזם במועד בו ימסור היזם למזמין את הערבות לתקופת התפעול והתחזוקה, כאמור בהסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז ובתנאי מוקדם שהיזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לאותו מועד ובכלל זאת קיבל תעודת השלמה.

50.7. עוד ובנוסף, כל התשלומים שנועדו לתשלום ליזם לפי הסכם זה ב-2 הרבעונים (שישה חודשים קלנדריים מלאים, קרי 2 תשלומים של התמורה הרבעונית) האחרונים של תקופת התחזוקה (למעט סך של 230,000 ₪, בתוספת הפרשים לשכר המינימום ומע"מ) וכן 2 התשלומים האחרונים של התמורה הרבעונית, יוותרו בידי המזמין ו/או המשתמש וישמשו, בין היתר, כבטחון למילוי התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז בכלל ובמיוחד

בתום תקופת התחזוקה. השלים היזם את כל התחייבויותיו על פי כל מסמכי המכרז, ישלם המזמין/המשתמש ליזם את הסכום/מים שנותרו/ בידיו/הם על פי סעיף זה.

אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים למזמין ו/או למשתמש לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם על פי מסמכי המכרז.

זכויות המזמין על פי סעיף זה יהיו קודמות לכל זכויות צד ג' כלשהו לרבות כל שעבוד, עיקול, עכבון וכיו"ב ולרבות זכויות הבנק, אשר יעניק מימון לביצוע הפרויקט (ככל שיהיה כזה).

פרק יא' – מענק ההקמה

מענק ההקמה .51

51.1. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם המתייחסות להקמת המתחם, השלמתו ומסירתו לידי המזמין ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, ישלם המזמין ליזם מענק הקמה בסך 34,000,000 ₪ (ובמילים: שלושים וארבעה מיליון שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין (בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום).

51.2. מענק ההקמה ישולם בסכומים, בשלבים, במועדים ובתנאים המפורטים להלן:

51.2.1. עם השלמת בניית שלד המבנה כולו (כולל עבודות איטום של כל הגגות שבמבנה) היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 25% (עשרים וחמישה אחוזים) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 8,500,000 ₪ בתוספת מע"מ), ובהתאם להוראות סעיף 51 זה להלן.

51.2.2. עם השלמת מעטפת המבנה (כולל חלונות, ציפוי או חיפוי חוץ וקירות מסך) - היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 10% (עשרה אחוזים) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 3,400,000 ₪ בתוספת מע"מ), ובהתאם להוראות סעיף 51 זה להלן.

51.2.3. עם השלמת עבודות הגמר בתוך המבנה (כולל צבע, ציפויים, מחיצות, תקרות ביניים ודלתות) - היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 30% (שלושים אחוזים) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 10,200,000 ₪ בתוספת מע"מ), ובהתאם להוראות סעיף 51 זה להלן.

51.2.4. עם השלמת הרצת המערכות המותקנות במבנה וחיבור הקבע של המבנה לרשת החשמל - היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 15% (חמישה עשר אחוזים) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 5,100,000 ₪ בתוספת מע"מ), ובהתאם להוראות סעיף 51 זה להלן.

51.2.5. עם השלמת המבנה ומסירתו למזמין בהתאם להוראות פרק ז' להסכם זה לעיל - היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 20% ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 6,800,000 ₪ בתוספת מע"מ), ובהתאם להוראות סעיף 51 זה להלן.

51.3. התשלומים המפורטים בס"ק 51.2 לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למשרדים וישולמו בתוספת או בהפחתה של הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה – משרדים, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1.3 דלעיל וכפי שיהיו במועד הגשת כל חשבון לתשלום. למרות האמור לעיל, במקרה של איחור בהשלמת איזה מבין השלבים הנקובים בסעיף 51.2 דלעיל לעומת לוח הזמנים לביצוע הפרויקט – יחושבו הפרשי הצמדה לפי המדד האחרון שהיה ידוע במועד המקורי שבו היה על היזם להשלים את אותו שלב בביצוע או המדד האחרון הידוע במועד השלמת השלב בביצוע בפועל, לפי הנמוך מביניהם.

51.4. לתשלומים יתווסף מע"מ בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד החיוב במס בגין התשלום.

51.5. מובהר, כי אישור המנהל בכתב על השלמת שלב מן השלבים המפורטים בס"ק 51.2 לעיל על ידי היזם, לשביעות רצון המנהל ובהתאם ללוח הזמנים, יהווה תנאי הכרחי לאישור חשבון וביצוע התשלומים של מענק ההקמה כאמור בפרק זה.

51.6. למען הסר ספק מובהר, כי כל תשלום מבין תשלומי הביניים האמורים לעיל הינו ע"ח התמורה המגיעה ליזם ואין בו משום אישור כי היזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו שעד לאותו מועד ובכל שלב או מועד מאוחר יותר יהיה המזמין /או המנהל רשאי לשוב, לבדוק ולבקר את קיום התחייבויותיו של הקבלן.

51.7. תשלומי מענק ההקמה ישולמו בתום 60 (שישים) ימים ממועד הגשת החשבון לתשלום (ובלבד שהחשבון הוגש לא מוקדם מהמועד בו זכאי היזם להגישו לפי האמור לעיל). מובהר כי התשלום בפועל יבוצע כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

52. הגדלת מענק ההקמה

52.1. בידי המזמין הזכות להגדיל, מעת לעת יד למועד השלמת המבנה, מסירתו למזמין והוצאת תעודת השלמה (כאמור בהסכם זה דלעיל), את מענק ההקמה הקבוע בסעיף 51 לעיל ולשלם ליזם מענק הקמה המסתכם בסכום גבוה יותר מזה הנקוב לעיל וזאת כנגד הפחתת התמורה הרבעונית כמפורט להלן.

- 52.2. שיעור הגדלת מענק ההקמה נתון לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין. הוחלט על הגדלה של המענק כאמור, יהיה היזם רשאי להגיש חשבון בגין הסכום הנוסף במועד השלמת המבנה, מסירתו למזמין והוצאת תעודת השלמה (כאמור בהסכם זה דלעיל).
- 52.3. ככלל, יבוצע התשלום של הגדלת מענק ההקמה כאמור במועד הוצאת תעודת השלמה לפרוייקט ואולם אם יבחר המזמין לשלם את סכום ההגדלה או כל חלק ממנו במועד מוקדם יותר - יתחשבו הצדדים ביניהם בגין הוצאות המימון בגין סכום ההגדלה שתשלמו הוקדם כאמור והנוסחה המתוארת בסעיפים 52.4 ו-52.5 להלן תעודכן בהתאמה.
- 52.4. הגדיל המזמין את מענק ההקמה כאמור – תוקטן התמורה הרבעונית לפי היחס הבא: בגין הגדלת מענק ההקמה ב- 1,000,000 ש"ח (מיליון שקלים חדשים ש"ח) בתוספת מע"מ, תוקטן התמורה הרבעונית, בסכום של 23,043 ₪ בתוספת מע"מ (לאחר התאמה לבסיס מדדים זהים).
- 52.5. הגדיל המזמין את מענק ההקמה בסכום מופחת מ- 1,000,000 ש"ח או בסכום העולה על 1,000,000 ש"ח - תוקטן התמורה הרבעונית בהתאמה, על-פי היחס הקבוע בס"ק 52.4 לעיל.

פרק יב' – התמורה

53. תשלום התמורה הרבעונית

- 53.1. המזמין ישלם ליזם 88 (שמונים ושמונה) תשלומים שווים, כל אחד מהם בגובה התמורה הרבעונית, כהגדרתה בסעיף 1.3 דלעיל, זאת בתשלומים תלת-חודשיים, בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר של כל שנה קלנדרית, החל מתום שלושה חודשים קלנדריים לאחר מועד מסירת המבנה לרשות המזמין ועד לתום התשלומים כאמור.
- נערכה מסירת המבנה באמצע רבעון כאמור – יתייחס התשלום הראשון שישולם ליזם לתקופה שנותרה עד לסוף אותו רבעון, לאחר מכן ישולמו תשלומי התמורה הרבעונית ליזם בהתאם לאמור בס"ק 53.1 זה לעיל והתשלום האחרון יתייחס לתקופה שנותרה להשלמת רבעון כאמור.
- תשלומים כאמור בסעיף זה ישולמו עד ליום ה-15 בכל חודש שבו נדרש לביצוע התשלום כאמור לעיל ובלבד שהיזם המציא בגינם חשבון למזמין עד 45 ימים קודם למועד התשלום. לא הומצא החשבון 45 יום מראש כאמור- ידחה מועד התשלום בחודש שלם נוסף, ללא תוספת הפרשי הצמדה או ריבית.

53.2.1 .53.2 סך של 230,000 ₪ לבדוק (ובמילים: מאתיים שלושים אלף שקלים חדשים) מתוך התמורה הרבעונית (בערכים נומינליים, לפני מע"מ ולפני הפרשי הצמדה), יהיה צמוד לשכר המינימום במשק ויעודכן בהתאם להפרשי שכר המינימום, כהגדרתו של מונח זה בסעיף ההגדרות דלעיל.

53.2.2 סך של 230,000 ₪ (ובמילים: מאתיים שלושים אלף שקלים חדשים) מתוך התמורה הרבעונית (בערכים נומינליים, לפני מע"מ ולפני הפרשי הצמדה), יהיה צמוד לשכר הממוצע במשק ויעודכן בהתאם להפרשים לשכר הממוצע במשק, כהגדרתו של מונח זה בסעיף ההגדרות דלעיל.

53.2.3 יתרת התמורה הרבעונית תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם ליזם בתוספת או הפחתה של הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו של מונח זה בסעיף ההגדרות דלעיל.

54. צירוף תשלומים לתמורה הרבעונית

54.1 המזמין רשאי, לפי שיקול-דעתו הבלעדי, להורות כי תשלומים להם יהא זכאי היזם בהתאם להוראות הסכם זה, יתווספו לתשלומי התמורה הרבעונית בפריסת תשלומים שתיעשה באופן הבא.

54.2 כל תשלום לו יהא זכאי היזם בהתאם להוראות הסכם זה, במידה שיהא זכאי כאמור וככל שהמזמין החליט לצרפו לתמורה הרבעונית יקרא להלן: "הסכום לעדכון".

54.3 לסכום לעדכון יתווספו הוצאות מימון – אם יהיו כאלה וככל שיוכחו על ידי היזם לתקופת הוצאות המימון בפועל ולכל המאוחר עד להשלמת הקמתו של המבנה, קרי המועד שממנו תעודכן התמורה הרבעונית בהתאם לנוסחה הקבועה בסעיף זה.

54.4 הסכום שיתקבל יוכפל בערך 0.02128.

54.5 התמורה הרבעונית תעודכן (להפחתה במקרה שהסכום לעדכון עומד לזכות המזמין או לתוספת במקרה שהסכום לעדכון עומד לזכות היזם), בסכום העדכון במונחים רבעוניים, כפי שחושב לעיל וזאת לתקופה של 88 (שמונים ושמונה) רבעוניים. לדוגמא: אם הסכום לעדכון (כולל הוצאות המימון) הוא 100,000 ₪ אז התוספת לתמורה הרבעונית תהיה:

$$100,000 * 0.02128 = 2,128 \text{ ש"ח}$$

דהיינו תוספת של 2,128 ש"ח לרבעון.

54.6. לאחר תוספת תשלומים לתמורה הרבעונית כאמור, ישאו גם התשלומים הנוספים הפרשי הצמדה למדד המחירים כאמור בסעיף 53.2 לעיל, אולם זאת החל ממועד העדכון (ומדד הבסיס יהיה המדד האחרון הידוע במועד העדכון).

55. מס ערך מוסף

55.1. מס ערך מוסף יתווסף בכפוף להוראות כל דין, לתשלומים המגיעים ליזם מהמזמין על פי הסכם זה וזאת בתנאי שהומצאה (כנגד ביצוע התשלום) חשבונית מס כדין. מובהר, כי ככל שלא הומצאה חשבונית מס כדין במועד המיועד לתשלום – ידחה המועד לתשלום לשבוע ממועד המצאת החשבונית (ובלבד שקודם לכך התקיימו כל יתר התנאים לתשלום) וזה ישולם ללא כל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית התשלום.

55.2. מקום בו נאמר בהסכם זה כי תשלום ו/או תשלומים כוללים כבר מע"מ – לא יתווסף מע"מ לתשלום ו/או לתשלומים, אך תיערך התאמה במקרה של שינוי בשיעור המע"מ שיהיה, במידה שיהיה, במועד ביצוע התשלום ו/או התשלומים לעומת שיעור המע"מ הקבוע במועד עריכת המכרז.

55.3. במקרה, אשר בו מועד החיוב במע"מ בגין מלוא התמורה הרבעונית (או כל חלק ממנה) לכל תקופת ההתקשרות יחול כבר ברבעון הראשון להפעלת המבנה, ינקוט המזמין באמצעים הדרושים על מנת שהיזם לא יישא בעלויות מימון עודפות בגין תשלום מלוא המע"מ (או החלק היחסי המתאים ממנו) כבר במועד זה וככל שיידרש ישלם המזמין, כבר באותו מועד, את מלוא סכום המע"מ החל על היזם באותו מועד (ויתרת המע"מ, ככל שתהיה, תשולם במהלך תקופת ההפעלה ובהתאם למועדי תשלום המע"מ לרשויות המס).

55.4. תנאים כלליים לביצוע תשלומים

55.4.1. כנגד וכתנאי לביצוע כל תשלום ליזם, ימציא היזם למזמין חשבונית מס בגין אותו תשלום, במועדים המפורטים בהסכם זה.

55.4.2. כל תשלום שמועד פרעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון שבא אחריו.

55.4.3. פיגור בתשלום על ידי המזמין, מכל סוג שהוא, שאינו עולה על 180 ימים מהמועד שנקבע לביצועו, לא ייחשב כהפרת תנאי הסכם זה על ידי המזמין ואולם במקרה של פיגור שעולה על 10 ימים מהמועד שנקבע לביצועו, ישלם המזמין ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי (רגילה) כנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור, אשר עולה על 10 ימים כאמור. אופן חישוב הריבית יעשה בהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר. איחור בתשלום העולה על 90 ימים יחויב בתשלום ריבית לפי חוק פסיקת ריבית, התשכ"א – 1961 בלבד.

55.4.4. במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים לזים, ימציא הזים למזמין ו/או למי שהמזמין יורה עליו צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן: "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי הזים מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכן שהזים נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.

55.4.5. הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי הזים (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים שונים, ערבויות וכיו"ב) - ידחה התשלום של הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להשתלם אלמלא האיחור או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את הזים בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

פרק יג' – הפרות ותרופות

הפרות ותרופות .56

על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של המזמין על פי ההסכם על נספחיו.

57.1. בכל אחד מהמקרים שלהלן, יהא המזמין רשאי לסלק ידו של היזם מהמבנה, ולמנוע ממנו מלהמשיך ולבצע במבנה עבודה כלשהי, ולהשלים במקום היזם את העבודות או כל חלק מהן בעצמו או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שהובאו על ידי היזם ולאחר מכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למזמין מהיזם לפי ההסכם.

ואלה המקרים:

57.1.1. כשאין היזם מתחיל בביצוע העבודות במועד שנקבע בצו התחלת עבודה בהיקף המתחייב לדעת המנהל מלוחות הזמנים או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות הסכם זה או כשהוא מפסיק את ביצוען ללא הרשאה בכתב מהמזמין ואינו מציית תוך 72 שעות להוראות בכתב מהמזמין להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות.

57.1.2. במקרה שהוגשה בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או לפירוק היזם או לכינוס נכסיו (כולם או חלקם), ו/או בקשה למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין ו/או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים ו/או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים או שהיזם עושה סידור עם או לטובת נושיו, ובלבד שצווים אלה לא בוטלו/הוסרו תוך 21 ימים ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין (והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה גם בזמן תוקפם של הצווים כאמור).

57.1.3. במקרה שיוטל עיקול על נכסי היזם או על כל חלק מהם, או על כספים המגיעים ליזם או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

57.1.4. כשהיזם ניסה להסב או ניסה להמחות או ניסה לשעבד (לרבות במקרה שעלה בידו לבצע פעולות אלה) את זכויותיו לפי הסכם, כולן או מקצתן, לאחר, ללא קבלת הסכמת המזמין מראש ובכתב.

57.1.5. כשהיזם לא מסר למזמין את ערבות ההקמה בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה או חילוט כל חלק ממנה.

- 57.1.6. כשהיזם העסיק בביצוע העבודות על פי הסכם זה עובדים זרים בניגוד לאמור בסעיף 27.5 לעיל.
- 57.1.7. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא למזמין העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 57.1.8. אם היזם לא דיווח למזמין על קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים כאמור בסעיף 64 להלן או אם היזם לא נקט בכל האמצעים שנדרשו על ידי היועץ המשפטי במשרד האוצר (או מי שהוסמך על ידו לכך) למניעת קיומו של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 64 הנ"ל.
- 57.1.9. במקרה שטיב העבודה לא ישביע את רצון המנהל ו/או המפקח והיזם לא ישפר טיב זה לאחר שקיבל הודעה בכתב מהמנהל בה נדרש היזם לשפר את טיב העבודה בתוך 30 ימים.
- 57.1.10. כשיש בידי המזמין הוכחות להנחת דעתו שהיזם מתרשל בביצוע ההסכם, בין בטיב החומרים, בין ברמת הביצוע ובין בארגון וניהול עבודות, או אינו מבצע את העבודות בהתאם לתכניות ו/או ללוח הזמנים ו/או למפרטים.
- 57.1.11. כשהיזם אינו מציית להוראות המנהל להחליף או לסלק מהאתר כל קבלן משנה ו/או מנהל ביצוע ו/או מנהל עבודה ו/או כל מועסק אחר אשר עבודתם אינה לשביעות רצון המנהל.
- 57.1.12. כשהקבלן ההושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש לה לדעת המנהל כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 57.1.13. כשיש בידי המזמין הוכחות להנחת דעתו שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 57.1.14. כשהיזם לא ביצע או עיכב ביצועה של הוראה לביצוע שינויים שניתנה בהתאם לאמור בהסכם זה.
- 57.1.15. כשהיזם לא שמר על זכויותיהם של עובדיו ו/או לא שיתף פעולה עם כל ביקורת או בדיקה מצד המזמין או מי מטעמו בקשר לכך.

57.1.16. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מהמועד שנדרש על ידי המזמין לעשות זאת.

57.2. בכל מקרה שהמזמין ישתמש בזכותו לסילוק ידו של היזם מן המבנה תפקע לאלתר זכות היזם כבר-רשות במבנה וכל זכות אחרת שהוענקה לו על פי הסכם זה ו/או על פי איזה ממסמכי המכרז ו/או נספחיו (ומובהר כי במקרה של סילוק ידו של הקבלן לפני השלמת המבנה תפקענה גם כל זכויותיו של היזם מכח הסכם זכות השימוש וזה כלל לא יכנס לתוקף) ומלוא הזכויות במתחם תהיינה למזמין בלבד. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין.

57.3. עם פקיעת זכות בר-הרשות כאמור לעיל, מתחייב היזם לסלק ידו מן המתחם לאלתר ולהשאיר בו את כל החומרים, המוצרים והציוד שהובאו על ידו לאתר, ואלה יעברו לבעלות המזמין ולחזקתו, חופשיים ומשוחזרים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. מובהר, כי גם התוכניות וכל יתר מסמכי העבודה יהיו לקניינו של המזמין באותו מועד והוא יהיה רשאי להמשיך ולעשות בהם שימוש (לרבות שינוי, תוספת או עדכון) לפי ראות עיניו.

57.4. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כי אין לו ולא תהיה לו ו/או לכל קבלן או אדם שיבצע עבודות בקשר לפרויקט ו/או לכל יועץ או מתכנן הקשור לפרויקט ו/או לכל מי מטעמם זכות עיכובן כלשהי לגבי האתר ו/או המתחם ו/או כל חלק מהם ו/או חומרים וציוד הנמצאים בו והוא ו/או כל גוף כאמור אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את המזמין מתפיסת האתר והשלמת העבודות.

57.5. לא מילא היזם ו/או כל קבלן או אדם שיבצע עבודות בקשר לפרויקט ו/או כל יועץ או מתכנן הקשור לפרויקט ו/או מי מטעמם אחר התחייבותם להסתלק מהאתר כאמור לעיל ולאפשר את המשך ביצוע העבודות, יהיה המזמין זכאי לפנות לבית המשפט ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות בכפוף להחלטתו של בית המשפט המוסמך לעניין זה – שימנע מן היזם ו/או מכל אחד אחר כאמור מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים והציוד שיהיו באתר.

57.6. שום דבר האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על המזמין חובה להשלים את העבודות והמזמין יהיה זכאי למלוא הפיצוי המוסכם מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין אם החליט המזמין להשלים את העבודות ובין אם לאו.

- 58.1. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 57 לעיל יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה מצד היזם, וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 58.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית יהיה המזמין רשאי, לאחר מתן הודעה מראש של 14 ימים ליזם, לבטל הסכם זה, ולסלק ידו של היזם מהאתר כאמור בסעיף 57 לעיל.
- 58.3. בוטל הסכם זה על ידי המזמין עקב הפרתו על ידי היזם, ישלם היזם למזמין סך של 5,000,000 ₪ (ובמילים: חמישה מיליון שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1.3 דלעיל. מוסכם, כי הסכום הנקוב בסעיף זה לעיל נקבע לאחר שקילה ראויה וסבירה מראש של היקף ההתקשרות החוזית שעל-פי הסכם זה והנזק שיגרם למזמין עקב הפרתו וביטולו, הינו סביר בנסיבות העניין והוא מהווה פיצוי מוסכם מוערך וקבוע מראש. עוד מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המזמין לתבוע מהיזם את כל הנזקים ו/או ההוצאות ו/או ההפסדים שנגרמו לו עקב הפרתו של ההסכם ו/או ביטולו.
- 58.4. בוטל ההסכם ו/או קמה למזמין עילה לבטלו, יהיה המזמין רשאי לשלם ישירות לקבלני משנה של היזם ו/או לקבלנים ממונים ו/או למבצעי עבודות או שירותים אחרים במתחם או בפרויקט או בקשר אליו, סכומים שמגיעים להם מאת היזם באותה עת (לרבות חובות עבר) וזאת על מנת לאפשר המשך של ביצוע העבודות או השירותים כאמור וצמצום נזקיו של המזמין ועל חשבון היזם. מובהר כי הוראות אלה ייחשבו כהמחאת זכות ספציפית של היזם לטובת אותם מבצעי עבודות ולגבי הכספים כאמור וכן הוראה בלתי חוזרת של היזם למזמין לשלם את הכספים כאמור למבצעי העבודות. עוד מובהר כי כל סכום שישולם על ידי המזמין כאמור ייחשב כחוב של היזם למזמין והמזמין יהיה רשאי לנכות את חוב זה מכל סכום שיגיע ממנו ליזם.
- 58.5. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

59. פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים

- 59.1. בכל מקרה בו לא השלים היזם את בניית המבנה עד לתום שלושים (30) חודשים מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה בתוספת ארכות להשלמת העבודה שאושרו ע"י המנהל כמפורט בהסכם זה, ככל שאושרו, ישלם היזם למזמין סך של 2,000 ₪ בתוספת מע"מ (ובמילים: אלפיים שקלים חדשים בתוספת מע"מ) בגין כל יום של איחור שבין המועד להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה לבין היום ה-30 שלאחר מועד זה.

59.2. איחר היזם בהשלמת המבנה למעלה מ-30 ימים מהמועד שנקבע להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה – ישלם היזם למזמין סך של 3,500 ₪ בתוספת מע"מ (ובמילים: שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים בתוספת מע"מ) בגין כל יום של איחור, החל מהיום ה-31 שלאחר המועד להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה ועד היום ה-90 שלאחר מועד זה.

59.3. איחר היזם בהשלמת המבנה למעלה מ-90 יום מהמועד שנקבע להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה – ישלם היזם למזמין סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ (ובמילים: חמשת אלפים שקלים חדשים בתוספת מע"מ) בגין כל יום של איחור, החל מהיום ה-91 שלאחר המועד להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה ועד למועד השלמתו בפועל.

59.4. לסכומים הנקובים בס"ק 59.1, 59.2, ו-59.3 לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים.

59.5. המזמין יהיה רשאי לגבות את סכום הפיצויים המוסכמים בכל אמצעי שימצא לנכון, לרבות ומבלי למצות בדרך של קיזוז, חילוט ערבויות או כל אמצעי חוקי אחר.

60. קיזוז

60.1. מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותו של המזמין לכל תרופה או סעד אחרים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכותו לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות שנמסרו לו על פי הסכם זה, יהא המזמין רשאי לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לו מהיזם מכל סיבה ועילה, על פי הסכם זה או כל הסכם אחר שביניהם או בקשר לפרויקטים אחרים שהיזם מבצע עבור המזמין ו/או בכל ענין ונושא הכרוך בהסכם או בפרויקט כאמור ו/או ביצעו ו/או בקשר עם הסכם או פרויקט כאמור, ולרבות כל סכום שיגיע למזמין מהיזם על פי כל דין, בכל ענין ונושא הכרוך בהסכם זה או בכל הסכם אחר שביניהם או בכל פרויקט אחר שהיזם מבצע עבור המזמין ו/או הנובע מהם ו/או בקשר עימם ו/או ביצועם מכל סכום שיגיע ליזם מאת המזמין על פי או בקשר להסכם זה.

60.2. למרות האמור לעיל, לאחר תום תקופת ההקמה, לאחר שהיזם השלים את הקמת הפרויקט ומסר אותו לידי המזמין בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שקמה ליזם זכאות לקבל את התמורה הרבעונית לפני הסכם זה (שלושתם במצטבר) – המזמין לא יהיה רשאי לקזז מתשלומי התמורה הרבעונית, המגיעים ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, סכומים, אשר היזם ו/או חברת הניהול יהיו חייבים בתשלום למזמין ו/או לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד ו/או למי מטעמם בהתאם להוראות הסכם ההקמה ו/או הסכם התחזוקה (נספח ד') ו/או כל הסכם אחר בין הצדדים וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה ו/או בהסכם התחזוקה (נספח ד') ו/או באיזה ממסמכי המכרז והכל למעט סכום של 460,000 ₪ (כשסכום זה צמוד לשכר המינימום במשק ולשכר הממוצע במשק, בהתאם לכללים הקבועים בסעיפים

53.2.1 ו- 53.2.2 דלעיל) מכל תשלום של התמורה הרבעונית, אשר יהיה ניתן לקיזוז ללא כל הגבלה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מודגש ומובהר במפורש כי האמור בסעיפים המפורטים להלן בהסכם התחזוקה (נספח ד' למסמכי המכרז) מהווים הוראה ספציפית, עדיפה וגוברת לעניין זה (כך שניתן לקזז סכומים המגיעים למזמין ו/או לדיוור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד מכוח הסעיפים האמורים מאת היזם ו/או חברת הניהול – גם מתשלומי התמורה הרבעונית הנקובה בהסכם זה במלואה וללא כל מגבלה).

ואלה הסעיפים (ההפניות להסכם התחזוקה, נספח ד', כאמור):

- סעיף 12.5 (חידוש ו/או הארכה ו/או הגדלה של ערביות).
- סעיף 12.10 (תשלומים שנועדו לתשלום ליזם לקראת תום תקופת ההתקשרות).
- סעיף 20.3 (פינוי ומסירת המתחם בתום תקופת ההתקשרות).
- סעיף 20.4 (המרת חיובי היזם למועד תום ההתקשרות בחיוב כספי).
- סעיף 21.2 (החלפת חברת הניהול או נותן שירותים).
- סעיף 21.8 (ביטול ההסכם).
- סעיף 21.12 (ביטול חלקי של ההסכם).

למען הסר ספק, מובהר ומודגש במפורש כי במקרה של הפרה של הוראות הסעיפים המנויים לעיל ו/או במקרה שהיזם ו/או חברת הניהול יהיו חייבים סכומים כלשהם למזמין ו/או לדיוור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד מכוח הסעיפים האמורים לעיל – יהיו המזמין ו/או הדיוור הממשלתי ו/או המשרד רשאים לקזז את הסכומים המגיעים להם בגין ההפרה כאמור ו/או מכוח הסעיפים האמורים מכל סכום שיגיע ליזם ו/או לחברת הניהול, בין מכוח הסכם זה ובין מכוח הסכם התחזוקה, ובכלל זאת מכספי התמורה הרבעונית במלואה, ללא כל מגבלה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים להם ו/או למי מהם בשל ההפרה כאמור.

עוד מובהר, כי כל המגבלות לעניין זכות הקיזוז האמורות בסעיף 60.2 זה דלעיל – לא יחולו על סך של 460,000 ₪ (כשסכום זה צמוד לשכר המינימום במשק ולשכר הממוצע במשק, בהתאם לכללים הקבועים בסעיפים 53.2.1 ו- 53.2.2 דלעיל), מתוך כל תשלום של התמורה הרבעונית, והמזמין יהיה רשאי לקזז מסכום זה כאמור בסעיף 60.1 דלעיל, ללא כל מגבלה.

60.3. היזם לא יהיו רשאי לקזז כל סכום שהוא מכל סכום שעליו לשלם למזמין ו/או למדינת ישראל ו/או לדיוור הממשלתי ו/או למשרד ממשלתי כלשהו וכל סכום כאמור ישולם במלואו ובשלמותו.

61. ביצוע ו/או תשלום חלף היזם

61.1. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המזמין, הרי שבכל מקרה בו לא ימלא היזם אחר התחייבויותיו לפי ההסכם לבצע תיקונים, עבודות או פעולות אחרות כלשהן, בין במשך תקופת ביצוע העבודות ובין בכל זמן אחר שהוא בתקופת ההתקשרות, יהיה המזמין רשאי לבצע את התיקונים, העבודות או הפעולות בעצמו, על ידי קבלן מטעמו או בכל דרך אחרת, ולגבות או לנכות את הוצאותיו בתוספת מע"מ ובתוספת 20% שייחשבו כדמי ניהול והוצאות תקורה וכלליות, בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי על כל הנ"ל, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן יהא המזמין רשאי לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או מימוש הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותו על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים.

61.2. כל סכום אשר המזמין ישלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזיר למזמין ו/או לשפות את המזמין בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל – תשלומים בגין עבודות השלמה ו/או תיקונים למיניהם, תשלומי פיצויים ו/או הוצאות בגין ליקויים ו/או נזקים לרכוש ו/או לגוף וכיוצא בזה (לרבות, אך מבלי למצות, סכומים או הוצאות שנפסקו בפסק דין), יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו למזמין לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת המזמין, בצירוף מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות תקורה וכלליות ודמי טיפול של המזמין בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי ממועד ביצוע התשלום על ידי המזמין ו/או מהמועד אשר בו נהיה המזמין זכאי לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי המזמין בפועל.

61.3. למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

62.1. היזם אינו רשאי להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיו או חובה מחובותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, או ביצוע ההסכם או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בדרך של העברת מניות, מיזוג חברות (בין אם המיזוג נעשה על-פי דין או בכל דרך אחרת), כל שינוי בבעלות ביזם או בכל דרך אחרת, אלא אם כן קיבל את הסכמת הדיור הממשלתי מראש ובכתב לכך ובתנאים שיקבעו על ידו. מובהר כי אין במתן אישור כזה, ככל שינתן, כדי לשחרר את היזם מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

ככל שהיזם הינו חברה ציבורית- האמור לא יחול על המניות הנסחרות לציבור.

62.2. היזם אינו רשאי למסור לאחר את ביצוע העבודות או חלקן או ביצוע כל פעולה הקשורה בכך אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הדיור הממשלתי בכתב ומראש. הסכמתו של המזמין לא תשחרר את היזם מאחריותו כלפי המזמין למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל היזם יהיה רשאי למסור לביצוע עבודות מסוימות לקבלן או לקבלני משנה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

62.2.1. העסקת כל יועץ או קבלן משנה מחייבת מתן הודעה, מראש ובכתב, למנהל, אשר יהיה רשאי להורות ליזם שלא להתקשר עם קבלן משנה או יועץ מסוים וזאת מבלי שיהיה עליו לנמק את הוראתו זו.

62.2.2. במקרה בו לא התנגד המנהל לשכירתו של קבלן משנה או יועץ, יחולו התנאים המפורטים להלן:

- מסירתה של עבודה כלשהי על ידי היזם לקבלן משנה או ליועץ לא תפטור ולא תשחרר את היזם מאחריות ומחובה כל שהיא מחובותיו על פי ההסכם והוא בלבד יהיה אחראי לכל מעשה או מחדל של קבלן המשנה, היועץ, באי כוחם ועובדיהם.
- כל המגעים עם קבלן המשנה או היועץ יתנהלו באמצעות היזם בלבד, ואולם קבלן המשנה או היועץ יהיו רשאים לפנות ישירות למנהל, אם לא הודיע להם המנהל אחרת, בבקשה לקבל הוראות והנחיות לגבי ביצוע אותן עבודות שלשמן נשכרו שירותיו, והוראות או הנחיות אלה יחייבו את היזם כאילו נמסרו לו.

- המנהל יהיה רשאי, בכל שלב שהוא, להפסיק את עבודת קבלן המשנה או היועץ על ידי מתן הודעה בכתב על כך ליזם והיזם מתחייב לדאוג להפסיק, מיד עם קבלת הודעה כזו, את עבודת קבלן המשנה או היועץ. מתן הוראת הפסקה כזו לא תיצור איזו עילת תביעה של היזם ו/או קבלן המשנה או היועץ כלפי המזמין.
- בהסכם עם כל קבלן משנה/יועץ יופיע סעיף לפיו מותר קבלן המשנה או היועץ על כל זכות עכבון, לרבות על חלקי העבודה שביצע, חומרים, ציוד, תכניות, מסמכי עבודה וכיו"ב וכן סעיף לפיו קבלן המשנה והיועץ לא יהיו זכאים לתבוע את המזמין בגין כל עילה שהיא.
- כמו כן, תיכלל בכל הסכם עם קבלן משנה/ספק התחייבות לפיה במידה והסכם התחזוקה עם חברת הניהול יופסק מכל סיבה שהיא, התחייבות קבלן המשנה/הספק כלפי היזם לפי אותו הסכם מהוות גם התחייבויות כלפי המזמין ו/או מי מטעמו בתנאים ובעלויות המפורטים בסעיף 1.31 לנספח מפרט התחזוקה.
- כמו כן, תיכלל בכל הסכם כאמור הוראה לפי המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות ו/או להוסיף על העבודות ו/או התכנון שהוכן על ידי קבלן המשנה / היועץ לפי שיקול דעתו ולצורכי או בקשר לפרויקט, לרבות לצורך שינויים ו/או ביצוע עבודות או בניה נוספת ללא כל צורך בהסכמה ו/או בתיאום עם קבלן המשנה ו/או היועץ.
- על היזם בלבד תהיה האחריות הכוללת והמלאה לביצוע העבודות בשלמותן ולהשלמת המבנה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין.
- כל קבלן משנה אשר יתקשר עימו היזם לצורך ביצוע עבודות בניה יהיה קבלן רשום לפי הוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, בהיקף ובסיווג מתאימים.

62.2.3. מוסכם בזאת במפורש כי שום פיקוח (לרבות היעדר פיקוח או טעות בפיקוח) מצד המזמין ו/או המנהל אינו פוטר את היזם מאחריותו הבלעדית לטיב החומרים והעבודה ולקיום כל תנאי הסכם זה (לרבות בכל הקשור לתכנון, להקמה ולתחזוקה והתפעול) וכן מאחריות היזם כלפי צד ג' כלשהו בכל הקשור והכרוך בביצוע העבודות, בהתאם לאמור בהסכם זה וכמתחייב מכל דין. היזם יהיה חייב לתקן באופן מיידי כל ליקוי שיתגלה בעבודה, הכל בהתאם להוראות המנהל. העדר הוראות כ"ל או העדר תשומת לב מצד המנהל ו/או המפקח, לא יהוו הצדקה ליזם לביצוע עבודה פגומה, ולא יגרעו מאחריותו לתקנה.

62.2.4. מובהר, כי למזמין הזכות בכל עת להורות ליזם להחליף קבלן משנה/יועץ וזאת ללא צורך בהנמקה כלשהי. היזם ימלא אחר דרישות המזמין ללא כל דיחוי ויהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה כנגד המזמין בכל מקרה של דרישה כאמור. דרישה של המזמין להחליף יועץ או קבלן משנה שאושר על ידו בעבר תינתן בכתב.

63. מניעת שעבודים ועיקולים

63.1. היזם מתחייב לא לשעבד, לא למשכן ולא להמחות בכל צורה שהיא, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה כל נכס, זכות או רכוש אחרים, אשר יש בשעבוד שלהם או במימוש השיעבוד לגביהם כדי להשפיע (במישרין או בעקיפין) על ביצוע הפרויקט על ידי היזם ו/או על זהות היזם ו/או על זכויות המזמין לפי מסמכי המכרז ובכלל זאת את זכויותיו על פי הסכם זה לרבות זכויותיו החוזיות לקבלת תשלומים עפ"י מסמכי המכרז ו/או את התשלומים שישולמו על-פיהם ו/או את הון המניות של היזם ו/או מניות היזם ו/או פוליסות ביטוח אשר היזם נדרש לערוך לפי מסמכי המכרז ו/או את החומרים, המתקנים, הכלים והציוד המיועדים לביצוע העבודות או המובאים או המופעלים על ידו בפרויקט, אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב

בכל מקרה, שיעבוד כאמור יהיה למוסד פיננסי מוכר בישראל שאושר על ידי המזמין ואשר יעניק ליזם מימון לקיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולהבטחת אותו מימון בלבד (לאחר השלמת הבניה, מסירת הפרויקט למזמין וקבלת תעודת השלמה – יהיה היזם רשאי לשעבד את זכויותיו או רכושו כאמור לכל מטרה שהיא).

הסכמת המזמין כאמור תינתן בכפוף ובהתאם לנהלים הנהוגים אצל המזמין לעניין זה, ובכל מקרה תותנה בכך שזכויותיו של המזמין על פי כל מסמכי המכרז לא ייפגעו בכל צורה שהיא. המזמין יהיה רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשעבוד או המחאה כאמור ו/או להתנותם בתנאים, כפי שימצא לנכון, ואולם הוא לא יסרב ליתן את הסכמתו כאמור אלא משיקולים עניינים הנוגעים לשמירת מלוא זכויות המזמין לפי ההסכם ובכפוף להוראות סעיף זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביקש היזם להמחות למוסד פיננסי כאמור לעיל את זכויותיו החוזיות לקבל תשלומים על פי מסמכי המכרז יהיה כתב המחאת הזכויות בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג'(3), בכפוף לתנאים ולשינויים שידרשו על –ידי המזמין כאמור לעיל ובכפוף לשינויים, ככל שיחולו, בהוראות התכ"מ הרלוונטיות.

מובהר כי בהעדר הסכמה מראש ובכתב של המזמין, היזם אינו יכול לבצע כל פעולה מן הפעולות האמורות לעיל וכמו כן לא יהיה כל תוקף שהוא לכל נסיון לשעבד, למשכן, להמחות או לעקל איזה מהזכויות או הנכסים כאמור והיזם מתחייב להסיר כל שיעבוד או משכון או עיקול כאמור אם הוטלו באופן מיידי וכן להודיע לגוף שינסה להטיל שיעבוד או עיקול כאמור על הוראת הסכם זה וקדימותן.

למען הסר ספק מובהר כי סירוב המזמין ליתן הסכמתו לא יהווה עילה להימנעות מביצוע העבודות ו/או לכל עיכוב בהן.

63.2. בכל מקרה שיוטל עיקול או שעבוד או משכון על זכויות היזם לפי הסכם זה ו/או על הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים הקשורים לפרויקט ו/או לביצועו ו/או המצויים באתר (להלן ביחד בסעיף זה: "הציוד") ו/או בכל מקרה שתהיה תביעה או טענה מצד שלישי כלשהו בקשר לזכויותיו בציוד או בכל הקשור אליו, מתחייב היזם, על חשבוננו, לגרום לכך שכל עיקול או תביעה כנ"ל יוסרו לא יאוחר מאשר תוך 30 ימים ממועד הטלת העיקול או ממועד קבלת התביעה או הטענה וכי עד להסרת העיקול, התביעה או הטענה לא ייגרמו למזמין עקב העיקול, התביעה או הטענה כל נזק או כל הפרעה בביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה או במימוש זכויות המזמין על פיו.

63.3. לא פעל היזם על פי התחייבויותיו כלעיל או לא הצליח בפעולותיו, הרי מבלי לפגוע בזכויות המזמין, רשאי המזמין, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו, לעשות כל אותן פעולות שימצא לנכון (לרבות ביצוע כל התשלומים הנדרשים) להסרת העיקול ו/או לדחיית התביעה ו/או הטענה ו/או הסרת או הקטנת ההפרעה, העיכוב או הנזק שהם גורמים או עלולים לגרום למזמין וכל הוצאה שהוציא המזמין בקשר לכך יחולו על היזם ועל היזם יהיה להחזיר למזמין ללא דיחוי, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית, הוצאות ומע"מ, כמפורט בסעיף 61 לעיל.

64. העדר ניגוד עניינים

64.1. היזם וכל גוף קשור אליו יפעלו בנאמנות כלפי המזמין וימנעו מניגוד אינטרסים ו/או מחשש לניגוד עניינים בכל דרך שהיא במישרין או בעקיפין, לרבות מקבלת כל טובת הנאה ו/או קיום קשרים עסקיים מכל סוג שהוא מצד או עם צד שלישי הקשור בביצוע השירותים או בקשר עם הסכם זה.

64.2. היזם ימנע מניגוד אינטרסים כלפי המזמין, בכל דרך שהיא במישרין ו/או בעקיפין, לרבות מקיום קשרי עבודה עם צד שלישי הקשור בפרויקט מטעם המזמין. בכלל זאת, ימנע היזם מקיום קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים עם החברה המנהלת שמונתה ו/או תמונה על ידי המזמין ו/או עם מי מבין היועצים המועסקים על ידי המזמין ו/או מי מטעמו בקשר לפרויקט לפי רשימה שתימסר ליזם בסמוך להודעה על הזכייה במכרז ותעודכן מעת לעת (החברה המנהלת וכל אחד מהיועצים כאמור יקראו להלן: "יועצי המזמין") ואם קיימים או יוצרו,

במהלך תוקפו של הסכם זה, קשרים כאמור – מתחייב היזם להודיע על כך מייד למזמין, לפרט בהודעתו את כל קשרי העבודה, הייעוץ או מתן השירותים וכן מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים שידרשו למניעת קיומו של ניגוד עניינים נוכח הקשרים כאמור, כפי שיקבע על ידי היועץ המשפטי במשרד האוצר או מי שהוסמך על ידו לכך.

”היזם” בהקשר זה משמע – היזם ו/או בעלי השליטה ביזם ו/או נושאי משרה ביזם (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או חברת אם של היזם, חברת בת, חברה אחות, חברה מסונפת או חברה הקשורה ליזם (כהגדרתם של מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ”ח – 1968).

”יועצי המזמין” בהקשר זה משמע – מי מבין יועצי המזמין ו/או בעלי השליטה ביועצי המזמין ו/או נושאי משרה ביועצי המזמין (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או חברת אם של יועצי המזמין, חברת בת, חברה אחות, חברה מסונפת או חברה הקשורה ליועצי המזמין (כהגדרתם של מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ”ח – 1968).

64.3. הפרתה של הוראה זו תהווה הפרה יסודית של ההסכם ובגינה יהיה המזמין רשאי, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לו עקב ההפרה, לחלט איזו מבין הערבויות המופקדות בידי באותה עת.

65. סמכות שיפוט ייחודית

סמכות השיפוט הבלעדית, לצרכי דיון והכרעה בכל הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים להסכם זה, במידה שיתגלעו, תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

66. ערבות בנקאית

בכל מקום בו נזכר המונח ”ערבות בנקאית” בהסכם זה – אף ערבות חברת ביטוח ישראלית, במשמע.

67.1. בכל מקרה שתוגש נגד המזמין ו/או המשתמש ו/או מי מטעמם תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בקשר לעניינים האמורים בהסכם זה, יודיעו אלה ליזם על תביעה/ות כאמור, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופו של היזם ו/או מי מטעמו כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפולו של היזם באמצעות עורכי דין מטעמו ועל חשבונו, או שיתוף עו"ד מטעם היזם בניהול הליכי ההגנה). בכל מקרה, יהיה היזם חייב לשאת בכל ההוצאות (לרבות שכ"ט) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפל בעצמו בתביעה/ות, בין אם שיתף עו"ד מטעמו בהליכי ההגנה ובין אם צורף כצד ג' לתביעה, וכן יפצה ו/או ישפה את המזמין, המשתמש ו/או מי מטעמם בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו להם כתוצאה מהליכים כאמור.

67.2. הוגשה תביעה כאמור – יודיעו המזמין ו/או המשרד, לפי העניין, ליזם על דבר הגשתה של התביעה בסמוך לאחר הגשתה.

68. ויתור או הימנעות משימוש בזכות

68.1. ויתור או ארכה שניתנו על ידי המנהל או המזמין ליזם או הסכמה מצד המזמין או המנהל לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

68.2. לא השתמשו המזמין או המנהל או כל מי מטעמם בזכות או בסמכות על פי הסכם זה או על פי כל דין במקרה או במקרים מסוימים, או לא השתמשו בזכות כאמור במועד – לא ייחשב הדבר כויתור מצידם על הזכות האמורה ו/או כהסכמה לויתור על המועד ו/או כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה.

69. עדכון ושינוי מחירוניהם או מדדים

69.1. מובהר כי כל ההפניות בהסכם זה למחירוניהם הינן לנוסח המעודכן ביותר של המחירוניהם האמורים וכי בכל מקרה בו יבוטל פרסומו של מחירון או יופסק עדכוננו, יחייב את הצדדים מחירון חילופי דומה ככל האפשר למחירון שבוטל, כפי שיקבע על ידי המזמין.

69.2. מובהר, כי ככל שיבוטל מדד המחירים לצרכן או מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי המשמשים כמדדים לצורך הסכם זה, יבוא במקומם המדד שייקבע כמדד החלופי לאותו מדד שבוטל על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או על ידי כל רשות או גוף אחרים שיבואו במקומה לעניין פרסום המדד.

70. סופיות קביעותיו של המנהל

מרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה אשר בו נקבע כי ליזם אין זכות ערעור כלשהי על קביעות המנהל, מוסכם כי במועד מסירת הפרויקט (אך בשום מקרה לא לאחר מכן) יהא היזם רשאי להעלות טענות ביחס להחלטות המנהל שהתקבלו במהלך תקופת ההקמה. טענות היזם כאמור תהיינה במישור הכספי בלבד, דהיינו במידה שתתקבל טענה כלשהי של היזם, כולה או מקצתה, על ידי המזמין, יהא היזם זכאי לפיצוי כספי בלבד, בשיעור שייקבע על ידי המזמין. בכל מקרה, לא רשאי היזם לעכב את ביצועה של עבודה כלשהי לאור טענה של הקבלן כלפי הנחיותיו או פעולותיו של המנהל.

חלק היזם על קביעותיו של המזמין במועד זה, יהיה היזם רשאי לפנות לבתי המשפט המוסמכים בירושלים (בלבד) על מנת להכריע בסכסוך ו/או בחילוקי הדעות שהתגלעו כאמור. מובהר כי גם במסגרת הליך שיפוטי כאמור יהא הסעד המבוקש סעד כספי בלבד ובכל מקרה לא יהיה היזם זכאי לדרוש צווי מניעה, עכבון וכיו"ב צוויים או סעדים, אשר יש או עלול להיות בהם כדי להפריע לפעילות השוטפת במבנה.

71. מיצוי זכויות

הסכם זה ממצה את זכויות הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל מצג או התחייבות, בכתב או בעל פה קודם לחתימתו. כמו כן, לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם אלא אם נעשה בכתב ובמפורש.

72. התניית מחויבויות המזמין

מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות המזמין לפי הסכם זה מותנה בכך שהיזם יקיים את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה שהיזם איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המזמין, יתיר הדבר למזמין לעכב ביצוע כל התחייבות מהתחייבויותיו.

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם או בכתובת אחרת, אשר עליה ימסור צד למשנהו הודעה בכתב וממועד קבלת אותה הודעה. כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד השני לפי הסכם זה תינתן במכתב רשום לפי כתובת הצד השני, או שתישלח בפקסימיליה או שתימסר ביד. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור שלושה ימי עסקים מזמן מסירתה למשלוח בסניף דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה (עם אישור שיגור מוצלח) - באותו יום (ובלבד שהינו יום עסקים וכן התקבל אישור טלפוני על קבלת המסמך שנשלח); ואם נמסרה ביד – ביום העסקים שלאחר מסירתה במשרדו של הצד האחר בכתובת שלעיל, בשעות העבודה הרגילות כנגד אישור קבלה.

ולראייה באו הצדדים על החתום

היזם

מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל
- משרד האוצר – אגף החשב הכללי -
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה -
מינהלת הבינוי הממשלתי

אישור יועמ"ש – לחתימת היזם:

אישור יועמ"ש - לחתימת המזמין:

אני _____ עו"ד _____
מספר _____ רשיון _____ מרח' _____
מאשר _____ בזאת כי ביום _____
חתמו בפני על חוזה זה ה"ה _____
ת.ז. _____
ו. _____ ת.ז. _____ בשם _____
_____ (להלן – "החברה") וכי
ה"ה _____ ו- _____ הנ"ל
מורשים לחתום על חוזה זה בשם החברה וחתימות אלה
מחייבות את החברה לכל דבר ועניין.

אני _____ עו"ד _____
מספר _____ רשיון _____ מרח' _____
מאשר _____ בזאת כי ביום _____
חתמו בפני על חוזה זה ה"ה _____
שתפקידו _____
ו. _____ שתפקידו _____
בשם מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל -
משרד האוצר – אגף החשב הכללי - חטיבת נכסים,
רכש ולוגיסטיקה - מינהלת הבינוי הממשלתי
(להלן – "המזמין") וכי חתימותיהם מחייבות את
המזמין לעניין חוזה זה.

חתימה וחתימת _____
תאריך _____

חתימה וחתימת _____
תאריך _____

מכרז מס' ב-07/16
נספח ג'(1)
אישור ביטוח – תקופת ההקמה

אישור ביטוח – תקופת ההקמה

תכנון ובניה של מבנה בית המשפט בחדרה

נספח זה יושלם במועד מאוחר יותר

ערבות בנקאית אוטונומית

(ערבות הקמה)

לכבוד

ממשלת ישראל – משרד האוצר

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה – מינהלת הבינוי הממשלתי

ג.א.נ.,

הנדון : כתב ערבות מספר

1. על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי, לתשלום כל סכום עד לסך של 5,850,000 ₪ (ובמילים: חמישה מיליון ושמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת היזם בקשר עם מכרז מס' ב-07/16 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה בית המשפט בחדרה.

2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי המתפרסם על ידי "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" (להלן: "המדד") שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי שהינו מדד _____, אשר התפרסם ביום _____ והעומד על _____ נקודות ניושלים *המדד הבסיסי הקבוע בהסכם* (להלן: "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם חובה לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן, מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.

4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.

אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 3 לעיל.

5. בכל מקרה, אם יתברר ביום פרעונו בפועל של סכום הקרן או כל חלק ממנו, כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן (ללא כל הפחתה); אם דרשתם את תשלום חלק מסכום הקרן אנו נשלם אותו חלק מסכום הקרן בלבד.

6. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא. כמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום על פי כתב ערבות זה מכל סיבה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם על פי הדין.

7. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.

8. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב_____. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

9. מובהר כי ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

הבנק

נוסח כתב המחאת זכויות

*בכל מקרה יחייב הנוסח לפי הוראות התכ"מ שתהיינה בתוקף במועד הבקשה להמחאת זכויות, ובכפוף לשינויים והתאמות הנדרשות לפי שיקול דעתו והנחיותיו של המזמין.

שם הטופס: בקשת מוטב להמחאת זכות לצד ג'

לכבוד

ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל

באמצעות חשב משרד _____

הנדון: המחאת זכות

הננו להודיעכם כי ביום _____ המחנו ל _____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: "הנמחה"), את זכותנו לכל הכספים המגיעים לנו מכם ו/או יגיעו לנו מכם בעתיד, על פי חוזה מספר _____ אשר נחתם ביום _____ (להלן: "החוזה"), בין מדינת ישראל לבין חברתנו שם _____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: "המוטב"). בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הסכומים לפי החוזה הנזכר לעיל, לחשבון מספר _____ בבנק _____ בסניף _____.

הננו להצהיר כדלהלן:

1. ידוע לנו שבהתאם לחוזה טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.
2. הרינו מבקשים את אישורכם ופוטרים אתכם אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים לנו או לכל אדם אחר. כמו כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשתנו זו תהיה בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש למדינה ו/או שתהיה לה בעתיד כלפינו.
3. ידוע לנו כי הסכמה זו מותנית בהסכמת הנמחה לתנאים לביצוע המחאת זכויות, כמפורט בהצהרת הנמחה המצורפת לבקשתנו.
4. הנני מצהירים בזאת כי לא קיימים עיקולים על חשבונות הבנקים שבבעלותנו.
5. אנו מסכימים בזאת כי:
 - 5.1 המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח החוזה עמנו, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו לאחריו, ולכך שזכותם של הממשלה ושל המוטב לשנות את החוזה אינה מוגבלת. כמו כן אנו מוותרים על כל טענה ועל כל תביעה בדבר הגבלת זכות

הממשלה והמוטב לשינוי החוזה בינינו בשום צורה שהיא, ובכלל זה זכותם להגיע להסדר פשרה.

- 5.2 המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח כל דין או מכוח כל הסכם בין משרדי הממשלה ובינינו, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו לאחריו, וכן אנו מסכימים כי לממשלה תעמוד הזכות לקזז כנגד חובותינו (נושא המחאת הזכות) כל סכום שנחויב למשרדי הממשלה, מכוח כל הסכם או כל דין, לרבות תשלומי מס.
- 5.3 ההמחאה היא בלתי הדירה (בלתי עבירה פעם נוספת).
- 5.4 איננו רשאים להמחות כל זכות וכל חובה הנובעות מהחוזה הנזכר לעיל שבין המדינה לבין חברתנו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המזמין – מדינת ישראל – מראש ובכתב.
- 5.5 הסכמת המזמין כאמור אין בה כדי לשחרר אותנו מהתחייבות, מאחריות או מחובה כלשהן על פי כל דין ולפי ההסכם שנחתם בין הצדדים.
6. אנו מצהירים כי כל האמור בבקשתנו זו נכון.

תאריך _____

פרטי מורשה חתימה מטעם המוטב (ת"ז, שם מלא, תפקידו אצל המוטב): _____

חתימת מורשה חתימה מטעם המוטב _____ חותמת המוטב _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ אשר כתובתו _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה על פי ת"ז שמספרה _____, ואשר הוא/היא מורשה חתימה בחברת _____ מספר ח"פ _____.

לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

_____ חתימה וחותמת עורך הדין

שם הטופס: הצהרת נמחה בבקשה להמחאת זכות לצד ג'

הנדון: המחאת זכות – הצהרת הנמחה

הננו להודיעכם כי ביום _____ המחתה חברת _____ מספר ח"פ _____ אשר _____ כתובתה _____ (להלן: "המוטב"), לזכותינו _____ מספר ח"פ _____ אשר _____ כתובתה _____ (להלן: "הנמחה"), את כל הכספים המגיעים לה ו/ או יגיעו לה מכם בעתיד, על פי חוזה מספר _____ אשר נחתם ביום _____ בין מדינת ישראל לבין המוטב (להלן: "החוזה"). בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הסכומים כפי החוזה הנזכר לעיל לחשבון מספר _____ בבנק _____ בסניף _____.

הננו להצהיר כדלהלן:

(1) ידוע לנו כי במקרה של כשל תמורה או של כל אי הסכמה בין מדינת ישראל למוטב, אשר בגינם החליט המזמין באופן חד צדדי או בהסכמה לעכב, להקטין או להפסיק תשלומים המגיעים למוטב – לא תוכל חברתנו לבוא בכל טענה כלפי המדינה.

(2) אנו מסכימים כי:

א. המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח החוזה, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו אחריו, ולכך שזכותם של הממשלה ושל המוטב לשנות את ההסכם אינה מוגבלת. כמו כן אנו מוותרים על כל טענה ועל כל תביעה בדבר הגבלת זכות הממשלה והמוטב לשינוי הסכם ההתקשרות ביניהם בשום צורה שהיא, ובכלל זה זכותם להגיע להסדר פשרה.

ב. המחאת הזכות אינה פוגעת בטענות העומדות לממשלה מכוח כל דין או מכוח כל הסכם בין משרדי הממשלה ובין המוטב, בין אם קמו לפני מועד ההמחאה ובין אם יקומו אחריו, וכן מסכימים לכך שלממשלה תעמוד הזכות לקזז כנגד חובותיה למוטב (נושא המחאת הזכות) כל סכום אשר יהיה המוטב חייב למשרדי הממשלה מכוח כל הסכם או כל דין, לרבות תשלומי מס.

ג. המחאת הזכות על פי החוזה היא בלתי עבירה, ואנו לא נהיה רשאים להמחותה שנית.

(3) ידוע לנו שבהתאם לחוזה, טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.

(4) אנו מבקשים את אישורכם ופוטרים אתכם אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים למוטב או לכל אדם אחר. כמו כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשה זו של המוטב תהיה בתנאי שהמחאת הזכות תהיה כפופה לכל זכות שיש למדינה ו/או שתהיה לה בעתיד כלפי המוטב.

(5) אנו מצהירים כי כל האמור בהצהרתנו זו נכון.

תאריך _____

פרטי מורשה חתימה מטעם הנמחה (ת"ז, שם מלא, תפקידו אצל הנמחה): _____

חתימת מורשה חתימה מטעם הנמחה _____ חותמת הנמחה _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ אשר כתובתו _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה על פי ת"ז שמספרה _____, ואשר הוא/היא מורשה חתימה בחברת _____ מספר ח"פ _____.

לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה הנ"ל את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

_____ חתימה וחותמת עורך הדין

שם הטופס: אישור המדינה לבקשה להמחאת זכות לצד ג'

הנדון: אישור המדינה לבקשה להמחאת זכות לצד ג'

לבקשת חברת _____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: _____

"המוטב"), ואשר בינה לבין מדינת ישראל נחתם חוזה מספר _____ ביום _____ (להלן: "החוזה") –

אנו מאשרים כי נפעל בהתאם לבקשת המוטב להמחות את זכויותיו הנובעות מהחוזה לידי _____ מספר ח"פ _____ אשר כתובתה _____ (להלן: "הנמחה").

זאת בתנאי מפורש שלא נהיה אחראים אם בשל טעות בתום לב נשלם את הכספים שהם מושא המחאת הזכות הנ"ל או כל חלק מהם, למוטב עצמו או לכל אדם אחר.

אנו נשלם לנמחה אם לא תהיה מניעה חוקית לכך, וכן בכפוף לכל טענה העלולה להיות למדינת ישראל כלפי המוטב בקשר לעסקה זו, או בקשר לכל עסקה אחרת שבה התקשרה מדינת ישראל עם המוטב.

תאריך _____

חתימות

_____ (1)

פרטי החותם
תפקיד

_____ (2)

פרטי החותם
תפקיד

אישור והתחייבות חברת הניהול

לכבוד
ממשלת ישראל – משרד האוצר
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה – מינהלת הבינוי הממשלתי

ג.א.ג.,

הנדון: תחזוקה של מבנה בית המשפט בחדרה

אנו הח"מ _____ ח.פ. _____ מאשרים ומתחייבים בזאת
כלפיכם (להלן ביחד ולחוד: "נציגי המזמין" או "המזמין"), בקשר עם התחייבויותיו של
_____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), בעקבות
זכייתו במכרז מס' ב-07/16 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה בית המשפט בחדרה (להלן:
"המכרז" ו-"הפרויקט" בהתאמה) כדלקמן:

1. עסקנו בניהול והענקת שרותי תחזוקה למבנים, אשר חלק מהותי בהם משמש כמבני ציבור ו/או משרדים ו/או תעשיות עתירות ידע בשטח מצטבר מינימלי של 90,000 מ"ר ברוטו (לפחות) מתוכם לפחות 2 מבנים בשטח מינימלי של 7,000 מ"ר ברוטו (לפחות) כל אחד ועוד 3 בניינים בשטח מינימלי של 4,000 מ"ר (אשר בהם ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי הפנים של היחידות / הנכסים) או למבנים המשמשים את מוסדות המדינה ומשרדי הממשלה (כדוגמת קריות ממשלה או בתי משפט) בשטח מצטבר מינימלי של 30,000 לבדוק עם רוני מ"ר ברוטו (לפחות) והכל במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות (שסיומן בתוך 90 ימים ממועד הוצאת צ.ה.ע. לפרויקט).
"שטחים" או "שטח ברוטו" לעניין אינם כוללים שטחים תת קרקעיים כגון חניונים ושטחי אחסנה.
2. עסקנו במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות (שסיומן בתוך 90 ימים ממועד הוצאת צ.ה.ע. לפרויקט) בהענקת שרותי תחזוקה לפחות ל-2 מערכות מיזוג אויר מרכזיות בתפוקה של 250 טון קירור (לפחות) כל אחת, ובנוסף לפחות 4 מערכות מיזוג אויר מרכזיות בתפוקה של 50 טון קירור (לפחות) כל אחת, ו-4 מערכות חשמל הכוללות מתקן מתח גבוה, כל אחת מהן בהיקף של לפחות 1,000 אמפר.
אנו מקיימים אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עימה על פי כל דין ו/או הוראות התכ"מ. (הערה – המזמין יהיה רשאי לעדכן הוראה זו ולפרט תנאים הנדרשים מחברת הניהול, כפי שיהיו בתוקף במועד אישורה של חברת הניהול על פי ההסכם).

3. התקשרנו בהסכם עם היזם, אשר בו התחייבנו, בין היתר, לבצע את כל התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז ואשר עניינן ביצוע שירותי התחזוקה של המתחם, המבנה, המערכות, המתקנים, החצרות, החניון וכל יתר מרכיביו של הפרויקט ולשאת באחריות שתוטל על היזם כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, אשר עניינה ביצוע של שירותי ניהול, התחזוקה וההפעלה של המתחם, המבנה, המערכות, המתקנים, החצרות, החניון וכל יתר מרכיביו של המתחם וזאת עד למועד האחרון בו תחול על היזם אחריות או חבות כאמור.

4. הננו מאשרים ומסכימים לכך שתראו בהסכם שלנו עם היזם משום הסכם לטובת צד ג', דהיינו לטובתכם ובאופן שאם נידרש לכך על-ידכם, אנו נהיה מחוייבים לקיים אחר כל התחייבויותינו על פי ומכח ההסכם, ישירות כלפיכם.

5. ידוע לנו ואנו מסכימים ומתחייבים לפעול כדלקמן :

(א) ידועות ומוכרות לנו הוראות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב – 2011 (להלן: **"החוק להגברת האכיפה"**).

(ב) אנו מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנדרשים על מנת לוודא שמירה על זכויות העובדים, על פי כל דין, בין שהם יועסקו ישירות על ידינו ובין שהם יועסקו על ידי קבלנים, ספקים, נותני שירותים או כל גוף אחר המועסקים על ידינו. "זכויות עובדים" בעניין זה משמע - לרבות זכויות הנובעות מזהותו של "המזמין".

(ג) אנו מאשרים כי עלינו לקיים אחר כל חובותינו בהיותנו "מזמין שירות" בהתאם לקבוע בחוק להגברת האכיפה.

(ד) אנו נותנים בזאת הסכמתנו לכך שיחידת הביקורת בחשב הכללי תקיים פיקוח שוטף על פעילותינו בכל הקשור ליישום החוק להגברת האכיפה. אנו מתחייבים להעביר ליחידת הביקורת את ממצאי הביקורת שנערוך לקבלני השירות עימם התקשרנו ו/או נתקשר במהלך תקופת ההתקשרות. יחידת הביקורת תבחן את הממצאים שעלו בדו"חות ובמידה ותמצא שהליקויים לא תוקנו תדווח לנו. נוסף על האמור, אנו מתחייבים להעביר ליחידת הביקורת, אחת לפרק זמן קבוע שימסר לנו על ידי יחידת הביקורת, דו"ח המפרט את כלל הפעילויות שלנו בכל הקשור לשמירה על זכויות עובדים, לרבות תלונות של עובדים ואופן הטיפול בהן

6. מבלי לגרוע מכלליות האמור במסמך זה, מוכרות לנו כל הוראות הסכם התחזוקה, המצורף כנספח ד' למסמכי המכרז, אנו מקבלים על עצמנו את כל התחייבויות חברת הניהול המתוארות שם ומתחייבים לפעול על פיהן.

7. ידוע לנו כי התקשרותנו בהסכם עם היזם מהווה תנאי הכרחי ויסודי בהתקשרות בינו וביניכם על פי מסמכי המכרז, אי לכך; לא נהיה רשאים לבטל את ההתקשרות עם היזם, אלא באישורכם, מראש ובכתב.

חתימה: _____ :

מכתב מהנדס העיר חדרה מיום 23.2.16

אגף ההנדסה

י"ד אדר א' תשע"ו
23 פברואר 2016
הנדסה/81

חדרה
עיר עם אנרגיה



לכבוד
יאיר ארצי
CPM הנדסה

א.נ.

**הנדון: הקמת בית משפט בחדרה
סמוכין: סיכום דיון בלשכת ראש-העיר מיום 23/2/2016.**

לאחר ביצוע מספר בדיקות ולאחר מספר איטרציות במהלכן הוגדרו מחדש חלק מדרישות התכנון המבוקשות, סוכם שניתן להגיש בקשה להיתר למבנה בית המשפט עם הקלות, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

התנאים הם כדלהלן:

1. מיקום הכניסה לחניון התת-קרקעי תואם למיקום בתכנית המפורטת, כפי שהוצג בפגישה בתאריך 22.2.16.
2. בניגוד לקיים בחד/1212, החניון יוצג כחניון נפרד מחניון בניין העירייה העתידי. בהיתר הבנייה יוצגו מיקומים אפשריים למעבר לחניון עתידי ככל שיוקם מתחת לבית העירייה. נושא זה, של ניתוק החניונים, יבוקש כהקלה.
3. תקן החנייה יתאם לתקן המחייב שבתכנית חד/1212.
4. ככל שמבוקשת חלוקה שונה מהמצוין בחד/1212 בין השימושים בבניין – בית משפט ומשרדים – יש לבקש הקלה לנושא זה.
5. הואיל ובתכנית הבינוי המחייבת מסומן חיבור בין מבנה בית המשפט החדש והישן, אך לא מצוינת מהות החיבור, יש להראות חיבור קל כגון גגון שישולב בפיתוח השטח.
6. במידה ואינך מעוניין בהקלה יש להראות חיבור פיזי בתכנון אשר יהיה ב-HOLD לאור העובדה כי ברמה התפעולית אין בגין תכלית זו צורך לבית המשפט.
7. יצויין עוד, כי לא תהיה חריגה מהמרכיבים המחייבים של בניון חד/1212, כגון הגובה המחייב בתכנית, קווי הבניין, הפניית חזית בית המשפט לכיכר העירונית וכו'.

לשכת מהנדס העיר
הלל יפה 5
טל. 6303720/1/2
פקס. 6303726

אדריכל העיר
תיכנון העיר
הלל יפה 5
טל. 6303727/8
פקס. 6303726

רישוי בנייה
הלל יפה 5
טל. 6303732/3
פקס. 6303726
פקס. 6303717

פיקוח בנייה
טל. 6303739/239
פקס. 6303726

פיתוח תשתיות
הלל יפה 25
טל. 7702141
פקס. 7702150

היטלי השבחה
הלל יפה 5
טל. 6303205/40/48
פקס. 6303337

נכסים
הלל יפה 25
טל. 7702139/140
טל. 7702143
פקס. 7702152

רישוי עסקים
הרברט סמואל 51
טל. 6222618
פקס. 6222617

מבני ציבור
ומבנים מסוכנים
הרברט סמואל 51
טל. 6249472
פקס. 6249471

האגודה
לתרבות הדיון
בית החייל
הנשיא פינת רוטשילד
טל. 6331866
פקס. 8583566