

מסמך 4

חוזה בנייה עם עמותה

מס' חוזה: _____

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "המשרד"):

מצד אחד

לבין

עמותת _____ מספר _____
עמותה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי חתימה
המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן: "החברה"):

צד שני

<p>והעמותה זכתה במכרז מס' _____ לבניית _____ יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם מס' _____ ב- _____, עבור חברי העמותה.</p>	הואיל
<p>ומינהל מקרקעי ישראל (להלן- "המינהל") הינו הבעלים של המקרקעין ב- _____ (להלן- "המתחם") המפורטים בנספח א' המצורף לחוזה זה.</p>	והואיל
<p>והמשרד והמינהל ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על ידי העמותה.</p>	והואיל
<p>והמשרד מעוניין בבנייה למגורים ובעבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך, על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.</p>	והואיל
<p>והעמותה מעוניינת להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה ובתקנון העמותה.</p>	והואיל
<p>והמשרד והמינהל קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם לעמותה וכתנאי מוקדם לחתימת הסכם פיתוח של המינהל עם העמותה, כי על העמותה להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.</p>	והואיל
<p>והעמותה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהם במתחם בו זכתה עבור חבריה.</p>	והואיל
<p>והעמותה התקשרה בהסכם עם מנהל פרויקט או חברת ניהול (להלן : מנהל הפרויקט) לצורך ניהול הפעלת הפרויקט.</p>	והואיל
<p>והמשרד קיבל על עצמו לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי הכלל כמפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.</p>	והואיל
<p>והעמותה מסכימה לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, הכלל כמפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.</p>	והואיל

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן :

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. כל אימת שיתגלו בהוראות חוזה זה או במסמכי החוזה אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאי המנהל למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך לעמותה.
- כל אימת שתתגלה סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין עצמן, בין הוראה בחוזה לבין הוראה במסמך ממסמכיו או בין הוראה במסמך אחד לבין הוראה במסמך אחר או בין הוראות באותו מסמך לבין עצמם, יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך לעמותה.
- ג. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הפיתוח של המינהל – עליו תחתום העמותה – באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן – יחייבו הוראות חוזה זה.
- ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף ג' מודגש כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין חוזה זה לבין חוזה הפיתוח של המינהל בנושא לוח הזמנים ולעניין טיב ואיכות הבנייה, יחולו ויחייבו את הצדדים הוראות חוזה זה.
- ה. העמותה מתחייבת לפעול עבור חבריה בהתאם לתקנון, לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכתה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבנייה זו. העמותה מתחייבת לבנות ולפתח בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות הבנייה, הכל בהתאם להוראות פרק א' לחוזה זה.
- ו. העמותה מתחייבת לשלם למשרד את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, אשר בוצעו/יבוצעו על-ידו, הכל בהתאם להוראות פרק ב' לחוזה זה. הסדרת התשלומים כאמור, הינם תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ז. העמותה מתחייבת לבצע את פעילותה כעמותה על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לתקנונה לרבות התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכתה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין. העמותה מתחייבת לבצע הכל בהתאם להוראות חוזה זה לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות העמותה לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייבת העמותה להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

2. הגדרות

בחוזה זה – (פרט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של עניין).

"המינהל" מינהל מקרקעי ישראל.

"המנהל" המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.

"נציג המשרד" מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.

<p>תאגיד או יחיד שיחתום על הסכם עם העמותה מנהל פרויקט" לביצוע ניהול ופיקוח צמוד על העבודות לרבות ניהול הנדסי, כספי, ארגוני, חשבונאי ואחר של הפרויקט (להלן: מנהל הפרויקט).</p>	<p>"חברה לניהול פרויקט או</p>
<p>צוות שמונה על-ידי המשרד לפיקוח ובקרה על פעילות העמותה.</p>	<p>"מנהלת מטעם המשרד"</p>
<p>אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת על-ידי המנהל לביצוע תיאום בין החברות/העמותות הבונות באתר לבין קבלני הפיתוח הכללי, לפקח על עבודות הפיתוח הכללי וכן לדווח על התקדמות הבנייה (להלן: "המתאם").</p>	<p>"מתאם מטעם המשרד"</p>
<p>עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים עד גבולות המגרשים לרבות עבודות פיתוח לראש השטח אשר נטל המשרד על עצמו לבצע והעמותה התחייבה לשלם בגינן הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים ולהוראות פרק ב' בחוזה זה.</p>	<p>"עבודות הפיתוח הכללי"</p>
<p>פיתוח החצר ופיתוח בתוך תחומי המגרש.</p>	<p>"פיתוח צמוד"</p>
<p>גמר "שלב הבנייה 08".</p>	<p>"התחלת הבנייה"</p>
<p>לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי העמותה בהתאם להוראות חוזה זה.</p>	<p>"לוח זמנים"</p>
<p>מסירת פינות המגרש לחברה ואישור של המשרד לעליה על השטח בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי החברה.</p>	<p>"שלב הבנייה 05"</p>
<p>התחלת ביצוע עבודות עפר.</p>	<p>"שלב הבנייה 06"</p>
<p>גמר יציקת יסודות, פלטות או כלונסאות לבנין שלם.</p>	<p>"שלב הבנייה 08"</p>
<p>גמר שלד עם מחיצות.</p>	<p>"שלב הבנייה 18"</p>
<p>גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p>"שלב הבנייה 39"</p>
<p>סיום עבודות הפיתוח הצמוד לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות.</p>	<p>"שלב הבנייה 42"</p>

"המועד הקובע"

המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה – על-פי מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. המועד הקובע לחוזה זה הוא: _____

"ערבות"

ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות העמותה על-פי הוראות החוזה.

"ערבות לקיום התשלומים"

ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ולהבטחת התשלומים המגיעים למשרד מאת העמותה.

"ערבות נזקים"

ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים שהעמותה תגרום במהלך העבודה, אם תגרום.

"מדד מחירים לצרכן"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד תשומות הבניה"

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו; אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מגרש"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מתחם"

השטח הכולל מגרש אחד או מספר מגרשים על-פי נספח ג' לחוזה זה.

מסמכים המצורפים לחוזה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו .3

- 3.1 תוכנית בנין עיר – תשריט ותקנון (נספח א' לחוזה).
- 3.2 פרצלציה, איתור כללי של המתחמים וגבולותיהם (נספח ב' לחוזה).
- 3.3 תוכנית פיתוח מנחה (נספח ג' לחוזה).
- 3.4 הנחיות תכנון 2.3 (נספח ד' לחוזה).
- 3.5 נוסחי ערבויות (נספח ו' לחוזה).
- 3.6 טופס הצהרה על כמויות בנין מינימליות (נספח ז' לחוזה).
- 3.7 נספח ביטוח (נספח ח' לחוזה).
- 3.8 תקנון עמותת הבנייה (נספח ט').
- 3.9 הודעת העמותה על זהות העו"ד לניהול הטיפול ברוכשי הדירות (נספח י' לחוזה).
- 3.10 תפקידי חברת הניהול (נספח י"א לחוזה).
- 3.11 רשימת חברי העמותה.
- 3.12 פרוטוקול מסיוור מציעים חתום על-ידי המציע.

מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה 4

- 4.1 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.2 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.3 חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
- 4.4 הנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתם האחרונה.
- 4.5 תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשנ"ו-1996 (מדף 3210) הסעיפים הרלבנטיים לחוזה זה.
- 4.6 ההודעות לעמותות שתוצאנה מטעם המשרד לפני המועד האחרון להחזרת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים, ושעל העמותה להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.

4.7 מפרט משהב"ש/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשהב"ש/ממ"ג (GIS).

הצהרת העמותה 5

העמותה מצהירה כי תפעל בנאמנות, במסירות, בחריצות ובשקיפה רבה כשליחתם של חבריה ובהתאם לתקנונה. כן מצהירה העמותה בזה כי ברשותה נמצאים כל המסמכים המוזכרים בסעיפים 3 ו- 4 לעיל, קראה והבינה את תוכנם, קיבלה את כל ההסברים שביקשה לדעת, ומתחייבת לבצע את כל העבודות בהתאם לדרישות המוגדרות בהם.

הצהרה זו מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה

חתימת

תאריך
העמותה

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של העמותה ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיור למגורים ולפיתוח הצמוד. הוראות פרק זה חלות גם על העבודות המפורטות בפרק ב' לחוזה זה: עבודות הפיתוח הכללי.

1. הצהרת העמותה והתחייבותיה

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מצהירה העמותה בזאת כי בכוונתה לגרום ולפעול עבור חבריה להקמת יחידות דיור למגורים וכן לגרום ולפעול לביצוע עבודות פיתוח צמוד הכלל כמפורט בחוזה זה ועל-פי לוח הזמנים המופיע בחוזה זה.

ב. העמותה מצהירה כי ידוע לה ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה לעמותה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

ג. העמותה מתחייבת עובר לגמר שלב 08 של הבנייה לסיים ביצוע של הקירות היקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי אם העמותה חרגה בעבודותיה מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהעמותה ביצעה חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות העמותה כמצוין לעיל, יתבצע ע"י העמותה ועל חשבונה.

ד. העמותה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה חוזה חתום עם מכון מוסמך, לבדיקת תקינות וחוזק חומרים לביצוע בדיקות על סמך פרוגרמת בדיקות שהוכנה במינהל תכנון והנדסה של המשרד.

ה. העמותה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה דו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס הביסוס מטעמה.

2. התחלת הבנייה

העמותה מתחייבת לסיים את ביצוע שלב הבנייה 08 בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע.

לא סיימה העמותה את הבנייה כאמור עד למועד האמור, מכל סיבה שהיא, יהיה המנהל רשאי, בנוסף על התרופות העומדות לו עפ"י כל דין, לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעה בכתב לעמותה.

3. לוח זמנים

- (א) העמותה מתחייבת לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות הכלל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:
- תוך 170 יום מ"המועד הקובע" - לחתום על חוזה זה, ולהסדיר את הערבויות הבנקאיות והאוטונומיות ולשלם הוצאות הפיתוח למשרד בצרוף רשימת חברי העמותה.
 - תוך 175 יום מ"המועד הקובע" - לחתום על חוזה עם מנהל פרויקט.
 - תוך 180 יום מ"המועד הקובע" - לשלם תשלום בגין הקרקע ולחתום על חוזה הפיתוח עם המינהל.
 - תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 08.
 - תוך 34 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
 - תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.
- (ב) מובהר ומוסכם בזה כי לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן (א) הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.
- (ג) לא עמדה העמותה בהוראות סעיף זה או בחלקן יהיה רשאי המשרד, בנוסף לכל התרופות העומדות לו על פי כל דין, לבטל את זכיית העמותה במכרז וכל הכרוך בכך וכן לבטל חוזה זה.

4. הקצאת קרקע

- א. העמותה מתחייבת לחתום על חוזה פיתוח עם המינהל.
- ב. דמי חכירה מהוונים ישולמו למינהל בהתאם לתנאים שייקבעו על-ידו.

5. הסכם עם חברת הניהול או מנהל הפרויקט (להלן: מנהל הפרויקט)

- העמותה מתחייבת לחתום על הסכם עם מנהל פרויקט לביצוע ניהול ופיקוח צמוד על העבודות, לרבות ניהול הנדסי, כספי, ארגוני, חשבונאי ואחר של הפרויקט כמפורט בנספח ט"ו.
- העבודות שיבוצעו באמצעות העמותה על-פי חוזה זה, יהיו בניהולו ובפיקוחו של מנהל הפרויקט.
- מנהל הפרויקט יהיה חייב להיות בעל ניסיון בעבר או בהווה של ניהול שלושה פרויקטים בהיקף כולל של 30 מיליון ש"ח לפחות.
- אחריות מנהל הפרויקט אינה פוטרת את העמותה מאחריותה לטיב ולאיכות העבודות כאמור ולביצוען על-פי דין ועל-פי הוראות חוזה זה.

6. מכירת דירות

- (א) העמותה מתחייבת לדאוג לכך כי ייחתם חוזה עם כל אחד מחבריה לגבי כל הדירות. נוסח החוזה יאמץ במלואו את התקנון המצוי במסמכי החוזה.
- (ב) העמותה תנהל רישום מדוייק של רוכשי הזכויות במקרקעין, ותמציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שתידרש על-ידו.
- כמו כן תמציא העמותה למשרד, לפי דרישתו, כל חוזה שנחתם עם החברים בגין דירה מן הדירות נשוא חוזה זה.
- המשרד או מי מטעמו, יהיה רשאי לבצע ביקורת שוטפת בעמותה ובמשרדיה בכל הקשור במכירה והעברת הזכויות במקרקעין ולמחירים.
- (ג) מוסכם בזאת, כי העמותה תפעל לאיכלוס הדירות ותישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

7. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

- (א) העמותה תדאג לכך כי כל עבודות הבניה והפיתוח הצמוד יבוצעו לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.
- (ב) העמותה מתחייבת לגרום לכך כי בביצוע כל עבודות הבניה, הפיתוח הצמוד לפי חוזה זה, יהיה שימוש ויבוצעו במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה, ותבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד. העמותה תגרום לכך כי תינתן הוראה בלתי חוזרת למכון הבודק לשלוח העתקים מכל תוצאות הבדיקות למשרד.
- (ג) דירות נשוא חוזה זה ייבנו בהתאם למפרט הכללי ובהתאם להנחיות התכנון של המשרד.
- (ד) העמותה תגרום ותפעל לכך כי תוגש למשרד סמוך לפני הגשת בקשה להיתר בנייה במתחם את המסמכים הבאים:
- תוכנית הגשה לכל מגרש, תואמת לבקשה להיתר בנייה.
 - חישוב שטחי דירות לכל טיפוס דירה.
 - טבלה + סכימת חישוב בהתאם להנחיות תכנון 2.4.
 - דף לבדיקה עצמית – הנחיות תכנון 2.5.
 - סט תוכניות פיתוח בקני"מ 1:250, חתומות ע"י מתכנן פיתוח האתר.
 - תצהיר המתכנן לגבי התאמת תכנון המעטפת לדרישת ת"י 1045 וכן ת"י 413 לרעידות אדמה.
 - תצהיר מהנדס לגבי יציבות המבנים.

לתוכניות תבוצע בקרה מדגמית, הן במהלך התכנון, והן במהלך הביצוע. עיתוי הבקרה והיקפה, יקבעו מעת לעת, ע"י המשרד. אין בבקרת התכנון המדגמית שנעשתה ע"י המשרד כדי לגרוע מאחריות העמותה לתכנון ולביצוע וכל הכרוך בכך, ולהטיל אחריות כלשהי על המשרד.

8. עבודות הנדסה בנאיות

העמותה תהיה רשאית לבצע את עבודות הבניה והפיתוח הצמוד באמצעות עובדים, קבלני משנה ובכל דרך אחרת. עבודות המהוות "עבודות הנדסה בנאיות" כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969, תעשנה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל.

9. היתרים ורישיונות

א. העמותה מתחייבת בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות יהיו בידיה היתרי בנייה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק.

ב. העמותה מתחייבת למלא אחר תנאי ההיתרים והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידה, בין שניתנו על שמה ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרשיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה העמותה את הממשלה וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

10. תכנון

10.1 העמותה מתחייבת לפעול ולגרום לכך כי התכנון והביצוע של הבתים ופיתוח החצר יהיו על פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייבת העמותה לבצע על חשבונה מדידה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר ובכלל זה הכנת תוכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

10.2 העמותה מתחייבת לפעול כי ימונה צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, ומתכננים נוספים לפי הצורך.

10.3 התכנון שיבוצע כאמור ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל תוכל העמותה לפעול להכנת תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי העמותה לבדה אחראית להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והעירייה עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

10.4 צוות התכנון שיפעל מטעם העמותה יזומן לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני העמותה יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

העמותה מתחייבת לפעול בין היתר להתמדה בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.

10.5 אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקנ"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות העמותה (אם קיימות).

למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקנ"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקנ"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את החברה מכל אחריות שהיא.

10.6 כל הצעה של העמותה לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד.

10.7 מבלי לגרוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייבת העמותה לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייבת העמותה, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייבת העמותה כי אין לה ולא יהיו לה תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

10.8 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתב"ע והתקנון והינם באחריות העמותה, אולם העמותה חייבת באישור מוקדם של המשרד לגבי כל תוכנית בקשה להיתר אשר תוגש לרשויות התכנון הסטטוטוריות, באשר להתאמת תוכניות ההגשה לתוכניות שאושרו בקנ"מ 1:250, כאמור בסעיף 10.4 לעיל.

10.9 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בחתימת נציג המשרד על התוכניות אין משום אישור שהן תואמות את תוכניות בניין עיר, ואין באמור סעיף זה כדי לפטור את העמותה מכל אחריות שהיא, ועל העמותה לפעול בהתאם לחוקי התכנון והבנייה והתוכניות המחייבות על-פי כל דין.

10.10 עם סיום הליווי ואישור התכנון, מתחייבת העמותה לפעול ולגרום לכך כי המודד מטעמה יעביר למודד האתר או לנציג המשרד אם אין מודד אתר בשטח, דיסקט הכולל סימון המגרשים וסימון המבנה/ים במגרשים, בהתאם לתכנון המאושר. בתום שלב הבנייה 08, מתחייבת העמותה לפעול ולגרום לכך כי המודד מטעמה יעביר דיסקט למודד האתר, כדי לוודא

שהבנייה תואמת את התוכניות.

10.11 העמותה מתחייבת לבנות על-פי הנחיות הנגישות לאוכלוסיה עם מוגבלות כדלקמן:

יח"ד נגישות – לפחות לגבי 5% מסה"כ יח"ד. תוביל אליהן ולאזורי השירות; חדר אשפה והחניון "דרך נגישה" ו/או "מעברים נגישים", כהגדרתם ב- ת"י 1918.

חניות – יוקצו "חניות נגישות", על-פי – ת"י 1918. במבנים בהן הוקצו "יחידות דיור נגישות", מספר "מקומות החניה הנגישים" יהיו לפחות כמספר אותן יחידות.

מקרא יח"ד נגישות – בבקשה להיתר הבנייה, תיכלל טבלה אשר תפרט את המגרשים והיקף יח"ד אליהן תוביל "דרך נגישה" (מכסת יח"ד/מגרש).

מעלית נגישה – באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית – 6 נוסעים. (מידות תא מעלית נגישה – עומק התא לפחות 1.25 מ'. רוחב הדלת לפחות 0.8 מ', גובה לחצנים 1.3 מ' לכל היותר).

הוראות אלו אינן באות להקל מדרישות החוק והתקנות בנושא זכויות לאנשים עם מוגבלות. תוקף הוראות אלו עד לפרסום ברשומות של התקנות כאמור.

11. רישום בלשכת רישום המקרקעין

העמותה מצהירה כי ידוע לה כי במתחמים על-פי מכרז זה נרשמה פרצלציה, על העמותה לבנות בהתאם לחלקות החדשות במתחמי הבנייה. כל סטייה מגבולות החלקות הרשומות, תחייב את העמותה לבצע ולשאת בהוצאות תיקון התוכניות לצורכי רישום הפרצלציה.

העמותה מתחייבת לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על-פי כל דין וכמפורט להלן:

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין וזאת לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

אם במועד זה טרם נמכרו 80% מהדירות, תינתן אורכה נוספת אחת בלבד של 6 חודשים לביצוע הרישום. על העמותה להגיש למשרד בקשה למתן אורכה כאמור לעיל, בצרוף תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל החברה מורשה חתימה, בדבר המספר המדויק של הדירות שנמכרו למועד הגשת הבקשה.

העמותה תמציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות חברי העמותה בדירות בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מארבעה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

(ג) בסיום הליך הרישום, תמציא החברה למשרד את המסמכים המפורטים בסעיפים 33.6 ו- 42.2 להלן.

(ד) למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת העמותה לנהל ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך העברת זכויות חברי העמותה בעת מכירת דירותיהם, עד למועד רישום הדירות בפועל על שם חברי העמותה.

(ה) מבלי לגרוע מאחריות העמותה לביצוע הרישומים האמורים בסעיפים קטנים א', ב' ו - ג' לעיל יהיה המשרד רשאי בכל עת להורות לעמותה, והעמותה מצהירה ומקבלת על עצמה בזה לפעול בהתאם להוראותיו, להעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל או חלק מהן לכל גוף אשר המשרד יורה, על חשבון העמותה, ולחייב את העמותה בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

(ו) לענין סעיף זה מתחייבת העמותה להעסיק עורך-דין לביצוע המטלות כפי שהן מוגדרות בסעיף הנ"ל.

12. תפקידי המתאם

(א) המתאם ידאג לכך שמודד האתר ימסור בשטח האתר את גבולות המתחם/ים והמגרש/ים לעמותה, וכן ימסור מודד האתר את מפלסי הפיתוח 0.00 של הבניין ונקודות החיבור המתוכננות ו/או הקיימות של התשתיות.

(ב) המתאם ידאג לכך שבשלב 05 תמציא העמותה נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח יוארך מפעם לפעם, עד לגמר שלב 42.

(ג) העמותה מתחייבת לפעול ולגרום לעמידה בלוח הזמנים שהוכן ע"י המתאם לביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי של העמותה, אם קיימות, הגובלות או מתחברות לשטחים, או למערכות ציבוריות.

(ד) עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייבת העמותה להמציא למתאם, עותק מהיתר הבנייה.

(ה) מבלי לגרוע מהתחייבות העמותה על-פי הוראות סעיף 16 לחוזה זה, רשאי המתאם להורות לעמותה מעת לעת, תוך כדי ביצוע העבודה, על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות, זאת במקרה שלדעתו הדבר מפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי או לביצוע העבודות של חברה/עמותה אחרת, והעמותה מתחייבת לפעול על-פי הוראותיו.

מובהר בזאת כי סמכות המתאם על-פי סעיף זה, אינה גורעת או משחררת את העמותה מאחריותה ומהתחייבויותיה המלאים על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין, כלפי המשרד וכלפי צד ג'. אין בפעילות המתאם או באי פעולתו, או בהוראותיו כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

(ו) המתאם יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי העמותה מפנה/פינתה פסולת ועודפי עפר מהאתר, וכי המציאה אישור ההתקשרות בינה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיף 16 לחוזה זה.

(ז) המתאם יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה את הנזקים שנגרמו ע"י העמותה לשטחים הציבוריים או למערכות הציבוריות, יורה לעמותה לתקנם, העמותה מתחייבת לפעול ולתקן את הנזקים על-פי הוראת המתאם על חשבונה.

אם העמותה לא תתקן הנזקים כאמור על-פי הוראת המתאם, רשאי המשרד לחלט את "ערבות נזקים".

(ח) המתאם יבדוק ויאשר ביצוע התחייבויות העמותה בתחום ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי – אם קיימות – כולל פיקוח צמוד על עבודות אלו ומסירתן לרשות המקומית ע"י העמותה, והכל כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

(ט) התאום כאמור אינו גורע מאחריותה המלאה של העמותה ו/או מנהל הפרויקט מטעם העמותה לטיב ואיכות העבודה ולביצוע על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין ולא משחרר את העמותה מהתחייבויותיה כלפי צד ג'.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

מינהלת מטעם המשרד .13

המינהלת מטעם המשרד תפקח ותבקר על פעילות העמותה, לרבות כל הכרוך והקשור בהקמת ובניית יחידות הדיור, ביצוע הפיתוח הצמוד והשלמת הפיתוח הכללי, ההסכמים שייחתמו בין העמותה וחבריה, פקיעת חברות בעמותה, הוצאת חברים, ביטול חברות בעמותה ופעילות מנהל הפרויקט.

העמותה מתחייבת להמציא למינהלת בכל עת ולאחר כל מידע ופירוט של נושאים ועניינים הקשורים והכרוכים בפעילותה או מי מטעמה ככל שתבקש על-ידי המינהלת לרבות חוזים, מסמכים ומועדי ישיבות של מוסדות העמותה. אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכות המינהלת להשתתף בישיבות של העמותה ומוסדותיה ולהעלות נושאים לדיון ולדרוש כל מסמך מידע וכיוצא בזה הנוגעים לפעילות העמותה בפרויקט זה.

סברה המינהלת מטעם המשרד כי הצעה להחלטה המובאת להכרעת המועצה או האסיפה הכללית של העמותה, עלול להביא לפגיעה מהותית בסיכויי הצלחת הפרויקט, תודיע על כך ליו"ר הדיון. יו"ר הדיון יודיע על כך לאסיפה הכללית ויאפשר למינהלת מטעם המשרד להציג נימוקה בפני האסיפה בטרם העלאת הנושא להצבעה.

מצאה המינהלת מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל-פי חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, תודיע על כך לעמותה והעמותה מתחייבת לדאוג לכך כי הליקויים יתוקנו תוך 14 יום ובמבנים ובעבודות כאמור בהם יש בליקוי סכנה לרכוש ותוקן הליקוי תוך 7 ימים. הגישה העמותה הסתייגות מקביעת המינהלת מטעם המשרד, יכריע המנהל בענין והעמותה תפעל בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אם פעילות העמותה לא תהיה על-פי האמור בחוזה זה ועל-פי תקנונה, רשאי המשרד לחלט את הערבות "להבטחת ביצוע פעילות העמותה לרבות עבודות הבנייה".

פיקוח וביקורת המינהלת אינה פוטרת את העמותה מאחריותה לטיב ולאיכות

עבודות הבנייה והפיתוח וכן לכל מיגוון פעילויות העמותה.

יתרה על זו, אין בהוראות סעיפי הפיקוח והבנייה של המינהלת בחוזה זה כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

14. מודד מטעם העמותה

העמותה מתחייבת לפעול ולגרום לכך כי ימונה מודד מוסמך מטעמה שיבצע מדידות המתחייבות והדרושות על-פי הוראות הדין לתכנון וביצוע הבנייה, לרבות מדידת החלוקה למגרשים בתוך המתחם, בתאום עם המתאם ומודד האתר מטעם המשרד.

עם סיום ביצוע שלב 39, יעביר המודד מטעם העמותה למודד האתר דיסקט AS MADE לשכבת המבנים בהתאם להנחיות "מיפרט להכנת שכבת מבנים".

15. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

(א) העמותה תהא אחראית כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחוננו ונוחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

(ב) מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותה של העמותה ועד למסירת הדירה לחברי העמותה, או מסירת עבודות הפיתוח הכללי, תהא העמותה אחראית לגידור, לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במתחם.

(ג) בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, תהיה העמותה אחראית כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי העמותה תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידיה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.

(ד) לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון.

למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

16. טיפול בפסולת ועודפי עפר

א. טיפול בעודפי עפר

1. העמותה מתחייבת, אם תידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה לעמותה

בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון העמותה.

2. העמותה מתחייבת לפנות את עודפי החפירה לאזורי מילוי בתחום המתחם ו/או באזורים אחרים באתר עפ"י הוראת המתאם. העמותה נדרשת לנצל במידת האפשר עודפי חפירה וחציבה מהכבישים. מיקום ומועד הספקת העודפים יתואם עם המתאם אך לא יהווה עילה לשינוי במועדים המתחייבים על-פי החוזה.

המשרד אינו מתחייב להעמיד לרשות החברות אתרים לשפיכת עודפי עפר.

3. העמותה תשמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

ב. טיפול בפסולת

1. העמותה מתחייבת כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

2. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.

3. השגת היתרים וסילוק חומר זה הינם באחריותה הבלעדית של העמותה ולא ישולם עבור עבודה זו. על העמותה לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון. לא תוכר כל תביעה בגין זה.

4. ידוע לעמותה כי עודפי חול, אדמה, אבן וכיו"ב שיווצרו כתוצאה מפיתוח מקרקעי החלקה וסביבתה, על-ידי ו/או מי מטעמה, הינם רכוש המדינה ולעמותה אין כל זכויות בהם. לא תותר הוצאתם מהשטח, אלא בתאום ובהסכמה מראש ובכתב של המינהל, עפ"י תנאי המינהל, ולמיקום עליו יורה המינהל. הוצאת החומר כאמור הינה באחריותה של העמותה ועל חשבונה.

מובהר כי המינהל רשאי למכור העודפים עפ"י נוהליו, כפי שיהיו בתוקף בענין זה באותה עת ועפ"י דין.

5. לביצוע האמור לעיל, העמותה נדרשת להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, (להלן: הצו) (להלן: האתר).

6. העמותה תעביר לידי המתאם את אישור ההתקשרות שלה עם האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ז'), עפ"י המפורט להלן:

הערכת כמות פסולת המיוצרת
ביחידה של 100 מ"ר בנוי
לפחות 10 טון

קבוצת ייחוס
בניה רגילה למגורים

7. העמותה תשמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שנוצרה.
8. לצורך פינוי פסולת בנין, תתקשר העמותה רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
9. ערבות הביצוע אותה הפקידה העמותה תשוחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר (שלב 08) בפני המתאם והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המתאם (שלב 42).
- הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
10. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.
- כל הסעיפים לעיל חלים גם על קבלני משנה מטעם העמותה.

17. אחריות על נזק או אובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה העמותה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידיה ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה, ותנקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. העמותה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותה של העמותה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייבת העמותה להיות אחראית לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודה מטעמה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

18. לא מילאה העמותה את התחייבויותיה לפי סעיפים 15 ו- 16 יהיה המשרד רשאי לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום – לבצע את העבודות האמורות על-ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון העמותה.

19. ביטוח עבודות הבנייה והפיתוח

(א) העמותה מתחייבת, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטח על חשבונה לטובתה ולטובת המשרד בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

1. ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכן, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. העמותה תגרום לכך שנספח הביטוח יכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים.

2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי העמותה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.

(ב) העמותה מתחייבת כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על-פי נספח הביטוח כמפורט להלן:

1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.

2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי העמותה וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמה.

3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

(ג) העמותה מתחייבת כי תפעל להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייבת להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בנספח הביטוח.

(ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד, והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, תהיה העמותה מחויבת לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

(ה) העמותה מתחייבת לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב 05. העמותה לא תשנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) העמותה מתחייבת לפעול לקיים בדיוקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם תידרש לעשותה על-ידי המשרד, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיה של העמותה על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות המשרד על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והמשרד יחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי העמותה, מתחייבת העמותה לסייע למשרד להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

(ז) העמותה מתחייבת לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיה.

(ח) העמותה מתחייבת להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רשיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים

לשם הוכחת קיום התחייבויות העמותה לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין העמותה לבין מבצע עבודות מטעמה או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו, תגרום העמותה לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

(י) העמותה מייפה בזה, באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמה, במקומה ועל חשבונה פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי העמותה או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

(יא) העמותה פוטרת בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על-פי יפויי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד, אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן או באופן הנכון או במקרה שמחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד. העמותה מוותרת בזה, מראש על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שייעשו על-

ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או ייעשה על-ידי העמותה או בשמה ובין שנעשה או ייעשה על-ידי המשרד.

(יב) למען הסר ספק, מובהר כי אין בעצם עריכת הביטוחים כדי לשחרר את העמותה מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינה לבין המשרד, העמותה תפצה ו/או תשפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע העבודות במתחם על-ידי העמותה או כל מי מטעמה, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של העמותה או מטעמה.

תגמולי הביטוח שיקבל המשרד, אם יקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו תהיה חייבת העמותה כלפי המשרד, לפי העניין.

20. (א) העמותה תאפשר ותסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

(ב) העמותה תהא אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא-כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף קטן (א).

21. פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר

העמותה תמנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש תוך כדי ביצוע העבודות במכונות או במוצרים או בחומרים שיסופקו על-ידה ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה.

22. שמירה על רשות הציבור

העמותה מתחייבת לפעול לכך שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידיה ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

23. העמותה אחראית לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידיה או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי העמותה, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

24. העמותה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידיה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

25. העמותה תדאג לכך כי תינתן אפשרות נאותה לפי הוראות נציג המשרד, לכל קבלן ולכל אדם או גוף שיאשר לצורך זה על-ידי נציג המשרד ולעובדיהם, לבצע העבודות, הן במקום והן בסמוך אליו, וכן תשתף איתם פעולה ותאפשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשרי בשירותים ובמתקנים שהותקנו על-ידיה ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה, ואולם העמותה ו/או מבצעי העבודות מטעמה יהיו רשאים, לפי העניין, לדרוש תשלום מתקבל על הדעת, בתמורה לשימוש האמור מאת הנוזקים לו.

26. עתיקות

(א) עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והעמותה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

(ב) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, תודיע העמותה לנציג הממשלה על התגלית וכן מתחייבת העמותה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ג) מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות ייאלץ המשרד לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה זה או לבטלו, לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.

- (ד) העמותה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו אחר הוראות סעיף זה.
- (ה) נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, את משך תקופת הביצוע יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו.
- (ו) במקרה ונתגלו עתיקות מתחייבת העמותה לבצע את הפעולות הנדרשות עפ"י כל-דין בעניין הטיפול בעתיקות, לרבות טיפול בחתימת הסכם רשות העתיקות, אם יידרש, והכל על חשבונה.
- (ז) העמותה מתחייבת כי אין לה ולא תהינה לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, ו/או אחרות, כלפי המינהל ו/או המשרד ו/או מי מטעמו, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- כמו-כן, אין ולא תהינה לה כל תביעות לביטול העיסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

27. המחאת זכויות לפי החוזה

- העמותה אינה רשאית להסב או להמחות את זכויותיה או חבויותיה לפי חוזה זה, או חלק מהן אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב על-ידי המנהל.

28. ביטול החוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין יהיה המשרד רשאי להודיע לעמותה על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים כדלהלן:

- (א) עברו 12 חודשים מ"המועד הקובע" והעמותה טרם החלה בביצוע שלב 08, מכל סיבה שהיא.
- (ב) העמותה המחתה או הסבה לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה.
- (ג) הוצא לחברה צו הקפאת הליכים.
- (ד) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לעמותה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה לעמותה מפרק או מפרק זמני או פורקה העמותה בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

29. (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 28 לחוזה זה, רשאי המשרד אם לדעת המנהל קצב ביצוע העבודות נשוא חוזה זה ע"י העמותה, איטי מידי בכדי להבטיח לרבות השלמת העבודות במועדן ו/או העמותה לא עמדה בלוח הזמנים לאחר שהחלה העמותה בעבודות (שלב 08) להורות למינהל לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע בה זכתה העמותה.

עם מתן הוראות המשרד למינהל מתחייבת העמותה לשלם למינהל את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י העמותה בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

(ב) העמותה מצהירה כי ידוע לה שהמינהל רשאי לערוך שומה חדשה ולחייב את העמותה בתשלום כאמור בסעיף קטן (א') לעיל.

30. אישור מלכ"ר לצורכי מע"מ

העמותה מצהירה בזאת כי הינה בעלת תעודת "מוסד ללא כוונת רווח" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים - בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976. לא יבוצע תשלום כלשהו לעמותה, אלא אם הוגשה על-ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976.

31. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) העמותה תפסיק את ביצוע העבודות או תדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסויים או לצמיתות לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה; המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו לעמותה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על המשרד ובלבד שהעמותה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרשה את תשלומן.

שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה לעמותה הזדמנות להשמיע טענותיה.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות העמותה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

32. תקופות בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייבת העמותה כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבלה על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, תפצה העמותה את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

33.1 עם החתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו מתחייבת העמותה להמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות העמותה על-פי הוראות חוזה זה על סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח).

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות העמותה על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש _____ (נק'י).

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ו' לחוזה.

33.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות העמותה על-פי הוראות החוזה ובשלים:

(א) 70% - לאחר המצאת אישור ההתקשרות בין העמותה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות כמפורט בחוזה הבנייה.

- לאחר קבלת היתר בנייה כדין וסיום ביצוע שלב הבנייה 08.

(ב) 10% - לאחר סיום ביצוע שלב הבנייה 18.

(ג) 10% - לאחר סיום ביצוע שלב הבנייה 42 ובתנאי שיתרת הערבות אשר נותרה בידי המשרד, לא תקטן מ- 1,000 ₪ ליח"ד.

(ד) יתרת הערבות - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף לכל הבתים במתחם.

- רשימה שמית מלאה ועדכנית של החברים כולל מספרי תעודת זהות מאושרת על-ידי המינהלת מטעם המשרד (על-גבי דיסקט).

- פניה לכל חברי העמותה לצורך רישום זכויותיהם.

- רישום זכויות חברי העמותה בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 75% מהדירות במתחם.

33.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, לשחרור 70% מהערבות, על העמותה להגיש בקשה בכתב למתאם להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את אישור ההתקשרות בין העמותה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכן את נספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

33.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על העמותה להגיש בקשה בכתב למתאם להקטנת הערבות ולצרף נספח הביטוח בתוקף.

- 33.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על העמותה להגיש בקשה בכתב למתאם להקטנת הערבות ולצרף לבקשה המסמכים הבאים:
- יומן פיקוח עליון בו אושר שלב 42.
 - טופס 4.
 - פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.
 - הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.
 - נספח ביטוח בתוקף.
- 33.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על העמותה להגיש בקשה בכתב למתאם, ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:
- צווי בית משותף לכל הבתים.
 - נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.
 - תצהיר ערוך כדין החתום ע"י יו"ר מועצת העמותה בדבר פניית העמותה לכל החברים לענין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.
- 33.7 כמו-כן, מוסכם כי, אם העמותה לא תעמוד בלוי"ז לביצוע שלב הבנייה 05 במועד לרבות המצאת נספח ביטוח כנדרש עפ"י הוראות החוזה, וכן אם העמותה לא תמציא נספח ביטוח תקף עד לגמר שלב 42, יהיה רשאי המשרד לחלט 10% מערבות הביצוע.
- 33.8 מוסכם כי אם העמותה תפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

פרק ב'

עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון הוא היזם, המתכנן והמפתח בשכונת _____ במסגרת יוזמה זו הוכנה תכנית מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות ובוצעו עבודות פיתוח כללי למתחמים ובתוך המתחמים.

34.1 .34 העמותה מתחייבת לשלם למשרד את המחיר בגין "עבודות הפיתוח הכללי", עבודות אלו בוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד הכלל כמפורט בפרק זה.

34.2 מוסכם ומובהר בזה כי תשלום המחיר כאמור ומתן הבטחונות כמפורט בפרק זה מהווים תנאים יסודיים ומהותיים בחוזה זה.

34.3 העמותה מתחייבת לפעול ולדאוג להשלים על חשבונה את עבודות הפיתוח שלא בוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד על-פי הוראות חוזה זה בגבולות המגרשים וכל החיבורים למערכות גם מחוץ לגבולות המגרשים, עד לרשתות הקיימות שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד.

35. הצדדים מסכימים בזה כי "עבודות הפיתוח הכללי" המתוארות להלן ואלה בלבד, בוצעו או יבוצעו על-ידי המשרד (באמצעות קבלנים מטעמו), הכל בהתאם למפורט בחוזה זה.

תכנון 35.1

- 35.1.1 הכנת תוכנית בנין ערים מפורטת לאתר.
- 35.1.2 הכנת תוכניות עבודה מפורטות לביצוע כבישים ראשיים, ניקוז ותאורה.
- 35.1.3 הכנת תוכניות עבודה מפורטות לביצוע מערכות לאספקת מים לאתר.
- 35.1.4 הכנת תוכניות מפורטות לביצוע מערכות קווי ביוב לאתר.
- 35.1.5 הכנת תוכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לאתר.
- 35.1.6 תאום כללי של מערכות החשמל והטלפונים עם חברת החשמל ובזק לאתר.
- 35.1.7 הכנת תוכנית לצורכי רישום (פרצלציה) ורישומה בלשכת רישום המקרקעין.

35.2 ביצוע כבישים, תשתיות ופיתוח עד גבולות המתחם

עבודות התשתית, המערכות והפיתוח כוללות את העבודות המפורטות להלן שבוצעו או יבוצעו על-ידי המשרד, הכל על-פי תוכניות מאושרות על-ידי רשויות התכנון.

35.2.1 ביצוע כבישי גישה לאתר וביצוע כבישים בתוך תחומי השכונה עד לגבולות המתחמים, כולל מערכת ניקוז עילית ותת-קרקעית.

35.2.2 ביצוע מערכות אגום, וקווי אספקת מים ראשיים, עד גבול המתחם.

35.2.3 ביצוע קווי ביוב, תחנות שאיבה וקווי סניקה, עד גבול המתחם.

35.2.4 ביצוע מערכת תאורה לכבישים, לשבילים ולשצ"פ עד גבול המתחם.

35.2.5 ביצוע שצ"פים, מעברים, שבילים להולכי רגל ודרכים משולבות עד לגבול המתחם.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי העמותה תישא בכל התשלומים לחברת החשמל, לרבות חיבורים לבתים. לפי תקנון התב"ע, רשת החשמל (מתח גבוה ונמוך) בתוך השכונה תהיה תת-קרקעית.

למען הסר ספק, הסכום שהעמותה מתחייבת לשלם בגין "עבודות הפיתוח הכללי" כולל אך ורק עבודות שבוצעו או יבוצעו ע"י המשרד מחוץ לגבולות המתחם.

על החברה להשלים את עבודות הפיתוח והמערכות בתוך גבולות המגרשים וכל החיבורים לתשתיות גם מחוץ לגבולות המגרשים עד לרשתות ציבוריות.

לבד מעבודות הנ"ל לא בוצעו ולא יבוצעו ע"י המשרד עבודות כלשהן.

36. אגרות

א. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בפרק ג' סעיף 43, (התמורה בגין ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי"), מתחייבת העמותה לשלם לרשות המקומית אגרות בנייה וכל אגרה או היטל אחר על פי החוק הן לרשות המקומית והן לרשויות סטטוטוריות אחרות ו/או לגורמים אחרים.

ב. ידוע לעמותה כי יהיה עליה, לשפות את המשרד או להחזיר למשרד בכל מקרה שהמשרד יאלץ עקב דרישת הרשויות או בגין שינוי חקיקת חוקי עזר או דרישת הגופים הנ"ל לשלם למי מהם אגרה, מס או השתתפות כלשהי אשר חובת תשלומים אינה חלה על המשרד, על-פי הוראות חוזה זה ונספחיו.

העמותה כאמור תהיה מחוייבת להחזירו למשרד ו/או לשפותו כאמור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (בין המדד הידוע במועד התשלום על ידי המשרד לבין המדד הידוע במועד ההחזר) כל זאת תוך 10 ימים מקבלת

דרישתו הראשונה של המשרד.

ג. בנוסף על האמור בסעיפים קטנים א' ו - ב' לעיל, ולמען הסר ספק, מתחייבת העמותה לשלם עבור זכויות מים לרשות המקומית והתאגיד.

ד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי העמותה תשלם לעירייה אגרות בנייה במלואן.

ה. העמותה מצהירה כי ידוע לה, כי התמורה ששולמה למשרד הינה בגין כל עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ויבוצעו ע"י המשרד בלבד.

כל דרישה וכל תשלום שישולמו לרשות המקומית, או לכל רשות סטטוטורית אחרת, בגין אגרות והיטלים לא תגרע מהתמורה ששולמה למשרד, לפי הוראות חוזה זה.

37. המשרד רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו, לבצע כל חלק מהעבודות נשוא פרק זה במהלך הבנייה ו/או לאחר תום הבנייה, במיוחד מודגש כי המשרד זכאי לדחות את ביצוע אותן עבודות כאמור אשר עלולות להיזקק עקב ביצוע עבודות מכל סוג שהוא על-ידי העמותה ו/או חברה/ות אחרת/ות או מטעמה/הן, אולם העבודות החיוניות לצורך איכלוס הבניין/ים על-ידי העמותה יושלמו על-ידי המשרד עד למועד האיכלוס על-פי לוח הזמנים המופיע בפרק א'.

המנהל יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי, מה העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, מובהר כי המשרד יפעל להשלמת עבודות הפיתוח תוך זמן סביר, הכל כפוף לתנאי השטח ולמגבלות התקציב.

38. המשרד ימסור לעמותה עותק מתוכניות הסימון, תוכניות התנוחה ותוכניות תאום המערכות הנוגעות לעבודות נשוא פרק זה ומתייחסות לסביבה הקרובה למתחם.

39. ידוע לעמותה כי המשרד אינו אחראי ואינו חייב לדאוג לאספקה ו/או לאפשרות חיבור של מים ו/או חשמל לצורכי ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד במתחם על-ידי העמותה.

העמותה תדאג לאספקת צרכיה לשם ביצוע הבנייה והפיתוח הצמוד במתחם על אחריותה ועל חשבונה.

40. א. מוסכם ומותנה במפורש, כי מילוי התחייבויות המשרד לגבי ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" ו/או שלבי ביצוע עבודות אלה ובמיוחד המועד/ים לביצועם ו/או לסיומם, מותנים וכפופים ל:

1. העדר עיכובים ו/או הפרעה/ות מחמת כוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או תנאי מזג-אוויר חריגים ו/או גילוי מכשולים ו/או תנאי קרקע בלתי צפויים (כגון: עתיקות, מערות וכיו"ב).

2. העדר הפרעה/ות ו/או שיבושים ו/או נזקים לעבודות שבוצעו ו/או למהלך ביצוע יתרת העבודות על-ידי המשרד.

3. השלמה במועד/ים של ביצוע אותן עבודות הבנייה ו/או פיתוח צמוד, ו/או השלמת הפיתוח הכללי במגרש/ים על-ידי העמותה/ות ו/או הקבלן/ים מטעמם, הדרושות לצורך ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" או שלביהן.

ב. כל דחייה/יות ו/או עיכוב/ים בביצוע, "עבודות הפיתוח הכללי" ו/או התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה עקב נסיבות שאינן בשליטתו כדוגמת האמור בסעיף זה לעיל, לא יהוו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות המשרד על-פי חוזה זה.

41. גרימת נזקים על-ידי העמותה

א. לגבי אותן עבודות אשר בוצעו או הושלמו כבר על-ידי המשרד ו/או מטעמו, בין במלואן ובין בחלקן עד למסירת המתחם והמגרש לעמותה ו/או לאחר מכן, לא יהיה המשרד אחראי לכל נזק ו/או קלקול ו/או הרס שייגרם להן על-ידי העמותה ו/או חברות אחרות ו/או הקבלן/ים מטעמה/ם, וכל האחריות לכך תחול על כל מי שיגרום את הנזק/ים הנ"ל בפועל.

ב. העמותה מתחייבת כי היא או קבלן/ים שיפעלו מטעמה/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים ל"עבודות הפיתוח הכללי" שבוצעו ו/או לאותן עבודות שיבוצעו מעת התחלת ביצוען, במהלך ו/או במקביל עם ביצוע עבודות מטעם החברה/ות, יימנעו ממעבר בדרך/ים ו/או שטח/ים בהם המשרד מבצע את העבודות, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציגי המשרד בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי המשרד במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

ג. בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי העמותה ו/או מטעמה כאמור (בעקיפין ו/או במישרין) תהיה העמותה מחויבת לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מיידי עם קבלת דרישת נציגי המשרד, על אחריותה ועל חשבונה הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את המשרד על כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לו עקב כך. והיה והעמותה לא עשתה כן, יהיה המשרד רשאי לחלט את ערבות הנזקים לכיסוי עלות תיקון הנזקים.

ד. ידוע לעמותה כי במהלך ביצוע עבודות על-ידה במתחם ו/או במגרשים, יבוצעו על-ידי המשרד ו/או מטעמו עבודות עפר ועבודות אחרות פיצוצים, וכן עבודות הידוק וכבישה על-ידי מכבשים ויברציוניים העלולים לגרום להעברת זעזועים למתחמים ו/או למגרש/ים ו/או לעבודות של העמותה. בכפוף לחובת התאום והזהירות שתחול על הקבלן/ים מטעם המשרד, אין ולא תחול על המשרד ו/או על הקבלן/ים מטעמו כל חבות ו/או אחריות לכל נזק שייגרם (אם בכלל) עקב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות כאמור לעיל.

ה. העמותה מתחייבת לאפשר למשרד ו/או לנציגיו ו/או לקבלניו להיכנס למתחם בכל מועד שיידרש לצורך ביצוע העבודות נשוא פרק זה ולבצע בהם את אותן העבודות המיועדות להתבצע במתחם, ובמיוחד צינורות ו/או גומחות למערכת/ות המגיעה/ות למגרש/ים ולמתחם ו/או עובר/ים בו/בהם, ובלבד שהמשרד ידאג לתאום מועד/י הביצוע מבעוד מועד עם העמותה.

42. ערבות לקיום הנזקים

42.1 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות העמותה על-פי סעיף זה תמסור העמותה למשרד, עם חתימת העמותה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש _____ (נק') בסכום של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח).

מוסכם כי אין בערבות זו כדי לשחרר את העמותה מאחריותה ובהתאם להוראות חוזה זה.

נוסח הערבות כמפורט בנספח ו'.

42.2 הערבות תשוחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות לשיעור רצון המשרד ולאחר שהעמותה תגיש בקשה בכתב למתאם.

42.3 מוסכם כי אם העמותה תפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ג' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

43. התמורה

א. תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד תשלם העמותה למשרד סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח).

הסכום צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש _____ (נק') ועד ליום חתימת החוזה.

והיה והמדד הידוע בעת חתימת החוזה נמוך מהמדד האמור לעיל, יעמוד בתוקפו המדד האמור לעיל.

ב. העמותה מתחייבת לשלם את מלוא הסכום במזומן בעת חתימת החוזה.

לחליפין רשאית העמותה לשלם את התמורה כאמור בסעיף א' לעיל, במספר תשלומים כדלהלן:

25% מהתמורה הצמודה כמפורט בסעיף א' לעיל, ישולמו למשרד עם חתימת החוזה על-ידי העמותה. יתרת הסכום תשולם ע"י העמותה בשלושה תשלומים שווים ובתוספת של 5% כמפורט להלן:

תשלום ראשון - 6 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

תשלום שני - 12 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

תשלום שלישי - 18 חודשים מהמועד הקובע בתאריך _____
בסך _____ ש"ח.

ג. העמותה מתחייבת להפקיד בידי המשרד הוראת קבע לביצוע התשלומים, או המחאות עתידיות בנוסח שייקבע ע"י המשרד, הכל על-פי החלטת המשרד. כמו-כן מתחייבת העמותה להמציא "ערבות לקיום התשלומים" כמפורט בסעיף 44 להלן.

ד. העמותה לא תוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא תקבל חשבונית מס מהמשרד, ולא תהא זכאית להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

44. "ערבות לקיום התשלומים"

העמותה מתחייבת להמציא למשרד עם חתימת חוזה זה על-ידי העמותה, ערבות לקיום התשלומים המפורטים לעיל.

הערבות תהא ערבות בנקאית אוטונומית, בסך של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪).

הסכומים צמודים למדד תשומות בבנייה למגורים של חודש _____ (נק'י).
הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ו' לחוזה.

המשרד יהיה זכאי לחלט את מלוא סכום הערבות לפי שיקול דעתו הבלעדי. במקרה של אי ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים במועדו.

45. מוסכם ומובהר בזה כי פרעון מלא ומדוייק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

46. מבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשרד על-פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, יהיה המשרד זכאי:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין.

ב. לקבל מהעמותה בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

47. למרות כל האמור בחוזה זה מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיפיו כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה הינם כלפי העמותה בלבד, הכל כמפורט בהוראות חוזה זה.

פרק ג'

הנחיות כלליות לעבודות באחריות העמותה

המשרד ביצע וישלים לבצע את "עבודות הפיתוח הכללי" עד לגבולות העבודה. ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי, יהיה במקביל או בסמוך לעבודות הבנייה, שהן נשוא חוזה זה.

1. תאור העבודה

- א. ביצוע כל הקירות התומכים, קירות גדר ומעקות, בגבולות המתחמים.
- ב. ביצוע מערכת מים וביוב למתחם, ובתוך המתחם וחיבור למערכות העירוניים, בתאום עם יתר מערכות התשתית, כולל חיבור המבנים.
קיימים בשטח הכנות למערכות מים וביוב, סמוך לכל מתחם.
בכבישים קיימים ההכנות לחברת חשמל, בזק וטל"כ, כמו-כן, קיימת מערכת הניקוז בכבישים.
- ג. הכנות לחברת החשמל לרבות גומחות להצבת פילרים וביצוע חיבורי חשמל, הכל על-פי הנחיות ואישור חברת החשמל ופרטי הפיתוח, כולל העתקת מערכות ותשלום לחברת החשמל יבוצע על-ידי העמותה.
- ד. תאום תכנון וביצוע מערכת טלפונים ראשית, ומערכת טל"כ על-ידי בזק וביצוע יתרת העבודות על-ידי העמותה, כולל העתקת מערכות ותשלום לבזק.
האחריות לתיאום, לתכנון ולביצוע כל מערכות התשתית שבתחומי המתחם ומחוץ למתחם, ובגבולות התוכנית באחריות העמותה, כולל חיבורים למערכות הקיימות ותאום עם כל הרשויות – עירייה, חברת החשמל, חברת בזק ומקורות.
- ה. המשרד ביצע את הפיתוח הכללי על-פי תוכניות מאושרות.
העמותה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל עבודות התשתית והפיתוח בתחום המתחם על-פי הגבולות המסומנים ובהתאם לתוכניות שיאושרו ע"י המשרד, ולהתחבר למערכות הכלליות.
לא יהיו שינויים בהתחברויות של מערכות מהמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי הקיים בשטח. במידה ויהיו שינויים בתכנון ויהיה צורך בשינויים של המערכות יהיו אלו על חשבון העמותה.
מודגש בזאת כי החלטתו של המשרד בדבר התחברות למערכות היא סופית ומוחלטת, והעמותה לא תוכל לבוא בתביעות או טענות כל שהן.

העמותה מצהירה שידוע לה שהמנהל שומר לעצמו את הזכות לדרוש שינויים

או להמציא לעמותה תוכניות פיתוח ותשתיות עם שינויים, בכל מקרה שיגיע למסקנה כי הם דרושים בגלל שינוי תקנים, דרישות של הגופים הסטטוטוריים, הנחיות הרשות המקומית, או כתוצאה הנובעת מעצם הביצוע עצמו. לא תהיה לעמותה כל תביעה שהיא, גם אם הדבר יהיה כרוך בעלויות ביצוע גבוהות יותר.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הוצאות נוספות כלשהן, אם יהיו ביוזמת החברה בגין שינויים כלשהם, יחולו על החברה. לחברה לא תהיה זכות לתבוע פיצוי כלשהו.

במידה שידרשו התאמות, שינויים, או תוספות כל שהן, בעבודות התשתית והפיתוח הכללי, עקב שינויים שידרשו ע"י העמותה והשינוי בביצועם הוסכם ע"י המשרד, והדבר יהיה כרוך בהוצאות נוספות, יחולו אלה על העמותה.

המשרד לא יכיר בכל תביעה שהיא כתוצאה מהאמור לעיל והעמותה מסכימה מראש לבצע שינויים אלה על חשבונה וללא כל תמורה. מובהר בזאת שבמידה ויתגלו אי הסכמות בין העמותה ובין המשרד, המשרד, הוא לבדו, יקבע באם השינויים או התוספות הם שינויים בסטנדרט עבודות השלמת הפיתוח הכללי ופסיקתו באי ההסכמות בין העמותה והמשרד תהיה סופית ומוחלטת.

עבודות ביוב .2

העמותה מתחייבת לבצע את כל עבודות הביוב הכוללת ביצוע מלא בכל תחום המתחם, חציות כבישים במידת הצורך וחיבורים למערכת הקיימת, אף מחוץ לתחומי המתחמים, בתאום עם העירייה. מערכת הביוב תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי המתחם, ומסירה לעירייה, לאחר בדיקה על-ידי המשרד, לפי תוכנית לאחר ביצוע.

עבודות מים .3

העמותה מתחייבת לבצע את כל עבודות המים בתחום גבולות המתחם, לרבות התחברות למערכת הקיימת שמחוץ לגבולות המתחם, חציות כבישים, במידת הצורך וכדומה, הכל על-פי התוכניות המצורפות, ו/או דרישות העירייה. הנחת קווי המים חשובה גם לצורך אספקת מים לבניה. לפיכך, על העמותה לבצעם מוקדם ככל האפשר, הכל בתאום עם המשרד והעירייה.

העמותה מתחייבת להתקין על חשבונה, מערכות קריאה ממוחשבת של מדי מים אלחוטיים, כולל מודם ומשדר דוגמת תוצרת ארד דליה, או שווה ערך, כמקובל בעירייה.

חיבורי המים למבנה, יבוצעו על-ידי העירייה, ועל-פי הנהלים הנהוגים בעירייה. כל המכסים יהיו ממתכת ויכללו הטבעה של סמל העירייה. .

אין באמור לעיל, כדי להפחית מאחריותה של העמותה בדבר אספקת מים לצורך הבנייה והוראות פרק 00 למפרט הכללי בנושא זה תקפות.

מערכת המים תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי המתחם, יש לבצע שטיפת קוים כמקובל, ולמסור דו"ח בדירה לעירייה.

עבודות חשמל: .4

העמותה מתחייבת לבצע הכנות לביצוע רשת החשמל. ביצוע חיבורי החשמל לבתים הינו באחריותה המוחלטת של העמותה.

המשרד תאם כללית עם חברת החשמל את תכנון האתר, כיווני הזנה למבנים, מקום תחנת הטראנספורמציה, מהלך הקווים, מקום הפילרים וכו'.

העמותה מתחייבת להשלים על חשבונה, הכנות לחיבור הבתים בהתייחס לכיווני ההזנה של רשת החשמל השכונתית, בהתאם להוראות תוכנית הבינוי המתואמת עם חברת החשמל.

על העמותה לדאוג לתאום עבודות ההכנה לביצוע החיבורים של הבתים במועד הרצוי. כמו-כן, על העמותה לתאם עם חברת החשמל את מהלך הקווים ולקיים את דרישות ותנאי חברת החשמל לביצוע הרשת והחיבורים, כולל ביצוע העתקם קווים קיימים ותשלום לחברת חשמל באם בתחום המתחם או מחוץ למתחם, הכל לפי דרישות חברת חשמל.

העמותה מתחייבת לפתוח תיקים בחברת החשמל ולשלם מקדמה מיד עם קבלת צו להתחלת עבודות הפיתוח הכללי, לצורך תכנון החיבורים לבתים, כולל חציות כבישים. סימון כיווני הזנה לבתים בתוכניות המצורפות לחוזה, הוא משוער בלבד.

אם לדוגמא, יידרש על-ידי ח"ח, ביצוע גומחה לפילר בקיר תומך קיים, תבצע העמותה דרישה זו על חשבונה, לפי מפרט מאושר על-ידי המשרד. העבודה תכלול בין היתר סיתות הקיר למידות הרצויות, בניית הגומחה, הכל על-פי הנדרש מחברת החשמל ובאופן מושלם. כל הפילרים יהיו בתוך נישות שבתוך הקירות.

העמותה מתחייבת לקיים את כל דרישות ותנאי חברת חשמל לביצוע הרשת והחיבורים, על-פי המתוכנן ואילוצים בשטח.

מודגש בזאת, שתכנון סופי לרשת החשמל, יוכן על-ידי חברת החשמל, רק לאחר שהעמותה הזמינה ושילמה לחברת החשמל את התשלומים כנדרש.

התנאים הנדרשים על-ידי חברת החשמל, לפני התחלת עבודות הנחת הרשת, בדרך כלל הם:

- בניית תחנת הטראנספורמציה, כולל פיתוח חצר והגישה לתחנה וקבלתה על-ידי חברת החשמל.

- הצבת גומחות לפילרים, הכנת מעברים בכבישים וכו'.

- תשלום חשבון החיבורים, מוגש רק לאחר שהתמלאו שני התנאים הראשונים, או כל דרישה אחרת שתבוא מצד חברת החשמל.

לפיכך מתחייבת העמותה לקדם את הנושאים הנ"ל ולתת תשומת לב מיוחדת לכל נושא החשמל, ומתחייבת לבצע העבודה בהתאם ללוח הזמנים המצורף, ובהתאם לכללים של חברת החשמל.

כמו-כן, על פי דרישה של המשרד ומשיקולים השמורים עמו, תקדם העמותה עבודות פיתוח הקשורות לעבודות חברת חשמל ובכלל בלוח זמנים קצר יותר וכפי שיורה המשרד. על-פי הוראת המפקח תדאג העמותה לפנות ולהכשיר תוואים למעבר כבלי חשמל וזאת מיד עם קבלת ההוראה.

העבודה תכלול הנחת שרוולי מעבר לכבלי חברת חשמל, במעברי כבישים, על-פי הנחיות חברת החשמל.

באתר תבוצענה עבודות תשתית של חברת החשמל. תשתית זו תכלול הנחת קו מתח גבוה, קו מתח נמוך, וצנרת בתוואי העורקי. על העמותה לתאם עם חברת החשמל ו/או הקבלן המבצע של חברת החשמל את עבודותיו.

ההוצאות עבור התאום הנ"ל כלולות בסעיפי החוזה השונים, ולא תינתן כל תמורה כספית נוספת בגין תאום ושיתוף פעולה זו.

5. עבודות רשת טלפונים

הכנת רשת הטלפונים וחיבור הבתים היא באחריות בזק והעמותה. למשרד אין כל אחריות בנושא זה.

עם זאת, המשרד תאם את תכנון הרשת הראשית של הטלפונים באתר ובכלל זה גם בכל אחד ממתחמי המכרז.

למרות האמור לעיל, אין המשרד מתחייב כי התכנון הוא סופי.

לפיכך מתחייבת העמותה לתאם סופית את ביצוע הרשת הראשית ע"י חברת בזק, והשלמת החיבורים למגרשים לביצוע על-ידה.

עבודות רשת הטלפונים יבוצעו במקביל לעבודות הבנייה וזאת כדי להבטיח חיבורי טלפון למועד האכלוס.

6. טל"כ:

עיריית חצור חתמה עם חברת "תבל" הסכם להכנת מערכת טל"כ באתר. על-פי ההסכם, על חברת "תבל" לתכנן ולבצע על חשבונה את מערכת הטל"כ.

באתר תבוצענה עבודות תשתית של חברת "תבל". תשתית זו תכלול את כל מתקן הטלויזיה בכבלים, חפירת צינורות, ארונות, שוחות וכדומה, ותבוצע על-ידי העמותה המבצעת את העבודה עבור חברת "תבל".

על העמותה להזמין על-פי הוראת המתאם מטעם המשרד את חברת "תבל" לביצוע עבודותיה, ולשתף עמה פעולה עד גמר ביצוע עבודותיה.

ההוצאות עבור התאום הנ"ל, כלולות בסעיפים השונים בכתב הכמויות, ולא תינתן כל תמורה כספית נוספת בגין תאום ושיתוף פעולה זו.

העמותה תדאג לתאם את התכנון והביצוע של מערכת הטל"כ. כמו-כן, תאפשר לחברת "תבל" לבצע את המערכת.

למשרד אין ולא תהיה כל אחריות לנושא זה מכל סוג שהוא.

7. הנחיות כלליות:

- 7.1 עבודות הפיתוח והתשתית ע"י העמותה הן כאמור עבודות פיתוח כללי שיתבצעו בתוך גבולות העבודה מחוץ למגרשים, והן יבוצעו על-פי התוכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה.
- 7.2 העמותה מתחייבת לאפשר בכל עת מעבר חופשי ונוח בגבולות העבודה לכל גורם שהוא לרבות קבלנים אחרים.
- 7.3 העמותה מתחייבת לפנות את עודפי החפירה לאזורי פינוי עפ"י הוראת העיריה.
- 7.4 העמותה מתחייבת לאפשר ביצוע עבודות בניה במגרשים לבניית מוסדות ציבור ועבודות אחרות בתחום המתחם על-ידי קבלנים אחרים שיופעלו על-ידי המשרד ו/או העיריה ותסייע בידם, וזאת ללא תמורה כל שהיא.
- 7.5 העמותה מתחייבת למנות נציג מוסמך לקבל הוראות לחתום על יומני עבודה, להתחייב בשם העמותה לרבות התחייבויות כספיות במידת הצורך. העמותה תודיע בכתב לנציג המשרד את שמו של נציגה שיהיה מוסמך להתחייב בשמה כאמור לעיל. העמותה מצהירה כי תכבד ותעמוד מאחורי כל התחייבות של נציגה המוסמך.
- 7.6 עבודות התשתית והפיתוח ימסרו סופית לעיריה ו/או למשרד ו/או למי שהמשרד יורה רק לאחר שיושלמו כל העבודות שבוצעו ע"י העמותה. לא ימסרו ולא יתקבלו קטעי עבודות.
- 7.7 העמותה מתחייבת לשלם בנפרד היטלים ואגרות נוספות שיוטלו על העמותה ע"י גורם כלשהו, כגון עיריה וכל רשות סטטוטורית אחרת.
- 7.8 העמותה מתחייבת לתאם העבודות עם בזק וחברת החשמל כנדרש וכל שינוי בתוכנית שיידרש ע"י גורמים אלה יבוצע ע"י העמותה ועל חשבונה.
- 7.9 חיבור הבניינים למערכות התשתית הראשיות מותנה באישור המתאם מטעם המשרד והעיריה.
- 7.10 העמותה מתחייבת לבצע באופן מושלם ונאות את כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי באופן שיאפשר תפקוד שלם ומלא של המערכות שבתחום טיפולה ואחריותה של העמותה, גם אם עבודות מסוימות נשמטו ואינן מופיעות בתכניות או בכתבי הכמויות, במפרטים ובמסמכים כלשהם, הכל ללא תמורה נוספת.
- 7.11 אכלוס הבתים מותנה בקבלת אישור נציג המשרד וקבלת טופס 4 מהעירייה.
- 7.12 מועדי האיכלוס של הדירות יהיו באחריות העמותה בלבד.
- 7.13 העמותה מתחייבת שזכויות החכירה של חברי העמותה יוקנו להם בדרך של העברת זכויות חכירה מהעמותה בכפוף להסכמת המינהל. הסכמת המינהל תינתן רק לאחר שתהיה בידי העמותה הזכות לכרות עם המינהל "חוזה

- חכירה" דהיינו עם סיום הבניה והקמת כל עבודות התשתית והפיתוח כמפורט בחוזה.
- העמותה תכלול תנאי זה בחוזה רכישת הדירות, אשר יכרת בין חברי העמותה והעמותה.
- 7.14 העמותה מתחייבת להקים עפ"י הוראת המתאם שלט לעבודות המתבצעות במתחם ואשר יוצב באתר. השלט יכלול את כל שמות מתכנני האתר. רשימת המתכננים והיועצים לאתר תימסר לעמותה ע"י המתאם.
- 7.15 העמותה תדאג לקבלת אישור למקום משרדיה באתר - מחסנים וכו'.
- 7.16 העמותה מתחייבת לכלול בחוזים שבינה לבין חברי העמותה במגרש סעיף המבהיר שהעמותה אחראית גם על ביצוע מושלם של כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי. למען הסר ספק, מוצהר בזאת שאם המשרד ייתבע ע"י חברי העמותה בגין עבודות השלמת הפיתוח הכללי, ו/או בכל הכרוך בכך, לרבות טיב, איכות ועמידה בלוח הזמנים, מתחייבת העמותה לשפות את המשרד בכל סכום בו המשרד יחוייב, אם יחוייב.
- 7.17 העמותה מתחייבת לכך שהכביש הנמצא בסמוך לגבול המתחם, ודרכו מתקיים מעבר למתחם אחר, יהיה פנוי באופן שתתאפשר תנועה חופשית בו, גם יהיה צורך לבצע כביש זמני וסגירת כביש קיים.
- 7.18 במידה שתכנון הפיתוח במגרש יחייב תמיכה של מגרשה, מתחייבת העמותה לבצע התמיכה (קיר תומך, מסלעה, יצוב שוליים וכיו"ב), על חשבונה מייד עם תחילת הביצוע.
- אלמנט התמיכה התומך את שטח העמותה, יהיה כולו בגבולות ההקצאה של העמותה.
- במידה ואלמנט התמיכה גובל בכביש, או בשטח ציבורי, או במגרש של חברה אחרת, הוא יבוצע מיד עם תחילת העבודה, כדי למנוע עיכוב בעבודות שטרם בוצעו.
- 7.19 העמותה מתחייבת לפעול לקידום העבודות הקשורות לחברת החשמל, באופן שיוצרו התנאים לביצוע רשתות החשמל והחיבורים.
- על העמותה לקחת בחשבון שהעבודות בנושא חשמל וטלפון כפופות להנחיות חברת חשמל ובזק. הנחיות אלו מחייבות, ועל העמותה לפעול לפיהן אף אם אין הדבר עולה בקנה אחד עם תכנון עבודתה. כמו-כן, העמותה מתחייבת להחזיר המצב לקדמותו, לאחר ביצוע עבודותיה השונות כגון: ביצוע שררולי מעבר על-פי דרישות ח"ח, בזק וכו', אשר מחייב פתיחת התשתית האספלטית וכדומה.
- למשרד אין ולא תהיה כל אחריות לנושא אספקת החשמל, טלפונים וטל"כ, על העמותה לדאוג לכל הדרוש, כדי שתהיה אספקת חשמל וחיבורי טלפון במועד, והבתים יחוברו כנדרש.
- 7.20 העמותה מתחייבת לספק מכולות אשפה ומבנה להסרתם, על-פי דרישות המועצה ותוכנית הבינוי.

- 7.21 מוסבת תשומת לב העמותה, שהינה מתחייבת לקדם עבודות מסוימות משיקולים של המשרד והנובעים מהצורך לקדם את התשתיות הכלליות של האתר. העמותה תבצע את הוראות המשרד כנדרש וללא כל תמורה נוספת.
- 7.22 העמותה מתחייבת לפנות את עודפי החפירה לאזורי מילוי בתחום המתחם ו/או באזורים אחרים באתר עפ"י הוראת המתאם. העמותה נדרשת לנצל, במידת האפשר, עודפי חפירה וחציבה מהכבישים. מיקום ומועד הספקת העודפים יתואם עם המתאם אך לא יהווה עילה לשינוי במועדים המתחייבים על-פי החוזה.
- 7.23 פרוגרמת בדיקות לעבודות הפיתוח וכבישים – העמותה מתחייבת לחתום עם מכון התקנים או המכון לחקר הבנייה של הטכניון או מעבדות מאושרות אחרות לביצוע בדיקות, על סמך פרוגרמת הבדיקות המצורפת למסמכי החוזה. העמותה מתחייבת לחתום על החוזה הנ"ל לפני התחלת ביצוע העבודה באתר. עלות הבדיקות היא על חשבון העמותה.
- 7.24 בתחום המגרשים קיימים עצים בוגרים כולל עצי זית להעתקה. גיזום עצים בוגרים מסוגים שונים, עקירתם בהתאם למפרט קק"ל, הובלתם למקום איחסון על-פי הוראת המפקח וכל עבודה נוספת הנדרשת תהיה באחריות העמותה ועל חשבונה.

פרק ד'

הוראות כלליות

1. א. מוסכם בזה ומותנה במפורש בין הצדדים כי במקרה של ביטול חוזה, המשרד יחזיר לעמותה את התשלומים בפועל בצירוף הפרשי הצמדה על-פי מדד התשומות בבנייה למגורים.
ב. למרות האמור בסעיף קטן א', במקרה של ביטול ההסכם מחמת הפרתו על-ידי העמותה, יוחזר הכסף רק לאחר שיווק המתחם בו זכתה העמותה, לחברה אחרת וקבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת הזוכה החדשה. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת הזוכה החדשה מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.
2. א. העמותה מצהירה בזה כי ידוע לה והיא מסכימה שבמקרה של הפרת חוזה או חלק ממנו על-ידה, רשאי המנהל להורות על חילוט הערבויות ביטול החוזה.
ב. העמותה מצהירה בזה כי ידוע לה והיא מסכימה כי, ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה הפיתוח שחתמה העמותה עם המינהל בגין המגרשים במתחם בו זכתה. וכן מצהירה העמותה כי ידוע לה והיא מסכימה כי ביטול חוזה הפיתוח עם המינהל יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.
3. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, הפרה העמותה אחת או יותר מהתחייבויותיה הקבועות בחוזה זה תהיה חייבת לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד החברה כל סעד משפטי אחר על-פי דין.
4. מקום השיפוט לעניין חוזה זה יהיה בערים ירושלים, תל-אביב ובאר-שבע בלבד.
5. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין העמותה וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה לעמותה.
הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.
6. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של המשרד.

7. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בחוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי.

8. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

העמותה

המשרד

אישור חתימה

מס' חוזה: _____

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

עמותה _____ מספר העמותה _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

שם

תאריך
חתימה

לעמותה

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' _____ (להלן: החוזה), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בסעיף 15(6) לחוזה, התחייבה העמותה כי תעביר לידי המשרד, באמצעות המתאם, את אישור ההתקשרות שלה עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

הערכת כמות פסולת המיוצרת
ביחידה של 100 מ"ר בנוי
לפחות 10 טון
לפחות 6 טון

קבוצת ייחוס
בניה רגילה למגורים
בניה טרומית למגורים

_____	_____	_____	_____
חתימת מורשי	שמות מורשי החתימה	שם העמותה	תאריך החתימה

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם העמותה.

_____	_____	_____
חתימה וחתימת עורך	שם ות.ז.	תאריך הדין

הודעת העמותה בדבר טיפול בזכויות המשתכנים

בִּישׁוּב _____ בַּחֲזוּזָה _____

הננו להודיעכם כי העורך-דין האחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום זכויות"), לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות, רישום צווי בית משותף במבנים בעלי 2 יח"ד ומעלה, בדיקת אישורי מיסים, ורישום זכויות, הכל כמפורט בתנאי המכרז והוראות החוזה, הוא:

שם העו"ד _____

ת.ז. _____

כתובת _____

ישוב _____

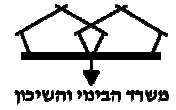
מיקוד _____

_____ תאריך
_____ שם העמותה
_____ חתימה

הנני מאשר כי אני מטפל בכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן "רישום זכויות"), לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות, רישום צווי בית משותף במבנים בעלי 2 יח"ד ומעלה, בדיקת אישורי מיסים, ורישום זכויות, הכל כמפורט בתנאי המכרז והוראות החוזה.

_____ תאריך
_____ שם העו"ד
_____ חתימה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור



קריית הממשלה, מזרח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 91180

טלפון: 02-5847578 פקס:

<http://www.moch.gov.il>