

חוזה

שנחתם בקיסריה ביום 10 לחודש דצמבר שנת 2019

בין

המועצה האזורית חוף הכרמל

(שתקרא להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבין

החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ,

ח.פ. 510107378

(שתקרא להלן - "החברה")

מצד שני

וקרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד (להלן: "הקרן") הנה החוכרת הרשומה ו/או בעלת הזכויות של המקרקעין הידועים כתא שטח 94, גוש 10620 חלק מחלקות 406, 412, 413 ו-425, בשכונה 3 ביישוב קיסריה אשר בתחום שיפוט המועצה (להלן בהתאמה: "תא שטח 94"; "שכונה 3"; ו-"היישוב" או "קיסריה");

והואיל

ותא שטח 94, יחד עם מקרקעין נוספים הכוללים את כל שטח שכונה 3 (להלן: "המקרקעין הנוספים"), מהווים את כל שטח תכנית מתאר מספר 303-0071670 "שכונה 3 קיסריה" (להלן: "התוכנית"). תא שטח 94 והמקרקעין הנוספים ייקראו להלן ביחד גם: "המקרקעין";

והואיל

וכדי לאפשר את מימוש וביצוע מטרות התכנית, לרבות הקמת יחידות דיור חדשות בשכונה 3, הסדרת שטחים פתוחים בהתאם להוראות התכנית והנגישות אליהם והסדרת התנועה והחניה, יש לבצע את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' לחוזה זה (להלן: "עבודות הפיתוח" או "הפרויקט");

והואיל

והחברה הנה חברה בת של הקרן ומשמשת כזרועה המבצעת של הקרן בקשר עם נכסי המקרקעין של הקרן, והנה בעלת ניסיון רב בתכנון ובפיתוח מקרקעין ובניהול וביצוע פרויקטים לבניה בהיקף נרחב לרבות תכנון, ביצוע ופיתוח של שטחי ציבור;

והואיל

והחברה פנתה ביוזמתה למועצה בבקשה להתיר לה לבצע עבור המועצה ובמימון עצמי את כל עבודות הפיתוח בכל תחום התכנית התחום על פי התשריט המצורף

והואיל

כנספת ב' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - **"נספח גבולות ביצוע"**);

והואיל ומליאת המועצה אישרה בישיבתה מיום 23.9.2019 את ההתקשרות עם החברה בהסכם זה;

והואיל והחברה מצהירה כי ביכולתה לבצע את העבודות, באופן המקצועי ביותר ובידיה כל הכלים והאמצעים הדרושים לביצוע העבודות;

והואיל והמועצה נעתרה לבקשת החברה, בתנאים ובכפוף להוראת חוזה זה ותנאיו המפורטים להלן;

אי לכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא לחוזה זה על תנאיו ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים לכל דבר ועניין.

פרשנות והגדרות

2. בחוזה זה יהיו למונחים ולביטויים הבאים המשמעות המתוארת בצדס כדלקמן:

כהגדרתם במבוא להסכם.	"הקרן", "תא שטח 94", "שכונה 3", "היישוב", "קיסריה", "המקרקעין", "המקרקעין הנוספים", "התכנית", "עבודות הפיתוח", "הפרויקט", "נספח גבולות ביצוע"
מי שמונה על ידי החברה להבטחת איכות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחומי השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וכמפורט בנספח הבטחת איכות.	"מנהל הבטחת איכות" או "המפקח"
ק. הדר – ניהול פרויקטים בע"מ אשר מונה על ידי החברה לניהול ותאום תכנון וביצוע הפרויקט.	"המנהל" או "מנהל הפרויקט"
חברת ביצוע בדיקות חומרים ואיכות ביצוע עבודות הנדסיות מוסמכת ומאושרת, שתועסק ע"י הקבלנים מטעם החברה. ותופעל על ידם תחת בקרה של מנהל הבטחת האיכות.	"המעבדה"
התכניות והמפרטים לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לתחום התכנית, מתוקף הוראות התכנית, כפי שאושרו על ידי הצדדים ושצורפו כנספחים לחוזה זה. התכניות יחשבו כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	"התכנון"
הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.	"הועדה המקומית"

החברה לטיפול במי חוף הכרמל.	"החברה למים"
מהנדס המועצה או מי מטעמו.	"המהנדס"
כל מי שיקבע על ידי החברה לתכנון כל עבודה מהעבודות המפורטות בהסכם זה. המתכנן יתכנן את התוכניות המפורטות ויערוך את המפרטים והתנאים המיוחדים על פי דרישות החברה. החברה היא הנושאת במימון המתכנן ועבודות התכנון. תוצרי התכנון יובאו לאישור המהנדס והוועדה המקומית. מתכנן – פירושו מספר יועצים ו/או מתכננים המומחים כל אחד בתחום. כחלק מהסכם זה יועברו כל תוצרי התכנון במלואם למועצה ולחברה למים.	"המתכנן"
מדד מחירים לצרכן – המדד הכללי – המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגין כל חודש קלנדרי.	"המדד"
המדד האחרון הידוע שהתפרסם ביום חתימת חוזה זה (מדד חודש אוקטובר 2019 שפורסם ביום 15.11.2019).	"המדד היסודי"

נספחי החוזה

3. נספחי חוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו והם מסומנים כמפורט להלן :

- א. נספח עבודות הפיתוח.
- ב. נספח גבולות ביצוע (לא כולל תשתיות על).
- ג. נספח תכנון תשתיות כבישים, ניקוז ותיעול, תנועה תמרור ותיאום מערכות.
- ד. נספח תכנון ביוב ומים לביצוע.
- ה. נספח תכנון חשמל תקשורת תאורה וכבלים.
- ו. נספח תכנון נופי ושצ"פ לביצוע.
- ז. נספח לו"ז עקרוני לביצוע.
- ח. שיעורי הקיזוז ואופן ביצוע הקיזוז.
- ט. בוטל.
- י. נספח ביטוח.
- יא. מפרט מיוחד.
- יב. תקנון התכנית ותשריט התכנית על נספחיה.
- יג. תחשיב אגרות והיטלי פיתוח.
- יד. אומדן הנדסי לעבודות ושלביות ביצוע.
- טו. כתב כמויות.

תשלום היטלים ואגרות, התחשבות ותמורה

4. הצדדים מסכימים כדלקמן:

- 4.1. מובהר בזאת כי בעלי המקרקעין (קרי: קרן קיסריה כבעלת תא שטח 94 ובעלי המקרקעין הנוספים) **יחויבו על ידי המועצה בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח** של המועצה בגין עבודות הפיתוח, לרבות האגרות וההיטלים הבאים: תשלומי הקמה לביוב, היטל סלילה, היטל תיעול, היטל שצ"פ ותשלומי הקמה למים, זאת כקבוע בחוקי העזר של המועצה ובכללי המים והביוב (תשלומים בעד שירותי מים וביוב במועצות אזוריות), התשע"ח-2017.
- פירוט סכומי ההיטלים והאגרות הנקובים לעיל, בסכומם המעודכן נכון ליום חתימת הסכם זה נכלל **בנספח י"ג - תחשיב אגרות והיטלים** (להלן: "**התחשיב**"). מוסכם כי סכום זה מובא בנספח לשם המחשה בלבד, וכי סכום האגרות וההיטלים בהם יחויבו בעלי המקרקעין יהיה כקבוע בחוקי העזר ובכללי הביוב ובהתאם להוראות הקבועות בהם.
- 4.2. מוסכם כי החברה תבצע את התכנון הכולל למתחם ואת עבודות הפיתוח מתוקף הוראות התוכנית וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.
- התכנון יבוצע ע"י המתכנן, אשר יאושר על ידי החברה והמהנדס. באחריות החברה לוודא קיום ביטוח מקצועי הולם למתכנן.
- ההתקשרות עם המתכננים תהיה של החברה ועל חשבונה, ללא כל התחייבות כספית של המועצה מכל סוג שהוא (גם במידה ולא ייחתם הסכם פיתוח). מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יושלם התכנון ומסיבה כלשהי לא ייחתם הסכם הפיתוח עם החברה, הרי שאם תרצה המועצה לחתום על הסכם פיתוח עם יזם/בעלים אחרים זולתה על בסיס התכנון הנ"ל, תחייב המועצה את אותו יזם לרכוש מהחברה את תוצרי התכנון במחיר מוסכם ובלבד שלא יעלה על מחירון משרד השיכון או משרד הביטחון (הזול מהשתיים) בהינתן הנחה של 10% ובתוספת מע"מ.
- 4.3. מוסכם כי בכפוף לאמור בסעיף 5 להלן, החברה תבצע את מלוא עבודות הפיתוח כהגדרתן בנספח א' להסכם (לרבות התכנון הכולל למתחם) בסך של כ-18,806,740 ש"ח (להלן "**התמורה**"). הסכום האמור לעיל כולל מע"מ, בצ"מ ותכנון עפ"י אומדן הנדסי כללי לביצוע העבודות בפרויקט כולו, **המצורף כנספח י"ד** וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. **החברה תוציא חשבוניות מס כדין בגין תשלום התמורה כאמור במועדים הקבועים בנספח ח' להלן.**
- 4.4. מוסכם ומובהר בזאת כי, למעט הסכומים המפורטים בסעיף 4.5 להלן, התמורה עבור שירותי התכנון ובצוע עבודות הפיתוח על ידי החברה למועצה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, **תשולם על דרך ביצוע קיזוז**, אל מול חיובי החברה, בשם הקרן, למועצה בגין אגרות והיטלי פיתוח ביחס לתא שטח 94 על פי התחשיב (להלן: "**סכום היטלים ואגרות חברה**"). הקיזוז יתבצע באופן המפורט בנספח ח' להסכם.
- 4.5. מוסכם כי סכום אגרות והיטלי פיתוח שתגבה המועצה בפועל (אם וכאשר תגבה, על פי הדין) מבעלי המקרקעין הנוספים (להלן: "**סכום היטלים ואגרות מקרקעין נוספים**") יועבר לחברה בתוך 10 ימים ממועד הגביה בפועל על ידי המועצה, על פי

הקבוע **בנספח ח'** להסכם. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לעיין בספרי המועצה עבור בדיקת הגבייה בפועל של סכום היטלים ואגרות מקרקעין נוספים, על פי רשימה שתועבר על ידי החברה.

4.6. מובהר ומודגש בזאת, כי ככל שסכום היטלים ואגרות חברה, וסכום היטלים ואגרות מקרקעין נוספים, יהיו גבוהים מעלות העבודות, תשמש היתרה את המועצה לצורך השתתפות במימון פרויקטים נוספים בתחום היישוב קיסריה, כפי שיסוכם בנפרד בין הצדדים.

4.7. הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי הסכם זה הינו פאושלי וכל הפרש אשר יהא קיים בין עלויות ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח ט"ו** לבין עלויות ביצוע העבודות בפועל, ישולם ע"י החברה. למען הסר ספק מובהר כי החברה מתחייבת לבצע ולסיים כל העבודות המפורטות בהסכם זה על נספחיו ללא כל דרישות כספיות נוספות מעבר למפורט בהסכם זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי במידה שלאחר השלמת הליכי "בקשה לקבלת הצעות מחיר" שתערוך החברה בקשר עם ביצוע העבודות יתברר, כי עלות ביצוע העבודות תהיה צפויה להיות גבוהה יותר מהתמורה, כהגדרתה לעיל, תהיה רשאית החברה שלא לבצע את מלוא העבודות המפורטות **בנספח י"ד** להלן. במסגרת זו, נציגי החברה והמועצה יחליטו יחדיו, אילו עבודות מתוך העבודות המופיעות בנספח י"ד (תחת הכותרת "רידודים אופציונאליים") לא יבוצעו (כולם או חלקם, לפי העניין) וזאת על מנת להביא למצב שבפועל העלות הכוללת של עבודות הפיתוח לא תעלה על התמורה.

4.8. למרות האמור בסעיף 4.7 לעיל, במקרה ותדרוש המועצה עבודות נוספות אשר אינן כלולות בתכולת העבודה המפורטת בתכניות, במפרטים או בכתבי הכמויות (להלן: "**העבודות הנוספות**"), תשלם המועצה לחברה תוספת כמפורט בסעיף 8.20 להלן. מובהר כי בכל מקרה בו לא יגיעו הצדדים להסכמה, תהיה המועצה רשאית להפעיל קבלן מטעמה לביצוע העבודות הנוספות והחברה מתחייבת לשתף פעולה ולאפשר את העבודות שתבצע המועצה ע"י כל מי מטעמה גם במקרקעין בו מתבצעות עבודות מטעם החברה באותו מועד.

4.9. הכספים יועברו לחברה בתוך 10 ימים מיום גבייתם בפועל, ובתנאי שהחברה השלימה עבודות בהיקף כספי שאינו פחות משיעור הכספים שהועברו לחברה עד לאותו מועד. מהנדס המועצה יקבע את ההיקף הכספי של העבודות שבוצעו בפועל. בכל תום חציון, תתבצע בדיקה של ערך העבודות שבוצעו בפועל (ע"י הצגת חשבון ביניים וכמויות ביצוע) מול סכום היטלים שהועברו ו/או נגבו ו/או קוזזו בפועל באותו מועד.

4.10. עלות העבודות כפי שנקבעה במועד חתימת ההסכם אינה צמודה למדד כלשהו.

4.11. סכום היטלים ואגרות חברה יחושבו על פי התעריף הידוע ביום הנפקת היתר הבניה בתא שטח 94 ולא יישאו הפרשי ריבית והצמדה ויקוזזו בפועל אך ורק בעת חתימת המהנדס על חשבונות ביצוע ותכנון סופיים שיוגשו ע"י החברה, כמפורט בנספח ח'. למען הסר ספק, הסכם זה ייחשב כערבות לתשלום אגרות והיטלי פיתוח ע"י החברה, בשם הקרן, בגין תא שטח 94, בהתאם לסעיף 145(ד)(1) לחוק התכנון והבניה, באופן

שהמועצה לא תתנה את מתן אישור להוצאת היתרי בניה ו/או העברת זכויות הקרן בתא שטח 94, כולן או חלקן, בביצוע בפועל של עבודות הפיתוח (כולן או חלקן), טרם מתן אישור כאמור.

4.12. המועצה מתחייבת שלא יינתן כל היתר בניה או אישור להעברת בעלות או טופס 4 ביחס למקרקעין הנוספים ללא גביית האגרות והיטלים ע"פ הדין. עוד מוסכם כי לא יינתן כל היתר בניה למגורים במקרקעין עד לעמידה בכל התנאים שנקבעו בתכנית כתנאים למתן היתר בניה.

4.13. מוסכם בזה על ידי הצדדים כי אומדן עבודות הפיתוח הנקוב בסעיף 4.3 לעיל כמו גם אופן התשלום והקיצוז הינם סופיים והחברה תהיה מנועה מלערער עליהם ו/או לדרוש תשלום נוסף כלשהו הואיל ועל יסוד הסדרים אלו הסכימה המועצה להתקשר עם החברה על פי חוזה זה.

בעצם החתימה על הסכם זה, ובכפוף לכך שהמועצה תנקוט בכל הפעולות לצורך גביית האגרות וההיטלים מבעלי המקרקעין הנוספים מוותרת בזאת החברה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המועצה ו/או כל מאן דהוא אחר בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפין לחוקי העזר של המועצה המאוזכרים בחוזה זה תיקונם והתוספות להם.

אם תפר החברה את האמור לעיל, תשפה היא את המועצה על כל נזק שיגרם לה בפועל עקב כך.

4.14. מובהר ומודגש בזאת, כי החברה לא תהיה זכאית לכל תשלום נוסף מעבר לאמור בסעיפים דלעיל ובמועדים הקבועים בהם.

5. שלביות ביצוע עבודות הפיתוח.

5.1. עבודות הפיתוח תבוצענה בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בנספח י"ד, כאשר החברה תבצע את העבודות המפורטות כ"שלב א'" בנספח י"ד (להלן: "שלב א'") מיד עם חתימת הסכם זה.

5.2. מוסכם על הצדדים כי העבודות המפורטות תחת "שלב ב'" בנספח י"ד (להלן: "שלב ב'"), יבוצעו בהתאם לקצב גביית המועצה את סכום היטלים ואגרות מקרקעין נוספים, כהגדרתם לעיל.

5.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ועלות ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בשלב א' תהיה נמוכה מסכום אגרות והיטלים חברה, כהגדרתם לעיל, תהיה רשאית החברה, בתיאום עם המועצה לבצע עבודות נוספות הכלולות בשלב ב', עד גובה ההפרש בין עלות הביצוע הפועל של עבודות שלב א' וסכום אגרות והיטלי חברה.

5.4. אין באמור בסעיף 5 לגרוע מהאמור בסעיף 4.7 לעיל לעניין אי ביצוע של חלק מעבודות הפיתוח כמפורט בנספח י"ד.

5.5. עבודות המפורטות בנספח י"ד כ"תשתיות על" תסוכמנה בין הצדדים בנפרד. המועצה רשאית להורות לחברה שלא לבצע עבודות אלה ולבצע אותן בעצמה או באמצעות צד שלישי לפי שיקול דעתה (ובלבד שהכספים המיועדים לתשתיות על ישמשו לתשתיות

על ביישוב קיסריה בלבד), ובמקרה כזה לא תהיה החברה זכאית לתמורה בגין עבודות אלה.

5.6. יובהר כי העבודות המפורטות בנספח י"ד כמבנה 7 בשלב א' משרתות מגרשים בבעלות פרטית למעט מגרשים בבעלות חברה זרה ("מגרשי פנמה"). לכשתגבה המועצה את האגרות והיטלי פיתוח מקרקעין נוספים ממגרשי פנמה, תודיע המועצה על כך לחברה, והחברה תידרש להשלים את עבודות שלב ב' בתוך פרק זמן שייקבע.

6. ערבויות

6.1. תנאי לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח הינו המצאת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית של קבלן/ני הביצוע מטעם החברה, בסכום העומד על לא פחות מ-5% מהיקף ההתקשרות הידוע ו/או הצפוי עם קבלן הביצוע (להלן: "**ערבות הביצוע**"). מובהר בזאת כי החברה תצא ידי חובתה ע"י קבלת ערבות מקבלן ביצוע אשר יבצע בפועל את עבודות הפיתוח כקבלן משנה עבור החברה ובלבד שהמועצה יחד עם החברה תהיינה מוטבות שוות זכויות במסגרת ערבות הביצוע. החברה תהיה רשאית לדרוש שיעור ערבות נמוך יותר במסגרת ההתקשרות עם קבלני הביצוע, ובלבד שקיבלה את אישור המועצה מראש ובכתב.

6.2. מוסכם כי במועד מסירת כל שלב מעבודות הפיתוח ע"י הקבלן לחברה, ימציא קבלן הביצוע לחברה ערבות אוטונומית ובלתי מותנית בשיעור שלא יפחת מ-2.5% מעלות עבודות הפיתוח של השלב שנמסר, שתבטיח את טיב ביצוע עבודות הפיתוח לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים (להלן: "**ערבות טיב**"). החברה תהיה רשאית לדרוש שיעור ערבות נמוך יותר במסגרת ההתקשרות עם קבלני הביצוע, ובלבד שקיבלה את אישור המועצה מראש ובכתב.

6.3. החברה ו/או המועצה לא יהיו רשאיות לחלט איזו מהערבויות מושא סעיף זה (ביצוע או טיב), מבלי שנתנה תחילה למוטב האחר בערבות התראה בכתב של 7 ימי עסקים לפחות.

6.4. במקרה של הפרת ההסכם ע"י החברה, תהיה רשאית המועצה – תחת חילוט הערבות או חלק ממנה – להורות על קיזוז מכספים המגיעים לחברה מאת המועצה, וזאת לאחר מתן התראה בת 14 ימים מראש.

7. מע"מ

החברה תגיש חשבוניות מס כדין בגין התמורה המגיעה לה בעד עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידה עבור המועצה, וזאת במועדים הקבועים בנספח ח' להלן. מובהר כי סכום התמורה כולל בתוכו את מרכיב המע"מ כמפורט באומדן נספח י"ד להסכם, וזה ישולם על ידי המועצה במלואו.

8. ביצוע עבודות ע"י החברה

8.1. החברה מתחייבת בזאת לבצע על חשבונה ואחריותה, בעצמה או ע"י קבלני משנה מטעמה, עבור המועצה את כל עבודות הפיתוח המפורטות בחוזה זה ובנספחיו ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ונספחיו. להסרת ספק יובהר כי הסכם זה אינו מתייחס לביצוע עבודות בתחומי תא שטח 94 ובתחום המקרקעין הנוספים, והמועצה

- לא תישא בכל חבות או אחריות בקשר לביצוע עבודות בתחומי תא שטח 94 ובתחום המקרקעין הנוספים.
- 8.2. מובהר כי קבלני המשנה אשר יועסקו ע"י החברה יהיו קבלנים מורשים על פי כל דין לבצע את העבודות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיו בעלי סיווג מתאים, ככל ונדרש, על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט – 1969.
- 8.3. כן מוסכם בזאת על הצדדים כי כל הוראה שתינתן על ידי המהנדס לחברה ועניינה מניעת סכנה לנפש ו/או רכוש ו/או לעבודות, תהיה סופית.
- 8.4. כן מוסכם על הצדדים כי נהלי העבודה, קביעת ישיבות מתן דיווחים וכיו"ב יקבעו על ידי החברה בשיתוף מהנדס המועצה.
- 8.5. החברה מתחייבת לבצע את כל העבודות על פי תכניות המתכנן אשר יוכנו במימונה ועל פי הנחיותיה כפי שתאושרנה על ידי המהנדס וזאת באמצעות קבלנים הרשומים כדין בפנקס הקבלנים לכל סוג עבודה מהעבודות הנ"ל ובסיווג הכספי המתאים לאותה עבודה. מובהר, כי מינוי מתכננים וקבלנים כאמור, יעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- החברה מתחייבת כי בכל הסכם עם קבלן ו/או מתכנן ו/או יועץ שתעסיק (להלן בסעיף זה "הקבלן") ייכללו הסעיפים הבאים:
- 8.5.1. סעיף המחייב את הקבלן להישמע לכל הוראות מנהל הפרוייקט ו/או המפקח ו/או נציגי החברה ו/או מנהל הבטחת האיכות.
- 8.5.2. סעיף בו מאשר קבלן המשנה כי הינו מוותר על כל טענה או תביעה כנגד המועצה בגין עבודה זו וכי לא יהיה רשאי לחזור על המועצה באופן ישיר או בתביעות שיבוב, גם אם לא שולמה לו ע"י החברה תמורה בגין עבודתו מכל סיבה שהיא.
- 8.6. החברה מתחייבת בזאת – למען הסר כל ספק - לשלם את שכר המתכננים מטעמה בגין כל עבודה מהעבודות הנ"ל.
- 8.7. החברה תעסיק מפקחים, מודדים, מעבדה מאושרת ומוסמכת וכל בעל מקצוע נדרש לצורך הבטחת איכות ביצוע עבודות הפיתוח וכן תעסיק החברה באמצעות הקבלנים מטעמה מנהלי עבודה, מהנדסי ביצוע, מודדים וכל בעל מקצוע נדרש לצורך ביצוע עבודות הפיתוח..
- 8.8. בדיקות מעבדה יבוצעו ע"י מעבדה מאושרת ומוסמכת ויוצגו למפקח. שכר המעבדה ישולם ע"י החברה. מובהר כי על פי דרישת המועצה, תעביר המעבדה את תוצאות הבדיקות לעיון המועצה.
- 8.9. הבטחת האיכות תועסק ע"י החברה. החברה מתחייבת כי מנהל הבטחת איכות יהיה רשאי להזמין בדיקות מעבדה עצמאיות לאישור הבטחת האיכות ועלותן תשולם ע"י החברה. מובהר כי על פי דרישת המועצה, יעביר מנהל הבטחת איכות למועצה דיווחים על פעילותו ועל תוצאות בדיקות שביצע.
- 8.10. למען הסר ספק מודגש בזאת כי אין בפיקוח המבוצע על ידי המהנדס כדי לשחרר את החברה מחובתה להעסיק על חשבונה ומטעמה מנהל פרויקט ומפקח צמוד לפיקוח על ביצוע כל עבודה מעבודות הפיתוח המפורטות בהסכם זה ונספחיו.

- 8.11. החברה מתחייבת להגיש למהנדס תוך זמן סביר מקבלת דרישת המהנדס, דו"חות מפורטים ושוטפים בכתב על התקדמות ביצוע העבודות, ולדווח על כל סטייה צפויה או קיימת מלוח הזמנים של כל שלב.
- 8.12. החברה מתחייבת לנהל באמצעות מנהל הפרויקט והקבלנים מטעמה יומן עבודה לגבי ביצוע העבודות, ולספק על ידי הקבלנים מטעמה שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחוננו ולנוחיותו של הציבור, לרבות העסקת יועץ בטיחות בכל מקום שיהא צורך בכך ו/או שיהא דרוש על-פי הדין ו/או על-פי הוראות רשות מוסמכת כלשהי ו/או דרישת המהנדס.
- 8.13. החברה מתחייבת להגיש לוועדה המקומית בקשות לקבלת היתרי בניה לכל עבודה הטעונה היתר מעבודות המתוארות בחוזה זה ובנספחיו. מוסכם בזאת על ידי הצדדים למען הסר כל ספק כי החברה תהיה פטורה מתשלום כל אגרה ו/או תשלום לוועדה המקומית ולרשויות הרלוונטיות הקשורים בהגשת בקשות לקבלת היתרי בניה שגופים אלה מוסמכים לגבותם על פי כל דין, וזאת בגין כל בקשה לקבלת היתר בניה שתוגש.
- 8.14. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם על ידי החברה והיא מאשרת בזאת, כי לא תהא זכאית לקבלת אישור הרשות המאשרת על פי דין לחיבורי הקבע של חשמל, מים וטלפון, למבנים שתבנה החברה במקרקעין (טופסי 4), כל עוד לא קיבלה אישור המהנדס כי החברה מלאה עד לאותו מועד את כל העבודות הדרושות על פי התוכנית לקבלת טופס 4, לשביעות רצונו.
- 8.15. החברה מתחייבת ללא כל התניות וסייגים, לא לאפשר אכלוס של אף אחת מיחידות הדיור עד לקבלת טופס 4. האמור אינו פוגע בחובת החברה להשלמה של כל עבודות הפיתוח והתשתיות הנוגעות לפרויקט, בהתאם להסכם.
- 8.16. החברה מתחייבת לבצע את העבודות על פי לוח הזמנים כמפורט בנספח לוחות הזמנים המצורף לחוזה זה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח של כל שלב במועד הקבוע בנספח ז' (לוח עקרוני לביצוע). כל שינוי מלוח הזמנים העקרוני יובא לידיעת המהנדס.
- 8.17. כל שינוי בתוכניות המאושרות על ידי המועצה לביצוע וכל עבודה מהעבודות שיש בהסכם זה יובא לידיעת המהנדס. כל שינוי מהותי לא יעשה אלא בהסכמה בכתב ומראש של המהנדס.
- 8.18. מוסכם על ידי החברה ומוצהר בזה על ידה כי ידוע לה שכל שטח מהמקרקעין המיועד לפי התוכנית לצרכי ציבור לרבות שצ"פים, כבישים אך למעט תא שטח 94 בייעוד משולב "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ואשר בין היתר בתחומו יבוצעו עבודות הפיתוח על פי הוראות חוזה זה מיועדים להפקעה לצורכי ציבור ואמורים להירשם כולם על שם המועצה.
- 8.19. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה לבצע את כל העבודות ברמה מקצועית נאותה, בהתאם לתכניות והנחיות מנהל הפרויקט.

8.20. שינויים ותוספות בתכולת העבודה ע"פ הסכם זה:

המהנדס רשאי לדרוש שינויים ותוספות בתכולת העבודה הכלולה במסמכי חוזה זה, ובלבד שהעבודה תבוצע בגבולות התוכנית. ערכם ועלותם של שינויים ותוספות תקבע בהתאם למדרג הבא:

- א. עבור עבודה או חומר שערכם מופיע בכתב הכמויות - לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.
 - ב. עבור עבודה או חומר דומים לערך שמופיע בכתב הכמויות - לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.
 - ג. עבור עבודה או ערך אחרים לפי מחירון "המאגר המשולב" או "דקל" עדכני לעבודות בהיקף גדול ובהנחה של 20% ממחירוני אלה או על ידי השוואת הצעות מחיר או לפי ניתוח מחיר מאושר על ידי מנהל הפרויקט.
- מהנדס המועצה יהיה הפוסק האחרון בעניין מחיר השינוי או התוספות הנדרשות. התמורה החוזית תתוקן בהתאם.
- מובהר ומוסכם בזאת כי ככל שהמועצה תבטל מטלה כלשהי מעבודות הפיתוח, מכל סיבה שהיא, ייגרע שווי המטלה מאומדן העבודות ולא ייכלל בתמורה החוזית ובמסגרת קיזוזי הכספים בהסכם זה.

8.21. בטיחות וניקיון:

החברה מתחייבת להתקין, לספק ולתחזק, על ידי הקבלנים מטעמה גידור, תמרורי אזהרה, אמצעים להסדרי תנועה ושאר אמצעי זהירות לביטחון העבודה הקבלנית ולביטחונו ונוחיותו של הציבור בהתאם לצורכי המקום וכנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק אמצעי בטיחות מיוחדים בהתאם להוראות מנהל הבטחת איכות ומנהל הפרויקט. לצורך ביצוע סעיף זה, על החברה להעסיק יועץ בטיחות שיכין דוחות והנחיות למנהל הפרויקט.

החברה מתחייבת לשמור על ידי הקבלנים מטעמה על ניקיון האתר לרבות ביצוע עבודות סילוק פסולת בניין ומניעת אבק ומטרדים. החברה מתחייבת להישמע להוראותיו המחייבות של מנהל הבטחת האיכות ומנהל הפרויקט ולבצע בכל פעם שידרוש זאת על חשבונה, פעולות תחזוקה וניקיון באתר.

9. מסירת העבודות

- 9.1. מובהר ומודגש בזאת כי לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח לא תתבצע מסירה רשמית של העבודות לידי המועצה.
- 9.2. תחזוקת העבודות לאחר סיום העבודות תהיה בהתאם להסכם שנחתם בין המועצה, החברה והוועד המקומי קיסריה ביום 29.7.2004, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת (הסכם קיסריה).
- 9.3. בגמר ביצוע העבודות המפורטות בחוזה זה ונספחיו תמציא החברה למועצה מסמכי עדות (AS MADE). ע"פ הנדרש בנספח י"א (המפרט המיוחד) וכמפורט להלן:

- 9.3.1 תכניות עדות (AS MADE) חתומות על ידי מודד מוסמך והמתכנן של אותה עבודה לרבות בפורמט אשר יאפשר יצירת שכבה מתאימה במערכת ה-GIS של המועצה.
- 9.3.2 אישורי קבלת העבודה ע"י המתכננים, כל מתכנן בתחומו.
- 9.3.3 תוצאות בדיקות מעבדה.
- 9.3.4 תעודות ומסמכי יצרנים וספקים.

10. אחריות וביטוח

אחריות

10.1. הקבלן יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, ולכל נזק אחר שייגרם ל"מזמין" ו/או צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל מצד הקבלן, הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן בין במהלך ביצוע העבודות ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו.

ביטוח

10.2. מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, החברה מתחייבת לבצע בין באמצעותה ובין באמצעות אחרים על חשבונה את הביטוחים המפורטים בהמשך ועפ"י תנאי הביטוח המפורטים ב"אישורי עריכת הביטוח" המצ"ב **כנספח י'**, ולקיימם במשך כל זמן ביצוע עבודות הפיתוח. להלן פירוט הביטוחים הנדרשים:

- 10.2.1. פוליסת כל הסיכונים לביטוח "עבודות קבלניות" בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסה הידועה בשם "ביט 2013" או נוסח מקביל לו אצל אותו מבטח בעת עריכת הביטוח.
- א. פרק א' – ביטוח הרכוש – בסכום ביטוח השווה למלוא היקף העבודה, כולל חומרים וציוד המובאים על ידו לאתר העבודה.
- ב. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של: 20,000,000 ש"ח לאירוע ו- 20,000,000 ש"ח במצטבר לתקופה.
- ג. פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים, בגבול אחריות של: 6,000,000 ש"ח לעובד ו- 20,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופה.

10.2.2. ביטוח כלי רכב, צ.מ.ה., רכוש וציוד אחר

- ביטוח בגין כלי רכב, צ.מ.ה., בהתאם לנסיבות
- א. ביטוח "חובה" כמתחייב עפ"י החוק.
- ב. ביטוח צד שלישי רכוש בגבול אחריות שלא יפחת מ-400,000 ש"ח לאירוע, לכל כלי בנפרד.
- ג. בפוליסה זו מבוטל (אם קיים) חריג "נזק תוצאתי".
- ד. ביטוח "מקיף" לכלי הרכב.

ה. ביטוח "כל הסיכונים" לציוד המיכני הנדסי.
ביטוח זה יבוצע בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסה
הידועה בשם "ביט".

ו. ביטוח מתאים לכל רכוש וציוד אחר שישמש אותו לביצוע העבודה.
החברה ו/או קבלני המשנה רשאים שלא לבצע את הביטוחים הנזכרים
בסעיפים קטנים לעיל, אולם הם פוטרים את המועצה מאחריות כלשהיא
בגין נזק שייגרם לכלי רכב ו/או לרכוש ולציוד כלשהוא.

10.3. לפוליסת עבודות קבלניות כאמור בסעיף 10.2.1 יתווסף לשם המבוטח : ו/או המועצה
ו/או עובדיה ו/או כל הבא מטעמה". (+ סעיף אחריות צולבת בביטוחי אחריות כלפי
צד שלישי).

10.4. במעמד חתימת החוזה, החברה תמציא למועצה " אישורי עריכת ביטוח, עפ"י הנוסח
המצ"ב, כנספח י". החברה מתחייבת להמציא ל"מועצה אישור חדש, לפחות 15 יום
לפני תום תוקפו של כל אישור, כל עוד החוזה מחייב זאת.

10.5. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד והחברה רשאית לבצע
ביטוחים נוספים כראות עיניה, על מנת לכסות את מלוא אחריותה.

10.6. החברה מתחייבת למלא בקפדנות את כל דרישות והתנאים בפוליסות וכן בקרות
מקרה ביטוח להודיע על כך מיידית למועצה וכן לפעול למימושן של הפוליסות.

10.7. החברה תשא לבדה בכל סכומי ההשתתפות העצמית, בכל הביטוחים הנערכים על
ידה.

11. הסבת זכויות

11.1. החברה לא תוכל לשעבד ו/או להעביר את הזכויות והחובות אותן נטלה על פי חוזה
זה לצד ג' ללא אישור מראש ובכתב מהמועצה. המועצה לא תסרב ליתן הסכמה
לשעבד את זכויות החברה לטובת בנק מממן.

11.2. יובהר כי האיסור האמור לא יחול על מסירת העבודות לביצוע קבלני משנה, ובלבד
שלא תיגרע מאחריות החברה לפי ההסכם.

11.3. מוסכם על החברה כי המועצה תהיה רשאית להעביר זכויות ו/או חיובים על פי ההסכם
זה לאחר וזאת למעט סמכויות שלטוניות.

12. הפרה יסודית

12.1. בנוסף לאמור בכל דין ייחשבו האירועים המפורטים להלן להפרה יסודית של החוזה
ויקנו למועצה את הזכות לבטל את ההסכם בנוסף לכל הזכויות המוקנות לה על פי
הסכם זה ועל פי הדין.

א. אם העבודות יבוצעו בסטייה של עד 120 יום מלוח הזמנים של שלבי הביצוע
למעט סטייה אשר נגרמה עקב עיכוב או מחדל של המועצה, מוסדות התכנון או
עקב כוח עליון.

ב. אם ביצוע עבודות הפיתוח באותו שלב יופסק לתקופה רצופה העולה על 120 יום
מסיבות התלויות בחברה ולא מסיבות של כח עליון.

ג. אם יינתן נגד החברה צו פירוק או צו כינוס נכסים או צו פשיטת רגל שלא יבוטל תוך 90 יום ממועד הטלתו או מיום ההחלטה בבקשה לביטול הצו אשר הוגשה על ידי החברה, לפי המאוחר מביניהם.

ד. מוסכם על הצדדים כי תינתן לחברה הזדמנות לתקן את ההפרה, תוך 30 יום מקבלת הודעה מן המועצה על ההפרה. אם לא תתוקן ההפרה תוך 30 יום אלה, תהיה זכאית המועצה לבטל את החוזה.

12.2. כמו כן, ובנוסף לאמור בכל דין, הפרה המועצה את התחייבותה להעביר לחברה את סכום היטלים ואגרות מקרקעין נוספים אשר נגבו על ידה כמפורט בסעיף 4.5 לעיל ובמועד הקבוע שם, הרי שבכפוף למתן התראה בת 7 ימים מראש - ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את החברה בכל התרופות שהיא זכאית להן על פי הסכם זה ו/או על פי הדין בגין הפרת התחייבות יסודית של הסכם.

13. ביטול החוזה

בוטל החוזה על ידי המועצה מחמת הפרה יסודית של החברה תהיה המועצה רשאית לסלק את ידה של החברה או מי מטעמה מהשטחים הציבוריים שבמקרקעין ולסיים את ביצוע העבודות בעצמה או על ידי מי מטעמה.

14. בורות

כל הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות שיתעוררו בין הצדדים בקשר לחוזה זה, או סעיף מסעיפיו יועברו להכרעת בורר ניטרלי, אשר יהא שופט בית משפט מחוזי בדימוס, שיתמנה על ידי הצדדים. בהעדר הסכמה ביניהם למינוי בורר, יתמנה הבורר, שכאמור, יהא שופט בית משפט מחוזי בדימוס, על ידי הממונה על מחוז חיפה במשרד הפנים וזאת לבקשת אחד הצדדים. הבורר לא יהיה משוחרר מהוראות הדין המהותי, אך יהיה משוחרר מהתקנות הדיוניות ודיני הראיות ויהיה מוסמך ליתן החלטות ביניים ו/או סעדים זמניים, בנוסף על סמכותו ליתן פסק דין סופי. פסק הבורר יהיה מנומק.

15. תנאים כלליים

15.1. החברה מצהירה כי בינה ו/או מי מטעמה לבין המועצה ו/או מנהל הבטחת האיכות לא מתקיימים יחסי עובד מעביד וכי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד ו/או סוכנות בין הצדדים.

15.2. **תנאי מתלה: מוסכם על הצדדים כי חוזה זה יכנס לתוקפו לאחר אישורו ע"י מליאת המועצה ואישור שר הפנים וכן אישור האורגנים המוסמכים בחברה.**

15.3. חוזה זה מבטל כל מצג ו/או הסכמה בין בעל פה ובין בכתב מכל סוג במידה והיו כאלה עובר ועד לחתימה על חוזה.

16. כתובות הצדדים

- 16.1. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו: כאמור בכותרת להסכם זה.
- 16.2. כל הודעה אשר תשלח לצד בדואר רשום לכתובתו הנ"ל – תחשב כהודעה שהגיעה למענה בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב הרשום למשלוח בדואר ישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המועצה	החברה
<p>הח"מ, עוה"ד אסנת הירש, מאשר כי אסיף איזק וחגי עטיה חתמו על ההסכם בשם המועצה וכי חתימתם בצירוף חותמת המועצה מחייבת את המועצה על פי דין.</p>	<p>אני הח"מ אבי קורן, עו"ד מאשר כי הי"ה מיכאל כרסנטי, אייל איטון ורן אורן חתמו על ההסכם בשם החברה וכי חתימתם בצירוף חותמת החובה מחייבת את החברה על פי דין.</p>
<p>_____ אסנת הירש, עו"ד</p>	<p>_____ אבי קורן, עו"ד</p>