

מסמך 10

האוצר

מסמך

75

130

654

(46-47)

חוזה בנייה והשלמת הפיתוח במגדל העמק

מס' חוזה: 55/5053848/01

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

11

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

מצד אחד

לבין

מעלה יפה נוף בע"מ מס' חברה 511310807
חברה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי חתימה
המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן: החברה):

צד שני

מסלול ימית בע"מ

- והואיל והחברה זכתה במכרז מס' צפ/2001/229 לבניית 32 יחיד וכל הכרוך בכך במתחם מס' 5043 בשכונת כפר החורש במגדל העמק.
- והואיל ומינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") הינו תבעלים של המקרקעין בשכונת כפר החורש במגדל העמק (להלן "המתחם") המפורטים בנספח א' המצורף לחוזה זה.
- והואיל והמשרד והמינהל יעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על ידי החברה.
- והואיל והמשרד מעוניין בבניית למגורים ובעבודות פיתוח צמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי וכל הכרוך בכך, על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל והחברה מעוניינת להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל והמשרד והמינהל קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם לחברה וכתנאי מוקדם לחתימת הסכם פיתוח של המינהל עם החברה, כי על החברה להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל ועל-פי תנאי המכרז חייבת החברה בנוסף לתשלום בגין הקרקע למינהל, לבצע על-חשבונה גם השלמת פיתוח כללי במתחם בו זכתה עבור המשרד, הכל לפי המפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.
- והואיל והחברה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהם במתחם בו זכתה ולמכור/להשכיר את יחידות הדיור למגורים בשוק החופשי.
- והואיל והמשרד קיבל על עצמו לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי הכל כמפורט בפרק ג' ובנספחים לחוזה זה.
- והואיל והחברה מסכימה לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי הכל כמפורט בפרק ג' ובנספחים לחוזה זה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מנחה יפה לראי בע"מ

1. כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. כל אימת שיתגלו בהוראות חוזה זה או במסמכי החוזה אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאי המנהל למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הדעה על כך לחברה.
- ג. כל אימת שתתגלה סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין עצמן, בין הוראה בחוזה לבין הוראה במסמך ממסמכי או בין הוראה במסמך אחד לבין הוראה במסמך אחר או בין הוראות באותו מסמך לבין עצמן, יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך לחברה.
- ד. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הפיתוח של מינהל מקרקעי ישראל - עליו תחתום החברה - באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן - יחייבו הוראות חוזה זה.
- ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף ג' מודגש כי במקרה של סתירה או אי-התאמה בין חוזה זה לבין חוזה הפיתוח של מינהל בנושא לוח הזמנים ולענין טיב ואיכות הבנייה, יחולו ויחייבו את הצדדים הוראות חוזה זה.
- ו. החברה מתחייבת לבנות את יחידות הדיוור למגורים בו זכתה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבנייה זו. החברה מתחייבת לבנות ולפתח בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות הבנייה, הכל בהתאם להוראות פרק א' לחוזה זה.
- ז. החברה מתחייבת לבצע על חשבונה השלמת עבודות הפיתוח הכללי בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה בתחום המתחם בו היא זכתה, למסור את העבודות הנ"ל למשרד, לרשות המקומית ו/או למי שהמשרד יורה, הכל בהתאם להוראות פרק ב' לחוזה זה וכמפורט בנספחים המצורפים לחוזה זה.
- ח. החברה מתחייבת לשלם למשרד את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו/יבוצעו על-ידו הכל בהתאם להוראות פרק ג' לחוזה זה. חסדרת התשלומים כאמור, הינם תנאי לתחילת חוזה זה על-ידי המשרד.

2. הגדרות

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

מינהל מקרקעי ישראל.	"המינהל"
חמנחל הכללי של משרד חבניני וחשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.	"החמנחל"
מי שמונה על-ידי חמנחל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שחוקנו לו לצורך חוזה זה.	"נציג המשרד"
אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת על-ידי החברה לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.	"מפקח מטעם החברה"

מעלה נכח לך בע"מ

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת על-ידי המנהל לביצוע תיאום בין חברות תכנות באתר לבין קבלי הפיתוח הכללי, לפקח על עבודות הפיתוח הכללי וכן לדווח על התקדמות הבנייה (להלן: המתאם).

"מתאם מטעם המשרד"

עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים לרבות עבודות פיתוח לראש השטח אשר נטל המשרד על עצמו לבצע והחברה התחייבה לשלם בגינם, חכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים ולהוראות פרק ג' בחוזה זה.

"עבודות הפיתוח הכללי"

עבודות הפיתוח הכללי הכוללות בין היתר את עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בשבילים, בכבישים ובשטחים הציבוריים כולן או חלקן והנמצאות בתוך ובגבול העבודה ובסמיכות אליה. חכל בהתאם להוראות פרק ג' בחוזה זה ונספחיו. עבודות אלו תבצע החברה על חשבונה עבור המשרד.

"השלמת עבודות פיתוח כללי"

פיתוח החצר ופיתוח בתוך תחומי המגרשים.

"פיתוח צמוד"

גמר "שלב הבנייה 08".

"התחלת הבנייה"

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי החברה בהתאם להוראות חוזה זה.

"לוח זמנים"

מסירת השטח לחברה והתחלת ביצוע עבודות עפר.

"שלב הבנייה 06"

גמר יציקת יסודות, פלטות או כלונסאות לבנין שלם.

"שלב הבנייה 08"

גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבנין.

"שלב הבנייה 39"

סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות.

"שלב הבנייה 42"

המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה - על-פי מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד.

"המועד הקובע"

המועד הקובע לחוזה זה הוא: 19.12.2001.

"ערבות לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד".

ערבות להבטחת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח הצמוד על-ידי החברה לרבות תכנון, ועמידה בלוח זמנים.

מנהל יפחנא בע"מ

"ערבות לביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי"

ערבות להבטחת ביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי על-ידי החברה לרבות תכנון, ועמידה בלוח זמנים.

"ערבות לקיום התשלומים"

ערבות לקיום ולחבטת התשלומים המגיעים למשרד מאת החברה.

"ערבות נזקים"

ערבות להבטחת תיקון נזקים שהחברה תגרום במהלך העבודה, אם תגרום.

"מדד מחירים לצרכן"

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

"מדד תשומות חבנייה"

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

"מגרש"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.

"מתחם"

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

"גבול עבודה"

הקו התוחם את השטח בסמיכות למגרשים בו תבוצע "השלמת עבודות הפיתוח הכללי" ע"י החברה. גבול העבודה מסומן על תוכנית ההמלצת להקצאה בנספח ב' לחוזה זה.

3. מסמכים המצורפים לחוזה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו

3.1 תוכנית בנין ערים תשריט ותקנון (נספח א' לחוזה).

3.2 תוכנית בתיחום גבולות המתחם (נספח ב' לחוזה).

3.3 תוכנית בינוי (נספח ג' לחוזה).

מנכ"ל יפה ארבע"מ

- 3.4 תוכנית MADE-AS (נספח ד' לחוזה).
- 3.5 מפרט מיוחד להעברת עצים (נספח ח' לחוזה).
- 3.6 תוכניות מוכילות לעבודות פיתוח (נספח ו' לחוזה).
- 3.7 תנאים בחוזה אחד בין החברה לרוכש הדירה (נוסח חדש) (נספח ז' לחוזה).
- 3.8 נוסחי ערבויות (נספח ח' לחוזה).
- 3.9 הנחיות תכנון 2.3 (נספח ט' לחוזה).

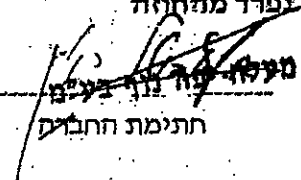
4 מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 4.1 המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקי המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.2 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.3 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
- 4.4 הנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתם האחרונה.
- 4.5 תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשנ"ו 1996 (מדף 3210) חסעיפים הרלבנטים לחוזה זה.
- 4.6 החודעות לחברות שתוצאנה מטעם המשרד לפני המועד האחרון להחזרת ההצעות למכרז לרבות פרוטוקול סיור חברות ושעל החברה להחזיר תגומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנחל.
- 4.7 מפרט משהב"ש/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשהב"ש/ממ"ג (GIS).

5 הצהרת החברה

החברה מצהירה בזה כי ברשותה נמצאים כל המסמכים המוזכרים בסעיפים 1 - 4 לעיל, קראה והבינה את תוכנם, קיבלה את כל ההסברים שביקשה לדעת, ומתחייבת לבצע את כל העבודות בהתאם לדרישות המוגדרות בהם.

הצהרה זו מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה


מנהל חברה
חתימת החברה

8/1/02
תאריך

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של החברה ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות דיור למגורים ולפיתוח הצמוד. הוראות פרק זה חלות גם על העבודות המפורטות בפרקים ב' ו- ג' לחוזה זה: השלמת עבודות פיתוח כללי ועבודות הפיתוח הכללי.

1. הצהרת החברה והתחייבותיה

- א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מצהירה החברה בזאת כי כוונתה לחקים יחידות דיור למגורים, לבצע עבודות פיתוח צמוד ולבצע השלמת עבודות הפיתוח הכללי הכלל כמפורט בחוזה זה ועל-פי לוח הזמנים המופיע בחוזה זה.
- ב. החברה מצהירה כי ידוע לה ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה לחברה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.
- ג. החברה מתחייבת עובר לגמר שלב 08 של הבנייה לבצע בסיס לקורות היקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מחדד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.
- למען הסר ספק, מובהר כי אם החברה חרגה בעבודותיה מגבולות המגרש כפי שגרשמה לגביו הפרצלציה, או שהחברה ביצעה חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות החברה כמצוין לעיל, יתבצע ע"י החברה ועל חשבונה.
- ד. החברה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה חוזה חתום עם מכון מוסמך, לבדיקת תקינות וחוזק חומרים לביצוע בדיקות על סמך פרוגרמת בדיקות שהוכנה במינהל תכנון והנדסה של המשרד.
- ה. החברה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה דו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס הביסוס מטעמה של החברה.

2. התחלת הבנייה

החברה מתחייבת לסיים את ביצוע שלב הבנייה - 08 - בתוך שנים עשר חודשים מהמועד הקובע.

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

מנהל רשמי בע"מ

3. לוח הזמנים

(א) החברה מתחייבת לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות הכלל כמפורט לחלץ ובהתאם להוראות חוזה זה:

תוך 50 יום מ"המועד הקובע"
- לחתום על חוזה זה, ולחסדיך
הערבויות למשרד ואת תוצאות
הפיתוח.

תוך 60 יום מ"המועד הקובע"
- לחתום על חוזה הפיתוח עם
המינהל.

תוך שנים עשר חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 08.

תוך שלושים וארבעה חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.

תוך שלושים ושישה חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

(ב) מובחר ומוסכם בזה כי לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן (א) הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

(ג) לא עמדה החברה בהוראות סעיף זה או בחלקן יהיה רשאי המשרד, בנוסף לכל התרופות העומדות לו על פי כל דין, לבטל את זכיית החברה במכרז וכל חכרז בכך וכן לבטל חוזה זה.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החברה לא עמדה במועד מהמועדים הנקובים בלוח הזמנים הנוגעים לבצוע עבודות הבנייה הפיתוח הצמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי ובביצוע ועמידה בלוח הזמנים כפי שנקבע בסעיף 10 לחוזה זה רשאי המשרד לחלט את "הערבויות לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד" ו"לביצוע השלמת הפיתוח הכללי".

4. תקצאת קרקע

א. החברה מתחייבת לחתום על חוזה פיתוח עם המינהל.

ב. זמי חכירה מהוונים ישולמו למינהל בהתאם לתנאים שניקבעו על-ידו.

5. מכירת/השכרת דירות

(א) החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולתה על מנת למכור/לחשכיר בשוק החופשי את הדירות הניבנות על-ידה על-פי חוזה זה.

(ב) החברה תנהל רישום מדוייק ומעודכן של מכירת/השכרת הדירות, ותמציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שתידרש על-ידו. כמו כן תמציא לחברה למשרד, לפי דרישתו, כל חוזה רכישת/שכירות שחתמה עם המשכנים בגין דירה מן הדירות נשוא חוזה זה.

מעלה יפחלף בע"מ

המשרד או מי מטעמו, יהיה רשאי לבצע ביקורת שוטפת בחברה ובמשרדה בקשר למכירת/השכרת הדירות ליעדן ולמחירן.

- (ג) החברה תדווח למשרד אחת לחודש על מכירת/השכרת הדירות.
- (ד) החברה מתחייבת כי בכל פרסום של הדירות יצויין כי הדירות נכונות במסגרת פרויקט שיוזמו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.
- (ה) מוסכם בזאת, כי החברה תפעל לאיכלוס הדירות ותישא בכל החוצאות חקשורות בכך.

טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

(א) החברה תבצע את כל עבודות הבניה, הפיתוח והשלמת הפיתוח הכללי לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב חנוג המקצועי, בסטנדרט גאות, לפי כל דין ובחתיאם לאמור בחוזה זה.

(ב) החברה מתחייבת כי בביצוע כל עבודות הבניה, הפיתוח והשלמת הפיתוח הכללי לפי חוזה זה תשתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ותבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בחתיאם לדרישות המשרד. החברה תתן תוראה בלתי חוזרת למכון הבדק לשלוח העתקים מכל תוצאות הבדיקות למשרד.

(ג) דירות נשוא חוזה זה ייבנו בחתיאם למפרט הכללי ובחתיאם להנחיות התכנון של המשרד.

(ד) החברה תגיש למשרד סמוך לפני הגשת בקשה לחיתור בנייה במתחם את המסמכים הבאים:

- תוכנית הגשה לכל מגרש, תואמת לבקשה לחיתור בנייה.

- חישוב שטחי דירות לכל טיפוס דירה.

- טבלה + סכימת חישוב בחתיאם להנחיות תכנון 2.4.

- דף לבדיקה עצמית - הנחיות תכנון 2.5.

- סט תוכניות פיתוח בק.מ. 1:250, תחומות ע"י מתכנן פיתוח האתר.

- תצהיר המתכנן לגבי התאמת תכנון המעטפת לדרישת ת"י 1045 וכן ת"י 413 לרעידות אדמה.

- תצהיר מהנדס לגבי יציבות המבנים.

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

מעלה זכרון בעיני

7. עבודות הנדסה בנאיות

החברה תהיה רשאית לבצע את עבודות הבניה, הפיתוח והשלמת הפיתוח הכללי באמצעות עובדים, קבלני משנה ובכל דרך אחרת. עבודות המהוות "עבודות הנדסה בנאיות" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, תיעשנה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל.

8. היתרים ורשיונות

- (א) החברה מתחייבת בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות יהיו בידיה היתרי בנייה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק.
- (ב) החברה מתחייבת למלא את תנאי ההיתרים והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידיה, בין שניתנו על שמה ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרשיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה החברה את הממשלה וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

9. תכנון

- 9.1 החברה מתחייבת לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על פי התנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייבת החברה לבצע על חשבונה מדידה טופוגרפית בקניימ 1:250 אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר ובכלל זה חכנת תוכניות הקצאה ואישורן כמקובל.
- 9.2 החברה מתחייבת למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, ומתכננים נוספים לפי הצורך.
- 9.3 התכנון שיבוצע ע"י החברה ילווה על ידי המשרד ונציגיו ומהנדס העירייה ואושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל תוכל החברה לחקין תכניות ההגשה לצורך קבלת היתר בנייה, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.
- מודגש בזאת כי החברה לבדה אחראית לחכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והעירייה עד קבלת היתרי הבניה.
- העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.
- 9.4 החברה וצוות התכנון שלה יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני החברה יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.
- החברה מתחייבת להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.

מקבלת יפא"ף בע"מ

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

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

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

9.7 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8 מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתב"ע והתקנון והינם באחריות החברה, אולם החברה חייבת באישור מוקדם של המשרד לגבי כל תוכנית בקשה להיתר אשר תוגש לרשויות התכנון הסטטוטוריות, באשר להתאמת תוכניות התגשה לתוכניות שאושרו בק.מ. 1:250, כאמור בסעיף 9.5 לעיל.

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

9.9 עם סיום הליווי ואישור התכנון, מתחייבת החברה כי המודד מטעמה יעביר למודד האתר או לנציג המשרד אם אין מודד אתר בשטח, דיסקט חכולל

סימון המגרשים וסימון המבנה/ים במגרש/ים, בהתאם לתכנון המאושר בתום שלב הבנייה 08, מתחייבת החברה כי המודד מטעמה יעביר דיסקט למודד האתר, כדי לוודא שהבנייה תואמת את התוכניות.

10. רישום בלשכת רישום המקרקעין

החברה מתחייבת סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהמשרד או מכל גורם אחר כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על-פי כל דין וכמפורט להלן:

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

מעלה יפא פאן בע"מ

(ג) למרות האמור בסעיף 39.1.7 בפרק ג', אם המשרד יודיע לתברה כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י התברה ועל חשבונה מתחייבת התברה לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (אם ניתן הדבר), ולהמציא למשרד העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבנייה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד איכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מביניהם.

תוכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט ותתקנון לתוכנית בניין ערים שבתוקף ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמבני ציבור וכדומה.

(ד) בסיום הליך הרישום, תמציא התברה למשרד את המסמכים המפורטים בסעיף 33.4 לחלן.

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

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

11. תפקידי המתאם

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

(ב) החברה מתחייבת לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המתאם לביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי של החברה, הגבולות או מתחברות לשטחים, או למערכות ציבוריות.

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

(ד) מבלי לגרוע מהתחייבות החברה על-פי הוראות סעיף 15 לחוזה זה, רשאי המתאם להורות לחברה מעת לעת, תוך כדי ביצוע העבודה, על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות, זאת במקרה שלדעתו הדבר מפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי או לביצוע העבודות של חברה אחרת, והחברה מתחייבת לפעול על-פי הוראותיו.

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

מנהל הפרויקט בע"מ

(ה) המתאם יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה את הנוקשים שנגרמו ע"י החברה לשטחים הציבוריים או למערכות הציבוריות, יורה לחברה לתקנם והחברה מתחייבת לפעול ולתקן את הנוקשים על-פי הוראת המתאם על חשבונה.

אם החברה לא תתקן הנוקשים כאמור על-פי הוראת המתאם, רשאי המשרד לחלט את "ערבות נוקשים".

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

(ז) התאם כאמור אינו גורע מאחריותה המלאה של החברה ו/או המפקח מטעם החברה לטיב ואיכות העבודה ולביצוע על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין ולא משחרר את החברה מהתחייבויותיה כלפי צד ג'. למען הסר ספק מובחר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

12. מפקח מטעם החברה

(א) החברה תקיים פיקוח צמוד על עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת הפיתוח הכללי.

(ב) הפיקוח יהיה על-ידי מהנדס או הנדסאי החברה תמציא לאישורו של המנהל את שם המפקח מטעמה לפני תחילת ביצוע העבודות כאמור.

(ג) המנהל רשאי לדרוש החלפתו של המפקח והחברה תייבט להתליף את המפקח מיד עם קבלת דרישת המנהל. המשרד לא ישא בהוצאות כלשהן, אם יחיו, בגין הדרישה להחלפת המפקח.

(ד) המפקח מטעם החברה אחראי על ביצוע הנדסי נאות של העבודות כאמור ותפקידיו יהיו, בין השאר, גם אלה:

(1) לוודא כי באתר ביצוע העבודות נמצאים המסמכים המעודכנים הבאים:

א. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.

ב. חיתר בנייה.

ג. מפרט טכני לפי חוק המכר.

ד. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחוזה.

ה. יומן העבודה.

ו. הנחיות ביסוס.

ז. פרוגרמת בדיקות וחוזיה עם המכון הבדק.

ח. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש וחמבנים.

(2) המפקח ימצא יום יום באתר הבניה, ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתכניות המאושרות.

מעורבות המבצע

- (3) עם תחילת העבודה ינהל הבדק תיק מיוחד לביצוע היסודות.
- (4) המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה.
- אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
- אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את הקבלן.
- תוצאת הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
- המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
- המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבתווה. אם תהריגת בלוח הזמנים היא של חדשיים ויותר יודיע על כך המפקח לבדוק המשרד.
- (5) מצא המפקח ליקויים בביצוע העבודות, ירשום הערותיו ביומן העבודה.
- (6) המפקח יודא שהקבלן השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשים להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.
- (ח) אחריות המפקח אינה פוטרת את החברה מאחריותה לטיב ולאיכות העבודות כאמור ולביצוען על-פי כל דין ועל-פי הוראות חוזה זה.

13. מודד מטעם החברה

החברה מתחייבת למנות מודד מוסמך מטעמה שיבצע מדידות המתחייבות והדרושות על-פי הוראות הדין לתכנון וביצוע הבנייה, לרבות מדידות החלוקה למגרשים בתוך המתחם, בתאום עם המתאם ומודד האתר מטעם המשרד.

עם סיום ביצוע שלב 39, יעביר המודד מטעם החברה למודד האתר דיסקט AS MADE לשכבת המבנים בהתאם להנחיות "מפרט לחכנת שכבת מבנים".

14. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

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

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

מסמך יפא 669 בע"מ

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

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

(ד) לענין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינת אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

15. טיפול בפסולת ועודפי עפר

1. החברה מתחייבת, אם תידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או תלקס בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה לחברה בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובחידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון החברה.

2. בנוסף על כך מתחייבת החברה כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר הפירוק/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל מחוץ לגבולות העיר אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובתאם להוראות המפקח.

אם אין אתר סילוק פסולת בנין מוגדר לפי הנחיות משרד איכות הסביבה בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה, לפי הוראות הרשות המקומית.

3. השגת חיתרים וסילוק חומר זה הינם באחריותה הבלעדית של החברה ולא ישולם עבור עבודה זו. על החברה לקבל אישור מוקדם מרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרשיון. לא תוכר כל תביעה בגין זה.

16. אחריות על נזק או אובדן

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

משרד הפנים
מנהל רישוי

1. לא מילאח חתברה את התחייבויותיה לפי סעיפים 14 ו- 15 יחית. המשרד רשאי לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום - לבצע את העבודות האמורות על-ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון החברה.

18. ביטוח עבודות תבנייה והפיתוח

- (א) החברה מתחייבת, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב תבנייה 06 ועד שלב 42, לבטח על חשבונה לטובתה ולטובת משרד הבינוי והשיכון בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:
1. ביטוח המבנה, החומרים, הצידוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכו, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות תבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. החברה תגרום לכך שפוליסת הביטוח תכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים.
 2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.
- (ב) החברה מתחייבת כי הסיכונים במפורט בסעיף קטן (א) לעיל היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על-פי פוליסות הביטוח כמפורט להלן:
1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.
 2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי החברה וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמה.
 3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעו תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד וזמתקנים מחייבים רכישת ביטוח חובה.
- (ג) החברה מתחייבת להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייבת להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בפוליסה.
- (ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות לחיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד, והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, ותהיה החברה מחוייבת לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.
- (ה) החברה מתחייבת לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את פוליסות הביטוח מיד עם התחלת ביצוע שלב 06. החברה לא תשנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

מעתה ואילן
משרד הבינוי והשיכון

(ו) החברה מתחייבת לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות הביטוח ולעשות כל פעולה, אם תידרש לעשותה על-ידי המשרד, כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיה של החברה על פי הפוליסות לא יגרע מזכויות המשרד על-פי תנאי הפוליסות. היה והמשרד יחליט לתבוע על-פי פוליסות שנרכשו על-ידי החברה, מתחייבת החברה לסייע למשרד לחגוש ביחד אתו את התביעה למבטח.

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

(ח) החברה מתחייבת להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רשיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות החברה לפי סעיף זה.

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

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

(יא) החברה פוטרת בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על-פי יפוי הכוח הטכנים לעיל, ובייחוד, אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן או באופן הנכון או במקרה שמחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד. החברה מוותרת בזה, מראש על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שיעשו על-ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או ייעשה על-ידי החברה או בשמה ובין שנעשה או ייעשה על-ידי המשרד.

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

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

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

מנכ"ל ת"ת בע"מ

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

20. פגיעה בזכויות פטנטנים, מדגמים או סימני מסחר

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

21. שמירה על רשות הציבור

החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידה ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תחא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש ותחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

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

23. החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות נתונות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני החובלה כך שתמעט ככל האפשר תהפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

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

משרד הציבור

25. עתיקות

- (א) עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתקלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם והחברה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- (ב) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה לנציג הממשלה על התגלית וכן מתחייבת החברה לקיים תוראות כל דין בדבר עתיקות.
- (ג) מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות ייאלץ המשרד לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה זה, לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.
- (ד) החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו את תוראות סעיף זה.
- (ה) נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, את משך תקופת הביצוע האריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו.
- (ו) במקרה ונתגלו עתיקות מתחייבת החברה לבצע את הפעולות הנדרשות עפ"י כל-דין בעניין הטיפול בעתיקות, לרבות טיפול בחתימת הסכם רשות העתיקות, אם יידרש, על חשבונה.

26. המחאת זכויות לפי החוזה

- המשרד יאשר לחברה להסב, או להמחות, את זכויותיה וחבויותיה, לפי חוזה זה, או חלק מהן, בהתמלא במצטבר התנאים הבאים:
- א. לא נשלחה לחברה הודעת המשרד בדבר ביטול החוזה.
- ב. החברה שעל שמה יוסב החוזה, ממלאת את כל התנאים וההוראות למתחם נשוא חוזה זה, לרבות תנאי הסף שנקבעו במכרז.
- ג. תינתן התחייבות של החברה שעל שמה יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על נספחיו בשינויים המחוייבים בגין ההסבה.

27. ביטול החוזה

- מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי תוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין יהיה המשרד רשאי להודיע לחברה על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים כדלהלן:
- (א) עברו 12 חודשים מ"תמועד הקובע" והחברה טרם החלה בביצוע שלב 08, מכל סיבה שהיא.
- (ב) החברה המחתה או הסבה לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד לתוראות חוזה זה.

מעמדה
למשרד
בע"מ

- (ג) החברה העבירה לאחר מניית המקנות שליטה בחברה או שנעשה בחברה שינוי מבנה או מיזוג עם חברה אחרת, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- (ד) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לחברה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה לחברה מפרק או מפרק זמני או פורקה החברה בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

28. (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 27 לחוק זה, רשאי המינהל אם לדעת המנהל קצב ביצוע העבודות נשוא חוזה זה ע"י החברה, איטי מידי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או החברה לא עמדה בלוח הזמנים ולאחר שהחלה החברה בעבודות (שלב 08) לחוזות למינהל מקרקעי ישראל לערוך שומה חדשה למחיר חקרקע בה זכתה החברה.

עם מתן הוראות למינהל מתחייבת החברה לשלם למינהל את החפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י החברה בגין חקרקע, אם קיים הפרש כזה.

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

29. אישור עוסק מורשה

החברה מצהירה בזאת כי הינה בעלת תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", (אם הם עוסקים זעירים - בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976).

לא יבוצע תשלום כלשהו לחברה, אלא אם הוגשה על-ידיה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.

30. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) החברה תפסיק את ביצוע העבודות או תדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות לפי תוראה בכתב מאת המנהל ובחתימם לתנאים ולתקופה שצוינו בתוראה; המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודות "מסיבות שלטוניות".

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

שיעור החוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

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

מיועלה יאסאן בע"מ

פרק ב'

ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי ע"י החברה ועל חשבונה הוראות כלליות ומפרט מיוחד

34. א. החברה מצהירה כי בדקה את עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו על-ידי המשרד ומצאה אותן ותואמות לתכנון המאושר וכי העבודות הנייל בוצעו באיכות, בטיב ובסטנדרטים המקובלים ברשות המקומית. החברה מתחייבת לבצע את השלמת עבודות הפיתוח הכללי במומחיות ובמקצועיות לפי מיטב הנוהג המקצועי ובחתיאם לחוזה זה ונספחיו וכן מצהירה החברה כי אין כל מניעה להתחבר למערכות התשתית הקיימות ואשר בוצעו על-ידי המשרד.
- ב. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מתחייבת החברה לבצע על חשבונה את השלמת עבודות הפיתוח הכללי בתוך גבולות העבודה כמפורט בפרק זה ובנספחי החוזה.
- ג. החברה מתחייבת למסור את השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית לאחר קבלת אישור המתאם, ולאחר שהעבודות בוצעו על-ידי החברה, בטיב ובאיכות לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט טאור ולפי כל דין.
- למען חסדר חטוב, מצהירה החברה כי אין באישור המתאם על-פי סעיף זה כדי לחטיל על המשרד כל אחריות שהיא, ואין באישור המתאם כדי לגרוע מאחריות החברה.
- ד. למען חסר ספק מובהר בזה כי החברה אחראית לביצוע ולמסירה מושלמת לרשות המקומית חן של עבודות הפיתוח הכללי בתוך ומחוץ לגבול העבודה אשר בוצעו ע"י המשרד וחן של "השלמת עבודות הפיתוח הכללי" אשר יבוצעו ע"י החברה.
- ה. החברה מצהירה שברור לה כי מטרת ביצוע השלמת עבודות אלה היא לחבטית את השלמת כל עבודות הפיתוח הכללי לכל יחידות הדיוור במתחם עד למועד איכלוסן בחתאם ללוח הזמנים כמפורט בפרק א'.

35. תאור העבודה

- המשרד ביצע וישלים לבצע את "עבודות הפיתוח הכללי" עד לגבולות העבודה. ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי, יהיה במקביל לעבודות הבנייה, שהן נשוא חוזה זה.
- החברה תדרש לבצע "השלמת הפיתוח הכללי" (בגבולות העבודה) בחתאם לנספח ב' כדלקמן:
- א. ביצוע כל הקירות התומכים, קירות גדר ומעקות, בגבולות המתחמים, על-פי פרט מילר בלום על-פי הפרוט בסעיף 40 להלן.
- ב. ביצוע מערכת מים וביוב למתחם ובתוך המתחם, וחיבור למערכות העירוניות, בתאום עם יתר מערכות התשתית, כולל חיבור המבנים.

מנלה יפא פאף בע"מ

מערכות תת-קרקעיות

קיימים בשטח הכנות למערכות מים וביוב עד קצה כל מגרש.

בכבישים קיימים ההכנות לחברת חשמל, בזק וטל"כ, כמו-כן, קיימת מערכת הניקוז בכבישים.

ג. הכנות לחברת חשמל, לרבות גומחות להצבת פילרים וביצוע חיבורי חשמל, הכל על-פי הנחיות ואישור חברת החשמל, כולל העתקת מערכות קיימות ותשלום ח"ח.

ד. תאום תכנון וביצוע מערכת טלפונים ראשית, ומערכת טל"כ ע"י בזק וביצוע יתרת העבודות ע"י החברה, כולל העתקת מערכות ותשלום לבזק. האחריות לתאום, לתכנון ולביצוע כל מערכות התשתית שבתחומי המתחם ומחוץ למתחם, ובגבולות התוכנית באחריות החברה, כולל חיבורים למערכות הקיימות ותאום עם כל הרשויות – עירייה, חברת חשמל, חברת בזק, מקורות.

ה. העתקת עצים

על החברה להעתיק על חשבונת עצים על-פי היתר חקון הקיימת לישראל, למקום שיוזח המתאם ובתיאום העירייה. ההעתקה תבוצע ללא כל תמורה נוספת בתוך תחום השיפוט של עיריית מגדל העמק. ההעתקה תבוצע על-פי סעיף 43.

36. תכנון עבודות הפיתוח הכללי והשלמת עבודות הפיתוח הכללי

המשרד ביצע את הפיתוח הכללי על-פי תוכניות מאושרות.

החברה מותחייבת לבצע על חשבונה את כל עבודות התשתית והפיתוח בתחום המתחם על-פי הגבולות המסומנים ובתאום לתוכניות שיאושרו ע"י המשרד, ולהתחבר למערכות הכלליות.

לא יחיו שינויים בהתחברויות של מערכות מחמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי התכנון המקורי. במידה ויחיו שינויים בתכנון ויחיה צורך בשינויים של המערכות יחיו על חשבון החברה.

מודגש בזאת כי החלטתו של המשרד בדבר התחברות למערכות היא סופית ומוחלטת, והחברה לא תוכל לבוא בתביעות או טענות כל שהן.

החברה מצהירה שידוע לה שהמנהל שומר לעצמו את הזכות לדרוש שינויים או להמציא לחברה תוכניות פיתוח ותשתיות עם שינויים, בכל מקרה שיגיע למסקנה כי הם דרושים בגלל שינוי תקנים, דרישות של הגופים הסטטוטוריים, הנחיות הרשות המקומית, או כתוצאה הנובעת מעצם הביצוע עצמו. לא תהיה לחברה כל תביעה שחיא, גם אם הדבר יהיה כרוך בעלויות ביצוע גבוהות יותר, הוצאות תכנון והוצאות אחרות כל שהן.

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

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

מעלה בפה צוף בע"מ

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

37. עבודות ביוב

החברה מתחייבת לבצע את עבודות הביוב הכוללת ביצוע מלא בכל תחום המתחם, תציות כבישים במידת הצורך וחיבורים למערכת הקיימת אף מחוץ לתחומי המתחמים בתאום עם הרשות המקומית.

העבודה כוללת ביצוע קווים מאספים לאורך כל הבניינים במנוד, לרבות התחברות למאסף הראשי. עם גמר העבודות, על החברה לשטוף הקווים לפני חיבורם למערכת העירונית ואז לקווים אחרים, גם אם הם לא נמצאים בתחום עבודתם, בתיאום ובאישור הרשות המקומית, כולל מערכות קיימות לפי הצורך. כמו-כן, יש לבצע צילום וידאו ודו"ח תקינות המערכת.

מערכת הביוב תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי המתחם, ומסירה לרשות המקומית לאחר בדיקה על-ידי המשרד, לפי תוכנית לאחר ביצוע.

38. עבודות מים

החברה מתחייבת לבצע את כל עבודות המים בתחום גבולות המתחם, לרבות התחברות למערכת הקיימת שמחוץ לגבולות המתחם, תציות כבישים, במידת הצורך וכדומה, הכל על-פי התוכניות המצורפות, ואז דרישות העירייה. הנחת קווי המים חשובה גם לצורך אספקת מים לבניה. לפיכך, על החברה לבצע מוקדם ככל האפשר, הכל בתאום עם המשרד ועיריית מגדל העמק.

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

חיבורי המים לבניה, יבוצעו על-ידי עיריית מגדל העמק, ועל-פי הנחלים הנחוגים בעירייה. כל המכסים יחיו ממתכת ויכללו הטבעה של סמל עיריית מגדל העמק.

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

מערכת חמלים תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי המתחם. יש לבצע שטיפת קווים כמקובל, ולמסור דו"ח בדיקה לעירייה.

39. עבודות חשמל:

החברה מתחייבת לבצע הכנות לחברת החשמל, וביצוע חיבורי החשמל, אשר הינם באחריותה המוחלטת של החברה הבונה.

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

מערכת הפילרים

לצורך מידע בלבד, נספר כי כיוון הזנות החשמל במגרשים 251-257 יתיה מכיוון כביש 50.

החברה מתחייבת להשלים על חשבונה, הכנות לחיבור חבתיים בהתייחס לכווני ההזנה של רשת החשמל השכונתית.

למרות האמור לעיל, אין המשרד מתחייב כי התכנון המוקדם הקיים, הוא סופי, ולא יחולו בו שינויים, לפיכך, על החברה לדאוג לתאום עבודות ההכנה לביצוע החיבורים של חבתיים במועד הרצוי. כמו-כן, על החברה לתאם עם חברת החשמל את מהלך הקווים ולקיים את דרישות ותנאי חברת החשמל לביצוע הרשת והחיבורים, כולל ביצוע העתקס קווים קיימים ותשלום לחברת חשמל באם בתחום המתחם או מחוץ למתחם, הכל לפי דרישות חברת חשמל.

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

אם לדוגמא, יידרש על-ידי ח"ח, ביצוע גומחה לפילר בקיר תומך קיים, תבצע החברה דרישה זו על חשבונה. העבודה תכלול בין היתר סיתות חקיר למידות הרצויות, בניית הגומחה וכדומה, הכל על-פי הנדרש מחברת החשמל ובאופן מושלם. כל הפילרים יהיו בתוך נישות שבתוך חקירות.

החברה מתחייבת לקיים את כל דרישות ותנאי ח"ח לביצוע הרשת והחיבורים, על-פי המתוכנן ואילוצים בשטח.

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

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

39.1. השלמת תחנת הטרנספורמציה, כולל פיתוח חצר והגישה לתחנה וקבלתה על-ידי חברת החשמל.

39.2. חצבת גומחות לפילרים, הכנת מעברים בכבישים וכו'.

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

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

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

העבודה תכלול הנחת שרולוי מעבר לכבלי חברת חשמל, במעברי כביש, בקוטר "6" (למתח נמוך) ובקוטר "8" (למתח גבוה).

מעלה יפנה למע"מ

באם תבוצענה עבודות תשתית של חברת החשמל. תשתית זו תכלול הנחת קו מתח גבוה, קו מתח נמוך, וצנרת בתוואי העורקי. על החברה לתאם עם חברת החשמל ואו' הקבלן המבצע של חברת החשמל את עבודותיו.

בניינים מדורגים יש להכין מקום עבור ריכוז מונים.

גימור תחנות הטרנספורמציה יחיה בהתאם לדרישות העירייה:

תנאי לשחרור ערבויות בשלב היסודות (שלב 08), יחיה התחלת בניית תחנת טרנספורמציה.

על החברה לתזמין בהוראת בודק המשרד את חברת החשמל לביצוע עבודותיה ולשתף עמה פעולה עד לגמר ביצוע העבודות.

הוצאות עבור תאום המ"ל, כלולות בסעיפי החוזה השונים, ולא תינתן כל תמורה כספית נוספת בגין תאום ושיתוף פעולה זה.

40. עבודות עפר ועבודות קירות בגבול שצ"פ

40.1 החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל עבודות פיתוח הקירות בגבול השטח הציבורי, דהיינו: עבודות עפר וקירות תומכים.

על החברה לבצע על חשבונה קירות תומכים בגבול המגרשים כדלהלן:

מגרש 455 – קיר תומך, הגובל לכוון היער, יבוצע עד שלב 18 (גמר שלד).

קיר תומך לכוון כבישים 50 ו- 53 כולל עבודות עפר לשצ"פ 708 יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות).

מגרש 260 – קיר תומך הגובל לכוון היער יבוצע עד שלב 18 (גמר שלד).

קיר תומך הגובל במגרש 455 יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות) הביצוע יתואם עם החברה במגרש 455.

קיר תומך הגובל לכביש 50, יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות).

קיר תומך הגובל במגרשים 233 ו- 244 – קיים.

מגרש 259 – קיר תומך הגובל לכוון היער יבוצע עד שלב 18 (גמר שלד).

קיר תומך הגובל במגרש 258, יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות). הביצוע יתואם עם החברה במגרש 258.

קיר תומך הגובל בכביש 53 יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות).

קיר תומך הגובל בגמלון של שצ"פ היער, יבוצע עד שלב 18 (גמר שלד).

מגרשים 256 ו- 257 – מעברים ציבוריים ד' וח' מתוכננים על-ידי המשרד ויבוצעו על-ידי קבלנים מטעמו, לכן אין לשנות את הגבחים. כל שינוי יבוצע על-ידי החברה ועל חשבונה, ומחייב אישור משרד הבינוי והשיכון – מחוז גליל.

מעלה זכרון בע"מ

הציפוי הפנימי, הפונה למגרשים 256 ו- 257 של קירות התומכים
ביצוע על-ידי החברה ועל חשבונה.

קיר תומך הגובל בכביש 25, יבוצע עד שלב 08 (גמר יסודות).

40 2 החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח על-פי התוכניות המפורטות, וכל
תביעה כספית או אחרת, שתהיה בגין האמור לעיל, לא תענה.

40 3 החברה מתחייבת לבצע את עבודות העפר לרבות הקירות התומכים ביחד עם
עבודות העפר במגרשים לבניה, וכן תבצע ותשלם את ביצוע הקירות בד בבד
עם השלמת הבנייה למגורים ובחיתום לוח זמנים.

40 4 החברה תתאם שימוש בעודפי חפירה, מפריצת הכבישים לצורך מילוי בתוך
שטח המתחם שברשותה.

41. עבודות רשת טלפונים וטל"כ

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

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

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

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

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

42. טל"כ:

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

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

על החברה לחזמן על-פי הוראת המפקח את חברת בזק לביצוע עבודותיה, ולשתף
עמה פעולה עד גמר ביצוע עבודותיה.

הוצאות עבור התאום הנ"ל, כלולות בסעיפים השונים בכתב חכמויות ולא תינתן כל
תמורה כספית נוספת בגין תאום ושיתוף פעולה זה.

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

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

מפקח
מפקח
מפקח

43. העתקת עצים:

- העבודה כוללת העתקת עצים בהתאם להנחיות המתכנן והמפקח באתר. להלן ההנחיות להעתקת העץ:
- יש לחפור בור בגודל $2 \times 2 \times 2$ מ' במקום המיועד להעתקת העץ.
 - יש לגזום את הענפים הראשיים של העץ עד למרחק 1 מ' מגזע העץ.
 - כיוון הצפון יסומן על הגזע לפני הוצאתו מהקרקע.
 - החפירה לחשיפת שורשי הגזע תעשה באופן ידני, עד כמה שניתן, מבלי לפגוע בגזע העץ.
 - יש להרטיב את גוש השורשים לאחר חשיפתו.
 - יש לקשור את העץ ברצועת בד, נקודת תמיכה היא בגובה $1/3$ מתחתית העץ.
 - יש להעביר את העץ מיידיית (תוך שעה) אל בור הנטיעה המיועד.
 - שליש מבור הנטיעה ימולא באדמת גן, מעורבת בקומפוסט ודשנים כמפורט: לכל 100 לי אדמה, יש לחוסיף 0.6 ק"ג בסופר פוספט, 0.25 ק"ג אשלגן ו- 10 לי קומפוסט דשן אור, או שווה ערך.
 - העץ יונח במרכז הבור בעזרת מנוף, כך שגובה צוואר השורש יהיה נמוך ב- 5 ס"מ מגובה הקרקע שבסביבת העץ.
 - העץ יונח במרכז הבור בעזרת מנוף, כך שגובה צוואר השורש יהיה נמוך ב- 5 ס"מ מגובה הקרקע שבסביבת העץ.
 - כיוון הצפון המסומן על הגזע, יהיה בכיוון הצפון.
 - שליש נוסף מהבור ימולא אדמת גן.
 - הבור ימולא מים.
 - הבור ימולא אדמה ויושקה מים.
 - יש לדאוג להשקיה רצופה במשך 3 חודשים.
- שחרור ערבות שלב 08 מותנה בהעתקת העצים, באישור בכתב, מהמתכנן, המפקח באתר ומהרשות המקומית.

44. הנחיות כלליות:

- 44 1 עבודות הפיתוח והתשתית ע"י החברה הן כאמור עבודות פיתוח כללי שיתבצעו בתוך גבולות העבודה מחוץ למגרשים, והן יבוצעו על-פי חתוכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה.
- 44 2 החברה מתחייבת לאפשר בכל עת מעבר חופשי ונוח בגבולות העבודה לכל גורם שהוא לרבות קבלנים אחרים.

מנהל תחום תכנון וביצוע

- 44.3 החברה מתחייבת לפנות את ערפי החפירה לאזורי פיני עפ"י הוראות הרשות המקומית.
- 44.4 החברה מתחייבת לאפשר ביצוע עבודות בניה במגרשים לבניית מוסדות ציבור ועבודות אחרות בתחום המתחם על-ידי קבלנים אחרים שיופעלו על-ידי המשרד ואו הרשות המקומית ותסייע בידם, וזאת ללא תמורה כל שהיא.
- 44.5 החברה מתחייבת למנות נציג מוסמך לקבל הוראות לחתום על יומני עבודה, להתחייב בשם החברה לרבות ותחייבויות כספיות במידת הצורך.
- החברה תודיע בכתב לנציג המשרד את שמו של נציגה שיחיה מוסמך להתחייב בשם החברה כאמור לעיל החברה מצהירה כי תכבד ותעמוד מאחורי כל התחייבות של נציגה המוסמך.
- 44.6 עבודות התשתית והפיתוח ימסרו סופית לעיריה ואו למשרד ואו למי שהמשרד יורה רק לאחר שיושלמו כל העבודות שבוצעו ע"י החברה. לא ימסרו ולא יתקבלו קטעי עבודות.
- 44.7 החברה מתחייבת לשלם בנפרד היטלים ואגרות נוספות שיוטלו על החברה ע"י גורם כלשהו, כגון רשות מקומית וכל רשות סטטוטורית אחרת.
- 44.8 החברה מתחייבת לתאם העבודות עם בזק וחברת החשמל כנדרש וכל שינוי בתוכנית שיידרש ע"י גורמים אלה יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה.
- 44.9 חיבור הבניינים למערכות התשתית הראשיות מותנה באישור המתאם מטעם המשרד והרשות המקומית.
- 44.10 החברה מתחייבת לבצע באופן מושלם ונאות את כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי באופן שיאפשר תפקוד שלם ומלא של המערכות שבתחום טיפולן ואחריותה של החברה, גם אם עבודות מסוימות נשמטו ואינן מופיעות בתכנית או בכתבי חכמויות, במפרטים ובמסמכים כלשהם, הכל ללא תמורה נוספת.
- 44.11 איכלוס הבתים מותנה בקבלת אישור נציג המשרד וקבלת טופס 4 מהעירייה.
- 44.12 מועדי האיכלוס של הדירות יהיו באחריות החברה בלבד.
- 44.13 החברה מתחייבת שזכויות החכירה של רוכשי הדירות יוקנו להם בדרך של העברת זכויות חכירה מהחברה בכפוף להסכמת המינהל. הסכמת המינהל תינתן רק לאחר שתהיה בידי החברה חזקות לפרות עם תמינהל "חוזה חכירה" דחיינו עם סיום הבניה והקמת כל עבודות התשתית והפיתוח כמפורט בחוזה.
- החברה תכלול תנאי זה בחוזה רכישת הדירות, אשר יכרת בין הרוכשים והחברה.
- 44.14 החברה מתחייבת לחקם עפ"י הוראת המפקח שלט לעבודות המתבצעות במתחם. השלט יכלול את כל שמות מתכנני האתר. רשימת המתכננים ותיועצים לאתר תימסר לחברה ע"י המתאם.
- 44.15 החברה תדאג לקבלת אישור למקום משרדיה באתר - מחסנים וכו'.

מעלה יפה לבע"מ

- 44.16 החברה מתחייבת לכלול בחוזים שבינה לבין רוכשי הדירות במגרש סעיף המבהיר שהחברה אחראית גם על ביצוע מושלם של כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי. למען הסר ספק, מוצהר בזאת שאם המשרד ייתבע ע"י המשתכנים בגין עבודות השלמת הפיתוח הכללי, ואו בכל הכרח בכך, לרבות טיב, איכות ועמידה בלוח הזמנים, מתחייבת החברה לשפות את המשרד בכל סכום בו המשרד יתוויב, אם יחוייב.
- 44.17 החברה מתחייבת לכך שהכביש הנמצא בסמוך לגבול המתחם, ודרך מתקיים מעבר למתחם אחר, יהיה פנוי באופן שתתאפשר תנועה חופשית בו, גם יהיה צורך לבצע כביש זמני וסגירת כביש קיים.
- 44.18 במידה שתכנון הפיתוח במגרש יחייב תמיכה של מגרשה, מתחייבת החברה לבצע התמיכה (קיר תומך, מסלעה, יצוב שוליים וכיו"ב), על חשבונה מיד עם תחילת הביצוע. אלמנט התמיכה התומך את שטח החברה, יהיה כולו בגבולות ההקצאה של החברה. במידה ואלמנט התמיכה גובל בכביש, או בשטח ציבורי, או במגרש של חברה אחרת, הוא יבוצע מיד עם תחילת העבודה, כדי למנוע עיכוב בעבודות שטרם בוצעו.
- 44.19 החברה מתחייבת לפעול לקידום העבודות הקשורות לחברת החשמל, באופן שיוצרו התנאים לביצוע רשתות החשמל וחיבורים.
- על החברה לקחת בחשבון שהעבודות בנושא חשמל וטלפון כפופות להנחיות חברת חשמל ובזק. הנחיות אלו מחייבות, ועל החברה לפעול לפיתן אף אם אין הדבר עולה בקנה אחד עם תכנון עבודתה. כמו-כן, החברה מתחייבת לחתור המצב לקדמותו, לאחר ביצוע עבודותיה השונות כגון: ביצוע שרונלי מעבר על-פי דרישות ח"ת, בזק וכו', אשר מחייב פתיחת התשתית האספלטית וכדומה. למשרד אין ולא תהיה כל אחריות לנושא אספקת החשמל, טלפונים וטל"כ, על החברה לדאוג לכל הדרוש, כדי שתהיה אספקת חשמל וחיבורי טלפון במועד, וחבתיים יחולבו כנדרש.
- 44.20 החברה מתחייבת לספק מכולות אשפה ומבנה להסרתם, על-פי דרישות המועצה ותוכנית הבינוי.
- 44.21 מוסבת תשומת לב החברה, שהינה מתחייבת לקדם עבודות מסוימות משיקולים של המשרד והנובעים מהצורך לקדם את התשתיות הכלליות של האתר. החברה תבצע את הנראות המשרד כנדרש וללא כל תמורה נוספת.
- 44.22 פינוי עודפי חפירה, החברה מתחייבת לפנות את עודפי החפירה לאזורי מילוי בתחום המתחם ואו באזורים אחרים באתר עפ"י הנראות המפקח. החברה נדרשת לנצל, במידת האפשר, עודפי חפירה וחציבה מהכבישים. מיקום ומועד חספקת העודפים יתואם עם המפקח אך לא יחווה עילה לשינוי במועדים המתחייבים על-פי החוזה.
- 44.23 פרוגרמת בדיקות לעבודות הפיתוח וכבישים – החברה מתחייבת לחתום עם מכון התקנים או המכון לחקר הבנייה של הטכנון או מעבדות מאושרות אחרות לביצוע בדיקות, על סמך פרוגרמת הבדיקות המצורפת למסמכי החוזה. החברה מתחייבת לחתום על החוזה הנ"ל לפני התחלת ביצוע העבודה באתר. עלות הבדיקות היא על חשבון החברה.

מקום יסמך בע"מ

44.24

הביצוע יהיה עפ"י תוכניות המצורפות בנספח מס' ז'.

הביצוע יהיה עפ"י תוכניות המצורפות בנספח מס' ז'.

בענין ארבעה עשר ימים

פרק ג'

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

משרד הבינוי והשיכון הוא היזם, המתכנן והמפתח את שכונת כפר החורש במגדל העמק. במסגרת יוזמה זו הוכנה תכנית מתאר, תכניות בניין ערים מפורטות, בוצעו עבודות פיתוח כללי לשכונה ובתוך השכונה.

46.1 46 החברה מתחייבת לשלם למשרד את המחיר בגין "עבודות הפיתוח הכללי" עבודות אלו בוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד הכל כמפורט בפרק זה.

46 2 מוסכם ומובהר בזה כי תשלום המחיר כאמור ומן הבטחונות כמפורט בפרק זה מהווים תנאים יסודיים ומחוזיים בחוזה זה.

46 3 החברה מתחייבת להשלים על חשבונה את עבודות הפיתוח שלא בוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד עפ"י הוראות חוזה זה בגבולות המגרשים וכל החיבורים למערכות גם מחוץ לגבולות המגרשים, עד לרשתות חקיימות שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד על-פי נספח מס' ב.

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

47.1 תכנון

47.1 1 הכנת תכנית בניין ערים מפורטת לאתר.

47.1 2 הכנת תכניות עבודה מפורטות לביצוע כבישים ראשיים ניקוז ותאורה.

47.1 3 הכנת תכניות עבודה מפורטות לביצוע מערכות לאספקת מים לאתר.

47.1 4 הכנת תכניות מפורטות לביצוע מערכות קווי ביוב לאתר.

47.1 5 הכנת תוכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לאתר.

47.1 6 תאום כללי של מערכות החשמל והטלפונים עם חברת החשמל, ובזק באתר.

47.1 7 הכנת תוכנית לצורכי רישום (פרצלציה) ורישומה בשלכת רישום המקרקעין.

מעלה יפה למק בע"מ

ביצוע כבישים, תשתיות ופיתוח עד גבולות המתחם (למעט השלמות פיתוח בגבולות העבודה למי מרק ב' כמפורט בנספח מס' ב'):

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

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

47.2.2 ביצוע מערכות אגום, מגדל מים וקווי אספקת מים ראשיים בתוך מגדל העמק עד גבול המתחמים.

47.2.3 ביצוע קווי ביוב, תחנות שאיבה וקווי סניקה בתוך מגדל העמק עד גבול המתחמים.

47.2.4 ביצוע מערכת תאורה לכבישים, לשבילים ולשצ"פ עד גבול המתחמים.

47.2.5 ביצוע שצ"פים, מעברים, שבילים להולכי רגל ודרכים משולבות עד לגבול המתחמים.

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

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

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

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

אגרות 48

א. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בפרק ג' סעיף 54, (התמורה בגין ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי"), מתחייבת החברה לשלם לרשות המקומית אגרות בנייה וכל אגרה או חיטל אחר על פי החוק הן לרשות המקומית והן לרשויות סטטוטוריות אחרות ו/או לגורמים אחרים.

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

מעצמה/מפיה/מבע"מ

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

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

כן ידוע לחברה כי אגרות או היטלים בגין חיבור מים וביוב של הרשת הפרטית לרשת העירונית יתולו על החברה.

ד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה תשלם לעיריה אגרות בנייה במלואן.

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

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

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

המנתל יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי, מה העבודות החיוניות לצורך האיכלוס מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, מובהר כי המשרד יפעל להשלמת עבודות הפיתוח תוך זמן סביר, הכל כפוף לתנאי השטח ולמגבלות התקציב.

50. המשרד ימסור לחברה עותק מתוכניות חסימון, ותוכניות התנוחה ותוכניות תאום המערכות הנוגעות לעבודות נשוא פרק זה ומתייחסות לסביבה הקרובה למתחם.

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

החברה תדאג לאספקת צרכיה לשם ביצוע הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת העבודות הפיתוח הכללי במתחם על אחריותה ועל חשבונה.

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

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

תשלום על-פי חשבונית

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

3. השלמה במועדים של ביצוע אותן עבודות תבנית ו/או פיתוח צמוד, ו/או השלמת הפיתוח הכללי במגרשים על-ידי החברה/ות ו/או הקבלנים מטעמם, הדרושות לצורך ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" או שלביהן.

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

53. גרימת נזקים על-ידי החברה

א. לגבי אותן עבודות אשר בוצעו או הושלמו כבר על-ידי המשרד ו/או מטעמו, בין במלואן ובין בחלקן (עד למסירת המתחם והמגרש לחברה ו/או לאחר מכן, לא יהיה המשרד אחראי לכל נזק ו/או קלקול ו/או הרס שייגרם להן על-ידי החברה ו/או חברות אחרות ו/או קבלנים מטעמיהם, וכל האחריות לכך תחול על כל מי שיגרם את הנזקים הנ"ל בפועל.

ב. החברה מתחייבת כי היא או קבלנים שיפעלו מטעמה/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזקים ל"עבודות הפיתוח הכללי" שבוצעו ו/או לאותן עבודות שיבוצעו מעת התחלת ביצוען, במהלך ו/או שטחים בהם המשרד מבצע את העבודות, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, וישמעו לכל הוראות נציגי המשרד בקשר לתאום העבודות שיתבצעו על-ידי המשרד במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

ג. בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב כנ"ל, על-ידי החברה ו/או מטעמה כאמור (בעקיפין ו/או במישרין) תחיה החברה מחוייבת לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל - מיידית עם קבלת דרישת נציגי המשרד, על אחריותה ועל חשבונה הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את המשרד על כל נזק ו/או הפסד תחול כל חבות בעניין.

ד. ידוע לחברה כי במהלך ביצוע עבודות על-ידה במתחם ו/או במגרשים, יבוצעו על-ידי המשרד ו/או מטעמו עבודות עפר ועבודות אחרות פיצוצים, וכן עבודות הידוק וכבישת על-ידי מכשירים ויברציונים העלולים לגרום להעברת זעזועים למתחמים ו/או למגרשים ו/או לעבודות של החברה. בכפוף לחובת התאום והזהירות שתחול על הקבלנים מטעם המשרד, אין ולא תחול על המשרד ו/או על הקבלנים מטעמו על חבות ו/או אחריות לכל נזק שייגרם (אם בכלל) עקב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות כאמור לעיל.

ה. החברה מתחייבת לאפשר למשרד ו/או לנציגיו ו/או לקבלניו להיכנס למתחם בכל מועד שיידרש לצורך ביצוע העבודות נשוא פרק זה ולבצע בהם את אותן העבודות המיועדות להתבצע במתחם, ובמיוחד צינורות ו/או גומחות למערכות המגיעות למגרשים ולמתחם ו/או עוברים בו/בהם, ובלבד שהמשרד ידאג לתאום מועדי הביצוע מבעוד מועד עם החברה.

מחלקת המכירות
26.10.2016

1. כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות החברה על-פי סעיף זה תמסור החברה למשרד, עם חתימת החברה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 07/2001 (101.7 נק') בסכום של: 96,000 ש"ח (ובמילים: תשעים ושש אלף ש"ח).

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

54. התמורה

א. תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד תשלם החברה למשרד סך של: 2,318,525 ש"ח (ובמילים: שתי מליון שלוש מאות ושמונה עשרה אלף חמש מאות עשרים וחמישה ש"ח).

הסכומים צמודים למדד תשומה בבניה למגורים של חודש 07/2001 (187.5 נק') (להלן: "התמורה").

החברה רשאית לשלם את מלוא הסכום במזומן בעת חתימת החוזה.

ב. לחליפין רשאית החברה לשלם את התמורה באחת מהאפשרויות הבאות:

1. 20% מהתמורה ישולמו למשרד עם חתימת החוזה על-ידי החברה. יתרת הסכום תשולם ע"י החברה ב - 4 תשלומים כמפורט להלן:

תשלום ראשון - 6 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.06.2002 בסך 463,705 ש"ח.

תשלום שני - 12 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.12.2002 בסך 463,705 ש"ח.

תשלום שלישי - 18 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.06.2003 בסך 463,705 ש"ח.

תשלום רביעי - 24 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.12.2003 בסך 463,705 ש"ח.

2. 25% מהתמורה ישולמו למשרד עם חתימת החוזה ע"י החברה. יתרת הסכום תשולם ע"י החברה ב - 3 תשלומים כמפורט להלן:

תשלום ראשון - 6 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.06.2002 בסך 579,631 ש"ח.

תשלום שני - 12 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.12.2002 בסך 579,631 ש"ח.

תשלום שלישי - 18 חודשים מהמועד הקובע בתאריך 20.06.2003 בסך 579,631 ש"ח.

מסלול יפא 600 בע"מ

3. התמורה הקבועה בסעיף אי לעיל, לרבות התשלומים, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים, כנוכח בסעיף קטן אי לעיל. לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, מהמדד הקבוע בסעיף קטן אי לעיל, ועד למדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל. והיה והמדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל נמוך מהמדד הקבוע בסעיף קטן אי לעיל, יעמוד בתוקפו המדד הקבוע בסעיף קטן אי ובהתאם למדד זה ישולמו התשלומים.

החברה מתחייבת להפקיד בידי המשרד הוראת קבע לביצוע התשלומים, או המחאות עתידיות בנוסח שייקבע ע"י המשרד מתחייבת החברה להמציא "ערבות לקיום התשלומים" כמפורט בסעיף 55 לחלן.

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

ד. מוסכם ע"י החברה כי אם החברה תבנה במתחם יחידות דיור נוספות על-פי היתר שיינתן כתוצאה מתיקון/ים תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשנ"ד 1994 כפי שתיקנו לאחריו ואו יתוקנו בעתיד, על-פי כל תיקון אחר שיחול בדין ביחס לשינוי מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה על-פי תב"ע קיימת ואו שינוי בתב"ע עצמה, תחוייב החברה לשאת בהוצאות הפיתוח, הכל כפי שייקבע על-ידי המשרד.

55. "ערבות לקיום התשלומים"

החברה מתחייבת להמציא למשרד עם חתימת חוזה זה על-ידי החברה, "ערבות לקיום התשלומים" המפורטים בסעיף 54 (ב) לעיל.

הערבות תחא ערבות בנקאית צמודה ואוטונומית, בסך של: 1,854,820 ש"ח (ובמילים: מליון שמונה מאות חמישים וארבע אלף שמונה מאות ועשרים ש"ח).

הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש 07/2001 (187.5 נק').

נוסח הערבות על-פי נספח ח'.

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

56. מוסכם ומובהר בזה כי פרעון מלא ומדויק של התמורה כולה או חלקה ואו של התשלומים הינם זמני יסודי ועיקרי בהסכם זה.

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

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ואו חודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו ע-פי חוזה זה ואו על-פי חדין.

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

מילה יפה בארבע"מ

58. למרות כל האמור בחוזה זה מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ואין בסעיף מסעיפיו כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ואין מי מטעמו וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה הינם כלפי החברה בלבד, חכל כמפורט בחוראות חוזה זה.

מעלה יפא אר בע"מ

פרק ד'

הוראות כלליות

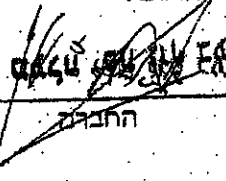
59. א. מוסכם בזה ומותנה במפורש בין הצדדים כי במקרה של ביטול חוזה, המשרד יחזיר לחברה את התשלומים בפועל בצירוף הפרשי הצמדה על-פי מדד התשומה בבנייה למגורים.
- ב. למרות האמור בסעיף קטן א', במקרה של ביטול ההסכם מתמת הפרתו על-ידי החברה, יוחזר הכסף רק לאחר שיווק המתחם בו זכתה החברה, לחברה אחרת וקבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת החברה החדשה. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ואו ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת החברה החדשה מאשר התמורה לה זכאי המשרד על חוזה זה.
60. א. החברה מצהירה בזה כי ידוע לה והיא מסכימה שבמקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידיה, רשאי המנחל להורות על ביטול החוזה.
- ב. החברה מצהירה בזה כי ידוע לה והיא מסכימה כי, ביטול חוזה זה יגרור ביטול מידי של חוזה הפיתוח שתתמם החברה עם המינחל בגין המגרשים במתחם בו זכתה. ובדומה מצהירה החברה כי ידוע לה והיא מסכימה כי ביטול חוזה הפיתוח עם המינחל יגרור ביטול מידי של חוזה זה.
61. מבלי לגרוע מתוראות חוזה זה, ובנוסף לו, הפרה החברה אחת או יותר מחובותיה וביניהם הקבועות בחוזה זה תהיה חייבת לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שנגרמו לו כתוצאה מהחברה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד זכאי לקבל נד החברה כל סעד משפטי אחר על-פי דין.
62. מקום השיפוט לענין חוזה זה יהיה בערים ירושלים, תל-אביב ובאר-שבע בלבד.
63. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה או על-פי כל חוזה אחר שבניו לבין החברה וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה לחברה.
- הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.
64. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שניו מפורש לחוזה שיעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של המשרד.
65. תהוצאה ותהרשאה לתתחייב חכרזכים בחוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי.

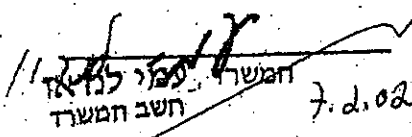
מיועדת יפסל גוף בע"מ

66. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה תיקוק במובן החוק האמור.

67. חוצאות ביול חוזה זה, על ארבעת פרקיו וכל נספח מנספחיו יחולו על החברה.

ולראיה באו העדדים על החתום :


חברת


חשב המשרד
7.d.02

אישור חתימה

מס' חוזה: 55/5053848/01

1. אני החייב רוני לוי חפ"י עו"ד/קצ"ח, ת.ז. 29460516

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

מל"ר יפה נ"ל בע"מ מספר החברה 51 1310807

א. מר/גב' אביבה אלון ת.ז. 83529098

ב. מר/גב' י. ח'ן ת.ז. 5553151-1

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרף חותמת החברה מתייבט את החברה.

2. אני מאשר כי חנייל חתמו בפני על חוזה זה.

רונית לוי-חופשי, עו"ד

מ.ת. 23592

חתימה

רוני לוי חפ"י
שם

8/1/02
תאריך

מעלה ימגור בע"מ

תנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש דירה

מעלה יפה נוף בע"מ מס' חוזה: 55/5053848/01 יח"ד מתחם 5043

1. תיאור הנכס.
2. מסירת הדירה
 - א. מועד המסירה.
 - ב. שינוי במועד המסירה.
 - ג. איחור בשל "כח עליון".
 - ד. פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה.
3. מסירת חזקה.
 - א. חעברת החזקה.
 - ב. חודעה על מסירת החזקה.
 - ג. עבודות פיתוח.
 - ד. פרוטוקול מסירה.
 - ה. שמירה על הנכס.
4. רישום הנכס
 - א. רישום הנכס כבית משותף.
 - ב. רישום זכויותיו של הקונה.
5. תשלום התמורת.
 - א. ציון התמורה.
 - ב. דרך התצמדה.
 - ג. ריבית פיגורים.
 - ד. תשלומים נוספים.
 - ה. תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה.

מעלה יפה נוף בע"מ

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות.
 7. תקנון:
 - א. תוראות תקנון בחוזה.
 - ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות חקבלן.
 8. התערבות בתהליך הבניה.
 9. יפוי כח.
 10. רישום הערת אזהרה.
 11. בטוחות:
 - א. החלפת בטוחות.
 - ב. חסרת בטוחה.
 12. שינוי בשיעור מיסים.
 13. שינויים בחזית הבניין.
 14. העברת זכויות רוכש הדירה.
 15. העברת זכויות חקבלן.
 16. הפרה.
-
17. ביטול חוזה.
 18. אחריות חקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה.
 19. בניה בדרך של "מימון בניה"
(פרק 19 נדון כעת עם מש' המשפטים ובנק ישראל)

מעלה 46
מנור בע"מ

מבוא

מטרתו של נספח זה למנוע, שבחוקה בין קבלן לרוכש דירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחרים, התשמ"ג - 1982. החוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, על פסיקת בתי המשפט ועל תחלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחרים.

הוראות אלו אין דנות בכל הסעיפים הכלולים בחוקה שבין קבלן לבין רוכש דירה, אלא רק מתייחסות לנושאים שהינם טיפוסיים לחוקה מעין זה ושלגביהם נתגבשו הלכות ברורות. מאליו מובן שגם התנאים האחרים בחוקה, שאינם מוזכרים בנספח זה במפורש, חייבים להתאים לחוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

1. תאור הנכס

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר, כולל את הדירה עצמה על הצמדותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על קבלן, המוכר דירה שהיא יחידה בבית משותף, לקבוע בחוקה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת הקבלן להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. הצהרת רוכש הדירה כי ראה את המקום עליו ייבנה הנכס, וכי הוא מוותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתכניות הבניה, צריכה להיות מלווה בהתחייבות של הקבלן להוראות לרוכש הדירה את הנכס.

ג. קבלן רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מחתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בחיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

2. מסירת הדירה

א. מועד המסירה

על הקבלן לציין בחוקה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה, שהקבלן יקבע, כי הנכס יימסר במהלך חודש מסויים.

ב. שינוי מועד המסירה

הקבלן רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באיחור, אך זאת לא מעבר לחודשיים מהחודש שבמהלכו אמורה היתה להתבצע במקור המסירה, איחור זה יכול לבוע מכל סיבה שהיא. חוראה בדבר האפשרות לאחר את המועד למסירת הדירה, תופיע בחוקה, בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

הקבלן אינו רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת של רוכש הדירה, הסכמה אשר תנתן לפני המסירה עצמה. חתימה של הרוכש על חוקה המכר או על נספחים אלו אינה יכולה להיחשב כהסכמה לצורך עניין זה.

מילה יחידה בעיני

יודגש, כל אין באמור לעיל לעניין איחור במסירת הדירה, כדי להוות עילה בידי הקבלן לדחיית מועדי הביצוע על פי החוזה. בינו לבין משרד הבינוי והשיכון או לפגוע בזכות או בטענה של משרד הבינוי והשיכון על פי החוזה בינו לבין הקבלן.

ג. איחור בשל "כוח עליון"

איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעיכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון", ואולם לא כל עיכוב מוכח את הקבלן לדחות את מועד המסירה. דחיית מועד המסירה במקרים אלו מותנית בתנאים הבאים:

1. העיכוב במסירת הדירה נבע מגורמים שאינם בשליטת הקבלן ושהקבלן לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם במועד כריתת החוזה (כמו למשל "כוח עליון", מלחמה, שביתות פועלים ממושכות, מחסור רחב היקף בחומרים וכד').

2. הקבלן עשה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הנכס במועד.

לצד ההוראה בדבר דחיית מועד המסירה בשל "כוח עליון", תקבע הוראה לפיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה, אם תקופת הדחייה תחיה מעבר לסביר בנסיבות העניין.

ד. פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה

קבלן המבקש לשלב בחוזה הוראה בדבר פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכש הדירה, במקרה של איחור במסירה, יקבע ששיעור הפיצויים יהיה בשיעור דמי שכירות של דירה הדומה לזו שנרכשה. הפיצוי ישולם בגין כל ימי האיחור המזכים בפיצויים כאמור, לרבות חלקי חודש.

3. מסירת חזקה

א. העברת החזקה

על הקבלן להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון לחלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הרוכש-הדירה.

ב. הודעה על מסירת החזקה

על הקבלן לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה. הוראה זו היא בעלת תשיבות במיוחד באותם המקרים שנקבעו בחוזה תוצאות משפטיות בדבר אי קבלת הנכס במועד שנקבע.

מנהל נכס אג"מ

ג. עבודות פיתוח

הקבלן מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישת סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

על הקבלן לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

ד. פרוטוקול מסירה

הסדר בנושא עריכת פרוטוקול בעת מסירת הנכס צריך לכלול את ההוראות הבאות:

1. לפני מסירת החזקה ורישום פרוטוקול על הקבלן לאפשר לרוכש הדירה, המבקש זאת, לבדוק את הנכס ואת התאמתו למוסכם.
2. על הקבלן או נציגו לרשום בפרוטוקול כל הערה של רוכש הדירה וכל דבר הטעון תיקון.
3. החובה של רוכש הדירה לבדוק את הנכס היא כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך.
4. אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמת שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק.

ה. שמירה על הנכס

הקבלן אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם הקבלן לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן שאם הקבלן גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

4. רישום הנכס

א. רישום הנכס כבית משותף

הקבלן מתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום הנכס כבית משותף כמו ביצוע פעולות פרצלציה, הכנת תשריטים וכד'. הקבלן יתחייב לרשום את הבית כבית משותף לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.

מעלה יאחזק בע"מ

ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה

1. התחייבות לרישום הזכות

הקבלן יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

2. מועד רישום הזכות

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4 א' יתחייב הקבלן לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה לא יאוחר משלושת חודשים לאחר רישום הבית כבית משותף, לעניין זה אין משנה אם מדובר בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל או בקרקע בבעלות פרטית.

במידה ורוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עורך-הדין מטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

5. תשלום התמורה

א. ציון התמורה

מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על הקבלן לתבחר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תבחר על ידי הקבלן תהא מסוג שהינו רלוואנטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והקבלן לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע החוזה.

ב. דרך ההצמדה

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על הקבלן לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את החתשבונוט הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של הקבלן, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל הקבלן לבצע, לפי החוזה.

ג. ריבית פיגורים

קבלן הקובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

מקצועי 46 אגף בע"מ

ד. תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למיס, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונת) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על הקבלן.

ה. תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה

הקבלן רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את הקבלן בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי הקבלן אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

6. אחריות לליקויים ואי התאמות

הקבלן אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

קבלן המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו, כמו כן יתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

הקבלן אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם חיו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

7. תקנון

קבלן קובע לעיתים קרובות חוראות שמתאימות להיכלל בתקנון חבית המשותף, שפרטיהן נכללות גם במפרט.

א. חוראות תקנון בחוזה

על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, קבלן המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרוכש המשותף תצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות חבית המשותף, סדר קבלת החלטות בדבר ניהול חבית, וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר, על כן, אין קבלן רשאי להסתפק בהוראה כוללנית בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון חבית המשותף.

ב. נסל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן

לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי הקבלן לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול הקבלן להוכיח שלא צרך. אין הקבלן רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

מערך הניהול
לפי בעיני

התערבות בתהליך הבניה

8.

הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

יפוי כוח

9.

על הקבלן להבחיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי הקבלן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

רישום הערת אזהרה

10.

הקבלן אינו רשאי להתנות על זכותו של רוכש הדירה לרשום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שההערה תיוחד לדירה מסוימת כאשר יתבצע הרישום.

בטוחות

11.

א. החלפת בטוחות

אין מניעה שהקבלן ישמור לעצמו את הזכות לתחליף בטוחה שניתנה על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לרוכש הדירה.

ב. חסרת בטוחה

לגבי רישום נכס הנבנה על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל רשאי הקבלן לקבוע שהבטוחה תפקע עוד טרם רישום זכותו של רוכש הדירה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

שינוי בשיעורי מיסים

12.

הקבלן זכאי לשנות את התמורה עבור הנכס רק עקב שינוי במיסים המוטלים על הדירה או בקשר עם רכישתה.

שינויים בחזית הבניין

13.

קבלן אינו רשאי לקבוע שגדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזית הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידיו.

מנצח יאצור בע"מ

העברת הזכויות של רוכש הדירה

14.

הקבלן רשאי לקבוע בחוזה, כי העברת הזכויות של הרוכש הדירה תהא כפופה לאישורו עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ובתנאי כי, הקבלן לא יהיה רשאי לסרב ליתן את הסכמתו באמור אלא מטעמים סבירים ורלוואנטים לרישום הזכויות בלבד.

הקבלן אינו רשאי לפטור עצמו מאחריות על-פי דין כלפי מי שקנה את הדירה ממי שרכש את הדירה מהקבלן או חליפין; כמו כן אין הוא רשאי לחייב את הרוכש המקורי של הדירה לכלול פטור מעין זה בחוזה בינו לבין מי שעומד לקנות את הדירה ממנו או לקבוע בעצמו תנאים מעין אלה ב"כתב העברת זכויות".

העברת זכויות וחובות הקבלן

15.

הקבלן אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר או זכויות וחובות על פיו אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

הפרת

16.

א. הקבלן זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

ב. גם במקרה של הפרות יסודיות על הקבלן לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה ימים לפחות, וחרוך לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל אורכה מן הקבלן.

ד. הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש דירה את הזכות לתבוע פיצויים לפי הדינים הרגילים.

ביטול החוזה

17.

בחוראה הדנה בביטול החוזה יש להבהיר שעל הקבלן מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו תוך 45 יום לאחר שהרוכש פנה את הדירה או לאחר הביטול אם החזקת טרם נמסרה לרוכש הדירה.

חובת החשבה כוללת את חשבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי ואין הקבלן רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה

18.

הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם הקבלן ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.

תעלה 46
מק"ב ע"מ

מסמך 3 נספח לחוזה פיתוח

מעלה יפה נוף בע"מ מס' חוזה: 55/5053848/01 יח"ד מתחם 5043

1. א. "חוזה בנייה והשלמת פיתוח בשכ' כפר החורש במגדל העמק" (להלן - חוזה משבי"ש) שנחתם בין היוזם ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן - משבי"ש), עובר לחתימת חוזה זה, לגבי השטח נשוא חוזה זה, יחייב את היוזם גם כלפי המינהל, ובדומה לכך חתימת היוזם על חוזה זה תחייב גם כלפי משבי"ש, ושני החוזים יהוו מקשה אחת.
 - ב. מקום בו קיימות הוראות שונות בשני החוזים, המתייחסות לאותו ענין - יהא היוזם חייב בקיומן כלשונן, כלפי משבי"ש, או כלפי המינהל, כפי שהן מופיעות בחוזה עם תגורם המתאים מבין השניים, וזאת ככל שהדבר יתאפשר.
 - ג. למקרה של תוראות סותרות בין שני החוזים באותו ענין, שלא ניתן ליישב ביניהן - יחייבו תוראות חוזה משבי"ש.
 - ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק ג', מודגש כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין חוזה זה לבין חוזה משבי"ש, בנושא לוח הזמנים לבניה ולענין טיב הבנייה, יחולו ויחייבו את הצדדים תוראות חוזה משבי"ש.
2. ביטול חוזה משבי"ש בגין הפרתו ע"י היוזם, יגרור ביטול מיידי של חוזה זה, ובדומה - ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה משבי"ש.
3. "יום אישור העסקה" הנזכר במבוא לעיל, הינו יום אישור ועדת המכרזים באשר לזוכה במכרז לגבי המגרש נשוא חוזה זה.
4. לוח הזמנים לביצוע חוזה משרד הבינוי והשיכון וחוזת הפיתוח הינו כדלקמן:

תוך 50 יום מ"המועד הקובע" - לחתום על חוזה עם משרד הבינוי והשיכון ולחשדיר הוצאות הפיתוח והערבויות למשרד.	תוך 60 יום מ"המועד הקובע" - לחתום על חוזה הפיתוח עם המינהל.
תוך 12 חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 08.	תוך 34 חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 36 חודש מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.	
5. במקום האמור סעיף 5 (ס"ק ז' - י) לחוזה זה, יחולו על חרישום בלשכת רישום המקרקעין, התוראות המפורטות בסעיף 10 של חוזה משבי"ש.

מעלה יפה נוף בע"מ

משרד הבינוי והשיכון אגף נכסים ודיוור

תאריך: י"ד בכסלו תשס"ב
29 בנובמבר 2001

פרוטוקול סיור חברות שהתקיים ב- 19.11.2001 מגדל העמק שכונת כפר החורש לבניית 224 יח"ד

השתתפו: פרץ בוני הנגב, גיולה יוסף - חברות
מר טוני סינגר - מהנדס העיר
מר א. גולדשטיין, גבי מ. אושורוב, ר. קלמנוביץ - משהב"ש - מחוז גליל

המועד להגשת ההצעות נדחה ל- 09.12.2001 עד השעה 12.00.

תוקף הפקדון משתנה ל- 09.03.2002.

מר א. גולדשטיין הציג הפרויקט.

מערכות תת קרקעיות וכבישים קיימים עד גבול המגרש.

במתחמים קיימים עצים בשטח שיש לפנותם בתיאום עם קרן קיימת לישראל ואו עירייה.

חזוכה במגרש 256 יבצע ציפוי קירות, כמו-כן השלמת קיר בטון בצד מעבד "ד" לפי פיר
א.ב.א המצורף.

במידה והחברה חזוכה תתכנן שינויים ותבצע שינויים במערכות ואו כבישים, הם יבוצעו
על חשבונה.

אין מקום לשפיכת עודפים בגבולות הרשות המקומית.

ציפוי אבן - לפי דרישות הוועדה המקומית לתכנון ובניה (מינימום 60%).

גבי מ. אושורוב - מחות שינוי התביע, חילופי מדרכה/חניה ושינוי בבינוי -

מר ט. סינגר - מבקש לשמור על אופי הבינוי שבשכונה.

קירות הגובלים עם דרך האש חם קירות כובד לנטיעת רכב כבד - כיבוי אש.

עלות הביצוע להשלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם 5042 לא תהיה פחות מ- 112,232
ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה של חודש יולי 2001 (187.5 נק"י). חסכום כולל מס ערך
מוסף.

מעלה יפה לנא בעיני

עלות הביצוע להשלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם 5050 לא תהיה פחות מ- 319,999 ש"ח צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש יולי 2001 (187.5 נק'). הסכום כולל מס ערך מוסף.

תיקונים למכרז

מסמך 1 - תנאים למכרז - בטבלה - חוצאות פיתוח למתחם 5050 צ"ל: 5,464,948 ש"ח (במקום 5,589,762 ש"ח).

מסמך 1 - תנאים למכרז - סעיף 12 בטבלה, מסמך 2 סעיף 4 בטבלה - ערבות לביצוע התשלומים למתחם 5050 צ"ל: 4,371,958 ש"ח (במקום 4,471,810 ש"ח).

מסמך 1 - תנאים למכרז סעיף 12 בטבלה, מסמך 2 סעיף 4 בטבלה - ערבות לביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי למתחם 5050 צ"ל: 351,999 ש"ח (במקום 214,703 ש"ח).

פרוטוקול זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגובר על מסמכי מכרז אחרים, במידת וקיימת סתירה, יש לצרפו חתום להצעה.

רשמה: רבקה קלמנוביץ

מנהל גיפוחים בע"מ