



# הסכם פיתוח بولוני 199 א' בעתלית



## חוזה

שנערך ונחתם בעין כרמל ביום 13 לחודש נובמבר שנת 2017

בין

### המועצה האזורית חוף הכרמל

(שתקרה להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבי

**חברת מתחם 199א' בעתלית בע"מ, ח.פ. 515496859**

aczl ouyid li'or umar mesh'di ha'mganimim 60 chifa

(שתקרה להלן - "החברה")

מצד שני

והויאל

ומקרקעין המהווים את כל שטח תכנית מתאר מקומית מכ/199א' "שכונת בולני" בעתלית הינם המקרקעין בגוש 10545 חלקות 242-244 271-272 276- 261- 257-258 245-248 240-241 232-234 219-227 ,334-335 324-327 277 209-220 ,312-323 303-305 298-300 ,285-294 278-281 269-274 266 ,(מבנה ציבור (301, 288,297), ובגוש 10541 חלקות 248-250 ,183-246 252- 310-311 ,328-332 254 271) בינויים מגורים ולמטרות ציבור, אך למעט השטחים בנויים – חלקה (271) בייעודי מגורים ולמטרות ציבור, ככל יוחד ייקראו להלן - שילועם "משקי עזר" או "מסלול ברזיל", ככל יוחד ייקראו להלן - "הקרקעין";

והויאל

והחברה מצהירה כי בעלי מנויות הינם בעלי מגרשים מתוך המקרקעין ;

והויאל

ובמהלך השנים נבנו כ- 12 בתים מגורים בתחום המקרקעין ;

והויאל

ויש לבצע עבודות פיתוח במקרקעין כדי לאפשר את הקמת שכנות המגורים על פי התכנית הניל'ת הכלולת 319 ייח' דיר בנוסף ל-12 ייח' שנבנו בעבר ;

והויאל

ובתחומי המקרקעין ובסמוך להם בוצעו עבודות פיתוח ציבורי בהיקף חלקי מינורי על ידי מועצה מקומית עתלית ו/או צדדים שלישיים עבור הבתים שנבנו בעבר בתחום המקרקעין, ולא הותקנו לטובה כלל השכונה תשתיות ביוב ומים ולא נוצעו עבודות ניקוז שטח, תיעול, גינון, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות - ובכלל זה לא בוצעו העבודות הבאות : תאורת רחובות, פיתוח נופי, תשתיות בזק, תשתיות טלי"כ, גדרות, פיתוח שצ"פ ושפ"פ העתקת ונטיעת עצים,



מתחם 199א' בעתלית נסימן  
ח.פ. 515496859

הנחת מובייל מים קרקעיים עוד, והויאל ועל מנת למש את הבניה במרקען נדרש לבצע גם מוביל ניקוז ראשי (להלן - "המוביל המערבי") אשר ינקז את הנגר מהותחן עצמו וכן ממתחמים סמוכים, וכן מוביל ניקוז דרומי לכיוון נווה ים (להלן: "המוביל הדרומי") (כל העבודות המתוארות יכוו להלן – "עבודות הפיתוח");

והחברה פנתה ביוזמה למועצה בבקשה להתיר לה לבצע עבור המועצה ובמימון עצמי את כל עבודות הפיתוח בכל תחום המקרקעין התוחם על פי התשייר המצורף כנספה א' לחוצה זה ומהוואה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "נספח גבולות ביצוע"). וכן בקשה החברה מהמועצה להתיר לה לבצע גם את כל עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין ("הקו הכהול של התכנית") וזאת על מנת להשלים ביעילות את בניית השכונה וזאת בשטח התוחם צבע כחול כמפורט "בנספח גבולות ביצוע" וכמפורט להלן;

ומילאת המועצה בישיבתה מיום 30.05.11 אישרהקדם את פיתוח מתחמים מכ/במ/ 384 ו- מכ/991א בעתלית, בהתאם לעקרונות ולתנאים כמפורט בהחלטתה;

ומילאת המועצה אישרה בישיבתה מיום 29.05.2017 את ההתקשרות עם החברה בהסכם זה;

והחברה מצהירה כי ביכולתה לבצע את העבודות, באופן המצווע ביותר ובירדיה כל הכלים והאמצעים הדרושים לביצוע העבודות;

ומועצה נעטרה לביקשת החברה, בתנאים ובכפוף להוראת חוצה זה ותנאיו המפורטים להלן:

#### אי לכך הוצהר, הoscם והוותנה בין הצדדים כלהלן:

והויאל

והויאל

והויאל

והויאל

והויאל

מבוא

1. המבוא לחוצה זה על תנאי ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבות לכל דבר מעניין.

#### ברשנות והגדרות

2. בחוצה זה יהיו למונחים ולביטויים הבאים המשמעות המתוארת בצדדים כלהלן:

ח.פ. 926859 אונח מתחם 991א נעלמת בשטח



	<b>"המרקעין"</b> כהגדותם במובא.
	<b>"הפרויקט"</b> עבודות הפיתוח הציבורי עבורי שכונת מגורים בת כ- 331 יחידות דירות ובני ציבור, על 195,600 מ"ר לכל הייעודים בתכנית (למעט ייעודי "משקי עזר" ו"מסלול ברזל") וכן עבודות מחוץ למרקען כמפורט בחוזה.
<b>"שלבי ביצוע"</b>	הפרויקט מחלק לשלבי ביצוע בהתאם לטיום מוקדם שנערך בין החברה למועצת ובהתאם לנספח כי "שלבי ביצוע" המצורף להסכם זה.
<b>"מנהל הבטחת aicot"</b>	מי שמונה על ידי מהנדס המועצה להבטחת איקות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחום השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וكمפורט בנספח י"ח - הבטחת איקות.
<b>"המפקח"</b>	מי שמונה על ידי מהנדס המועצה לבצע פיקוח עליו על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט.
<b>"מנהל בקרת aicot"</b>	מי שמונה על ידי החברה לבקרת איקות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחום השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וكمפורט בנספח י"ח - בקרת איקות.
<b>"המנהל" או "מנהל הפרויקט"</b>	מי שמונה על ידי החברה ועל חשבונה ואושר ע"י המהנדס לניהול ותאום תכנון וביצוע הפרויקט.
<b>"המעבדה"</b>	חברת ביצוע בדיקות חומרים וaicות ביצוע עבודות הנדסיות מוסמכת ומאושרת, שתועסק ע"י המועצה ועל חשבו החברה. המעבדה תהיה אחראית על בקרת האיקות של העבודות שתבוצע החברה. בקרת האיקות תבוצע ע"פ המפרטים וע"פ נספח י"ח. המעבדה תופעל ע"י מנהל בקרת האיקות ומעבדה נוספת תופעל ע"י מנהל הבטחת האיקות.
<b>"התכנית"</b>	תכנית מודאר מפורטת מכ/ 199 ו – מכ/מק/199ב' החלה על המרקען, וכן תכניות שבכנה לחבר כבישים, חיבורם לשכ"פ והפקעת תוואי מוביל ניקוז שכונתי – ובלבד שאושרו ופורסמו למתן תוקף.
<b>"ספר כחול"</b>	המפורט הבין משרדי – מפרט טכני הנדסי הכלול הוראות והנתיבות לפיתוח התשתיות והשטחים הציבוריים. הצדדים מסכימים כי מפרט הספר הכחול מהווה את הבסיס לתוכנו ולביצוע, העבודות יבוצעו על פי התכנון המפורט המופיע במפרטים



מספר תמחט 199א בערך בעמ' 515496859

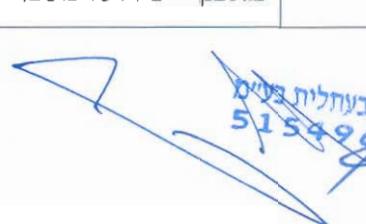
ח.פ.

		ובתוכניות העבודה המצורפות בנספחים לחוזה.
	"התכנון"	התכניות והמפורטים לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לתוךן התכנית כפי שתוארנה בכתב,טרם תחילת ביצוע, על ידי המועצה ותוצרפה ננספחים לחוזה זה. התכניות ייחשבו חלק בלתי נפרד מחזוה זה.
	"עבודות הפיתוח"	העבודות במרקעין ואו בסמוך להם לרבות המוביל המערבי לכל אורך והמוביל הדרומי לכל אורךו, אשר יבוצעו על ידי החברה ועל אחריותה על פי התכניות, המפורטים וככבי הכמהיות המאושרם ע"י המועצה ומצורפים ננספחים להסכם זה, ובתנאים המפורטים בהסכם זה ולפי הוראות מהנדס המועצה :
		<b>א. סילילת כבישים ומדרכות כולל:</b> עבודות עפר, ביסוס ומבנה מסעה, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלת, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכות ניקוז תת-קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, חשמל לרבות הנחת קווים חשמל תת-קרקעיים, פילרים והכנות לחדרי שנאים ככל שידרשו ע"י חח"י, מעקות, ריהוט רחוב לרבות ספסלים ואביזרי עזר, עצים, גדרות, תמרורים, צביעת כבישים ואבני שפה, שילוט רחובות, הנחת מערכות תקשורת תת-קרקעית, וכל עבודה אחרת שתידרש להשלמת הפרויקט על פי התכנון המאושר על ידי מהנדס המועצה והועדה המקומית.
		<b>ב. סילילת כל הכבישים והמדרכות מחוץ לתוך הממרקעין בתוואי הצבע</b> בצבע אדום בתשריט המסומן בנספח "ג" לרבות עבודות תיעול וניקוז בתוואי כמסומן בצבע ירוק בתשריט המסומן בנספח "ג" המצורף לחוזה זה ומהו חלק בלתי נפרד הימנו, וחיבורם לכבישים קיימים כולל : סילילת הכבישים והמדרכות ברוחבם המלא, לרבות עבודות עפר, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלת, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכת ניקוז תת-קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, וחיבורם לכבישים ולתשתיות קיימים של המועצה.
		<b>ג. עבודות הנחת קווי המים – הנחת כל קווי המים לרבות קווי אספקה לבתים, מערכת הידרנטים, ומערכת השקייה לרחובות וצ'יפים בתוכום הממרקעין והනחת כל קווים מים לחול בתוואי הצבע בצבע סגול בנספח ד' "bijob ומים" המצורף לחוזה זה ומהו חלק בלתי נפרד הימנו על פי תוכניות ומפורטים כפי שיוארנו ע"י המועצה ואו החברה למים עד לנקודת החיבור לקו המים קיימים של המועצה כולל תכנון ופיקוח בתנאים כמפורט בחוזה זה על פי אישור הרשות הממשלתית</b>



סמלות מתחם 999/א/דעתית נס 515496859  
ח.מ.

<p>למים וביוב בהתאם להוראות חוק העזר: חוק עזר לעתלית (אספקת מים) התשנ"ח 1997.</p>	
<p><b>ד. עבודות התקנת קוי הביוב</b> – התקנת כל קווי הביוב הציבורי והביב המאסף על פי תכניות עבודה ומפרטים כפי שיושרו ע"י המועצה ו/או החברה למים לרבות אספקת והתקנת קווים, שוחות וחיבורי חלקות בכל תחום הקו הכחול ומוחזק לקו הכחול בתוואי הצבע בצבע אדום בנספח ד' "ביוב ומים" המצורף להזווה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ויבורם לביב הציבוריקיים של המועצה על פי תוכניות מאושרות על ידי המועצה והועדה לתכנון ובניה ו/או החברה למים.</p> <p>עבודות הביוב כוללות גם שוחת ביוב לכל מגרש, כולל "ניפל" עד מעבר לגבול המגרש לשירות כל אחת מיחידות הדירות על חשבון החברה, או על חשבון הבעלים, לפי העניין.</p>	
<p><b>ה. עבודות פיתוח השצ"פ</b> – החברה תבצע את כל עבודות פיתוח השצ"פ כמוגדר בנספח ו/או כמפורט בצבע ירוק וכמוגדר בנספח עבודות פיתוח השצ"פ על פי תכניות, מפרטים וכמהיות שיושרו על ידי המועצה ובכפוף להיתרי הוועדה המקומית, לרבות עבודות גינון והשקייה וביצוע מתקני משחקים ומגרשי ספורט ע"פ התקנון המאושר על ידי מהנדס המועצה והועדה המקומית.</p>	
<p><b>ו. עבודות ביצוע המוביל המערבי והמוביל הדרומי</b> – החברה תבצע את מוביל הניקוז המערבי ואת מוביל הניקוז הדרומי כמוגדר בנספח י"ט המצורף להזווה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, לכל אורך, על פי תכניות, מפרטים וכמהיות שיושרו על ידי המועצה.</p>	
<p>"הועדה הLocale המקומית"</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.</p>
<p>"החברה למים"</p>	<p>החברה לטיפול במים חוף הכרמל.</p>
<p>"המהנדס"</p>	<p>מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p>
<p>כל מי שיקבע על ידי החברה ויאשר על ידי המועצה/המהנדס לתוכנן כל עבודה מהעבודות המפורטות בהסכם זה. המתכנן יתכןן את התוכניות המפורטות ויעורך את המפרטים והתנאים המיוחדים על פי דרישות המהנדס. החברה היא הנושאת במימון המתכנן ועבודות התכנון. תוכני התכנון יובאו לאישור המהנדס והועדה המקומית לתכנון ובניה. מתכנן – פירשו מספר יועצים ו/או מתכננים מומחחים כל אחד בתחוםו.</p>	<p>"המתכנן"</p>

   
 פחתה מס' 515496859 כ.פ. \*  
 מיום ינואר 1999 בעתלית פ.מ. 5

חלק מהסכם זה יועברו כל תוכרי התכנון במלואם למועצה ו לחברת מים.	
מדד מחירים לצרכן – המדי הכספי – המתרשם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגין כל חודש קלנטרי.	"הmdi"
מדד האחרון הידוע שהתרשם ביום חתימת חוזה זה (מדד חדש ספטמבר 2017) ושיערו נקודות (בסיס נקודות).	"הmdi" היסודי"

### נספחי החוזה

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

- א. נספח גבולות ביצוע (לא כולל המובל המערבי והדרומי).
- ב. נספח שלבי ביצוע (טבלה ותרנית).
- 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 ושכיף לביצוע.
- ז. נספח לוחות זמנים לביצוע.
- ח. שיעורי הקיזוז בגין מגרשי החברה, ככל שייהיו.
- ט. טבלת הגשת חשבון.
- י. נספח ביטות.
- יא. המפרט הכספי של האוגדן הכחול בהוצאת הוועדה הבין-משרדית שיספק על ידי המתוכנן (לא מצורף למסמכים).
- יב. מפרט מיוחד.
- יג. תקנון התב"ע ותרנית התב"ע על נספחה.
- יד. תחשביב אגרות והיטלים.
- טו. נוסח ערבות בנקאיות.
- טיז. אומדן הנדסי לעבודות וכותב כמות.
- יז. נספח בקרות איקות.
- יח. נספח אבטחות איקות.
- יט. נספח מוביל הניקוז המערבי ומוביל הניקוז הדרומי.

### תשלום היטלים ואגרות, התמחשובות ותמורה

ח'צדדים מסכימים כדלקמן:

mobher ba'at bi'ali b'al ha'megashim la'bniyah b'mekarav y'hivbu batshlom meloa ha'agrotot  
והיטלי הפיתוח של המועצה לרבות האגרות והhitlimim ha'ba'im: hitel bi'ob, hitel



תשלוט מתחם 990A בעלתית נספחים  
ח. 515496859

סלילה, היטל תיעול, היטל שצ"פ ואגרות הנחת צנרת מים, זאת כקבוע בחוקי העזר של המועצה ובכללי הרשות המקומית (ביוו) (תעריפים بعد שירות ביוב שנותנת רשות מקומית بلا תאגיד) (הוראת שעה), התשע"א-2010 (להלן- כללי הביוו).

**פירוט סכומי ההיטלים והאגרות הנקובים לעיל, בסכום המעודכן נכון ליום חתימת הסכם זה נכלל בנספח י"ד **תחשב אגרות והיטלים.****

מוסכם כי סכום זה מובה בנספח לשם המכחשה בלבד, וכי סכום האגרות וההיטלים בהם יחויבו בעלי תקרקע יהיה כקבוע בחוקי העזר ובכללי הביוו בהתאם להוראות הקבועות בהם.

עוד מוסכם כי המועצה תשתתף בעלות ביצוע מובייל הניקוז המערבי והדרומי בהפרש שבין עלות ביצוע המוביילים לבין עלות חלקה של המינהלת בעלות ביצוע המוביילים, כמיומו ביןיהם, הויאל והוא מיועד לשרת מתחמים נוספים (מתחם מכ/243, שכונת נווה פרתים, רחובות רקפת סビון וסחלב, מתחם חכ/400) אשר טרם נגבו מהם היטלי תיעול. סכום זה נאמד בכ- 7.9 מלשיות בהתאם לamodelים ולתכניות. יובהר, כי גביית ההיטלים ממתחמים אלה אינה מוסדרת בהסכם זה.

4.2. **מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את התכנון הכלול למתחם ואת עבודות הפיתוח וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונפתחו.**

**התכנון יבוצע ע"י המתכנן שיאושר ע"י המהנדס. באחריות החברה לוודא קיום ביטוח מקצועי הולם למתקנן.**

התתקשרות עם המתכננים תהיה של החברה ועל חשבונה, ללא כל הת\_hiיבות כספית של המועצה מכל סוג שהוא (גם במידה ולא יחתם הסכם פיתוח). מבלי פגוע באמור לעיל, אם יושלם התכנון ויאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה לתכנון ובנייה ומסיבה כלשהי לא יחתם הסכם הפיתוח עם החברה, הרי שם תרצה המועצה לחתום על הסכם פיתוח עם יוזם/בעליים אחרים זולתה על בסיס התכנון הנוכחי, תחייב המועצה את אותו יוזם לרכוש מהחברה את תוכרי התכנון במחair מוסכם ובלבבד שלא יעלה על מחירון משרד השיכון או משרד הביטחון (הzell מהשתים) בהינתן הנחה של 20%.

על אף האמור לעיל יובהר, כי תכנון מוביל הניקוז המערבי ומוביל הניקוז הדרומי בוצע על ידי המועצה.

4.3. **מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את מלא העבודות הפיתוח למתחם (לרבות התכנון הכלול למתחם) בסך מוסכם של 58,402,434 ש"ח. סכום הביצוע כולל ביצים ותכנון, וכן כולל את מוביל הניקוז המערבי והדרומי (להלן "התמורה") עפ"י אומדן הנדי כי כולל העבודה בתוכם כולם, המצויר בנספח ט"ז וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונפתחו. החברה תוציא אשכונית מט כדי בגין ביצוע העבודות כאמור.**



[בוטל]

מזהם מתחם 9999\* בתחילת תע"מ  
95496859  
ח.צ.

ה

ה

4.5. הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי הסכם זה הינו פאושלי וכל הפרש אשר יהיה קיים בין עוליות ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח ט'ז** לבין עוליות ביצוע העבודות בפועל, ישולם ע"י החברה. למען הסר ספק מובהר כי החברה מתחייבת לבצע ולסיים כל העבודות המפורטות בהסכם זה על נספחו ללא כל דרישות כספיות נוספות מעבר לתעריפי חוקי העזר של המועצה. למורת האמור, במקרה ותדרוש המועצה לבצע עבודות נוספות אשר איןן כוללות בתוכנות העבודה המפורטות בתכניות, במפרטים או בכתב חכמיות, תשלם המועצה לחברת תוספת כמפורט בסעיף 8.22 להלן. מובהר כי בכל מקרה בו לא יגיעו הצדדים להסכמה, תהיה המועצה רשאית להפעיל כלון מטעמה לביצוע העבודות הנוספות והחברה מתחייבת לשתף פעולה ולאפשר את העבודות שתבוצע המועצה ע"י כל מי מטעמה גם במרקעין בו מתבצעות עבודות מטעם החברה באותו מועד.

4.6. מושכם כי מתווך אגרות והיטלי פיתוח שתגובה המועצה בפועל (אם וכאשר תגבה, על פי הדין) מכל בעלי המגרשים בתחום התוכנית (על פי התעריפים שייהיו תקפים במועד ביצוע החיבור) יועבר לחברת החלק היחסי בקיוזו המרכיבים המגיעים למועצה על פי הקבוע **בנספח י"ד** להסכם. להסיר ספק, במקרה ושווי הגביה מבלי המגרשים יעלה על שווי העבודות בפועל איזו יועבר לחברת הסכם הדורש להשלמת העבודות והשרישואר בידי המועצה כאמור.

מוסכם ומובהר בזאת כי ככל שהחברה תחפוץ לבעלת מגרשים בתחום המקרקעין ותהיה חייבת, על פי חוקי העזר, בתשלום אגרות והיטלי פיתוח, איזו תשלום התמורה לחברת לא יתבצע באמצעות תשלום בעינוי, אלא על דרך ביצוע קיוזו חיבורים בגין מגרשי החברה על פי הוראות חוק החזאים, אל מול חיבובי החברה למועצה בגין אגרות והיטלי פיתוח. **הקיוזו יתבצע באופן המפורט בנספח ח' להסכם.** מובהר ומודגש בזאת, כי ככל שסכום ההיטלים והאגרות יהיה גבוה מעלות העבודות, תשלם החברה למועצה את יתרת האגרונות וההיטלים.

על אף והאמור בסעיף זה לעיל, בחלו"ף 7 שנים ממועד חתימת החוזה, וככל שלא הושלם **בייצוע** של כל עבודות הפיתוח עד למועד האמור, או אם הושלמו העבודות אך טרם שולמה מלאה התמורה על פי החשבונות המאושרים), תעזור החברה את ביצוע עבודות הפיתוח באופן שלא יהיה סכנה או מגע בטיחותי, ותמסור אותן למועצה בהתאם להוראות **סעיף 9** להסכם, בשינויים המחייבים. במועד זה, תשלם המועצה לחברת את עלות ביצוע עבודות הפיתוח (שטרם שולמה) בהתאם לכמויות שבוצעו על ידי החברה בפועל, עד לגובה מלא פוטנציאל הגביה ושיאושרו על ידי המועצה, וזאת גם אם המועצה לא גבינה את מלא היטלי הפיתוח מסיבה כלשהי.

אין באמור כדי **למנוע** מהמועצה להטיל על החברה את המשך ביצוע העבודות שטרם הושלמו, בולן או מקטנן, בכפוף לתשלום بعد ביצוע בהתאם לחשבונות מאושרים.



פתקון מסמך 9999, בערך נסיעות  
ח.פ. 96859 84515

4.7. הכספיים יועברו לחברה בתוך 10 ימים מיום גביותם בפועל, ובתנאי שהחברה השלימה עבודות בחיקף כספי שאיןו פחות משיעור הכספיים שהועברו לחברה עד לאותו מועד. ככל שערך העבודות שבוצעו בפועל גבוה משיעור הכספיים שאמורה המועצה לחברה, יועברו הכספיים לחברה בתוך 10 ימים מן המועד בו יאשר מהנדס המועצה את ההיקף הכספי של העבודות שבוצעו בפועל. עקרונות לביצוע החישוב מפורטים **בנספח ח' להסכם.**

בכל תום רביעון, תתבצע בדיקה של ערך העבודות שבוצעו בפועל (ע"י הצגת חשבון בגיןים וכמויות ביצוע) מול סכום התיילים שהועברו ו/או נגבו בפועל באותו מועד. על אף האמור לעיל, התמורה בגין ביצוע המובלטים המערבי והדרומי תשולם לא לפני חלוף 6 חודשים מהתחלת הסכם הפיתוח על מנת לאפשר למועצה לאגום משאים באמצעות גבייה ממתחמים נוספים הנחנים מהМОבל המערבי. התמורה בגין ביצוע המובלטים המערבי והדרומי תשולם ללא תלות בגביה או בקצב הגביה ממתחמים הנוספים.

4.8. מוגhor כי לצורך ביצוע הקיווז תוצמד עלות העבודות כפי שנקבעה במועד חתימת הסכם בשיעור ההצמדה למדד הקבוע בחוקי העזר ו/או התקנות הרלוונטיות.

4.9. המועצה מתחייבת שלא יינתן כל היתר בניה או אישור להעברת בעלות על פרויקט ללא גביית התיילים ע"פ הדין, ולא לקבלת אישור המינהלה על קיומם תשתיות על פי הסכם זה בMagnitude לפחות מבקש היתר הבניה. מוסכם כי לא יינתן כל היתר בניה למגרורים בפרויקט עד לתחילת ביצוע המבחן האקוסטי (שלב א' בנספח שלבי הביצוע).

4.10. מוסכם בזאת על ידי הצדדים כי אומדן **עבודות הפיתוח הנקוב בסעיף 4.3 לעיל כמו גם אופן התשלומים והקיזוז** הינט סופיים והחברה תהיה מנوعה מלהרעד עליהם ו/או לדרש תשלום ניסף כלשהו הוαιיל ועל יסוד הסדרים אלו הסכימה המועצה להתקשר עם החברה על פי ויזזה זה.

בעצם החזيمة על הסכם זה מוטרת בזאת החברה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת נגד המועצה ו/או כל מאן דהוא אחר בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפין לחוקי העזר של המועצה המאזכרים בזזה זה תיקונים והתוספות להם.

באם תפַר האגוזה איז האנאור לעיל תשפה היא את המועצה על כל נזק שייגרם לה עקב

כך.

4.11. מובהר ומוזגש **בזאת**, כי החברה לא תריה זכאית לכל תשלום נוסף מעבר לאמור בסעיפים דלעיל ובמועדים הקבועים בהם.



טלפון מתחם 999-56496859  
בטלפון 56496859  
ח.פ.

*[Handwritten signatures and markings, including a large blue 'X' over the phone number.]*

**4.12. אספקת מים למתחים ה"חברה"** - למען הסר ספק מובהר בזאת כי לפני תחילת העבודות במרקען תתקין המועצה על חשבון החברה מד מים ראשי אחד לביצוע העבודות הנחוצות במרקען והוא יספק מים לכל עבודות הפיתוח והבנייה. צricaת חמים תקבע לפי קריאת מד מים זה ותשולם על ידי החברה. כמו כן, אם תבקש זאת החברה מהמועצה, תתקין המועצה (באמצעות החברה למים) מד-מים נפרד עבור קבלן-משנה שייחפות בכך, אולם הפרש הצריכה שבין מד המים הכללי לפרויקט לבין מד המים של קבלן-המשנה ישולם ע"י החברה.

**4.13. אספקת מים לבני המגורים** – למען הסר ספק מובהר בזאת כי לכל 2 יח"ד ומעלה באותו מגש יותקן מונה מים למדידת הצריכה המשותפת וניטור הפחת, מונה זה יותקן על חשבון החברה או בעלי הקרקע, בהתאם לזהות מבקש התקנת מונה המים, עד למועד העברת המבנים לידי הרוכשים (דיירים) וחיבור מונה קבוע לדירות. מונה המים יהיה מסוג קרי"ם (קריאה מרוחק). לא יתאפשר אCLUS ייחידת דיר או לא מד-מים משותף למגרש, אף אם באותו מגש נבנתה יחידת דיר אחת בלבד.

**4.14. אספקת מים לבניין והנכסיים** – מונה האב שהותקן לכל 2 יח"ד ומעלה יועבר ע"ש הדיירים לכשירותו מונה דירתי במסגרת הבניה. יודגש כי התשלום בגין מד מים לכל יחידת דיר ישולם על ידי התושב ישירות למועצה במעמד הצגת טופס 4.

**5.** בגין כל סכום שעלה המועצה להעביר לחברת בהתאם להסכם זה (למעט בגין תכנון ובצ"מ), וכתנאי לשלוט כל חשבון מאושר, תעבור החברה למועצה 2.5% מסכום החשבון המאושר (למעט בגין תכנון ובצ"מ) וזאת למיון עלות שכר המפקח, בקרה תקציבית והבטחת איכות.

## 6. ערבות

**6.1. להבטחת קיום כל התכתיויות החברה על פי הסכם זה תמסור החברה למועצה ערבות בנקאיות אוטונומית לפקוודת המועצה באופן ובשיעוריהם המפורטים להלן. הערכות תומצאו בתוקף 45 ימים מיום חתימת ההסכם ומהוות תנאי מקדים לתחילת העבודות.**

**א. להבטחת ביצוע העבודות שלב א'-1, ללא המוביל המערבי, אשר לגביו תומצא ערבות נפרדת, תמסור החברה למועצה ערבות בנקאיות אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע לעבודות שלב א'-1 כפי שאושר ע"י מהנדס המועצה ומוכרך כנספה להסכם זה (להלן "הערבות הראשונית").**

**להבטחת ביצוע העבודות שלב א'-2, תמסור החברה למועצה ערבות בנקאיות אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע לעבודות שלב א'-2 כפי שאושר ע"י מהנדס המועצה ומוכרך כנספה להסכם זה (להלן "הערבות השנייה").**



*B*

ח.פ. 9  
טלפון: 09-5496859  
טלפון מתחם: 09-5496859

- ג. להבטחת ביצוע העבודות שלב א'-3, תמסור החברה לモעצה ערבות בנקאיות אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע לעבודות שלב א'-3 כפי שאושר ע"י מהנדס המועצה ומצורף כנספה להסכם זה (להלן "הערבות השלישי").
- ד. לאחר קבלת אישור מהנדס המועצה על גמר ביצוע עבודות כל אחד מהשלבים, א'-1 ועד שלב א'-3, החברה תחליף את הערובות הרלוונטיות בערובות "בדק", בשיעור 5% מסכום אומדן הביצוע לעבודות אותו השלב שבוצע (לא מע"מ) שתאה בתוקף לתקופה של 12 חודשים (להלן "ערבות בדק ראשונה" או "ערבות בדק הראשונות"). המועצה תהא רשאית ל החלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח.
- ה. המועצה תהיה רשאית להפחית את סכום הערוביות במידה וייסרו רק חלק מן העבודות ולהעמידה על 10% משווי העבודות הנותרות.
- ו. עם תום תקופה ערבויות הבדיקה הראשונית, החברה תחליף אותן בערובות "אחריות", בשיעור 2.5% מסכום אומדן הביצוע לעבודות שלבים א'-1 עד א'-3 (לא מע"מ) שתאה בתוקף לתקופה של 60 חודשים (להלן: "ערבות אחריות ראשונה"). המועצה תהא רשאית ל החלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח.
- ז. מבלי לפגוע בכלל האמור לעיל בקשר עם הערובות הראשונה או השנייה או השלישי, לאחר מסירות העבודות שלבים א'-1 עד א'-3, ולכל המאוחר 30 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות שלב א'-4 (בעבודות במקטעים 1-25) תמסור החברה לモעצה ערבות בנקאיות בשיעור 100% מסכום אומדן העבודות (לא מע"מ) של מקטע מוציע כפי שייאשרו על ידי מהנדס המועצה בכתב (ערבות אחת בסכום ביצוע מקטע אשר תשמש כבتوיחה לכל אחד מהמקטעים) (להלן "הערבות הרבעית").
- ח. מוסכם בזאת, כי במידה וקיים בידי המועצה סכומים אשר טרם הועברו לחברת - מסכימים הצדדים כי החברה רשאית על ידי מותן הודעה בכתב לモעצה מראש, להזכיר את מי מן הערוביות לעיל בסכומים אלה אשר ישארו בידי המועצה בערובה. ערבות זו תחולף בערובות "בדק", ולאחר מכן בערובות "אחריות", כאמור בסעיפים קשניים (ז') ו-(ו') בשינויים המחויבים.
- ט. מבלי לפגוע כאמור לעיל, להבטחת ביצוע עבודות השכ"פים (שלב ב') תמסור החברה לモעצה ערבות בנקאיות אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע בעבודות השכ"פים, וזאת לא יותר מ-30 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות שלב ב'. ערבות זו תחולף בערובות "בדק", ולאחר מכן בערובות "אחריות", כאמור בסעיפים קשניים (ז') ו-(ו') בשינויים המחויבים.
- UMBILY LPGOU BAAMOR LEUIL, LHBETHTH BIIZUO UBODOT HATBUTA HATZPONIYA (SHELB G') TAMSOR HACHBRA LMOUZA URBOT BATNAIAT AUTONOMIYAT SHEIUOR 10% MASCOM OMADAN HIBIZUO UBODOT HATBUTA HATZPONIYA, ZOT LA YAOHR M-30 YOM LPENI TCHILAT BIIZUO UBODOT SHELB B'.
- הטבתה הatzponiyat, zot la yaoher m-30 yom lpeni tchilat biizuo ubodot bityros biizuot maton hatzponiyat, umidru al yadim ha-mouza lehmo ulehu tazrikha biizuot bityros biizuot shehl g'.



סמל מתחם 991א' בעלתית דס 5486854 נ.מ.

בעARBOT "B'DIK", ולאחר מכן בעARBOT "ACHRIOOT", כאמור בסעיפים קטנים (ד') ו-(ו') בשינויים המחויבים.

יא. מבלתי פגוע כאמור לעיל, להבטחת ביצוע עבודות מובל הניקו'ז המערבי (ח'LIK MASHLEV

א'-1) תמסור החברה לMOUCAZA URBOT BNKA'IT AUTONOMIYAT B'SHEUOR 10% MASCHOM אומדן הביצוע לעבודות מובל הניקו'ז המערבי, וזאת לא יותר מ-30 יום לפני תחילת ביצוע עבודות המובל המערבי. URBOT ZO TOCHLAF BEURBOT "B'DIK", ולאחר מכן בעARBOT "ACHRIOOT", כאמור בסעיפים קטנים (ד') ו-(ו') בשינויים המחויבים.

יב. על אף האמור לעיל, רשאית המועצה לפטור את החברה ממתן URBOT B'ICOU BLBED (לא URBOT B'DIK), אם ראתה כי סכום העARBOT הנדרש על פי החוזה מהוות פחות מ- 50% מהיקף העבודות שבוצעו בפועל ושהחשבון בגין טרם אושר.

6.2. כל URBOT שתינתן לMOUCAZA תהיה בלתי MOTNIAH, AUTONOMIYAT, צמודה למדד המCHARIM לצריכן ובהתאם לנוסח המצויר להסכם CONSAPEH TI'U.

6.3. החברה מתחייבת להאריך מעט לעת את תקופת תוקפה של העARBOT HRELBNTIYAH CK שתהא בתוקף כל תקופת ההסכם עד למועד החלפתה בעARBOT אחרת על פי ההסכם.

6.4. הוצאות הוצאה העARBIOYOT VEN ARKUT TUKFEN YHOLU UL HAREPHEH BLBED.

6.5. המועצה רשאית לפי שיקול דעתה הבלדי להקטין את SHI'UOR URBOT BAOPEN YCHSI לאחר מסירה סופית של ח'LIK MUBODOT HAFROIKET.

6.6. החברה תהיה רשאית לבקש מהמעצה להמיר SCOMIM SHAMOUCAZA CHIBAT BTSHLOMIM למנהל לפי חשבון מאושר וטרם SHOLMO, בעARBIOYOT AO CH'LIK MAHO.

## 7. מע"מ

החברה תגשים חשבוניות מס כדי בגין עבודות הפיתוח שבוצעו על ידה עבור המועצה.

## 8. B'ICOU UBODOT U'YI HAREPHEH

8.1. החברה מתחייבת בזאת לבצע על חשבונה ואחריותה, עצמה או ע"י קבלני משנה מטעמה, עבור המועצה את כל עבודות הפיתוח המפורחות בחוזה זה ובנספחים ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ונספחים. להסורת SPAK YOBHAR CI HESCOM ZA AIYU MATIYACH לביצוע עבודות בתחום מגזרים לבנייה, והמועצה לא תישא בכל חבות או אחריות בקשר לEXECUTION UBODOT B'THMOMI MAGZRIM LBONIYA.



ב'פ. ח.פ. 859 6859 9696 5555 5555 9999 \*  
מטבעת מס 5555 5555 5555 5555 5555 5555

8.2. מובהר כי קבלני המשנה אשר יועסקו ע"י החברה יהיו קבלנים מורשים על פי כל דין לבצע את העבודות, ובמבי לגורע מכלליות האמור לעיל יהיו בעלי סיוג מתאים על פי חוק רישיון קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט – 1969. החברה תגיש לאישור המועצה, מראש, כל קובלן משנה אשר יועסק על ידה בעבודות הפיתוח.

8.3. כן מוסכם בזאת על הצדדים כי כל הוראה שתינתן על ידי המהנדס ו/או על ידי מנהל הבטחת איכות ו/או בקרת איכות לחברת ו/או למי מנכיגיה המוסמכים תהיה סופית ותהווה חלק בלתי נפרד מחיובי החברה וכאילו בכלל מפורשות במסגרת חיובי החברה על פי הוראות חוזה זה ונספחו.

8.4. כן מוסכם על הצדדים כי נהלי העבודה, קביעת ישיבות מתן דיווחים וכיו"ב יקבעו על ידי מהנדס המועצה ו/או מנהל הבטחת או בקרת איכות ויחייבו את החברה.

8.5. החברה מתחייבת לבצע את כל העבודות על פי תכניות המתכנן אשר יוכנו במימוןה (לרובות מוביל הפרויקט אשר תוכנו ע"י המועצה) כפי שתוארנה על ידי המהנדס וזאת באמצעות קבלנים הרשומים כדין בפנקס הקבלנים לכל סוג עבודה מהעבודות הניל' ובסיווג הקבלני והכספי המתאים לאותה עבודה.  
החברה מתחייבת לקבל אישורו המוקדם של המהנדס לכל התקשרות עם כל קובלן מהקבלנים הניל'. לקובלן בתחוםי עבודות ביוב ומים נדרש בנוסף אישור החברה למים.  
כן מתחייבת החברה להמציא למועצה העתקי החוזים עבור החתימות למעט הנספח הכספי (להלן - "הסכם עם הקובלן").

החברה מתחייבת כי בכל הסכם עם קובלן ו/או מתכנן ו/או יועץ שתעסוק (להלן בסעיף זה "הקובלאן") ייכללו הסעיפים הבאים:

8.5.1. סעיף המחייב את הקובלן להישמע לכל הוראות מנהל הפרויקט ו/או המהנדס ו/או המפקח ו/או מנהל בקרת איכות.

8.5.2. סעיף בו מאשר קובלן 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 תמורת בגין עבודתו מכל סיבה שהיא.

8.5.3. כי המועצה תהיה מוטבת לפוליטשת ביטוח העבודות הקבלניות ו/או ביטוח המעסיקים ו/או ביטוח צד ג' שיעורק הקובלן ללא זכות שיבוב כנגד המועצה.

8.6. החברה מתחייבת בזאת – למען הסר כל ספק – לשלם את שכר המתכננים מטעמה בגין כל עבודה מהעבודות הניל' (למעט מוביל הפרויקט אשר תוכנו ע"י המועצה).

8.7. החברה תעסיק מנהלי עבודה, מפקחים, מהנדסי ביצוע, מודדים, מעבדה מאושרת מוסמכת וכל בעל מקצוע נדרש לצורך בקרת איכות ביצוע עבודות הפיתוח.  
על הפיקוח ובקרת איכות להישמע לכל הנראות ודרישות מנהל הבטחת איכות.

ת.פ. ח.פ. 515496859  
מתמחם מתחם 990א בעלתית גללים \*



8.8. בדיקות מעבדה יבוצעו ע"י מעבדה מאושרת ומוסמכת ויימסרו למפקח, לבקרה האיכות ולהבטחת האיכות. שכר המעבדה ישולם ע"י החברה.

8.9. הבטחת האיכות תועסק ע"י המועצה. מנהל הבטחת איכות יהיה רשאי להזמין בדיקות מעבדה עצמאיות לאישור בקרת איכות ועלותן תשולם ע"י החברה.

8.10. למען הסר ספק מודגש בזאת כי אין בפיקוח המבוצע על ידי המהנדס ו/או מנהל הבטחת איכות ו/או המעבדה כדי לשחרר את החברה מחובתה להעסיק על חשבוניה ומטעמה מנהל פרויקט ומהנדס ביצוע צמוד לניהול ביצוע כל עבודה מוגבהת הפיתוח המפורטות בהסכם זה ונוסףיו.

8.11. החברה מתחייבת להגיש למהנדס ולמפקח דו"חות מפורטים ושוטפים בכתב על התקדמות ביצוע העבודות, ולדוח על כל סטייה צפואה או קיימת מלאה הזמן של כל שלב.

8.12. החברה מתחייבת לניהל באמצעות מנהל הפרויקט ומהנדס הביצוע מטעמה ימן עבודה לגבי ביצוע העבודות, ולספק על חשבונה שמיירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחונו ולנוחיותו של הציבור. החברה מתחייבת להעסיק יועץ בטיחות ולמנות ממונה בטיחות אשר יגיש דו"חות בטיחות למועצה לפי הוראות המפקח, ולא פחות מפעמים בחודש.

8.13. החברה מתחייבת להגיש לוועדה המקומית בקשות לקבלת היתרין בניה לכל עבודה הטעונה היתרין מעבודות המתוירות בחוזה זה ובנספחו. מוסכם בזאת על ידי הצדדים למען הסר ספק כי החברה תישא בכל אגרה ו/או תשלום לוועדה המקומית ו לרשותו הרלוונטיות הקשורין בהagation בקשות לקבלת היתרין בניה שוגפים אלה מוסמכים לגבותם על פי כל דין, וזאת בגין כל בקשה לקבלת היתר בניה שתוגש.

8.14. החברה מצהירה בזאת כי ידוע לה שלאור העבודה שבמרקען לא בוצעו כמעט בכלל עבודות תשתיות ופיתוח סביבתי תחתום המועצה על בקשות להיתרי בניה ליחידות הדיר שיגשו על ידי החברה בכפוף לקיומן או הבטחת ביצוע של התשתיות ועבודות הפיתוח הנדרשות בהתאם להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ונוסףיו.

8.15. מבלי לפגוע כאמור לעיל, מוסכם על ידי החברה והיא מאשרת בזאת, כי לא תהא הזכאית לקבלת אישור הרשות המאשרת על פי דין לחברוי הקבע של חמל, מים חוטפלון, למבנים שתבנה החברה במרקען (טופסי 4), כל עוד לא קיבלה אישור מהנדס כי החברה מלאה עד אותה מועד את כל עבודות נשוא הסכם זה לשביעות רצוננו המהנדס רשאי לדרוש (על חשבן החברה) חוות דעת יועץ בטיחות לבחינות

4. החלטת מתקנים 1991 בטלזט ישמש להשלמה של עבודות הפיתוח המתחייבות לביצוע לצורך מתן טופס 4.



טופס מס' 498859  
בטלזט ישמש להשלמה של עבודות הפיתוח המתחייבות לביצוע לצורך מתן טופס 4.

ח.פ.

8.16. החברה מתחייבת לא כל התנויות וסיגנים, לא לאפשר אכלאס של אף אחת מיוחדות הדירות עד להשלמת העבודות למעט שכבה סופית של אسفלת ו/או אבני משטבות וכן מילוי כל הדרישות לרבות קבלת אישור ייעץ הבטיחות. האמור אינו פוגע בחובות החברה להשלמה ומסירה סופית של כל עבודות הפיתוח והתשתיות הנוגעות למתחם בשלב בו יורה על כך המהנדס.

8.17. החברה מתחייבת לבצע את העבודות על פי לוח הזמנים ובשלבים כאמור בספק שלבי הביצוע ובספק לוחות הזמנים המצורפים לחוזה זה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח של כל שלב במועד הקבוע בספק כי (שלבי ביצוע).

8.18. כל שינוי בתוכניות המאושרות על ידי המועצה לביצוע וכל עבודה מהעבודות שיש בהסכם זה לא יעשה אלא בהסכמה בכתב ומראש של המהנדס.

8.19. מוסכם בזוה בין הצדדים כי החברה תהא חייבת להכניס בכל תוכנית מהתוכניות שתוגשנה על ידה לאישור המועצה את כל השינויים ו/או התקוניים שידרשו על ידי המהנדס וזאת עד למועד שיקבע על ידו להשלמת כל שינוי ו/או תיקון כאמור. להוראות החוזה, המפרטים, הנפקחים והספר הכהול.

8.20. מוסכם על ידי החברה ומוצחר בזוה על ידה כי ידוע לה שכל שטח מהמרקען המיעוד לפי התוכנית לשכ"פ ו/או כבישים ו/או כל השטחים הציבוריים ואשר בין היתר בתחוםו יבוצעו עבודות הפיתוח על פי הוראות חוזה זה הופקו ו/או מיועדים להפקעה לצורכי ציבור ונרשמו ו/או אמורים להירשם כולם על שם המועצה.

8.21. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה לבצע את כל העבודות ברמה מקצועית נאותה, בהתאם לתקנות כפי שיאשרו על ידי המהנדס ובהתאם להנחיות ומפרט הספר הכהול, והנחיות מנהל הבטחת האיכות לכל עבודה מהעבודות הנ"ל.

#### 8.22. שינויים ותוספות בתכולת העבודה ע"פ הסכם זה:

ההנדס רשאי לדרש שינויים ותוספות בתכולת העבודה הכלולה במסמכי חוזה זה. שינויים ותוספות שביזמת החברה או בעלי מגרשים שבתחום הפרויקט יהיו כפופים לאישור מראש ובכתב של המהנדס.

מערכות ועלותם של שינויים ותוספות תקבע ע"י המהנדס ע"פ הכללים הבאים:  
עבור עבודה או חומר שערכם מופיע בכתב הכמות- לפי כתוב הכמות ובסழוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.

עבור עבודה או חומר דומים לערך שופיע בכתב הכמות- לפי כתוב הכמות ובסழוד

למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.

מספר מתחם 199A בעילית בע"מ  
ח.ב. 515496859 \*



עבור עבודה או ערך אחרים לפי מחירון "המארג המשולב" או "דקל" עדכני לעבודות בהיקף גדול ובנהנחת של 20% ממחירוניכם אלה או לפי ניתוח מחיר ישאיר המהנדס. המהנדס יהיה הפסיק האחרון בעניין מחיר השינוי או התוספות הנדרשות וכל זאת בתנאי שתוספות אלה לא יגדלו את סה"כ היקף העבודות. בהתאם מובהר שלא תהיה תוספת תשלום או תשלום נפרד בגין שינויים אלה. מובהר ומוסכם בזאת כי ככל שהਮועצה תבטל מטלה כלשהי מעבודות הפיתוח, מכל סיבה שהיא, ייגרע שווי המטלה מzdן העבודות ולא יוכל במסגרת קיזוזי הכספיים בחסכם זה.

#### **8.23. בטיחות ונקיון :**

החברה מתחייבת להתקין, לספק ולתחזוק, על חשבונה, גידור, תמרורי אזהרה, אמצעים להסדרי תנועה ושאר אמצעי זהירות לביטחון העבודה הקבלנית ולביטחונו זנוחיותו של האיבור בהתאם לצורכי המקום וכנדרש על פי כל דין, נהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק אמצעי בטיחות מיוחדים בהתאם להוראות המהנדס או מנהל הבטחת איזוט. לצורך ביצוע סעיף זה, על החברה להעסיק יועץ בטיחות שייבין דוחות והנחיות למנהל. המהנדס ומנהל הבטחת האיזוט רשאי להפעיל את יועץ הבטיחות על חשבונו המנהל.

החברה מתחייבת לשמר על נקיון האתר לרבות ביצוע עבודות סילוק פסולת בניין ומניעת אבק ומטודים. החברה מתחייבת להשמע להוראותיו המחייבות של המהנדס/מנהל הבטחת או בקרת האיזוט ולבצע בכל פעם שידוש זאת על חשבונה, פעולות תחזקה ונקיון באתר.

#### **9. מסירת העבודות**

**9.1. מובהר ומודגש בזאת כי לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח בתחום כולם תבוצע מסירה סופית של כל העבודות בתחום והעברת אחריות עליהן למועצה (להלן "מסירה סופית").**

**9.2. מובהר בזאת כי עד למועד מסירה סופית של כל העבודות כאמור לעיל, החברה אחראית באופן בלעדי לכל תקלת או קלקל הנובעים משימוש בחומרים לא טובים או עבודה לקויה, גם במידה וחלק מהמקבצים/ייחידות הדיר או כלשהו לפני המסירה הסופית. ערביות הטיב שתעמיד החברה לפי סעיף 6.1 לחוצה תמשנה גם להבטחת קיום התחביבויות החברה בעניינים אלה.**

בגמר ביצוע כל עבודה מהעבודות המפורטות בחוזה זה ונשפחו תמציא החברה למועצה מסמכי עוזת (AS MADE). עיפן הנדרש בסוף י"ב (הפרט המיום) וכמפורט להלן:



מספרות מתחם 199 באטלית נייר  
515496859  
ח.פ.

*[Handwritten signatures and marks]*

- תכניות עדות (AS MADE) חתוםות על ידי מודד מוסמך והמתכנס של אותה העבודה לרבות בפורמט אשר מאפשר ייצור שכבה מתאימה במערכת ה-GIS של המועצה.
  - אישורי קבלת העבודה ע"י המתכננים, כל מתכנס בתחוםו.
  - תוצאות בדיקות מעבדה.
  - תעוזות ומסמכים יצרניים וספקים.
- 9.4. לאחר השלמת הביצוע כל עבודה מהעובדות המפורטות בחוזה זה ונשפחו, יקבע המהנדס מועד לביקורת בתיאום עם נציגי החברה והקבלן ומנהל הבטחת ומנהל בקרה האיכות ויערך סיור לבדיקת העבודה.
- 9.5. החליט המהנדס שעלה החברה לבצע תיקונים באזורה עבודה ימסור לחברה רשות תיקונים שיש לבצע והחברה תדאג להשלמת הביצוע תוך התקופה שתקבע על ידי המהנדס.
- 9.6. לאחר השלמת התיקונים תיערך בדיקה נוספת נספה לקבלת אישור המהנדס שיווכל לאשר את סיום הביצוע העבודה ובבלתה או להורות על תיקונים נוספים שעלה החברה לבצע.
- 9.7. למען הסר ספק מוצחר על ידי הצדדים ומוסכם ביניהם כי אין ורק קבלת אותה העבודה על ידי המהנדס כאמור לעיל על פי תעוזת גמר חתומה על ידו שתימסר לחברה תחשב כמסירת העבודה למועצה ולבולוטה (להלן - "קבלת העבודה על ידי המועצה").
- 9.8. אחריות החברה לכל עבודה מהעובדות הנ"ל תהא בשני שלבים, כדלקמן:
- 9.8.1. שלב ראשון – שנת בדק: אתריות כוללת לשנה אחת מתאריך המיסירה הסופית וקבלת כל העבודות ע"י המועצה.
- 9.8.2. שלב שני – תקופת אחריות: 5 שנים מיום שנת הבדיקה לתקינות המערכות הטമונות וחmissות.
- 9.9. החברה תהיה אחראית במשך תקופות הבדיקה והאחריות לתקן כל ליקוי שיתגלה בעבודות נשוא הסכם זה למעט ליקוי הנובע מתחזוקה לקויה או חסירה ונזק שבר. החברה מתחייבת לתקן כל ליקוי בהתאם לדרישה שתועבר אליה על ידי המועצה וזאת בהתאם למועד שנקבע בדרישה.
- כזו מתחייבת החברה להעביר למועצה את כל המסמכים בעניין החומראים בהם נעשו שימוש ואחריות היצרניים לטיבם ובכלל זה תקופה של אחריות זו.



ח.פ. 59  
טלפון מתחם 515496859  
טלפון מטה 515496859  
בשליטת נעמֵם

9.10. לא תיקנה החברה את הליקוי תהיה רשאית המועצה אך לא חייבת לתקן את הליקוי בעצמה ולחלט את הערבות הבנקאית שנמסרה לה על ידי החברה וזאת בנוסף לכל סעיף אחר אשר תהא זכאית לו על פי כל דין. מוסכם כי מימוש הערבויות יעשה לאחר שנתנה המועצה לחברת התראאה של 15 (חמשה עשר) יום לפני מימוש הערבויות. ההתראה תישלח בדו"ר רשום עם אישור מסירה.

## 10. אחריות וbijtow

### אחריות

10.1. החברה תהיה אחראית לכל נזק שהוא, בין לנזק גופו בין לנזק רכוש, ולכל נזק אחר שייגרם ל"מועצה אזורית חוף הכרמל" (להלן: "המועצה") ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה מעשה או מחדל מצד החברה או מי מטעמה, הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מביצוע העבודה ו/או בקשר אליהן בין במהלך ביצוע העבודות ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידה בין אם נגרם על ידי עובדיה ו/או שלוחה ו/או כל הנתון למרותה.

### bijtow

10.2. מבלתי גרווע מאחריות החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את הביטוחים המפורטים בהמשך ועפ"י תנאי הביטוח המפורטים ב"אישור עירicit הביטוח" המציג בנספח י', ולקייםם במשך כל תקופת הפרויקט. קיום ביטוח המתכנים והקבלנים מטעמה לרבות ביטוח מקצועי, נזק לרכוש, אחריות צד ג' ואחריות מעבידים הינם באחריותה המלאה של החברה.

החברה תבטח על חשבונה על פי פוליסט ביטוח את הפרויקט ועל כל הכרז והנובע ממנו ולרבות: חומרים, ציוד מתקנים וכל דבר שהוא שהובא למקום ביצוע העבודה לצורך העבודה, מלאו ערכם מזמן בזמן, נגד כל נזק או אובדן שהחברה אחראית להם לפי תנאי הסכם זה ותנאי התקשרותה עם כל גורם אחר. החברה מתחייבת כי פוליסט ביטוח תנינה בתוקף לכל תקופת הפרויקט.

10.3. להלן פירוט הביטוחים הנדרשים:

10.3.1. פוליסט כל הסיכוןים לביטוח "עובדות קבלניות" בנוסחת ובתנאים שאינם פחותתיים מהתנאי הפוליס הידועה בשם "בית 2013".

- פרק א' – ביטוח הרכוש – בסכום ביטוח השווה למלא היקף העבודה, כולל חומרים וכיוד המובאים על ידו לאתר העבודה.

- פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של לפחות: \$ 2,500,000 – \$ 2,500,000 לאירוע ו-



מספר תמלוגם 999-A בטלית דיסס 515496859  
ח.פ. 99

- פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים, בגבולות אחריות של לפחות 1,500,000 \$ לעובד ו- 5,000,000 \$ למקהה ולתקופה. [МОВН] שעל הקובלן לשלם למוסד לביטוח לאומי את כל התשלומים המגיעים כחוק, עבור העובדים].

10.3.2. לכל הצד המיכון הנדסי ולכל כלי הרכבת את הביטוחים כמפורט להלן :

#### 10.3.2.1. ביטוח "חובה" כמתחייב עפ"י החוק.

10.3.2.2. ביטוח צד שלישי רכוש בגבול אחריות שלא יפחט מ- 300,000 ש"ח לאירוע, לכל כלי בנפרד. בפולישה זו מבוטל (אם קיים) חריג "נזק תוצאותתי".

#### 10.3.2.3. ביטוח "מקיף" לכלי הרכבת.

10.3.2.4. ביטוח "כל הסיכוןים" לציד המיכון הנדסי. ביטוח זה יבוצע בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מהתנאי הפולישה הידועה בשם "בית".

הקובן רשאי לבצע את הביטוחים הנזכרים בסעיפים קטןים 1 ו- 4 לעיל, אולם הוא פוטר את "המעצה" מאחריות כלשהיא בגין נזק שייגרם לכלי רכב ו/או לאיזוז מכוני הנדסי.

10.3.3. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבויטה : "... ו/או מועצה אזורית חוף הכרמל ו/או התאגידים העירוניים שלה ו/או חברת מתחם 199 א' בעתלית בע"מ ו/או עובדייהם ו/או כל הבא מטעם" (+ סעיף אחריות צולבת בביטוח אחריות כלפי צד שלישי).

10.3.4. במעמד חתימת החוזה, החברה תמציא ל"מעצה" אישור עריכת ביטוח, עפ"י הנוסח המציג בכנספה יי', אשר יכלול בין השאר :

10.3.4.1. אישור על קביעת "חברת מתחם 199 א' בעתלית בע"מ" כ"موظב" בלבד בפולישה, וכי בכל מקרה של פיצוי עפ"י פרק א' (ביטוח הרכוש) הפיצוי ישולם אך ורק לפוקודתה.

10.3.4.2. אישור שקיים ביניהם הסדר לתשלום הפרמיות.



פחתת מתחם 199 א' בעתלית בע"מ  
ח.פ. 515496850 \*

*b*

10.3.4.3. אישור שבכל מקרה של צמצום ו/או ביטול הפוליסה – הצמצום/הביטול לא יכנס לתוקףטרם חלפו 60 ימים ממועד מתן הודעה על כך בכתב רשמי גם ל'מוועצה' וגם לחברת מתחם 199א' בעטלית בע"מ.

**החברה מתחייבת להציג ל'מוועצה' אישור חדש, לפחות 15 ימים לפני תום תוקפו של כל אישור, כל עוד החזזה מחייב זאת.**

10.4. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד והחברה רשאית לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניה, על מנת לכיסות את מלאה אחריותה.

10.5. החברה תזodium כי הקובלן ימלא בקפדנות את כל דרישות והתנאות הפוליסות וכן בקרות מקרה ביטוח להודיע על כך מיידית ל'מוועצה' וכן לפעול למימושן של הפוליסות.

10.6. החברה ו/או הקובלן ישאו לבדוק בכל סכומי ההשתתפות העצמית, עפ"י כל הpolloיסות.

10.7. תיקן הקובלן את הנזק המכוסה עפ"י הpolloיסה לשביעות רצון "החברה" – תעביר לו "החברה" את תגמולו הביטוח שקיבלה מ לחברת הביטוח.

10.8. למען הסדר ספק מוסכם על הצדדים כי כל פרט שלא הוזכר בהוראות הביטוח אין בו כדי לחייב כלל ועיקר את המועצה או מי מטעמה בכל חובות נזיקית ו/או אחרת מכל סוג שהוא כתוצאה מביצוע הפרויקט על ידי החברה.

10.9. כן מוסכם על הצדדים כי כל אימת שה\_moועצה ו/או מנהל הפרויקט תتابע לשלים כל נזק שנגרם עקב מעשה ו/או מחדל של החברה בקשר עם העבודות נשוא הסכם זה תשפה החברה את המועצה ו/או את מנהל הפרויקט על כל נזק שייתבעו לשומו כאמור על פי פסק דין סופי, בתנאי שה\_moועצה ו/או מנהל הפרויקט יודיעו לחברה על התביעה ויאפשרו לחברה, באם תבהיר לעשות כן, להתגונן בתביעה.

### הסביר זכויות

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

מוסכם על החברה כי המועצה תהיה רשאית להעביר זכויות ו/או חיבורים על פי הסכם זה לאחר זואת למעט סמכויות שלטוניות.

A photograph showing handwritten signatures and a blue circular stamp. The stamp contains the text 'המועדון לאנו' around the perimeter and '515896859' in the center. A blue line connects the stamp to the handwritten text above it.

החברה לא תהיה רשאית להקנות מנויות או זכויות בה לצדדים שלישיים למעט בעלי מגרשים נוספים בתבנית.

הפרה יסודית

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

- א. אם העבודות יבוצעו בסטייה שהינה לדעת המהנדס ו/או מנהל הבטחת האיכות סטייה מהותית מהותוכניות והמפורטים המצורפים לחוזה זה. החברה תהיה זכאית להביא תוך 30 (שלושים) יום מקלט הודעה על כך מן המועצה, חוות דעת נגדית באשר למהות הסטייה אם בכלל.

ב. אם העבודות יבוצעו בסטייה מהותית מלאה הזמןים של שלבי הביצוע למעט סטייה אשר נגרמה עקב עיכוב או מחדר של המועצה, מוסדות התכנון או עקב כוח עליון.

ג. אם ביצוע עבודות תיפויו באותו שלב יופסק לתקופה רצופה העולה על 60 יום מסיבות התלוויות בחברה ולא מסיבות של כח עליון.

ד. אם יינתן נגד החברה צו פירוק או צו כינוס נכסים או צו פשיטת רגל שלא יבוטל תוך 60 יום ממועד הטלתו או מיום ההחלטה בבקשת לביטול הצו אשר הוגשה על ידי החברה, לפי המאוחר מביניהם.

ה. מוסכם על הצדדים כי תינתן לחברה הזדמנות לתקן את ההפרה, תוך 30 יום מקלט חוות מן המועצה על ההפרה. אם לא תבוצע ההפרה תוך 30 יום אלה, תהיה זכאית המועצת לבטל את החוזה.

ביטול החוזה

13. בוטל החזואה על ידי המועצה מחמת הפרה יסודית של החברה תהיה המועצה רשאית לחלט לגבי ערכות שבידה, לסלק את ידם של החברה או מי מטעמה מהשתחים הציבוריים שבמקראין ולסייעים את ביצוע העבודות בעצמה או על ידי מטעמה.



14. כל הסכוסכום ו/או חילוקי הדעות שיתעוררו בין הצדדים בקשר לחוזה זה, או סעיף מסעיפיו, יועברו להכרעת בורר ניטרלי שיתמנה על ידי הצדדים. בהעדר הסכמה ביניהם למינוי בורר, יתמנה הבורר על ידי הממונה על מחוז חיפה במשרד הפנים וזאת לבקשת אחד הצדדים. הבורר לא יהיה משוחרר מהוראות הדין המהותי, אך יהיה משוחרר מתקנות הדיוניות ודינאי הריאות ויהיה מוסמך ליתן החלטות ביןיעים ו/או סעדים זמינים, בנוסף על סמכותו ליתן פסק דין סופי. פסק הבורר יהיה מנומך.

תנאים כלליים

15. החברה מצהירה כי בין ו/או מי מטעמה לבין המועצה ו/או מנהל הבטחת האיכות ו/או המפקת ו/או מנהל בקרת איכות לא מתקיים יחסי עבודה מעמיד וכי אין בהסכם זה או בתנאי מפניותיו כדי ליזור יחסי עבודה מעמיד ו/או סוכנות ביון הצדדים

16. תנאי מתלה: מוסכם על הצדדים כי חוזה זה יכנס לתוקפו לאחר אישורו ע"י מלאת המועצה בהתאם לסעיף 98א לפסמתה העיריות.

17. החוצה מותנה באישורה של התוכנית (לרובות נטפchia והmphרטים) בוועדה המקומית ושר הרשות עפ"י תצורת.

18. חוזה זה מבטל כל מצג ו/או הסכמה בין בעל פה ובין בכתב מכל סוג במידה והוא כאלה עובר  
עד לחתימתה על חוזה.

19. החברה תזוויע על זהות נציגה המוסמך של החברה לכל דבר ועניין הקשור ביצועו של הסכם זה תוך 30 ימים מיום החתימה על הסכם זה. החברה תהא רשאית להחליף את נציגה המוסמך וב└בד שנותנה על כל הודעה בכתב למועדצה.



מספר מזהה 1991, בערך גראם  
515496859 N.F.

### כתובות הצדדים

כתובות הצדדים לצורך חוויה זה יהיו :  
 כאמור בគוטרת להסכם זה .

כל הودעה אשר תשלח לצד בדואר רשום לכתובתו הניל – תחשב כהודעה שהגיעה למענה בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב הרשמי לשלוח בדואר ישראל .

#### ולראיה באו הצדדים על החתום :



החתום

אישור :

אני החר"ם איקחה בר, עוז"ד מאשר/ת  
 כי החברה קיבלה את כל החלטות  
 הנדרשות לשם התchingיבותה בהסכמים  
 זה (פרוטוקול החברה מצ"ב), וכי כי  
 ה"ה



אישור :

אני החר"ם אסנת הייש, עוז"ד  
 מאשר/ת כצפרמל סלע וחגי עטיה  
 חתמו על החסכם בשם המועצה וכי  
 חתימתם בצד ימין חותמת המועצה  
 מחייבת את המועצה על פי דין .

אסנת הייש, עוז"ד  
 40378, חתימה

0863/14300  
 ת.ז. 37603405  
 ון היין פ.ג. י.ר.ן 2.י.ן  
 ו-עו"ד ליאור עמר.ת.ז. 025005398  
 חתמו על ההסכם בשם החברה וכי  
 חתימתם בצד ימין חותמת החובה  
 מחייבת את החברה על פי דין .



# פיתוח מתחם 199א' בעתלית בע"מ ח.ב. 515496859

## **פרוטוקול**

### **ミישיבת מועצת המנהלים של החברה**

**שהתקיימה ביום 2017/09/17 במשרד הרשות של החברה**

עו"ד ליאור עמר, אוחד מורג, טל ביטון, ירון גיגר, ישראל בכר,

nocchim:

ברק פילי, נמרוד בליטי

ליו"ר נבחר:

ליאור עמר בעל מנויות רשום בחברה.

על סדר היום:

קביעת זכויות חתימה בחברה לעניין הסכם הפיתוח

והתקשרות עם המועצה האזורית חוף הכרמל.

### ההחלטה:

לקבוע כי חתימתו של עו"ד ליאור עמר ת.ז. 025005398, בעל המניות הרשות בחברה (בנאמנות), יחד חתימת שניים מבין חברי הנהלה אוחד מורג, טל ביטון, ירון גיגר, ישראל בכר, ברק פילי, נמרוד בליטי, בצוירוף חותמת החברה, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין, לרבות חתימה על הסכם הפיתוח מול המועצה האזורית חוף הכרמל.



הנני הח"מ עוזך - דין מאשר בזה כי :

1. החברה דלעיל קיימת, פעולת, שמה אינו שונה והיא מוסמכת לבצע את הפעולות עליו הותלו.
2. פרוטוקול זה נחתם כדין ע"י בעל המניות מר ליאור עמר, עו"ד.
3. ההחלטה נתקבלה כדין בהתאם למסמכי התאחדות החברה ומחייבת את החברה.
4. חתימת מר ליאור עמר, בצוירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לצורך ביצוע ההחלטה הניל.

ניתן היום 17/09/2017



**ליאור עמר**, חברת עורכי דין ונותריין  
**LIOR AMAR, LAW FIRM & NOTARY**

LIOR AMAR, ADV.  
IKA BAR , ADV.  
HAYA SHVAMENFELD, ADV.  
ZEHAVIT SIBONY, ADV.

ליאור עמר, עו"ד, נוטריין  
איקה בר, עו"ד  
חיה שבמנפלד, עו"ד  
זהבית סיבוני, עו"ד

שדי המגנים 60, קומה 2, חיפה 33264

טל' (רב קווי) : 04-8526163 TEL פקס : 04-8526162

אתר אינטרנט בכתובת : [www.amar-law.com](http://www.amar-law.com)

דוא"ל : lior@amar-law.com

דוא"ל : ika@amar-law.com

דוא"ל : haya@amar-law.com

דוא"ל : zehavit@amar-law.com

כ"ד חשוון, תשע"ח

13 נובמבר, 2017

מספרנו: מ/57

לכבוד

לכל מאן דברי

איין,

הנדון : אישור מושה חתימה חברת מתחם פיתוח 199א בעתלית בע"מ

אני התיימם, חיה שבמנפלד, עורכת דין במשרד עורכי דין ליאור עמר, עורכי דין של חברת מתחם פיתוח 199א בעתלית בע"מ, ח.פ. 515496859 (להלן: "החברה"), מאשרת בזאת כי מושרי החותימה בחברה הינם עו"ד ליאור עמר ו- 6 חברי ועד הנהל בחברה: נמרוד בליטי, רועי ישראלי בכר, ברק פילי, אוֹהֶד מורג, טל ביטון וירון גיגר.

הריני לאשר כי חתימתו של עו"ד ליאור עמר יחד עם חתימתם של שניים מבין חברי והועד הנהל, ביצירוף חותמת החברה, מחייבות את החברה לכל דבר ועניין.

בכבוד רב,

חיה שבמנפלד, עו"ד