

מכרז מס' ב- 02/22

נספח ג'  
הסכם הקמה

## תוכן עניינים - הסכם הקמה

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| א. מבוא ומסמכים.....                        | 6  |
| 1. הגדרות ופרשנות.....                      | 6  |
| 2. עדיפות בין מסמכים.....                   | 14 |
| ב. הצהרות, התקשרות וזכויות צדדים.....       | 14 |
| 3. הצהרות היזם.....                         | 14 |
| 4. התקשרות ותמצית זכויות הצדדים.....        | 16 |
| 5. היקף ההסכם.....                          | 17 |
| ג. התחייבויות היזם – כללי.....              | 18 |
| 6. "הקבלן" ו- "חברת ניהול תחזוקה".....      | 18 |
| 7. התחייבויות היזם לתכנון.....              | 22 |
| 8. הגשת תכניות ואישורן.....                 | 23 |
| 9. מסמכי עבודה ותוכניות.....                | 24 |
| 10. התחייבות היזם להקמה.....                | 27 |
| 11. תשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים..... | 28 |
| ד. פיקוח על עבודות היזם.....                | 29 |
| 12. תפקידיו וסמכויותיו של המנהל.....        | 29 |
| ה. מהלך ביצוע עבודות ההקמה.....             | 30 |
| 13. התחלת ביצוע העבודות.....                | 31 |
| 14. לוח הזמנים.....                         | 31 |
| 15. הכנות לביצוע עבודות ההקמה.....          | 32 |
| 16. ניהול יומן עבודה.....                   | 33 |
| 17. קצב ביצוע העבודות.....                  | 34 |
| 18. מועד סיום עבודות ההקמה.....             | 34 |

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 19. | הפסקת עבודה.....                                       | 35 |
| 20. | דרכי ביצוע עבודות ההקמה.....                           | 38 |
| 21. | סימון ומדידות.....                                     | 39 |
| 22. | תקנים, תכניות ומפרטים.....                             | 40 |
| 23. | צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים.....               | 40 |
| 24. | אספקת חומרים, ציוד ומתקנים.....                        | 41 |
| 25. | דגימות ובדיקות איכות.....                              | 41 |
| 26. | אספקת עובדים וכח אדם לביצוע העבודות.....               | 42 |
| 27. | עבודות ארעיות.....                                     | 43 |
| 28. | בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים.....             | 44 |
| 29. | תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה.....                      | 45 |
| 30. | שמירה על הוראות החוק והבטיחות.....                     | 45 |
| 31. | היתרי הבניה, חוקי עזר.....                             | 46 |
| 32. | אחזקת האתר – נקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה.....      | 46 |
| 33. | פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים..... | 46 |
| 34. | תיקון נזקים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה.....             | 47 |
| ו.  | נזיקין וביטוח בתקופת ההקמה.....                        | 47 |
| 35. | אחריות לנזקים בתקופת ההקמה.....                        | 47 |
| 36. | נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה.....                      | 48 |
| 37. | שחרור מאחריות.....                                     | 49 |
| 38. | אחריות חוזית.....                                      | 49 |
| 39. | ביטוח בתקופת ההקמה.....                                | 49 |
| ז.  | השלמה, מסירה, בדק ותיקונים.....                        | 49 |
| 40. | מועד מסירת המבנה.....                                  | 49 |
| 41. | הליך קבלת המבנה.....                                   | 50 |
| 42. | בדק ותיקונים.....                                      | 51 |

|     |                                                                                       |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ח.  | שינויים ותוספות בעבודות ההקמה, הקצבים ועבודות נוספות.....                             | 52 |
| 43. | דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה.....                          | 52 |
| 44. | התמורה עבור השינויים והתוספות.....                                                    | 54 |
| ט.  | עבודות בניה נוספות לאחר השלמת המבנה, הקצבים, קבלנים ממונים וקבלנים אחרים בפרויקט..... | 57 |
| 45. | עבודות בניה נוספות.....                                                               | 57 |
| 46. | הקצבים.....                                                                           | 57 |
| 47. | התקשרות לביצוע עבודות באמצעות קבלנים ממונים ותאום עבודות.....                         | 58 |
| 48. | קבלנים אחרים.....                                                                     | 61 |
| י.  | בטחונות.....                                                                          | 62 |
| 49. | ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה ועכבון.....                                      | 62 |
| יא. | מענק ההקמה.....                                                                       | 63 |
| 50. | מענק ההקמה.....                                                                       | 63 |
| יב. | התמורה.....                                                                           | 64 |
| 51. | תשלום התמורה הרבעונית.....                                                            | 64 |
| 52. | עדכון התמורה הרבעונית.....                                                            | 65 |
| 53. | מס ערך מוסף.....                                                                      | 66 |
| 54. | תנאים כלליים לביצוע תשלומים.....                                                      | 66 |
| יג. | הפרות ותרופות.....                                                                    | 67 |
| 55. | הפרות ותרופות.....                                                                    | 67 |
| 56. | סילוק יד היזם.....                                                                    | 67 |
| 57. | הפרת ההסכם וביטולו.....                                                               | 70 |
| 58. | פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים.....                                        | 70 |
| 59. | קיצוז.....                                                                            | 71 |
| 60. | ביצוע ו/או תשלום חלף היזם.....                                                        | 72 |
| יד. | שונות.....                                                                            | 73 |

|     |                                     |          |
|-----|-------------------------------------|----------|
| 61. | הסבת ההסכם.....                     | 73.....  |
| 62. | מניעת שעבודים ועיקולים.....         | 75 ..... |
| 63. | העדר ניגוד עניינים.....             | 76 ..... |
| 64. | סמכות שיפוט ייחודית.....            | 77.....  |
| 65. | ערבות בנקאית.....                   | 77.....  |
| 66. | ניהול תביעות.....                   | 77 ..... |
| 67. | ויתור או הימנעות משימוש בזכות.....  | 77.....  |
| 68. | עדכון ושינוי מחירוניס או מדדים..... | 78 ..... |
| 69. | סופיות קביעותיו של המנהל.....       | 78 ..... |
| 70. | מיצוי זכויות.....                   | 78 ..... |
| 71. | התניית מחויבויות המזמין.....        | 78.....  |
| 72. | מסירת הודעות.....                   | 79 ..... |

#### נספחים :

- נספח ג'(1) – נספח ביטוח - תקופת הקמה.
- נספח ג'(2) - נוסח ערבות ביצוע - תקופת ההקמה.
- נספח ג'(3) I - אישור והתחייבות קבלן.
- נספח ג'(3) II - אישור והתחייבות חברת ניהול התחזוקה.
- נספח ג'(4) - נוסח כתב ערבות לתאגיד חדש, במקרה של מציעים במשותף.
- נספח ג'(5) – כתב הסכמה לקיצור תקופת ההתיישנות

## הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

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

### מצד אחד

בין:

\_\_\_\_\_  
ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם")

### מצד שני

- והמזמין הינו בעל זכויות במקרקעין, אשר עליהם יוקם מתחם הכולל מבני משרדים אשר ישמשו משרדי ממשלה ויחידות סמך שונות מטעם המזמין, חניון וכיו' (להלן ביחד: "המבנים"); והואיל
- והמזמין פרסם מכרז מס' ב-02/22 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של המבנים (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, בכפוף להשתתפות המזמין בעלויות הללו, הכל כמפורט בהסכם זה ונספחיו להלן; והואיל
- והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן.

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן**

## מבוא ומסמכים

### 1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.

1.3. למונחים הבאים ייוחדו, כל עוד לא יוגדר במפורש אחרת, ההגדרות המפורטות לצידם :

- "אתר העבודות" או "אתר העבודה" או "האתר" או המקרקעין" או "המגרש"**
- המקרקעין המפורטים בתנאים הכלליים, נספח ה', חוברת ב', 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.
- "בעל תשתית"**
- 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.
- "דרישות התכנון"**
- דרישות התכנון של המזמין המפורטות את כל הפונקציות הנדרשות במבנה, לרבות כל שינוי ו/או תוספת שיוכנסו בהן, במידה שיוכנסו, והכל כפי שהן מפורטות ב**נספח ה'** (חוברת ב') למסמכי המכרז.
- "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 תוכניות נוספות או משניות, בכל רמת פירוט.
- "הסכם ניהול התחזוקה" או "הסכם התחזוקה"**
- ההסכם המצורף ב**נספח ד'** למסמכי המכרז.
- "התחייבויות היזם"**
- מלוא התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז והסכם זה.
- "הוועדה המקומית"**
- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

- "היזם"**
- המציע אשר הצעתו התקבלה בהתאם לתנאי המכרז.
- "המבנים" או "המבנה" או "המתחם"**
- מבנה ג'נרי 3, אשר יורכב ממספר אגפים ויבנה על המקרקעין במשולב עם מתחם הדפו, כמפורט בתנאים הכלליים, נספח ה', חוברת ב', לרבות החצרות, החניון, השטחים המסחריים וכל שטח אחר או נוסף, שיוגדר כחלק ממנו מידי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי ושיועבר לאחריות היזם לצורך או בקשר לביצוע העבודות ו/או לאחריות חברת הניהול לצורך מתן שירותי ניהול תחזוקה, בהתאם להסכם זה ויתר מסמכי המכרז.
- "החניון"**
- החניון שיבנה בשטח המבנה, אשר מיועד לשמש את המזמין ו/או כל מי מטעמו, לרבות דרכי הגישה אליו, המעברים, המבואות, כל השטחים המשמשים גם את באי המתחם וגם את באי מתחם הדפו, וכל שטח אחר או נוסף, שיוגדר כחלק ממנו או שיגרע ממנו מידי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי.
- "השטחים המסחריים"**
- כל השטחים המסחריים בפרויקט, לרבות דרכי הגישה והמעברים אליהם וביניהם.
- "מענק ההקמה"**
- תשלומים אשר ישלם המזמין ליזם במהלך הקמת המבנה או בסמוך לאחר השלמתו, כמפורט בפרק יא' להלן.
- "מדד המחירים לצרכן"**
- מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות 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 ההסכם - מחירים לצרכן"**
- כל עוד לא נקבע במסמכי המכרז במפורש אחרת, מדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2022 שפורסם ביום 15.8.2022.
- או
- "מדד הבסיס – המחירים לצרכן"**



- "המדד הקובע - מחירים לצרכן"**
- כל עוד לא נקבע במסמכי המכרז במפורש אחרת, מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד אשר בו על היזם להגיש חשבון בהתאם להוראות 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).
- "הפרשי הצמדה למדד המחירים"**
- 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.
- "מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי"**
- או
- "מדד תשומות הבניה משרדים"**
- 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 שעון קיץ.
- "מדד ההסכם - תשומות הבניה למשרדים"**
- או
- "מדד הבסיס – תשומות הבניה למשרדים"**
- כל עוד לא נקבע במסמכי המכרז במפורש אחרת, מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי של חודש יולי 2022 שפורסם ביום 15.8.2022.
- "המדד הקובע - תשומות הבניה למשרדים"**
- כל עוד לא נקבע במסמכי המכרז במפורש אחרת, מדד תשומות הבניה למשרדים האחרון שיהיה ידוע במועד אשר בו על היזם להגיש חשבון בהתאם להוראות 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).

- **"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.
- **"השכר הממוצע במשק"**  
השכר הממוצע במשק למשרת שכיר של עובדים ישראלים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- **"השכר הממוצע במשק הבסיסי"**  
שכר ממוצע במשק בחודש ינואר שנת 2022 שהינו 10,428 ₪.
- **"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.
- **"חוק מוסר תשלומים"**  
חוק מוסר תשלומים, תשע"ז-2017 וכן כל הוראות התכ"מ הקשורות אליו ו/או למועדי ביצוע תשלומים ע"י משרדי ממשלה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.
- **"המזמין"**  
ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי - חטיבת נכסים ולוגיסטיקה - מינהלת הבינוי הממשלתי, וכל מי שהוסמך לפעול מטעמה לצורך מכרז זה.
- **"המכרז"**  
מכרז מס' ב-02/22 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של המבנה, אשר פורסם על ידי המזמין.
- **"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, כפי שתהיה מעת לעת. 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 ומבלי להוסיף רווח קבלני.

- **"הוראות התכ"מ"** או **"התכ"מ"**  
הוראות התכ"מ החלות על משרדי ממשלה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.
- **"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"**  
משרד ממשלתי, יחידה ממשלתית, יחידת סמך או כל דייר אחר אשר הדיור הממשלתי העמיד לרשותו חלק מן המבנה, , לרבות עובדיהם וציבור המבקרים בהם, והכל כפי שימסר ליזם מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
- **"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 בתנאים 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 של המבנה.
- **"עבודה ארעית" או "מבנה ארעי"**  
כל עבודה או מבנה שיידרשו באורח ארעי, לצורך ביצוע העבודות או בקשר לביצוען.
- **"העירייה" או "הרשות המקומית"**  
הרשות המקומית שבשטחה יוקם המבנה.
- **"ערבות ההקמה"**  
ערבות אוטונומית ובלתי מותנית של בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח ע"פ חוק הפיקוח על חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, להבטחת התחייבויות היזם להקמת המבנה על פי הסכם זה, כמפורט בסעיף 49 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.
- **"הפריקט"**  
ביצוע כל העבודות על פי הסכם זה, לרבות התכנון, עבודות ההקמה, עבודות התפעול והתחזוקה.
- **"צו התחלת עבודה"**  
הוראה בכתב מאת המזמין כמפורט בסעיף 13 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"**  
כהגדרתה בתנאים הכלליים, נספח ה' (חוברת ב'), על כל מסמכיה, לרבות כל תיקון לתכנית, 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, המשתמשים, 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 בפרק 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 לגבי המבנה כולו, והעמדתו לרשות ולשימוש המזמין והמשתמשים.
- **"תקופת התחזוקה" או "תקופת ניהול התחזוקה"**  
התקופה, שתחילתה במועד קבלת תעודת ההשלמה למבנה מאת המזמין וסיומה בתום 21 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 42 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.

## 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. בכלל זאת ומבלי למצות מצהיר היזם כי ידוע לו שבמגרש עתידים לקום במשולב הפרויקט

מושא הסכם זה וכן מתחם הדפו לרבות מבנה משרדים עילי לצרכי תכנית אב לתחבורה, על פי מכרז שפרסם צוות תכנית אב לתחבורה באמצעות היזם שנקבע כזוכה באותו מכרז, כמתואר בהרחבה בחוברת ב' וביתר מסמכי המכרז (להלן – **"פרויקט הדפו"** או **"מתחם הדפו"** ו- **"יזם הדפו"**, בהתאמה).

היזם מצהיר ומאשר כי הביא בחשבון כי יתקיימו ממשקים בין הפרויקט האמור בהסכם זה לבין פרויקט הדפו, הן בשלבי התכנון והן בשלבי הביצוע וכי האחריות הכוללת לביצוע התיאום האמור ולנשיאה בכל העלויות הכרוכות בכך – תחול על היזם בלבד. במקרה של מחלוקת בין היזם לבין יזם הדפו, יהיה היזם רשאי לפנות למזמין ולבקשת התערבותו, אולם זאת מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם כאמור.

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 לפיצוי 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, במסמכים הנוגעים לפרויקט הדפו ואצל כל גוף או מוסד אחר הרלוונטי לפרויקט ו/או למקרקעין, התנאים (לרבות תנאים פיזיים, גיאולוגיים, משפטיים, תכנוניים, הידרולוגיים, ארכיאולוגיים), את התשתיות העיליות והתת-קרקעיות הקיימות, בין אם פעילות ובין אם לאו והמתוכננות באתר, הממשקים וההשלכות של הקמתו של הפרויקט על המקרקעין אשר בהם נבנה פרויקט הדפו, ובחן את מכלול הנסיבות הנוגעות לביצוע כל העבודות במקרקעין ובסביבתם, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה ביחס אליהם וביחס לכל הנובע מהם, לרבות טענה בדבר עיכובים ו/או תיאומים ו/או עלויות ו/או השלכות אחרות הנובעות מהאמור לעיל.

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 להקמתו על המקרקעין אשר בהם מוקם גם פרויקט הדפו והממשקים ביניהם, 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 בידי 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 (לרבות נוכח הממשקים לפרויקט הדפו) 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 למעט תשלומים, אשר לגביהם נקבע במפורש בהסכם זה כי לא יחולו על היזם.

- 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 ומצויים 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 או הסכם 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 זמנים 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 וחשוביו 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 והמחזברים 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.
- 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 המחזבר 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 בוררות 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.

## התחייבויות היזם – כללי

### 6. "הקבלן" ו-"חברת ניהול תחזוקה"

#### 6.1. התקשרות עם "הקבלן"

6.1.1. עד תום 60 יום ממועד חתימתו של הסכם זה, יציג היזם לאישורו של המזמין את "הקבלן" אשר יבצע את כל התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז אשר עניין ביצוע של עבודות התכנון והבניה/הקמה של הפרויקט, וישא באחריות שתוטל על היזם כלפי המזמין ו/או מי מטעמו על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, אשר עניינה ביצוע של עבודות התכנון, הבניה, ההקמה וההשלמה של הפרויקט, וזאת עד למועד האחרון בו תחול על היזם אחריות או חבות כאמור (להלן בקצרה ולשם הנוחות – **"עבודות הבניה"**).

6.1.2. "הקבלן" יכול שיהיה היזם עצמו או גורם אחר, אשר עימו התקשר היזם ואשר מקיים אחר כל התנאים המצטברים שלהלן :

6.1.2.1. רשום בקבוצת סיווג ג' - 5 ענף ראשי בניה (100), לפי תקנות רישום קבלנים לעבודה הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח – 1988.

6.1.2.2. בעל תעודת "קבלן מוכר" לענף 100, סיווג כספי ג-5, מטעם הועדה הבינמשרדית לקביעת סדרי עבודות ממשלה לקבלנים - מינהלת רישום קבלנים מוכרים.

6.1.2.3. ביצע והשלים במלואם פרויקטים, בהיקף ובתנאים שלהלן :

(א) פרויקט אחד בהיקף מינימאלי של **50,000 מ"ר** (שטח עיקרי, עילי + תת-קרקעי) או לחילופין שני פרויקטים, ששטחו הבנוי של כל אחד מהם **לפחות 25,000 מ"ר** (שטח עיקרי, עילי + תת-קרקעי).

(ב) חלק מהותי מהפרויקט האמור הינו למטרת "מבני ציבור".

**"מבני ציבור"** לעניין זה משמע – בתי חולים (לרבות מבנים המשמשים לשירותים שיקומיים), בתי אבות, בתי מלון, בתי משפט, בתי סוהר, מוסדות חינוך ואוניברסיטאות, מעונות סטודנטים, קניונים, מרכזי מסחר, מרכזי ספורט, בנייני משרדים, מבנים המשמשים לתעשייה עתירת-ידע/היי-טק, מרכזים לוגיסטיים.

מבנים המשמשים למגורים או לתעשייה (שאיננה עתירת ידע) לא ייחשבו כ"מבני ציבור" לעניין זה.

חלל המיועד לתערוכות, ירידים, כנסים ואירועים לא ייחשב כ"מבני ציבור" ולכן רק אם חלק מהותי מהמבנה משמש לחדרי ישיבות או משרדים, יוכר המבנה כ"מבנה שחלק מהותי ממנו משמש למטרת 'מבני ציבור'".

(ג) בנייתו של הפרויקט האמור הושלמה במהלך עשר השנים החולפות.

**"השלמת הבניה" לעניין זה משמע – הוצאת טופס 4.**

בפרויקטים אשר לגביהם לפי דין לא מוצא היתר ו/או לא מוצא טופס 4 ולא טופס 5 (תעודת גמר) וכן בפרויקטים אשר בהם על פי הנחיית המזמין לא ניתן לחשוף את ההיתר ו/או טופס 4 ו/או טופס 5 (תעודת גמר) שהוצא להם - יש לצרף אישור של המזמין של הפרויקט המאשר את האמור לעיל וכן את כל יתר הפרטים הנדרשים, בנוסח שידרש ע"י המזמין.

בפרויקטים כאמור לעיל, "מועד השלמת הבניה" יהיה המועד שיהיה נקוב באישור המזמין לענין זה.

6.1.2.4. **ניתן** להציע כ"קבלן" מי שהקים פרויקט/ים כאמור במשותף עם קבלן/קבלנים אחרים ובתנאי שחלקו של הקבלן (אשר מוצע לשמש כ"קבלן" לעניין הסכם זה) בכל אחד מהפרויקטים שבוצעו עונה על ההיקף המינימלי הנדרש לגבי שטח כל פרויקט כאמור לעיל.

כלומר, ניתן להציע קבלן, אשר הקים (יחד עם קבלנים אחרים) פרויקט בהיקף של 100,000 מ"ר שטח עיקרי (עילי + תת-קרקעי), לפחות ובלבד שחלקו של הקבלן בביצוע הפרויקט יהיה 50% (לפחות).

במקרה כאמור, יש לציין את השיתוף עם קבלנים נוספים, את פרטי כל אחד מהקבלנים וחלקו של כל קבלן בביצוע במסמכים שיוגשו לצורך אישור הקבלן.

**לא ניתן** להציע כ"קבלן" מי שהקים למעלה מפרויקט אחד בהיקף נמוך יותר מזה הנדרש לעיל (גם אם ההיקף המצטבר של הפרויקטים יחד עולה על המינימום הנדרש).

**לא ניתן** להציע כ"קבלן" מי שהקים מתחמים/פרויקטים המורכבים ממספר מבנים נפרדים, כאשר אין בכל מתחם / פרויקט כאמור מבנה העונה, בנפרד, על ההיקף הנדרש לעיל (גם אם ההיקף המצטבר של המבנים במתחם עונה על הנדרש).

המקיים אחר התנאים הנקובים לעיל, ייקרא במסמכי המכרז: **"הקבלן"**.

6.1.3. כאמור, אין מניעה ש"הקבלן" יהיה חברה קשורה לזום, אולם הניסיון הנדרש צריך שיתקיים במלואו באישיות משפטית אחת, דהיינו ב"קבלן" (ללא הסתמכות על חברות קשורות לקבלן).

6.1.4. לבקשה שיגיש הזום למזמין לצורך אישורו של הקבלן המוצע על ידו, יצרף הזום את אישורו של הקבלן המוצע כי התחייב לבצע את כל התחייבויות הזום על פי המכרז ואשר עניין ביצוע של עבודות התכנון והבניה/הקמה של הפרויקט, וישא באחריות שתוטל על הזום כלפי המזמין ו/או מי מטעמו על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, אשר עניינה ביצוע של עבודות התכנון, הבניה, ההקמה וההשלמה של הפרויקט, וזאת עד למועד האחרון בו תחול על הזום אחריות או חבות כאמור, בנוסח **נספח ג' (3) I** וכן פירוט בדבר ניסיון קודם של הקבלן, בצירוף כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לקיום התחייבויותיו כאמור, הכל לשביעות רצונו של המזמין.

6.1.5. המזמין יהיה רשאי לסרב לזהות הקבלן אם הקבלן לא עומד בדרישות המפורטות לעיל או משיקולים סבירים אחרים ובמקרה כאמור, יתן הזום למזמין ארכה של 30 ימים נוספים להצעה והשלמת התקשרות עם קבלן אחר.

6.1.6. לא אישר המזמין את הקבלן החילופי – יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

6.1.7. ביקש הזום להחליף את הקבלן לפני סיום התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, יציג הזום לאישור המזמין את הנימוקים להחלפת הקבלן וכן יציע לאישורו קבלן חילופי ויחולו, גם לענין הצעת קבלן חילופי, כל הוראות סעיף 6.1 לעיל.

6.1.8. למען הסר ספק מובהר כי אין בהתקשרות עם הקבלן ו/או באישורו או בסירוב של המזמין לאשרו כדי לגרוע מהתחייבויות הזום על פי הסכם זה, ובכלל זאת ישאר הזום אחראי באופן מלא ומוחלט לקיום כל ההתחייבויות לפי הסכם זה (לרבות ההתחייבות בקשר לעבודות הבניה) וכן מובהר כי התקופה שעד לאישורו של הקבלן נכללת בתקופת ההקמה לפי הסכם זה ולא יהיה בכל הליך אישור הקבלן כאמור לעיל כדי להוות עילה לעיכוב או דחיה בקיום התחייבויותיו של הזום על פי מסמכי המכרז.

## 6.2. התקשרות עם "חברת הניהול"

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

6.2.1. חברת הניהול עסקה בניהול והענקת שירותי תחזוקה למבנים, אשר חלק מהותי בהם משמש כמבני ציבור ו/או משרדים ו/או תעשיות עתירות ידע בשטח מצטבר מינימלי של 500,000 מ"ר ברוטו (לפחות) מתוכם לפחות 2 מבנים בשטח מינימלי של 25,000 מ"ר ברוטו (לפחות) כל אחד (אשר באחד מהם לפחות ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי פנים של הדיירים) ועוד 8 בניינים בשטח מינימלי של 5,000 מ"ר (אשר בלפחות

4 מהם ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי הפנים של היחידות / הנכסים) והכל במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות שקדמו למועד הנקוב בסעיף 6.3 להלן.

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

6.2.2. חברת הניהול עסקה במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות שקדמו למועד הנקוב בסעיף 6.3 להלן בהענקת שירותי תחזוקה לפחות ל- 2 מערכות מיזוג אוויר בתפוקה של 1,500 טון קרור כל אחת ובנוסף לפחות 2 מערכות מיזוג אוויר מרכזיות בתפוקה של 400 טון קרור (לפחות) כל אחת, ו- 4 מערכות חשמל הכוללות מתקן מתח גבוה, כל אחת מהן בהיקף של לפחות 1,500 אמפר.

6.2.3. חברת הניהול מקיימת אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עימה על פי כל דין ו/או הוראות התכ"מ ומסרה את כל המסמכים הנדרשים על פי הוראות התכ"מ הרלוונטיות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת. לעניין זה לא תאושר חברת תחזוקה שיש מניעה לפי כל דין או הוראת תכ"מ למדינה להתקשר איתה באופן ישיר.

6.3. עד 90 (תשעים) יום ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, יודיע היזם למזמין על זהות חברת הניהול, עימה בכוונתו להתקשר לצורך ביצוע שירותי הניהול והתחזוקה. היזם יהיה רשאי לבצע את התחזוקה באמצעות חברת ניהול שבבעלותו ו/או בשליטתו ובלבד שהיא עומדת בתנאי הסף המפורטים בסעיף 6.2 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), וכן כי הוראות נספח התחזוקה, נספח ד', יחולו גם לגבי חברת הניהול, בנוסח נספח ג' (3) II, וכן פירוט בדבר נסיון קודם של חברת הניהול, בצירוף כל הרשיונות והאישורים הנדרשים לקיום התחייבויותיה כאמור, הכל לשביעות רצונו של המזמין.

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

6.4. לא פעל היזם כאמור בסעיף 6.3 דלעיל או אם זהות חברת הניהול המוצעת אינה לשביעות רצון המזמין (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 6.2 דלעיל), או אם לא אישר המזמין את ביצוע שירותי 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.

6.5. לא פעל היזם על פי הוראות המזמין כאמור בסעיף 6.4 דלעיל או לא אישר המזמין את זהות חברת הניהול הנוספת שהוצעה על ידי היזם (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 6.2 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'(3). נבחרה חברת הניהול על ידי המזמין כאמור, לא יהיה היזם רשאי להעלות כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המזמין בקשר עם חברת הניהול.

6.6. 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.

6.7. 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 6.2 דלעיל משיקולים מיוחדים שירשמו.

6.8. על החלפת חברת הניהול, יחולו ההוראות המפורטות, לעניין זה, בהסכם התחזוקה, נספח ד'.

6.9. חברת הניהול, תשתלב בפעולות היזם הנוגעות לתחזוקה, תיעץ ותסייע בידי היזם, ככל שיידרש, 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 14 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.

הקונסטרוקטור של מתחם הדפו הינו מהנדס דניאל שחם (משרד ירון-שמעוני-שחם). לאור השילוב בין שני הפרויקטים, היזם יעסיק את המהנדס דניאל שחם כקונסטרוקטור לתכנון הפרויקט. שכר הטרחה אשר ישולם ע"י היזם לקונסטרוקטור יחושב על פי תעריף משרד הבטחון.

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.

## 8. הגשת תכניות ואישור

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, נספח 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 את הבקשה להיתר בניה לחתימת העירייה ולרשויות 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 לצורך התאמתם להוראות מסמכי המכרז על נספחיהם, כאמור בסעיף זה דלעיל, בהתאם לדרישות המזמין ולשביעות רצונו המלאה של המזמין ועד לקבלת אישורו הסופי.

למען הסר ספק מובהר כי שינויים ותיקונים כאמור 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 אכן ניגזרים מדרישות המכרז.

8.8. מובהר כי המזמין יהא רשאי להסתייע בכל מי שימצא לנכון, לצורך בדיקת כל שלב משלבי התכנון, לרבות המנהל ויועצים מטעם המזמין.

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 ובשלבי ביצועו 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 לגרום לתגבור צוות העובדים על פי דרישת המנהל ו/או המזמין 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 יגרום היזם להשתתפות אישית 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 שידרש 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 וציוד, 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**") , וכמו 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 מ**נספח ה'** למסמכי המכרז. המזמין או המנהל או מי מטעמם רשאים לבקר במשרדי היזם בכל עת סבירה בתיאום מראש, לבחון 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 ב**נספחים 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 במסגרת פרויקט זה כפי שקיים כיום ו/או כפי שיהיה קיים בעתיד בלבד 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 לתיקיה.

9.9.5. זכות לפתוח תתי-תיקיות לתיקיה ו/או לתת-תיקיה.

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, התיקייה 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 14 להלן ובכפוף למסגרת הזמנים המפורטת בנספח ה', כך שהקמת המבנה כולו וקיום כל יתר התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה יושלמו עד ולא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 13 להלן.

10.3. היזם יהיה רשאי לבצע את עבודות ההקמה באמצעות קבלנים, קבלני משנה וספקים שונים, איתם יתקשר ישירות, אולם היזם 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 מסויימים או עם כל קבלני

המשנה עמם התקשר היזם וזאת מטעמים סבירים ולאחר שניתן ליזם 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 מכרז.

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 להסכם 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 להסתתם ו/או להמנע 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, ככל 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 ולמעט אגרות אשר המדינה פטורה מתשלומם.

- 11.2. אגרות בניה, וכל מס או כל תשלום אחר או נוסף, ככל שיחול, הקשור ו/או הנובע מהוצאת היתר הבניה ו/או מהקמת המבנה - יחול וישולם במלואו על-ידי היזם ועל חשבונו (ללא כל זכות להחזר מכל מין וסוג שהוא).
- 11.3. ארנונה עירונית, ככל שתוטל, תחול על המשתמשים, החל ממועד העמדת המבנה לרשות המזמין, לאחר שנמסרה ליזם תעודת השלמה, כמפורט בהסכם התחזוקה, נספח ד'.
- 11.4. 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 (בכפוף לאמור בסעיפים 11.1 עד 11.4 לעיל), 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.
- 11.5. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המזמין תשלום כלשהו אשר לפי הוראות הסכם זה חל על היזם, יחזיר היזם למזמין כל סכום שישולם על ידי המזמין כאמור במלואו וכפי ששולם ע"י המזמין, וזאת עם דרישתו הראשונה של המזמין, ובצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי כשיעורה באותה עת, ממועד ביצוע התשלום על ידי המזמין ועד למועד אשר בו החזיר היזם בפועל את התשלום לידי המזמין. לא קיים היזם את התחייבותו על פי סעיף זה, יהיה המזמין רשאי לנכות כל סכום אשר היזם חייב בתשלומו כאמור לעיל מכל סכום אשר יגיע ליזם מידי המזמין בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות.
- 11.6. מס הכנסה שיחול על רווחי היזם כתוצאה מההתקשרות בהסכם זה יחול על היזם וישולם על ידו.

## **פיקוח על עבודות היזם**

12. **תפקידיו וסמכויותיו של המנהל**
- 12.1. 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.
- 12.2. 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 ימסר ליזם. מי שיתמנה כאמור יהיו לו, בכפוף לכל מגבלה שתפורט בכתב המינוי, כל הסמכויות שיש למנהל.
- 12.3. היזם מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לדרישות ולהוראות המזמין, המנהל והמפקח, ביחס לכל ענין ודבר הקשור בביצוען. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות המזמין עדיפות על הוראות המנהל והוראות המנהל עדיפות על הוראות המפקח אולם היזם יביא לידיעת המפקח, המנהל והמזמין כל סתירה כשזו.

- 12.4. בנוסף לכל זכות אחרת הניתנת למנהל לפי הסכם זה, יהיה המנהל רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמש 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.
- 12.5. 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.
- 12.6. 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.
- 12.7. 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.
- 12.8. 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.
- 12.9. 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.
- 12.10. 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.
- 12.11. המפקח או מי מטעם המזמין שיבקר באתר ישמע להוראות בטיחות סבירות ומקובלות שיינתנו לו על ידי היזם.

## מהלך ביצוע עבודות ההקמה

### 13. התחלת ביצוע העבודות

13.1. 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 14 להלן וליתר הוראות ההסכם.

תנאי לכניסת היזם לביצוע עבודות במגרש בפועל הינו כי יום הדפו השלים את רצפת מפלס 0.0 של הפרויקט מושא הסכם זה. המזמין מעריך כי עד למועד הוצאת היתר בניה ע"י היזם לפי הסכם זה, צפוי יום הדפו להשלים את השלב האמור. במקרה אשר בו לא ישלים יום הדפו את השלב האמור עד להוצאת היתר בניה ע"י היזם, תוארך תקופת ההקמה לפי ההוראות שעניין הארכת תקופת ההקמה בנסיבות שאינן בשליטת היזם ואינן בשליטת המזמין לפי הסכם זה בפרק הזמן שבין מועד הוצאת היתר הבניה בפועל לבין השלמת רצפת מפלס ה- 0.0 כאמור.

13.2. מובהר כי המזמין יהיה רשאי לקבוע בצו התחלת עבודה, בהתאם לאמור בסעיף 13.1 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 לרשות היזם האתר. מובהר כי היזם הינו בר רשות באתר והרשאתו להיכנס לאתר הינה לצורך ביצוע העבודות בלבד בהתאם להוראות הסכם זה בלבד.

13.3. 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.

### 14. לוח הזמנים

14.1. היזם מתחייב להגיש למנהל לאישור, תוך 45 יום מהיום הנקוב בצו התחלת העבודה, לוח זמנים מפורט וממוחשב, אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצוען, לגבי המבנה, לרבות טווח הזמנים אשר בו יבוצעו העבודות על ידי קבלנים ממונים כאמור בסעיף 47 להלן, הכל כמפורט בנספח ה' למסמכי המכרז. המזמין יעביר התייחסותו ללוח הזמנים המוצע (אישור או הערות או הסתייגויות) בתוך 30 יום ממועד מסירת לוח הזמנים על פי הנדרש בסעיף זה ובחוברת ב'.

14.2. 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.

14.3. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה, מובהר כי כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כלעיל, תחולנה על היזם ותחשבנה ככלולות במחירי הצעתו.

14.4. 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 יום מיום 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.

14.5. כל הוראות סעיף זה לעיל אינן באות לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את המבנה כולו ואת כל יתר התחייבויותיו לפי הסכם זה וחוברת ב' עד לא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 13 לעיל.

## 15. הכנות לביצוע עבודות ההקמה

15.1. 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.

15.2. 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 "חיבורים לתשתיות" בתנאים הכלליים המיוחדים הנכללים בנספח ה'.

15.3. 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.

15.4. היזם יקים, על חשבונו, מבנה ארעי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, שישמש 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.

15.5. היזם יקים על חשבונו כנ"ל מבנה ארעי שישמש כמשרד המפקח כמפורט בתנאים הכלליים המיוחדים המהווים חלק מנספח ה' למסמכי המכרז.

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. 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. מבנים ארעיים לעניין זה משמע המבנים המפורטים בדרישות המזמין לפי איזה ממסמכי המכרז ו/או הנדרשים לפי כל דין וכן מבנים נוספים הנדרשים ליזם לצרכיו.

## 16. ניהול יומן עבודה

16.1. 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 :

16.1.1. מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי היזם בביצוע עבודות ההקמה.

16.1.2. הציוד, הכלים, המתקנים והמכשירים המובאים לאתר והמוצאים ממנו וכן השימוש בהם בביצוע העבודות.

16.1.3. כמויות החומרים למיניהם המובאים לאתר על ידי היזם או מוצאים ממנו.

16.1.4. כמויות החומרים שהושקעו על ידי היזם בביצוע העבודות.

16.1.5. תנאי מזג האוויר השוררים במקום העבודות.

16.1.6. תקלות והפרעות בביצוע העבודות.

16.1.7. התקדמות בביצוע העבודות במשך היום.

16.1.8. הוראות שניתנו ליום 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.

16.2. היומן ייחתם בכל יום על ידי היוזם והעתק חתום ממנו יימסר למפקח.

## 17. קצב ביצוע העבודות

17.1. 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 ליום – יודיע המנהל ליום ויהיו ינקוט מיד באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת העבודות תוך הזמן או תוך ההארכה שנקבעה להשלמתן ויודיע עליהן למנהל בכתב תוך 7 ימים.

17.2. מובהר כי אי מתן הודעה כזו ו/או אי מתן הוראה כאמור בסעיף 17.1 לעיל, לא ישחררו את היוזם מהתחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בהסכם.

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

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

17.5. 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.

## 18. מועד סיום עבודות ההקמה

18.1. היוזם מתחייב להשלים ולסיים את המבנה על כל חלקיו וכולל פיתוח של המתחם כולו, עד לא יאוחר מתום ארבעים ושמונה (48) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה כאמור בסעיף 13 דלעיל. היוזם ישלים את עבודות ההקמה, כולן וכל חלק מהן, לשביעות רצונו המלאה של המנהל. מבלי לגרוע מכל חובה חוקית המוטלת על היוזם, 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 התכניות, 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.

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

18.2.1. 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 ;

18.2.2. 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.

18.3. "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.

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

18.5. למען הסר ספק מובהר כי היזם לא יהיה זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בעד ארכה שניתנה לפי סעיף 18.2 לעיל, מעבר לתשלום הפרשי הצמדה כקבוע בהסכם זה להלן.

18.6. הוראות סעיף זה בכל הנוגע להארכת התקופה בגין נסיבות לפי סעיף 18.2 לא יחולו על הארכות משך ביצוע העבודות המוסדרות במפורש בסעיפים אחרים של הסכם זה, דהיינו הארכה עקב שינויים בעבודות לפי סעיף 43-44 להלן ; הארכה עקב הפסקת עבודה כאמור בסעיף 19 להלן, אשר לגביה יחולו הוראות הסעיף הספציפי לאותן נסיבות ועילות.

## 19. הפסקת עבודה

19.1. 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 19.3 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.

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

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

19.3.1. סיבות התלויות ביזם.

19.3.2. סיבות התלויות במזמין.

19.3.3. סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם.

19.4. סיבות התלויות ביזם

19.4.1. 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 19.4 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.

19.4.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, הרי שמבלי לגרוע מכל זכויות המזמין כאמור בסעיף 19.4.1 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 המאגר המאוחד ברמת המחיר של עבודות בהיקף בינוני בהנחה של 10% (עשרה אחוז) 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.

מובהר למען הסר ספק כי במקרה כאמור תישמר למזמין הזכות לתבוע את כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו לו עקב ההפרה ו/או הביטול כאמור על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

#### 19.5 סיבות התלויות במזמין

19.5.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות במזמין, יהיה היזם זכאי להחזר של ההוצאות הישירות שנגרמו לו עקב ההוראה על הפסקת העבודה כאמור לעיל, באם נגרמו לו, ובלבד שהוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את הוצאותיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

19.5.2. 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 אחוז) וללא תוספת רווח קבלני. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמזמין החזר הוצאות ישירות שנגרמו לו עקב ההוראה על הפסקת העבודה כאמור לעיל, באם נגרמו לו ובלבד שהוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את הוצאותיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים. התשלומים כאמור בסעיף זה יהיו סילוק סופי ומחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

#### 19.6 סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם

19.6.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם, יהיה היזם זכאי להחזר בשיעור של 65% מההוצאות הישירות שנגרמו לו עקב ההוראה על הפסקת העבודה כאמור לעיל, ובלבד שהוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את הוצאותיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

19.6.2. למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם לא יהיה זכאי לכל החזר בגין הוצאות שנגרמו לו עקב סיבות שאינן תלויות במזמין או ביזם בגין 45 (ארבעים וחמישה) הימים הראשונים בהם נגרמו ההוצאות בגין סיבות אלה (רק לאחר חלוף 45 (ארבעים וחמישה) ימים כאמור, יחולו הוראות סעיף 19.6.1 דלעיל ובמקרה כאמור הן יחולו החל מהיום הראשון של הפסקת העבודה).

19.6.3. מבלי לפגוע באמור בסעיף 19.6.2 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 אחוז) וללא תוספת רווח קבלני. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמזמין החזר של מחצית מהוצאות הישירות שנגרמו לו עקב הוראת הפסקת העבודה כאמור לעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהיו תשלום סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

19.7. היזם יהיה זכאי לתשלומים הקבועים בסעיפים 19.4.2, 19.4.2, 19.5.2 ו- 19.6.3 לעיל בתנאי ובכפוף לכך שפינה את האתר בהתאם להוראות המנהל ונקט בכל האמצעים שנדרשו על ידי המנהל בקשר עם כך, וכן מסר 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. היזם יגיש חשבון סופי בהתאם להוראות הסכם זה לגבי העבודות שבוצעו על ידו עד למועד הפסקת העבודות, בתוך 60 יום מקבלת ההודעה על הפסקת העבודה לצמיתות או מפינוי האתר כאמור לעיל, לפי המאוחר. התשלומים שיגיעו ליזם על פי החשבון הסופי כאמור לעיל, כפי שיאושר על ידי המנהל והמזמין, ישולמו ליזם במועדים הקבועים בחוק מוסר תשלומים, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למשרדים כאשר מדד הבסיס יהיה המדד האחרון הידוע במועד אשר בו הוציא היזם את התשלומים בפועל.

## 20. דרכי ביצוע עבודות ההקמה

20.1. 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 ושילבי 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.

היזם מאשר כי בעת הגשת הצעתו הביא בחשבון את העובדה שהפרויקט מבוצע במשולב עם פרויקט הדפו ולפיכך קיימות למגבלות בדבר שטחי ההתארגנות, ארגון האתר וכדומה. היזם יתאם עם זכיין הדפו את כל השלבים והאמצעים הנדרשים וישא בכל האחריות ובכל ההוצאות הנובעות מכך.

כן ימציא היזם למזמין או למנהל, לפי דרישתם מזמן לזמן, נתונים ופרטים בכתב בקשר לדרכי הביצוע האמורות, לרבות רשימת מתקני העבודה, הציוד ואביזרי העזר שיש בדעתו של היזם להשתמש בהם ובכלל זאת פרטים ונתונים אודות התיאום שביצע עם זכיין הדפו. 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.

20.2. בהתחשב בכך שהעבודות תתבצענה במקביל לעבודות של מתחם הדפו ויתכן שיבוצעו גם בד בבד עם עבודות אחרות המבוצעות במקום הפרויקט עצמו ואשר בחלקן תלויות בקצב ההתקדמות של עבודות ההקמה – מתחייב היזם שלא להפריע ולא לגרום לעיכוב של יתר

העבודות המתבצעות באתר והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למדינה בגין או בקשר לכך. כאמור לעיל, היזם אחראי לתיאום כל העבודות המבוצעות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו עם העבודות של זכיון הדפו ועם עבודות אחרות שיבוצעו במקום ביצוע הפרויקט כאמור.

20.3. אין בכל האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוברת ב' והאמור יחול בנוסף ובמצטבר.

## 21. סימון ומדידות

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

21.2. 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.

21.3. 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.

21.4. 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.

21.5. 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.

21.6. 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 שורה המנהל מפעם לפעם.

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

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

21.9. 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.

21.10. 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 לטיפולם 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 לקבלת המבנה בהתאם לאמור בסעיף 41 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.

## 22. תקנים, תכניות ומפרטים

22.1. היזם מתחייב בזאת לבצע את עבודות ההקמה בדרך אומן, ובצורה מקצועית מעולה, ולצורך כך ישתמש היזם בחומרים מן המין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במפרטים, בתכניות, בהסכם ועל פי כל דין. ככל שיש תקנים ישראליים לכל חלק מן העבודות וחומריהן (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.

22.2. 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.

22.3. 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.

## 23. צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים

23.1. היזם יעסיק צוות ניהול מקצועי הנדסי בעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות בהיקפן ובמהותן לעבודה נשוא הסכם זה ואשר זהותו תאושר ע"י המזמין.

23.2. סמכויותיהם של חברי צוות הניהול והוראות נוספות באשר לתפקידם ולעבודתם בקשר לפרויקט – יהיו כמפורט בסעיף "השגחה מטעם היזם - צוות הניהול" שבחוברת ב'.



## 24. אספקת חומרים, ציוד ומתקנים

- 24.1. 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 שינתנו 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.
- 24.2. רואים את היזם כמי שנמצאים ברשותו כל הציוד והמתקנים הדרושים לביצוע היעיל של עבודות ההקמה, בקצב הדרוש על פי תנאי הסכם זה.
- 24.3. 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.
- 24.4. 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 ויסלק את המחסן עם תום ביצוע העבודות.
- 24.5. 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.
- 24.6. ככל שהיזם הגיש בשלב המכרז הצהרה בדבר העדפת שימוש בחומר בנייה ממוחזרים אזי יחולו בתקופת ההקמה כל הוראות התכ"מ הרלוונטיות, לרבות הוראה מס' 7.11.5 "העדפת שימוש בחומרי בניה ממוחזרים", כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

## 25. דגימות ובדיקות איכות

- 25.1. 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'.
- 25.2. 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.

25.3. 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.

## 26. אספקת עובדים וכח אדם לביצוע העבודות

26.1. העסקת עובדים בקשר לביצועו של הסכם זה, ע"י היזם ו/או ע"י כל מי מטעמו, תיעשה רק בהתאם להוראות כל דין ובכלל זאת בהתאם להוראות התכ"מ החלות על העסקת עובדים בהתקשרויות עם המזמין, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

26.2. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כח האדם הדרוש לביצוע עבודות ההקמה, במספר הדרוש לשם ביצוען תוך המועד הקבוע בהסכם.

26.3. 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 ימצא באתר בכל שעות העבודה ויהיה אחראי לטיב הביצוע ולהתאמת העבודות.

26.4. 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 על 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 שיינתנו לו בקשר לכך (לרבות הוראות הנובעות מזהותו של "המזמין" בהסכם זה).

26.5. 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.

26.6. 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.

26.7 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל מוסכם בזה כדלקמן:

26.7.1 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 לכך מהמוסד לביטוח לאומי לא יאוחר מ- 3 ימים מיום חתימת הסכם זה.

26.7.2 היזם מתחייב להקפיד על כך שכח האדם הפועל בשירותו באתר יועסק לפי הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט - 1959 והתקנות על פיו.

26.7.3 ככל שהיזם חייב בכך על פי דין (לרבות הדין הנובע 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: "הוועדה") 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.

26.7.4 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 60 להלן.

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

26.9 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.

27. עבודות ארעיות

27.1 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 לשם קבלת 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.

27.2. 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 כל מתקנים או מבנים כאמור בהתאם להוראה האמורה ובמועד הנקוב בה ואם לא נקוב מועד - תוך שבוע מיום מתן צו התחלת העבודה.

27.3. 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, ויחזיקו 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 והגופים 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.

27.4. 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.

## **28. בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים**

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

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

28.3. הודיע היזם למנהל על השלמת חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ולא קיבל הוראה מאת המנהל למנוע את כיסוי או הסתרתו, יהיה חייב היזם, על פי דרישת המנהל שתינתן לו מזמן לזמן, לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראת המנהל, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן להחזירו לתקנו, לשביעות רצונו של המנהל.

28.4. סרב היזם למלא את דרישת המנהל כאמור בסעיפים 28.1 עד 28.3 **28.3** 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% 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.

## 29. תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה

29.1. 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.

29.2. 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.

## 30. שמירה על הוראות החוק והבטיחות

30.1. 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 לשפוטם 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'.

30.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק אירגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד - 1954 (להלן: "**חוק ארגון הפיקוח**"), את פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל - 1970 והתקנות על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, לרבות ומבלי למצות מינוי ממונה בטיחות, עוזר לממונה בטיחות וכל בעל תפקיד אחר או נוסף שידרש.

30.3. 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.

30.4. 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 לביטחון ונוחיותו של הציבור, ושל כל אדם הנמצא באתר או בקרבתו, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש 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.

30.5. 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 או נזק או חסרון כיס. למרות האמור היזם לא יהיה אחראי לנזק שנגרם על ידי המזמין בזדון.

30.6. היזם מתחייב לפצות ולשפות את המזמין בשל כל הוצאה שתיגרם בגין עניינים באחריותו של היזם כאמור בסעיף 30 זה, מיד לפי דרישתו הראשונה של המזמין ו/או של המנהל. המזמין יהיה זכאי לנכות את סכומי השיפוי ו/או הפיצוי המגיעים לו כאמור לעיל מכל סכום שיגיע ליזם בהתאם להסכם זה. כמו כן יהיה המזמין רשאי לגבות את סכומי הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לו כאמור לעיל בכל דרך שהיא, הכל לפי שיקול דעתו של המזמין וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיו בקשר לכך.

### 31. היתרי הבניה, חוקי עזר

31.1. 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.

### 32. אחזקת האתר – נקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה

32.1. 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, 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.

32.2. 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 נקיון מוחלט, לשביעות רצון המנהל.

### 33. פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים

33.1. 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.

33.2. 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 וינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה – כך שתפחת ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

33.3. 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.

33.4. אם לצורכי ביצוע ההסכם יהא צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבר 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.

### 34. 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 אחוז) 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.

## נזיקין וביטוח בתקופת ההקמה

### 35. אחריות לנזקים בתקופת ההקמה

- 35.1. 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. 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.
- 35.2. במקרה שהנזק או האובדן אינם ניתנים לתיקון, לפי שיקול דעתו של המנהל, ישפה היזם את המזמין בשל כל נזק או אובדן כאמור.
- 35.3. לא מילא היזם אחר התחייבויותיו כבסעיף זה, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, לתקן את הנזק על חשבונו של היזם ולחייב את היזם בהוצאות התיקון, כאמור בסעיף 60 להלן.
- 35.4. הוראות ס"ק 35.1 עד 35.3 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.

### 36. נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה

- 36.1. היזם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם תוך כדי או עקב ביצוע עבודות ההקמה או בקשר לכך, לגוף 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.
- 36.2. 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.
- 36.3. 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.



36.4. אם המזמין יידרש לשלם לצד שלישי דמי נזק או פיצויים כלשהם שהיזם אחראי לתשלומם על פי הוראות מסמכי המכרז ו/או הדין, 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.

36.5. 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 ולצורך 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, אשר בו המזמין ינהל את ההגנה באמצעות עו"ד מטעמו – ישא היזם בכל ההוצאות שיהיו כרוכות בהגנה כאמור.

### 37. שחרור מאחריות

שום אדם או גוף מאוגד, הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמו של המזמין או בשמו 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.

### 38. 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 העניין. 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, אשר בו המזמין ינהל את ההגנה באמצעות עו"ד מטעמו – ישא היזם בכל ההוצאות שיהיו כרוכות בהגנה כאמור.

### 39. ביטוח בתקופת ההקמה

בנושא הביטוח יחולו ההוראות שבנספח הביטוח, נספח ג' (1) להסכם זה.

## השלמה, מסירה, בדק ותיקונים

### 40. מועד מסירת המבנה

40.1. היזם מתחייב להשלים את עבודות ההקמה ואת מלוא התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז ולמסור את המבנה (כולו, על כל אגפיו ומרכיביו) המושלם, על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו, לרבות הפיתוח המבנה כולו (על כך אגפיו ומרכיביו כאמור), עד לא יאוחר מתום ארבעים

ושמונה (48) חודשים שיימנו מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה, כשהמבנה תואם את התוכניות המאושרות ואת כל האמור בהסכם זה ובנספחיו.

40.2. מובהר כי השלמת המבנה 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 ולאכלוס (לרבות ומבלי למצות טופס 4, ככל שידרש על פי דין, תעודת גמר (טופס 5) וכל אישור אחר שידרש עם השלמת הבניה על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או התקנות שהותקנו או יותקנו על פיו וכיו"ב) וקבלת אישור הרשות המוסמכת לאיכלוס המבנה, הכל על חשבונו של היזם ובהתאם להוראות הדין, התקן ודרישות הרשויות הרלוונטיות כפי שתהיה מעת לעת עד וכולל מועד המסירה.

40.3. עם השלמת המבנה (כולו) וכתנאי לביצוע תשלום ראשון של התמורה הרבעונית ו/או לביצוע תשלום כלשהו בגין התחזוקה, 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.

#### 41. הליך קבלת המבנה

41.1. סבר היזם כי הוא השלים את עבודות ההקמה כאמור בסעיף 40 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, פרט לתיקונים שלדעת המנהל יש לתקנם באופן מיידי או במועד אחר, שיתוקנו על ידי היזם על פי לוח זמנים שיקבע המנהל.

מוסכם כי אי השלמתן של עבודות אשר על פי שיקול דעתו של המזמין הן לא מהותיות ואין בהן כדי למנוע את השימוש במבנה על מתקניו ומערכותיו השונות, לרבות ברכוש המשותף, וכן אין בהן להוות תנאי לקבלת טופס 4, ככל שנדרש על פי דין או תעודת גמר או כל אישור אחר שידרש לצורך אכלוס הבניה - לא תחשב כאיחור בהשלמת הבניה ולא תמנע את הוצאת תעודת ההשלמה אולם מודגש כי אין באמור כדי לגרוע מחובתו של היזם להשלים גם את העבודות כאמור בהקדם האפשרי על פי קביעת המנהל.

עוד מוסכם כי הוצאת תעודת השלמה לא מהווה אישור כי היזם השלים את ביצוע העבודות ואין בה כדי לפטור את היזם מקיום כל התחייבויותיו כל פי כל מסמכי המכרז.

41.2. קבע המנהל במסגרת ביצוע הבדיקה האמורה בסעיף 41.1 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.

41.3. כללה התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל היזם לבצע, יזמין היזם את המנהל בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם היזם ביצע אותם כהלכה. המנהל יבדוק את 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 או 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 אחוז) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות כלליות ודמי טיפול של המזמין, וריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי עד ליום התשלום בפועל. מובהר במפורש כי המזמין יהיה רשאי לגבות מאת היזם את כל הסכומים האמורים גם אם לא ביצע בפועל את בצוע התיקונים, כאשר במקרה האמור יקבעו ההוצאות הכרוכות בביצוע התיקונים ע"י המנהל.

41.4. היזם יוזמן לבדיקות האמורות בסעיף 41 זה דלעיל.

## 42. בדק ותיקונים

42.1. 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.

42.2. תקופת הבדק תהיה חופפת לתקופת התחזוקה ואחריות היזם כאמור לעיל תחול עד תום תקופת ההתקשרות (לרבות במקרה, אשר בו בוטל הסכם התחזוקה, נספח ד', מכל סיבה שהיא). תחילתן של תקופות הבדק תהיה במועד קבלת המבנה על ידי המזמין (בתום תקופת ההקמה).

42.3. מובהר כי האחריות של היזם בתקופות הבדק והאחריות ועד לסיום תשלומי התמורה הרבעונית תמשיך לחול גם אם מסיבה כלשהי הובא הסכם זה או הסכם התחזוקה לידי סיום וזאת למועדים המפורטים להלן.

במקרה של הפסקת הסכם זה כאמור – יהיו תקופות הבדק והאחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (אלא אם נקבעה תקופה ארוכה יותר באיזה ממסמכי המכר, על נספחיו ומוספיו, שאז תחול התקופה הארוכה יותר). מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם לשאת בכל העלויות הכרוכות באחזקה (לפי הסעיפים שעניינן ביטול ההסכם בהסכם התחזוקה, נספח ד').

42.4. היזם יתקן ו/או יבנה מחדש כל פגם או ליקוי שנדרש לתקנם כאמור לעיל, תוך 30 יום 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.

42.5. 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 אחוז) 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 שגיע ליזם בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הערבויות.

42.6. 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.

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

## **שינויים ותוספות בעבודות ההקמה, הקצבים ועבודות נוספות**

### **דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה**

43.1. המנהל 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"). בכלל זאת ומבלי למצות רשאי המנהל, במסגרת "השינויים" כאמור, להורות גם על הגדלת הסכומים שנקבעו כהקצבים במסגרת המכרז. היזם מתחייב למלא אחר הוראותיו של המנהל ולבצען בדייקנות ותוך המועדים שיקבע על ידו. ככל שבמסגרת השינויים שעליהם יורה המנהל בפרויקט במצטבר, יגדל שטח הפרויקט בהשוואה לשטח שיקבע בתוכניות הסופיות של הפרויקט כפי שיאושרו ע"י המזמין, ביותר מ- 25% (עשרים וחמישה אחוז) – יהיה השינוי כפוף להסכמתו של היזם ולמען הסר ספק, גם על שינוי זה יחולו כל הוראות הסכם זה.

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

43.3. 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, שינויים הנדרשים לצורך התאמה לדרישות התכנון והדרישות ההנדסיות המופיעות במסמכי המכרז, 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 היוזם וכל שינויים שהינם בלתי מהותיים או שינויים הנחוצים מחמת פגם בביצוע העבודות ו/או מתנאים שנתגלו ליוזם באתר העבודות ו/או הדרושים לדעת המנהל כדי לשמר ו/או לייעל את ביצוע העבודות וכל השלמה ו/או שינוי אחר הנדרשים לצורך השלמה סופית ומלאה של הפרויקט ו/או כל שינוי בשטחי הפרויקט שאינו תוצאה של פקודת שינויים המורה על הגדלת שטחי הפרויקט מעבר לשטחים המקסימליים הניתנים לניצול על פי התב"ע התקפה, והכל כפי שיהיו בתוקף עד מועד השלמת ההקמה וקבלת תעודת השלמה, יהיה היוזם 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 היוזם ועל חשבונו ומבלי שהיוזם 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 היוזם בכל תוספת תשלום שהיא, כאמור.

לאחר קבלת המלצת המנהל יקבע המזמין האם השינויים שהיוזם נדרש לבצע הינם מהסוג שאינו מזכה את היוזם בתמורה או תוספת תשלום כלשהי כאמור בסעיף זה לעיל וקביעות המזמין תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור. על החלטת המזמין האמורה יחולו הוראות סעיף 69 (כאילו הייתה החלטה של "המנהל").

43.4. הורה המנהל ליוזם על שינויים כאמור, יגיש היוזם למנהל – בתוך 15 יום ממועד ההוראה – חשבון אומדני שיכלול ניתוח של מלוא המשמעויות של השינויים האמורים, לרבות אומדן לעלות השינויים (שיערך בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 44 להלן) ואומדן להוצאות המימון בהתאם להוראות סעיף 44.4 להלן, פירוט של השינויים הנדרשים באחזקת הפרויקט נוכח השינוי ואומדן של התמורה המבוקשת בגינם בהתאם להוראות סעיף 44.3 להלן, פירוט לו"ז צפוי לביצוע השינויים והשלכותיהם על המועדים לביצוע הפרויקט. היו השינויים כרוכים בתוספת או הפחתה של שטחים בפרויקט או בתוספת או הפחתה של מערכת ממערכות הפרויקט – יפרט היוזם גם את השינויים הנדרשים באחזקת הפרויקט נוכח השינוי ואת התמורה המבוקשת בגינם.

43.5. ככל שהשינוי מחייב שינוי סטטוטורי שבגינו ו/או עד לאישורו נאלץ היוזם להמתין להיתר בניה שיאפשר את ביצוע השינוי וככל שבגין המתנה זו נאלץ היוזם לעכב את ביצוע העבודות באתר ו/או להאיט את ביצוען ו/או לצמצם את היקף העבודות המבוצעות ו/או לבצע עבודות חלקיות

בלבד וככל שנגרם לזים נזק כספי בגין כך – ישלם המזמין לזים את ההוצאות הישירות העודפות / הנוספות שבהן נשא הזים בפועל ואשר נגרמו עקב העיכוב בקבלת האישורים הנדרשים לביצוע השינוי בלבד, בכפוף לאישור המנהל ולאישור המזמין. למען הסר ספק, ומבלי שהאמור יהווה רשימה ממצה, יובהר כי הוצאות ישירות אינן כוללות שכר הנהלת החברה, הפסדי רווח וכד', אלא הוצאות ישירות שנשא הזים ובלבד שהוכח על ידי הזים כי נגרמו באופן סיבתי מהעיכוב.

מודגש כי שינויים ו/או עיכובים בפרויקט הנובעים משינויים שדרשו ו/או יזמו איזה בין הרשויות המוסמכות, לרבות אם דרישת הרשות איננה נובעת מהפרויקט ואף אם היא איננה קשורה לפרויקט באופן ישיר, יהיו באחריותו המלאה של הזים, השלכותיהם יחולו במלואן על הזים ולא יזכו אותו בכל סעד כלפי המזמין. למען הסר ספק מובהר כי שינויים כאמור לא יחשבו כ"שינויי" לענין הסכם זה ולא יזכו את הזים בכל סעד או תשלום שהוא מצד המזמין, לרבות החזר הוצאות ו/או ארכה בביצוע התחייבויותיו.

43.6. ניתוח המשמעויות הנגזרות מהשינויים כאמור כפי שיאושר ע"י המנהל יועבר לאישור המזמין, ובכפוף לאישורו – תיערך ותיחתם פקודת שינויים, אשר בה יפורטו מהות השינויים, אומדן מקסימלי לתשלום לזים בגינם, לוח הזמנים לביצוע השינויים והשפעתם על ל"ז הפרויקט (לרבות תנאים לקיומו, ככל שיש כאלה) ופרטים רלוונטיים נוספים, בהתאם למהות השינויים (להלן – "פקודת השינויים").

פקודת שינויים תינתן בכתב ותיחתם על ידי המנהל ועל ידי המזמין, באמצעות המורשים מטעמו על פי הדין. מודגש כי פקודת שינויים שלא נערכה בכתב ו/או לא נחתמה על ידי המנהל והמזמין כאמור לא תהא תקפה, והזים יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא ביחס לפקודת שינויים כאמור ו/או בכל ענין ונושא הנובע ממנה.

הוראות ס"ק זה לעיל לא יחולו על פקודת שינויים שאיננה גוררת בקשה מצד הזים לתוספת תשלום ו/או להארכת מועדים ו/או כל סעד אחר שהוא.

43.7. השינויים אשר הזים יידרש לבצע לא יפטרו את הזים מחובתו להשלים את ביצוע העבודות, כפי ששונן בפקודת השינויים, במלואן ותוך תקופת הביצוע הנקובה בהסכם ובהתאם ללוחות הזמנים, אלא אם נקבע אחרת בפקודת השינויים.

43.8. למען הסר ספק, פקודת השינויים שתיחתם תהיה חלק בלתי נפרד מהסכם זה וכלל ההוראות שבהסכם ההקמה יחולו גם על העבודות הכלולות בפקודת השינויים.

#### 44. התמורה עבור השינויים והתוספות

44.1. כאמור לעיל, בסמוך לאחר הוראת המנהל על השינויים, יערך אומדן לעלות הכרוכה בהם, אשר יהיה מבוסס על הערכת העלויות הכרוכות בביצוע השינוי. על בסיס האומדן המאושר תיחתם פקודת השינויים (לעיל ולהלן – "החשבון האומדני"). בשלב מאוחר יותר, בהתאם להתקדמות ביצוע השינויים ולטיבם, יערך תכנון מפורט של השינויים והזים יגיש לאישור המנהל, במועד אשר עליו יורה המנהל, חשבון מפורט, שיכלול עלות סופית של השינויים. החשבון המפורט, לאחר וכפי שיאושר ע"י המנהל, יועבר לאישור המזמין, וכפוף לאישורו – יחתם חשבון סופי לביצוע השינויים (להלן – "החשבון הסופי עבור השינויים"). החשבון הסופי עבור השינויים

יחתם ע"י המזמין באופן המתואר בסעיף 43.6 לעיל ויכלול את כל ההשלכות והמשמעויות הסופיות של השינויים. יובהר, כי החשבון הסופי עבור השינויים יכלול את התמורה הסופית והמוחלטת עבור השינויים המפורטים בפקודת השינויים ולא תהיה ליזם כל דרישה כספית נוספת לעניין השינויים האמורים.

44.2. החשבון הסופי עבור השינויים יערך בהתאם למחירים הנקובים במחירון המאגר המאוחד לסוג העבודות הנכללות במסגרת השינויים שנתבקש היזם לבצע, בהתאם לרמת המחיר הרלוונטית להיקף העבודות שנוספו בהנחה של 10% (עשרה אחוז) ויכלול גם הפחתה/ניכוי של עבודות / פריטים או דרישות שנגרעו בדרישת השינויים כאמור או שלא בוצעו בעקבותיה. מוסכם במפורש כי בחישובים על פי המאגר המאוחד לא יתווספו ולא יובאו בחשבון כל תוספות ו/או מקדמים ו/או רווח קבלני ויחולו, לענין זה, בין היתר הוראות סעיף 44.13 להלן.

בגין עבודות התכנון של השינוי המבוקש (ככל שאלה תחולנה על היזם, 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 אחוז).

כללה פקודת השינויים הגדלה של הקצבים, יחושב הסכום לתשלום לקבלן לפי סכום ההגדלה של ההקצב בתוספת של 6% (שישה אחוז) מסכום ההגדלה, אשר ישולמו ליזם בגין הוצאות תקורה והוצאות אחרות בקשר להקצב.

מובהר כי אין בפרק הזמן שעד הגשת החשבון כאמור או עד אישורו כדי להוות עילה לעיכוב בביצוע העבודות ו/או השינויים המבוקשים.

44.3. היה השינוי כרוך בתוספת או הפחתה של שטחים בפרויקט או בתוספת או הפחתה של מערכת ממערכות הפרויקט – אזי יחושב הסכום לעדכון באחזקת הפרויקט לפי הכללים הקבועים בסעיף 6.13 להסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז.

התמורה הרבעונית שתשולם ליזם תעודכן (לתוספת או הפחתה) בהתאם לסכום שיתקבל לפי האמור לעיל (להלן – "**התוספת לתמורה הרבעונית בגין האחזקה של השינויים**"). מובהר כי במקרה של תוספת לתמורה הרבעונית – הסכום שיתווסף לפי סעיף זה יעודכן במהלך תקופת התחזוקה ב-50% בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן ו-50% בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק.

הסכום המותר לקיזוז לפי סעיף 59.2 להלן יעודכן (לתוספת או הפחתה) בהתאם לסכום התוספת לתמורה הרבעונית בגין האחזקה של השינויים שיתקבל לפי האמור לעיל.

ככל שהשינויים אינם כרוכים בתוספת או הפחתה של שטחים בפרויקט או בתוספת או הפחתה של מערכת ממערכות הפרויקט – לא יחול שינוי בתשלומים עבור האחזקה של הפרויקט. בכל מקרה של תוספת מערכת עקב השינוי, תופחת העלות הכרוכה במערכת ככל שבוטלה במקביל.

44.4. הוצאות המימון בגין השינויים תתייחסנה ליתרת תקופת ההקמה בלבד, ותחושבנה על פי הוצאות המימון שישולמו ע"י היזם בפועל ובאופן ישיר לגורם המממן בגין עמלות וריבית בלבד ולא יותר מהוצאות המימון על פי הסכם המימון שיחול על המימון ע"י היזם של עלות השינוי.

בחישוב האמור יכללו גם הוצאות המימון בגין דחיית תשלומי מענק ההקמה, ככל שתחול דחיה, כמפורט בסעיף 50.4 להלן. למען הסר ספק יובהר כי הוצאות המימון יכללו רק את התשלומים הישירים לגוף המממן בגין עמלות וריבית ומבלי שהאמור יהווה רשימה ממצה, ההוצאות לא יכללו ביטוח יזמי והגדלת פיקדון עלויות יזם נוספות והגדלת מסגרת קרן קיזוזים.

44.5. דרישה שלא נכללה בחשבון שהוגש לאישור בהתאם לאמור בסעיף 43.444 זה לעיל, רואים את היזם כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי.

44.6. היזם ישתף פעולה עם המנהל, המזמין ומי מטעמו בבדיקת החשבון האומדני והחשבון הסופי בגין השינויים, ובכלל זאת ימציא לבדיקת המזמין את כל החישובים, הצעות מחיר, ניתוחים, אסמכתאות, נתונים וכל מידע אחר אשר ידרש על ידם, לרבות עותק מהסכם המימון המקורי.

44.7. נמסרה ליזם פקודת שינויים המזכה אותו בתוספת כספית - ישולם חשבון היזם בתשלום אחד או במספר תשלומים במועד/ים שיקבע/ו על ידי המזמין ואשר יחול/ו עד מועד מסירת המבנה או שיצורף וישולם בפריסת תשלומים ביחד עם התמורה הרבעונית, כמפורט בסעיף 52 להלן, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין. תשלומים עבור שינויים אשר ישולמו באופן שוטף לאחר ביצוע השינויים – לא ישאו הפרשי הצמדה. תשלומים עבור שינויים אשר ישולמו לאחר מועד ביצוע השינויים (לרבות כתוספת לתמורה הרבעונית) – ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לעיל אולם "מדד הבסיס" יהיה המדד האחרון הידוע במועד אשר בו שילם היזם בפועל לקבלנים המבצעים ובהעדר אסמכתאות ברורות המעידות על מועד התשלום – יהיה מדד הבסיס המדד האחרון הידוע במועד שבו בוצעה העבודה מושא השינויים בפועל, הכל על פי בדיקה ואישור של המנהל והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד, אשר בו יורה המזמין ליזם להוציא חשבון בגין אותם שינויים (וככל שמדובר בתוספת לתמורה הרבעונית – המדד האחרון הידוע במועד השלמת הבניה).

44.8. 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 מקדמים או רווח קבלני. הסכומים כאמור יופחתו מהחשבון הסופי עבור השינויים וככל שלא יהיה חיוב בגין האמור – יופחתו מהחשבון הסופי עבור השינויים הבאים שיערכו במסגרת הפרויקט או מהתשלומים הראשונים של התמורה הרבעונית הקבועים בהסכם זה או בדרך של הפחתת התמורה הרבעונית שתשולם במהלך תקופת ההתקשרות, ובמקרה האמור יחולו הוראות סעיף 52 להלן.

44.9. בגין כל שינוי המזכה את היזם בתוספת כספית, ימציא היזם למזמין (במועד חתימת פקודת השינויים ע"י המזמין) ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בסך בשיעור של 5% מהסכום שיאושר בחשבון האומדני (לא כולל התוספת לתמורה הרבעונית בגין האחזקה של השינויים). הערבויות בגין ביצוע השינויים תתווספנה לערבות ההקמה וכל ההוראות שעניינן ערבות ההקמה, לרבות תוקפן של הערבויות, כמפורט בסעיף 49 להלן, יחולו גם על ערבויות אלה.



44.10. בנוסף, בגין כל שינוי המזכה את היזם בתוספת לתמורה הרבעונית בגין האחזקה של השינויים, יגדל הסכום של ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה אשר על היזם למסור למזמין בהתאם להוראות הסכם ניהול התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז, בסך בשיעור של 5% מסכום התוספת לתמורה הרבעונית בגין האחזקה של השינויים, כפי שתיקבע בחשבון הסופי עבור השינויים. סכום ההגדלה של הערבות האמורה יגדל, באופן יחסי ובשיעור מקביל לגידול בסכום ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה עם חלוף השנים במהלך תקופת התחזוקה, בהתאם להוראות הסכם ניהול התחזוקה.

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

44.12. בכל מקום בהסכם זה, אשר בו קיימת הפניה למחירון המאגר המאוחד – אזי בהעדר מחירים במחירון המאגר המאוחד – יובאו בחשבון המחירים המופיעים במחירון דקל ללא מקדמים, תוספות או רווח קבלני ובהנחה של 10%. בהעדר מחירים במחירון דקל – יובאו בחשבון מחירים בהתאם לניתוח מחירים מפורט שיערך על ידי היזם ויאושר על ידי המנהל, אשר יערך ככל הניתן על בסיס הצעות מחיר.

44.13. בכל מקום בהסכם זה, אשר 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 במחירונים אלה – הכוונה הינה למחירים, ללא כל תוספת או מקדמים ובכלל זאת ללא תוספת רווח קבלני. המחירים הנקובים במחירונים יחשבו כמותאמים למדד תשומות הבניה למשרדים האחרון הידוע בחודש שבו פורסם המחירון הרלוונטי.

## **עבודות בניה נוספות לאחר השלמת המבנה, הקצבים, קבלנים ממונים וקבלנים**

### **אחרים בפרויקט**

#### **עבודות בניה נוספות** 45.

45.1. 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.

45.2. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המזמין בכל הנוגע לתכנון השינויים ו/או עבודות הבניה הנוספות ולביצועם. היזם 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 עבודה 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.

45.3. על התחזוקה של השינויים ו/או התוספות כאמור - יחולו הוראות הסכם התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז.

46.1. לשם ביצוע עבודות מסוימות כמפורט בנספח ה' / חוברת ב', מקצה המזמין הקצבים בסכומים המפורטים לעניין זה בנספח ה' (לעיל ולהלן: "**ההקצב**" או "**ההקצבים**"). העבודות נשוא ההקצב יבוצעו על ידי היזם או לחלופין על ידי קבלן או קבלני משנה מטעם היזם ויחולו, לעניין זה, בין היתר הוראות סעיף 46 זה להלן והוראות נספח ה'.

מובהר כי התמורה, אשר תשולם ליזם כאמור בהסכם זה להלן, כוללת והביאה בחשבון את ההקצבים האמורים לעיל.

עוד מובהר כי העבודות נשוא ההקצבים נכללות במסגרת התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה (ולמען הסר ספק מובהר כי היזם לא יהיה זכאי לכל תקורה או תמורה או תשלום כלשהו נוסף בקשר לניצול ההקצבים בכלל, לרבות העסקת הקבלנים שיבצעו את העבודות נשוא ההקצבים).

כן מובהר כי התמורה בגין התחזוקה של העבודות נשוא ההקצבים כלולה בתמורה הרבעונית לפי הסכם זה ולא תשולם בגין תחזוקתם תמורה נוספת.

46.2. לא ניצל המזמין את מלוא סכום ההקצב האמור לעיל ו/או במקרה, אשר בו עלתה ההוצאה הנזקפת לחשבון ההקצב על הסכום שהוקצב בפועל – יתחשבו הצדדים ביניהם, לתוספת או לזיכוי, במועד מסירת המבנה בדרך של תשלום / קיזוז חד פעמי או בפריסת תשלומים ביחד עם התמורה הרבעונית, כמפורט בפרק יב' להלן, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

מובהר כי ההתחשבויות כאמור תיעשה לכל ההקצבים, בתחומים השונים המפורטים בחוברת ב' – יחד וכמקשה אחת.

46.3. סכום ההקצב הנקוב בנספח ה' צמוד למדד תשומות הבניה משרדים ויתווספו אליו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1.3 דלעיל. בעת ההתחשבויות בדבר ניצול ההקצבים – ישאו גם הכספים שנוצלו מתוך ההקצב הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים אולם "מדד הבסיס" יהיה המדד האחרון הידוע במועד, אשר בו שילם היזם בפועל כל אחד מהתשלומים לקבלנים שביצעו את העבודות שבהקצב. בעת ההתחשבויות כאמור, בגין עבודות הקבלנים יובא בחשבון הסכום ששולם לקבלנים בפועל בהתאם להוראות סעיף זה, בגין התכנון של העבודות בהקצבים – יובאו בחשבון שכר טרחה שיחושב לפי תעריף משרד הבטחון בהנחה של 10%.

46.4. היזם מתחייב לשתף את המזמין בתהליך בחירת הקבלנים, אשר יבצעו את העבודות נשוא ההקצבים, על כל שלביו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יעביר למזמין את נוסח מסמכי הפניה לקבלת הצעות מהקבלנים ואת רשימת הקבלנים אשר אליהם תיערך הפניה כאמור; ישתף אותו בכל הדיונים, המהלכים והמשא ומתן שיקיים עם הקבלנים השונים כולל בשלב בחירת הקבלן המבצע – בכל היבטי ההתקשרות, לרבות משפטית, מסחרית ומקצועית ויקבל את אישורו לזהות הקבלן שיבחר ולתנאי ההתקשרות עימו.

המזמין רשאי לערוך שינויים בפניות לקבלת ההצעות מהקבלנים וכל עוד לא הושלמה הבחירה של הקבלן לביצוע העבודות הרלוונטיות, היזם לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום עבור השינויים, לרבות שינויים בתכנון ו/או ניהול התכנון והשינויים.

46.5. בכל שלב שהוא, מתחייב היזם להמציא למנהל, לפי דרישתו ו/או עם התקדמות ביצוע העבודות נשוא ההקצב, מעת לעת, כל הצעת מחיר, חשבון, שובר, קבלה או מסמך אחר הנוגעים לקביעת שיעור ניצול ההקצב על ידי הקבלן.

#### 47. התקשרות לביצוע עבודות באמצעות קבלנים ממונים ותאום עבודות

47.1. המזמין רשאי להורות ליזם לבצע עבודות, אשר אינן כלולות בהגדרת העבודות ובמסגרת התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז, באמצעות קבלנים אשר ימונו ו/או יבחרו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו (לעיל ולהלן: "**קבלנים ממונים**"), ויחולו בקשר לכך ההוראות שבסעיף זה להלן. למען הסר ספק מובהר כי על ביצוע העבודות נשוא ההקצבים, יחולו הוראות סעיף 46 דלעיל (ובכל מקרה לא תשולם ליזם בגינם התמורה האמורה בסעיף 47.13 להלן).

47.2. 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 במהדורתו האחרונה, על-פי הוראות סעיף זה ועל פי הוראות שימסרו על-ידי המזמין.

47.3. 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 על ידי 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.

47.4. 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.

47.5. 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.

47.6. היזם יהיה אחראי להשגת כל האישורים והרשיונות הנדרשים בקשר עם עבודות הקבלנים הממונים על פי כל דין מאת כל הרשויות המוסמכות וכן הינו אחראי כי לא תבוצע כל עבודה טרם שנתקבלו כל האישורים והרשיונות כאמור.

47.7. הקבלנים הממונים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כקבלנים ו/או כקבלני משנה מטעמו של היזם, ויחולו עליהם ועל יחסייהם עם היזם כל ההוראות הרלוונטיות שבהסכם זה, ולא תהיה לקבלנים הממונים כל זכות או טענה כלפי המזמין.

47.8. דין עבודות שתבוצענה על-ידי קבלנים ממונים כדין עבודות היזם, לכל דבר וענין, לרבות לעניין תשלומים, חשבון סופי, ערבויות, אחריות היזם לטיב העבודות וכן לביצוען במועד וכיו"ב.

47.9. 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 יכול להוראה זו כהוראה יסודית בהסכם בו יתקשר עם הקבלן הממונה.

47.10. 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.

47.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יערוך היזם פוליסות ביטוח אשר יכסו את עבודות הקבלנים הממונים. הפוליסות יערכו בהתאם להוראות סעיף 39 דלעיל, בשינויים המחויבים, ובהתאם להוראות המזמין.

47.12. היזם יעניק לקבלנים הממונים את כל השירותים המפורטים בנספח ה'.

47.13. 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 (בכפוף להוראות סעיף 48.4 להלן).

47.14. היזם ימסור למזמין ערבויות בנקאיות (ביצוע ובדק) ביחס לעבודות הקבלנים הממונים ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 44.9 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.

47.15. 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.

47.16. למעט האמור בסעיף 47.13 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 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, 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. קבלנים אחרים

48.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 47 לעיל, המזמין ו/או הרשות המקומית ו/או כל גוף אחר יהיו רשאים למסור לקבלנים אחרים ו/או לגורמים שונים לבצע באתר ובסביבתו כל עבודה אחרת שאינה מהווה את "העבודות" נשוא ההסכם, בכל צורה ואופן שיראו למי מהם, לרבות במהלך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

48.2. בכל הנוגע לקבלנים אחרים מטעם המזמין, מובהר כי הבחירה של הקבלנים האחרים וההתקשרות עימם תיעשה ישירות על ידי המזמין (ולא באמצעות היזם).

- 48.3. היזם ייתן אפשרויות פעולה נאותות, לפי הוראות המפקח, לכל מי שיבצעו עבודות כאמור באתר ובסמוך אליו, ומתחייב בזה לשתף פעולה עם מי שיבצעו עבודות כאמור ולבצע את התיאומים הנדרשים עמם וכן לאפשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשר בשירותים ובמתקנים שהותקנו על ידיו, וכן לקיים את כל ההוראות שהמנהל יורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות עם עבודות אחרות, לרבות על ידי שינוי סדרי עבודתו, שינוי עדיפויות בביצוע חלקים מהעבודה וכדומה.
- 48.4. היזם לא יהיה זכאי לתמורה בגין עבודות קבלנים לפי סעיף זה. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יהיה רשאי לדרוש תשלום סביר בתמורה לשימוש שיעשו קבלנים אחרים כאמור בשירותים ובמתקנים של היזם, והמנהל יקבע את שיעורו של התשלום האמור.
- 48.5. היזם מאשר כי ידוע לו שבגין נוכחותם של 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 אחרים ו/או בשל ביצוע עבודות על ידם, 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 אחרים, ואשר חורגים מאלה שהיזם יכול היה להביאם בחשבון ו/או להיערך לקראתם.
- 48.6. חילוקי דעות בין היזם ובין הקבלנים האחרים, יובאו להכרעת המנהל והכרעתו תהיה סופית.
- 48.7. היזם לא יהיה זכאי לתמורה מהמזמין בגין עבודות שתבוצענה באתר על ידי ו/או על פי הוראה שתינתן על ידי בזק, חברת החשמל, הרשות המקומית וכל רשות או גוף מוסדי או בעל תשתית אחר.
- 48.8. היזם ייחשב 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.
- 48.9. היזם ישתף פעולה עם יתר הקבלנים המועסקים בפרויקט, ויקיים במלואם את כל הנחיות המנהל, אשר תינתנה בקשר עם תאום פעולותיו עם פעולותיהם של גורמים אחרים כאמור.
- 48.10. במהלך ביצוע העבודות, כאשר הקבלנים האחרים אינם עובדים באתר, וכן מעת שהושלם ביצוען לשביעות רצון המזמין ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות, יהיה היזם אחראי לשמירת שלמותן ותקינותן של העבודות שבוצעו על ידי הקבלנים האחרים מטעם המזמין, ויתקן על חשבונו כל נזק שנגרם לעבודות אלה, בהתאם להוראות הקבלנים של אותן עבודות וזאת ללא כל תמורה נוספת.

## **בטחונות**

### **ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה ועכבון** 49.

- 49.1. 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 24,000,000 ש"ח (ובמילים: עשרים וארבעה מיליון שקלים חדשים) וצמודה למדד תשומות הבניה משרדים כאשר מדד הבסיס בערבות יהיה מדד ההסכם – תשומות הבניה משרדים, כהגדרתו בסעיף 1.3 לעיל.

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

49.3. מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב היזם להשלימה לסכומה טרם מימוש הערבות או מימוש מקצתה וזאת באופן מידי ולא יאוחר מ- 7 ימים מיום המימוש.

49.4. 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.

49.5. 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.

49.6. הערבות תוחזר ליזם במועד, אשר 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.

49.7. 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, יוותרו בידי המזמין ו/או המשתמשים 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/המשתמשים ליזם את הסכום/מים שנותרו/ בידי/הם על פי סעיף זה.

אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים למזמין ו/או למשתמשים 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).

## **מענק ההקמה**

### **מענק ההקמה** .50

50.1. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם המתייחסות להקמת המבנה, השלמתו ומסירתו לידי המזמין ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, ישלם המזמין ליזם מענק הקמה בסך 402,000,000 ₪, בתוספת מע"מ (בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום).

- 50.2. מענק ההקמה ישולם בסכומים, בשלבים, במועדים ובתנאים המפורטים להלן:
- 50.2.1. היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה מחצית ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 201,000,000 ₪ בתוספת מע"מ) – עם השלמת בניית השלד של המתחם כולו (על כל המבנים והחלקים הנכללים בו).
- 50.2.2. היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 30% (שלושים אחוז) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 120,600,000 ₪ בתוספת מע"מ) – עם השלמת המעטפת והמערכות הראשיות של המתחם כולו (על כל המבנים והחלקים הנכללים בו).
- 50.2.3. היזם יהיה רשאי להגיש למזמין חשבון בגובה 20% (עשרים אחוז) ממענק ההקמה הנקוב לעיל (קרי, 80,400,000 ₪ בתוספת מע"מ) – עם השלמת ההקמה, קבלת טופס 4 והשלמת עבודות גמר הפנים של המתחם כולו (על כל המבנים והחלקים הנכללים בו).
- 50.3. התשלומים המפורטים בס"ק 50.2 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 אולם "המדד הקובע" יהיה המדד האחרון הידוע במועד אשר בו יתקבל אישור המנהל על השלמת השלב הרלוונטי כאמור בסעיף 50.6 להלן. למרות האמור לעיל, במקרה של איחור בהשלמת איזה מבין השלבים הנקובים בסעיף 50.2 דלעיל לעומת לוח הזמנים לביצוע הפרויקט (כפי שעודכן בהתאם לארכות שאושרו ע"י המזמין, ככל שהיו כאלה) – יחושבו הפרשי ההצמדה 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 מבניהם.
- 50.4. אישר המנהל ליזם ארכה בביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה (בין נוכח כח עליון או נסיבות אחרות שאינן בשליטת היזם כאמור בסעיף 18 לעיל; בין נוכח הפסקת העבודה שלא לצמיתות כאמור בסעיף 19 לעיל; בין נוכח שינויים בהיקף העבודות כאמור בסעיף 44 לעיל או מכל סיבה אחרת שהיא) וכפועל יוצא מכך אושרה דחיה במועד אשר בו על היזם להשלים איזה מבין השלבים הקבועים בסעיף 50.2 לעיל בהתאם להוראות הסכם זה, אזי תעמוד למזמין הזכות, לפי בחירתו, לשלם את יתרת תשלומי מענק ההקמה במועד המקורי אשר בו היה על היזם להשלים את השלב הרלוונטי בביצוע אלמלא הארכה (בניכוי איחורים שהינם באחריותו של היזם) או בכל מועד נדחה אחר, עד למועד אשר בו ישלים היזם בפועל את אבן הדרך הרלוונטית (מובהר כי המזמין יהיה גם רשאי לפצל את התשלום האמור ולשלמו במספר פעימות / חלקים).
- 50.5. לתשלומים יתווסף מע"מ בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד החיוב במס בגין התשלום.
- 50.6. מובהר כי אישור המנהל בכתב על השלמת שלב מן השלבים המפורטים בס"ק 50.2 לעיל על ידי היזם, לשביעות רצון המנהל ובהתאם ללוח הזמנים, יהווה תנאי הכרחי לאישור חשבון וביצוע התשלומים של מענק ההקמה כאמור בפרק זה.
- 50.7. 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 ו/או המנהל רשאי לשוב, לבדוק ולבקר את קיום התחייבויותיו של הקבלן.

50.8. למזמין שמורה הזכות להגדיל את מענק ההקמה ולשלם סכומים נוספים מעבר לאמור לעיל במועדים כפי שיקבע ע"י המזמין. במקרה כאמור, תופחת התמורה הרבעונית המשולמת ליזם בהתאם להוראות סעיף 52 להלן.

50.9. תשלומי מענק ההקמה ישולמו במועדים הקבועים בחוק מוסר תשלומים (ובלבד שהחשבון הוגש לאחר שהגיע המועד, אשר בו זכאי היזם להגישו לפי האמור לעיל). מובהר כי התשלום בפועל יבוצע כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

## **התמורה**

### **תשלום התמורה הרבעונית** 51.

51.1. המזמין ישלם ליזם 84 (שמונים וארבעה) 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, בסוף כל רבעון, החל מתום שלושה חודשים קלנדריים לאחר מסירת המבנה לרשות המזמין ועד לתום התשלומים כאמור.

נערכה מסירת המבנה באמצע רבעון כאמור – ישולם התשלום הראשון ליזם בסוף אותו רבעון וייתייחס לתקופה שממועד המסירה ועד לסוף הרבעון. לאחר מכן ישולמו תשלומי התמורה הרבעונית ליזם בהתאם לאמור בס"ק 51.1 זה לעיל והתשלום האחרון יהיה יחסי לתקופה שעד מועד סיום ההתקשרות.

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.

51.2. תשלומי התמורה הרבעונית למעט הסכום המפורט בסעיף 51.3 להלן יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישולמו ליזם בתוספת או הפחתה של הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו של מונח זה בסעיף ההגדרות דלעיל.

51.3. סך של **1,000,000 ₪ (מיליון 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.

### **עדכון התמורה הרבעונית** 52.

52.1. המזמין רשאי, לפי שיקול-דעתו הבלעדי, להורות כי תשלומים להם יהא זכאי היזם בהתאם להוראות הסכם זה וכן תשלומים אשר להם יהיה זכאי המזמין בהתאם להסכם (דוגמת תשלומים בגין פקודות שינויים ו/או תשלומים בגין הגדלת מענק ההקמה), ישולמו ע"י המזמין

בתשלום אחד ו/או במספר תשלומים ו/או יקוזזו מתשלומים המגיעים ליזם (בין תשלומים עבור שינויים ובין תשלומי התמורה הרבעונית), הכל במועדים וכפי שיקבע המזמין ו/או באופן של עדכון (לתוספת או הפחתה) של התמורה הרבעונית.

52.2. כל תשלום לו יהא זכאי היזם ו/או המזמין בהתאם להוראות הסכם זה, במידה שיהיו זכאים כאמור וככל שהמזמין החליט לצרפו או להפחיתו מהתמורה הרבעונית יקרא להלן: "הסכום לעדכון".

52.3. הסכום לעדכון יוכפל בערך 0.02071.

52.4. 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 84 (שמונים וארבעה) רבעונים.

לדוגמא: אם הסכום לעדכון הוא 100,000 ש"ח לזכות היזם, אז התוספת לתמורה הרבעונית תהיה:

$$100,000 * 0.02071 = 2,071 \text{ ₪}$$

דהיינו תוספת של 2,071 ₪ לרבעון.

בהתאמה, אם הסכום לעדכון הוא 100,000 ש"ח לחובת היזם, אזי התמורה הרבעונית תפחת ב- 2,071 ₪ לרבעון.

52.5. עדכון התמורה הרבעונית כאמור לעיל יעשה במועד השלמת הבניה ומסירתו של הפרויקט.

### 53. מס ערך מוסף

53.1. 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.

53.2. 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.

53.3. 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).

## 54. תנאים כלליים לביצוע תשלומים

- 54.1. כנגד וכתנאי לביצוע כל תשלום לזים, ימציא הזים למזמין חשבונית מס בגין אותו תשלום, במועדים המפורטים בהסכם זה.
- 54.2. כל תשלום שמועד פרעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון שבא אחריו.
- 54.3. התשלומים מושא המכרז יהיו לפי הוראות התכ"ס הרלוונטיות ובהתאם לכל דין.
- 54.4. 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 וכמו כן שהזים נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.
- 54.5. 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 בהתאם והמועדים הקבועים בחוק מוסר התשלומים לענין ביצוע התשלום ימנו 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.
- עד וכתנאי לביצוע תשלומים לפי הסכם זה ימציא הזים ויקיים אחר כל ההוראות שיחולו על ביצוע תשלומים על-ידי משרדי ממשלה על פי הוראות התכ"מ, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל הוראה שתחליף אותן ו/או כל דין.

## 54.6. פורטל הספקים

הזים יידרש, בכפוף לשיקול דעתו של המזמין, להגיש דיווחים וחשבונות הנדרשים לצורך תשלום עבור עבודתו, במסגרת פורטל הספקים הממשלתי, בהתאם להוראות התכ"מ שמספרה 7.12.5 והנחיות החשב הכללי הרלוונטיות, כפי שיהיו מעת לעת. יודגש, המנהל יישא בכלל העלויות הכרוכות בהתחברות ובשימוש בפורטל הספקים הממשלתי.

## הפרות ותרופות

### 55. הפרות ותרופות

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

56.1. 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 :

56.1.1. 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.

56.1.2. אם תוגש נגד היזם בקשה למינוי (זמני או קבוע) של כונס ו/או מפרק ו/או הקפאת הליכים ו/או נאמן ו/או בקשה לקבלת חלק מהותי מנכסי היזם ו/או בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או ינתן נגד היזם ו/או לבקשת היזם צו בעניין מעניינים אלו ובלבד שבקשות ו/או צווים אלה לא נדחו/בוטלו/הוסרו תוך 21 ימים ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין (והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה גם בזמן תוקפם של הבקשות/הצווים כאמור) או אם הוגשו או הוצאו בהסכמת היזם או אם היזם יזמן אסיפת נושים למען הסדר עימם או אם תוגש בקשה ליזם בקשה לפתיחה במשא ומתן מוגן לפי חוק חדלות פירעון.

56.1.3. הוטל עיקול על חלק מהותי מרכושו של היזם, בין זה הנמצא באתר, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, הפוגע ביכולתו של היזם להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כל שהיא, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי רכושו של היזם ו/או מקצתו, הפוגעת ביכולתו של היזם להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיו של היזם.

56.1.4. 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.

56.1.5. 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.

56.1.6. 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.

56.1.7. אם היזם לא דיווח למזמין על קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים כאמור בסעיף 63 להלן או אם היזם לא נקט בכל האמצעים שנדרשו עי היועץ המשפטי במשרד האוצר (או מי שהוסמך על ידו לכך) למניעת קיומו של ניגוד עניינים כאמור בסעיף 63 הנ"ל.

56.1.8. במקרה שטיב העבודה לא עומד בדרישות ההסכם על פי החלטת המנהל ו/או המפקח והיזם לא ישפר טיב זה לאחר שקיבל הודעה בכתב מהמנהל בה נדרש היזם לשפר את טיב העבודה בתוך 30 יום.

56.1.9. 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 והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמין.

56.1.10. 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 והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמין.

56.1.11. כשהקבלן הושעה 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.

56.1.12. 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.

56.1.13. כשהיזם לא ביצע או עיכב ביצועה של הוראה לביצוע שינויים שניתנה בהתאם לאמור בהסכם זה והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמין.

56.1.14. כשהיזם לא שמר על זכויותיהם של עובדיו ו/או לא שיתף פעולה עם כל ביקורת או בדיקה מצד המזמין או מי מטעמו בקשר לכך והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמין.

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

56.2. 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.

56.3. 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.

56.4. 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 עיכוב 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.

56.5. 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 לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות – 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.

56.6. 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.

## 57. הפרת ההסכם וביטולו

57.1. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 56 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.

57.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית יהיה המזמין רשאי, לאחר מתן הודעה מראש של 14 יום ליזם, לבטל הסכם זה, ולסלק ידו של היזם מהאתר כאמור בסעיף 56 לעיל.

57.3. בוטל הסכם זה על ידי המזמין עקב הפרתו על ידי היזם, ישלם היזם למזמין סך של 10,000,000 ש"ח (עשרה 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 הענין 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.

57.4. בוטל ההסכם ו/או קמה למזמין עילה לבטלו, יהיה המזמין רשאי לשלם ישירות לקבלני משנה של היזם ו/או קבלנים ממונים ו/או מבצעי 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 והוראה 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.

57.5. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

## 58. פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים

58.1. בכל מקרה בו לא השלים היזם את בניית המבנה כולו עד לתום ארבעים ושמונה (48) חודשים מהמועד הנקוב בצו התחלת עבודה בתוספת ארכות להשלמות העבודה שאושרו על ידי המנהל כמפורט בהסכם זה, ככל שאושרו, ישלם היזם למזמין סך של 170,000 ש"ח (מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור שבין המועד להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה לבין היום ה-30 שלאחר מועד זה.

58.2. איחור היזם בהשלמת המבנה למעלה מ-30 יום מהמועד שנקבע להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה – ישלם היזם למזמין סך של 225,000 ש"ח (מאתיים עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור, החל מהיום ה-31 שלאחר המועד להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה ועד למועד השלמתו בפועל.

58.3. לסכומים הנקובים בס"ק 58.1 ו-58.2 לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה משרדים.

58.4. 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.

## 59. קיזוז

59.1. 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.

59.2. 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 בתשלומם למזמין ו/או לדיר 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 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (כאשר 50% מסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ויעודכן בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 51.2 דלעיל ו-50% מסכום זה צמוד לשכר הממוצע במשק ויעודכן בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 51.3 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 לדיר 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 9.13 (העברת כספים בתום תקופת ההתקשרות – קרן פחת)

- סעיפים 15.4 - 15.5 (חידוש ו/או הארכה ו/או הגדלה של ערבויות).

- סעיף 15.10 (תשלומים שנועדו לתשלום לזים לקראת תום תקופת ההתקשרות).

- סעיף 26.3 (פינוי ומסירת המתחם בתום תקופת ההתקשרות).

- סעיף 26.4 (המרת חיובי היזם למועד תום ההתקשרות בחיוב כספי).

- סעיף 27.2 (החלפת חברת ניהול או נותן שירותים).

- סעיף 27.9 (ביטול ההסכם).

- סעיף 27.13 (ביטול חלקי של ההסכם).

- נספח ד'(4) – הסדרי חניה (בהתייחס לתשלומים אשר על היזם / חברת הניהול להעביר לדיר הממשלתי בתקופה שבה הם יפעילו את החניון).

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 לדיר הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד מכוח הסעיפים האמורים לעיל – יהיו המזמין ו/או הדיר הממשלתי ו/או המשרד רשאים לקזז את הסכומים המגיעים להם בגין ההפרה כאמור ו/או מכוח הסעיפים האמורים מכל סכום שיגיע לזים 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 59.2 זה דלעיל – לא יחולו על סך של 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (כאשר 50% מסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ויעודכן בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 51.2 דלעיל ו-50% מסכום זה צמוד לשכר הממוצע במשק ויעודכן בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 51.3 דלעיל) מתוך כל תשלום של התמורה הרבעונית, והמזמין יהיה רשאי לקזז מסכום זה כאמור בסעיף 59.1 דלעיל, ללא כל מגבלה.

59.3. היזם לא יהיה 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.

## 60. ביצוע ו/או תשלום חלף היזם

60.1. 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.

60.2. 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 לפי המזמין בפועל.

60.3. 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.

## שונות

### 61. הסבת ההסכם

61.1. היזם אינו ראשי 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 הדיוור 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.

יצוין כי, המזמין לא יתנגד להעברת מניות ביזם או לשינוי בבעלות ביזם בדרך אחרת אלא מטעמים סבירים.

61.2. היזם אינו רשאי למסור לאחר את ביצוע העבודות או חלקן או ביצוע כל פעולה הקשורה בכך אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הדיוור 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:

61.3. 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.

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

61.4.1. 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.

61.4.2. 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.

61.4.3. 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.

61.4.4. 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.

61.4.5. כמו כן, תיכלל בכל הסכם עם קבלן משנה /ספק התחייבות לפיה ככל שהסכם התחזוקה עם חברת הניהול יופסק מכל סיבה שהיא, התחייבויות קבלן

המשנה/הספק כלפי היזם לפי אותו הסכם מהוות גם התחייבויות כלפי המזמין ו/או מי מטעמו בתנאים ובעלויות המפורטים בנספח מפרט התחזוקה.

61.4.6. 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.

61.4.7. על היזם בלבד תהיה האחריות הכוללת והמלאה לביצוע העבודות בשלמותן ולהשלמת המבנה, לשביעות רצונו המלאה של המזמין.

61.4.8. 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.

61.4.9. 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 כנ"ל או העדר תשומת לב מצד המנהל ו/או המפקח, לא יהוו הצדקה ליזם לביצוע עבודה פגומה, ולא יגרעו מאחריותו לתקנה.

61.4.10. 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.

## 62. מניעת שעבודים ועיקולים

62.1. היזם מתחייב לא לשעבד, לא למשכן ולא להמחות בכל צורה היא, במישרין או בעקיפין בתמורה או שלא בתמורה, כל נכס, זכות או רכוש אחרים, אשר יש בשיעבוד 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 על פי 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 שיאושר על ידי המזמין ואשר יעניק ליזם מימון לקיום התחייבויותיו על פי 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 להתנות בתנאים, כפי שיצא 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 המחאה הזכויות בנוסח הקבוע בהוראות התכ"מ, בכפוף לתנאים ולשינויים שידרשו ו/או יאושרו על ידי המזמין כאמור לעיל.

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 ניסיון לשעבד, למשכן, להמחות או לעקל איזה מהזכויות או הנכסים כאמור והיזם מתחייב להסיר כל שיעבוד או משכון או עיקול כאמור אם הוטל באופן מיידי וכן להודיע לגוף שינסה להטיל שיעבוד או עיקול כאמור על הוראת הסכם זה וקדימותו.

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

62.2. 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 חשבונו, לגרום לכך שכל עיקול או תביעה כנ"ל יוסרו לא יאוחר מאשר תוך 30 יום מיום הטלת העיקול או מיום התקבל 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.

62.3. לא פעל היזם על פי התחייבויותיו כאמור לעיל 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 60 לעיל.

### 63. העדר ניגוד עניינים

63.1. 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 מטעם המזמין מטעם המזמין ו/או עם מי מבין היועצים המועסקים על ידי המזמין ו/או מי מטעמו בקשר לפרויקט לפי רשימה שתימסר ליזם בסמוך לאחר ההודעה 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 מיד 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 במציע (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור במציע אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או כל גוף שהינו "בעל זיקה" (כהגדרתו של מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976) ליזם.

"**יועצי המזמין**" בהקשר זה משמע – מי מבין יועצי המזמין ו/או בעלי השליטה במי מבין יועצי המזמין ו/או נושאי משרה במי מבין יועצי המזמין (קרי; מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור במי מבין יועצי המזמין אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי) ו/או כל גוף שהינו "בעל זיקה" (כהגדרתו של מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976) למי מבין יועצי המזמין.

63.2. 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 בידיו באותה עת.

#### 64. **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.

#### 65. **ערבות בנקאית**

בכל מקום בו נזכר המונח "ערבות בנקאית" בהסכם זה – אף ערבות חברת ביטוח, במשמע ובלבד שיתקיימו כל התנאים שיהיו קבועים לענין זה בהוראות התכ"מ.

#### 66. **ניהול תביעות**

66.1. בכל מקרה שתוגש נגד המזמין ו/או המשתמשים 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.

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

## 67. ויתור או הימנעות משימוש בזכות

67.1. 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.

67.2. 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.

67.3. בהתאם לסעיף 19 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, הצדדים מסכימים בזאת על קיצור תקופת ההתיישנות להגשת תביעות בגין הפרת ההסכם לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הביצוע של הפרויקט ומסירתו לידי המזמין. הצדדים יאשרו את הסכמתם כאמור גם באמצעות חתימה על נספח ג' (5) להסכם, וזאת במעמד החתימה על הסכם זה.

## 68. עדכון ושינוי מחירונים או מדדים

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

68.2. מובהר כי ככל שיבוטל מדד המחירים לצרכן או מדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים - כללי המשמשים כמדדים לצורך הסכם זה, יבוא במקום 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.

## 69. סופיות קביעותיו של המנהל

למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה אשר בו נקבע כי ליזם אין זכות ערעור כלשהי על קביעות המנהל, מוסכם כי במועד הגשת החשבון הסופי (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 צווים או סעדים, אשר יש או עלול להיות בהם כדי להפריע לפעילות השוטפת במבנה.

## 70. 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.

#### 71. 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.

#### 72. מסירת הודעות

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 בדוא"ל 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) או בדוא"ל - באותו יום (ובלבד שהינו יום עסקים וכן התקבל אישור טלפוני על קבלת המסמך שנשלח בידי הנמען); 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 :

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.

חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_



**מכרז מס' ב-02/22**

**נספח ג'(1)**

נספח ביטוח –

תקופת ההקמה

**נספח ביטוח – תקופת ההקמה**

יושלים בנפרד

**ערבות בנקאית אוטונומית (ערבות הקמה)**

שם הבנק/חברת הביטוח: \_\_\_\_\_

מס' הטלפון: \_\_\_\_\_

מס' הפקס: \_\_\_\_\_

**הנדון: כתב ערבות עם הצמדה**

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד \_\_\_\_\_

**ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_

(במילים) \_\_\_\_\_, שיוצמד למדד מחירי תשומה בבנייה למבני מסחר ומשרדים –

כללי המתפרסם על ידי "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" מתאריך \_\_\_\_\_, אשר תדרשו מאת:

\_\_\_\_\_ (להלן "החייב"), בקשר עם מכרז מס' 2/22 למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה

של מבנה ג'נרי 3 בירושלים.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה, שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום

או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא, שיכולה

לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_

שם הבנק/חב' הביטוח

\_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

\_\_\_\_\_  
מס' הבנק ומס' הסניף

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
שם מלא

\_\_\_\_\_  
תאריך

**מכרז מס' ב- 02/22**

**נספח ג' (3)**

אישור והתחייבות הקבלן

לכבוד

מדינת ישראל

משרד האוצר אגף החשב הכללי

ג.א.נ,

**הנדון : מכרז מס' ב-02/22**

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ.ע.מ/מ.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - "הקבלן") מאשרים ומתחייבים בזאת כלפי מדינת ישראל (להלן: "המזמין"), בקשר עם התחייבויותיו של \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם") למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט ג'נרי 3 בירושלים (להלן: "הפרויקט") כדלקמן:

1. הננו קבלן מורשה כדין לביצוע עבודות הבניה, כנדרש במסמכי המכרז, ורשום בקבוצת סיווג ג' – 5 ענף ראשי בניה (100), לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים) התשמ"ח-1988.

2. בידינו תעודת אישור קבלן מוכר לענף 100, סיווג כספי ג'5 מטעם הועדה הבינמשרדית לקביעת סדרי עבודות ממשלה לקבלנים - מינהלת רישום קבלנים מוכרים.

3. ביצענו והשלמנו הקמתם של פרויקטים, בהיקף ובתנאים שלהלן:

א. פרויקט אחד בהיקף מינימאלי של **50,000 מ"ר** (שטח עיקרי, עילי + תת-קרקעי) או לחילופין שני פרויקטים, ששטחו הבנוי של כל אחד מהם **לפחות 25,000 מ"ר** (שטח עיקרי, עילי + תת-קרקעי).

ב. חלק מהותי מהפרויקט האמור הינו למטרת "מבני ציבור".

"מבני ציבור" לעניין זה משמע – בתי חולים (לרבות מבנים המשמשים לשירותים שיקומיים), בתי אבות, בתי מלון, בתי משפט, בתי סוהר, מוסדות חינוך ואוניברסיטאות, מעונות סטודנטים, קניונים, מרכזי מסחר, מרכזי ספורט, בנייני משרדים, מבנים המשמשים לתעשייה עתירת-ידע/היי-טק, מרכזים לוגיסטיים.

מבנים המשמשים למגורים או לתעשייה (שאיננה עתירת ידע) לא ייחשבו כ"מבני ציבור" לעניין זה.

חלל המיועד לתערוכות, ירידים, כנסים ואירועים לא ייחשב כ"מבני ציבור" ולכן רק אם חלק מהותי מהמבנה משמש לחדרי ישיבות או משרדים, יוכר המבנה כ"מבנה שחלק מהותי ממנו משמש למטרת 'מבני ציבור'".

ג. בנייתו של הפרויקט האמור הושלמה במהלך עשר השנים החולפות.

**"השלמת הבניה" לעניין זה משמע – הוצאת טופס 4.**

בפרויקטים אשר לגביהם לפי דין לא מוצא היתר ו/או לא מוצא טופס 4 ולא טופס 5 (תעודת גמר) וכן בפרויקטים אשר בהם על פי הנחיית המזמין לא ניתן לחשוף את ההיתר ו/או טופס 4 ו/או טופס 5 (תעודת גמר) שהוצא להם - יש לצרף אישור של המזמין של הפרויקט המאשר את האמור לעיל וכן את כל יתר הפרטים הנדרשים, בנוסח שידרש ע"י המזמין.

בפרויקטים כאמור לעיל, "מועד השלמת הבניה" יהיה המועד שיהיה נקוב באישור המזמין לענין זה.

4. התקשרנו בהסכם עם היזם (לעיל ולהלן: **"ההסכם"**), אשר בו התחייבנו, בין היתר, לבצע את כל התחייבויות היזם על פי המכרז ואשר עניינן ביצוע של עבודות התכנון והבניה/הקמה של הפרויקט, ולשאת באחריות שתוטל על היזם כלפי המזמין ו/או מי מטעמו על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, אשר עניינה ביצוע של עבודות התכנון, הבניה, ההקמה וההשלמה של הפרויקט, וזאת עד למועד האחרון בו תחול על היזם אחריות או חבות כאמור.

5. ידוע לנו כי התקשרותנו בהסכם עם היזם מהווה תנאי יסודי ומהותי להתקשרות שבין היזם למזמין על פי מסמכי המכרז. אי לכך; לא נהיה רשאים לבטל את ההתקשרות עם היזם, אלא באישור המזמין, מראש ובכתב.

6. להוכחת הצהרותינו האמורות לעיל, מצ"ב כחלק בלתי נפרד ממכתבנו זה:

א. טבלאות "תיאור עבודות קודמות" (בטבלאות מפורטות עבודות המוכיחות את הנדרש לעיל לפחות).

ב. העתק, מאושר על ידי עו"ד כ"נאמן למקור", של אישורים, רישיונות ותעודות רישום.

תאריך: \_\_\_\_\_ שם הקבלן: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

אישור עו"ד –

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי מסמך זה דלעיל נחתם בפני ע"י \_\_\_\_\_ (להלן – **"הקבלן"**) באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ שחתימתם מחייבת את הקבלן לענין אישור זה.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

מכרז מס' ב-02/22

נספח ג' (3) II

אישור והתחייבות חברת הניהול

### אישור והתחייבות חברת הניהול

לכבוד

ממשלת ישראל – משרד האוצר

חטיבת נכסים ולוגיסטיקה – מינהלת הבינוי הממשלתי

ג.א.נ.,

### הנדון: תחזוקה של מבנה ג'נרי 3 בירושלים

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- 01/21 לתכנון, בניה, מימון (חלקי), תפעול ותחזוקה של פרויקט ג'נרי 3 בירושלים (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט" בהתאמה) כדלקמן:

7. 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 500,000 מ"ר ברוטו (לפחות) מתוכם לפחות 2 מבנים בשטח מינימלי של 25,000 מ"ר ברוטו (לפחות) כל אחד (אשר באחד מהם לפחות ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי פנים של הדיירים) ועוד 8 בניינים בשטח מינימלי של 5,000 מ"ר (אשר בלפחות 4 מהם ניתנו שירותי תחזוקה גם לשטחי הפנים של היחידות / הנכסים) והכל במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות (שסיומן בתוך 90 יום ממועד הוצאת צ.ה.ע. לפרויקט).

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

8. חברת הניהול עסקה במשך כל אחת מארבע השנים האחרונות (שסיומן בתוך 90 יום ממועד הוצאת צ.ה.ע. לפרויקט) בהענקת שרותי תחזוקה לפחות ל- 2 מערכות מיזוג אוויר בתפוקה של 1,500 טון קרור כל אחת ובנוסף לפחות 2 מערכות מיזוג אוויר מרכזיות בתפוקה של 400 טון קרור (לפחות) כל אחת, ו- 4 מערכות חשמל הכוללות מתקן מתח גבוה, כל אחת מהן בהיקף של לפחות 1,500 אמפר.

9. 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).

10. הננו מתחייבים כי בכל פעולותינו בקשר להסכם ולשירותים נפעל בהתאם ונקיים אחר כל הוראות התכ"מ, כפי שיחולו על המזמין ו/או המשרדים, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

11. 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.

12. ידוע לנו ואנו מסכימים ומתחייבים לפעול כדלקמן:

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

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".

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

אנו נותנים בזאת הסכמתנו לכך שיחידת הביקורת בחשב הכללי תקיים פיקוח שוטף על פעילותנו 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.

13. 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, מסכימים כי כל ההוראות שבהסכם התחזוקה המצורף כנספח ד' יחולו גם לגבינו ומתחייבים לפעול על פיהן ולספק את כל השירותים המפורטים בהסכם ישירות למזמין.

14. 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: \_\_\_\_\_

**אישור יועמ"ש – לחתימת חברת הניהול:**

אני \_\_\_\_\_ עו"ד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על אישור זה ה"ח"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ בשם \_\_\_\_\_ (להלן: **"חברת הניהול"**) וכי ה"ח"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ הנ"ל מורשים לחתום על אישור זה בשם חברת הניהול וחתימות אלה מחייבות את חברת הניהול לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

מכרז מס' ב-02/22

נספח ג' (4)

ערבות בעלי מניות

**נוסח כתב ערבות לתאגיד חדש, במקרה של מציעים במשותף**

לכבוד

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל  
באמצעות אגף החשב הכללי במשרד האוצר

א.ג.נ,

הנדון: חב' \_\_\_\_\_ בע"מ

ח.פ. \_\_\_\_\_

**מכרז מס' ב-02/22 – למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה**

**של מבנה ג'נרי 3 בירושלים**

אנו הח"מ, כל בעלי מניותיה של החברה שבנדון (להלן – "היזם") ערבים בזאת, ביחד ולחוד, בערבות מלאה, בלתי מותנית ובלתי מוגבלת בסכום, כלפי ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות אגף החשב הכללי במשרד האוצר חטיבת נכסים ולוגיסטיקה (להלן – "המזמין"), לנכונות מלוא הצהרותיו של היזם במסמכי המכרז וההצעה וכן לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם עפ"י הצעתו במכרז ועל פי החוזים שנחתמו/יחתמו עמו.

לשם חיובנו מכח ערבות זו, לא יהא עליכם לתבוע ו/או לפנות כלל אל היזם.

ולראיה באנו על החתום

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| _____       | _____       | _____       |
| תאריך _____ | תאריך _____ | תאריך _____ |

**אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן – "החברה") קיבלה את כל ההחלטות הדרושות לחתימה על כתב ערבות זה, כי הי"ח \_\_\_\_\_ אשר \_\_\_\_\_ הינם מורשי חתימה של החברה לענין זה חתמו על מסמך זה דלעיל, וכי חתימתם על מסמך זה בצירוף שמה המודפס של החברה / חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |

אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו תאגיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן – "החברה") קיבלה את כל ההחלטות הדרושות לחתימה על כתב ערבות זה, כי ה"ה \_\_\_\_\_ אשר הינם מורשי חתימה של החברה לענין זה חתמו על מסמך זה דלעיל, וכי חתימתם על מסמך זה בצירוף שמה המודפס של החברה / חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |

אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו תאגיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן – "החברה") קיבלה את כל ההחלטות הדרושות לחתימה על כתב ערבות זה, כי ה"ה \_\_\_\_\_ אשר הינם מורשי חתימה של החברה לענין זה חתמו על מסמך זה דלעיל, וכי חתימתם על מסמך זה בצירוף שמה המודפס של החברה / חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |

אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו יחיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתם בפני על מסמך זה.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |

אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו יחיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתם בפני על מסמך זה.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |

אישור עו"ד (אם בעל המניות הינו יחיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתם בפני על מסמך זה.

|                |       |
|----------------|-------|
| _____          | _____ |
| חתימה (+חותמת) | תאריך |



**מכרז מס' ב-02/22**  
**נספח ג' (5)**  
הסכמה לקיצור תקופת ההתיישנות

**נספח ג' 5 - אישור על התיישנות מקוצרת לפי סעיף 19 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958.**

הצדדים חוזרים ומאשרים כי בהתאם לאמור בסעיף 67.3 להסכם ההקמה ובהתאם לסעיף 19 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, הצדדים מסכימים בזאת על קיצור תקופת ההתיישנות להגשת תביעות בגין הפרת ההסכם לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הביצוע של הפרויקט ומסירתו לידי המזמין והם מאשרים האמור בחתימתם להלן.

---

**המנהל**

---

**המזמין**