

מתחם 400 בעתלית בע"מ

מועצה אזורית חוף הכרמל

הסכם עבודות פיתוח מקרקעין במתחם תוכנית

חכ/400 בעתלית

הסכם לעבודות פיתוח מתחם תוכנית חכ/400 בעתלית בע"מ

אישור ועדת פיתוח

פרוטוקול החלטת חברת מתחם 400 בעתלית בע"מ

אישור זכויות חתימה

אישורי מתכננים על התאמה

נספח ב' – טבלת שלביות הביצוע

נספחים

נספחים א – ז' בחוברת התשריטים המצורפת להסכם

חוברת נספחי ביצוע המובל

נספח ח' שיעורי הקיזוז

נספח ט' טבלת הגשת חשבון

נספח י' נספח ביטוח

נספח י"א המפרט הכללי של האוגדן הכחול (אינו מצורף)

נספח י"ב המפרט המיוחד

נספח י"ג תקנון התב"ע ותשריט התב"ע

נספח י"ד תחשיב אגרות והיטלים

נספח ט"ו נוסח ערבות בנקאית

נספח ט"ז אומדן הנדסי לעבודות וכתב כמויות

נספח י"ז נספח בקרת איכות

נספח י"ח נספח אבטחת איכות

נספח י"ט מובל מערבי



ספטמבר 2018

מס' תוכנית 400 בעתלית בע"מ
ח.פ. 51574-9463

Handwritten signature and date: 2018

הסכם פיתוח מתחם חכ/400 בעתלית



מסמך 400 בעתלית בע"מ
ח.פ. 515749463

החלף

חוזה

שנערך ונחתם בעין כרמל ביום 03 לחודש ספטמבר שנת 2018

בין

המועצה האזורית חוף הכרמל

(שתקרא להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבין

חברת מתחם 400 בעתלית בע"מ, ח.פ. 515749463

אצל עו"ד ליאור עמר משד' המגינים 60 חיפה

(שתקרא להלן - "החברה")

מצד שני

והואיל והמקרקעין המהווים את כל שטח תכנית מתאר מקומית חכ/400 "עתלית - מגורי חוף" (להלן: "התכנית") הינם המקרקעין בגוש 10546 חלקות 2, 3, 4, 5, 7, 8, 19, 26, 27, ח"ח 1, 9, 10, 14, 20 ובגוש 10543 ח"ח 1, כולם יחד ייקראו להלן - "המקרקעין";

והואיל והחברה מצהירה כי בעלי מניותיה הינם בעלי מגרשים מתוך המקרקעין המיועדים ל-205 יח"ד;

והואיל ויש לבצע עבודות פיתוח במקרקעין כדי לאפשר את הקמת שכונת המגורים על פי התכנית הנ"ל הכוללת 242 יח' דיור ומרכז מסחרי;

והואיל ובתחומי המקרקעין ובסמוך להם טרם בוצעו עבודות הפיתוח הציבורי, ובין היתר לא הותקנו תשתיות ביוב ומים ולא בוצעו עבודות ניקוז שטח, תיעול, גינון, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות - ובכלל זה לא בוצעו העבודות הבאות: תאורת רחובות, פיתוח נופי, תשתיות בזק, תשתיות טל"כ, גדרות, פיתוח שצ"פ ושפ"פ העתקת ונטיעת עצים הנחת מובילי מים קרקעיים ועוד (להלן - "עבודות הפיתוח");

והואיל והחברה פנתה ביוזמתה למועצה בבקשה להתיר לה לבצע עבור המועצה ובמימון עצמי את כל עבודות הפיתוח בכל תחום המקרקעין התחום על פי התשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - "נספח גבולות ביצוע"). וכן ביקשה החברה מהמועצה להתיר לה לבצע גם את כל עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין ("הקו הכחול של התכנית") וזאת על מנת



מתחם 400 בעתלית בע"מ
ח.פ. 515749463
א. ח. כ.

להשלים ביעילות את בניית השכונה וזאת בשטח התחום בצבע כחול כמפורט
"בנספח גבולות ביצוע" וכמוגדר להלן;

והואיל ומליאת המועצה אישרה בישיבתה מיום 26.03.2018 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 ותנאי
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.	"המקרקעין"
עבודות הפיתוח הציבורי עבור שכונת מגורים בת כ- 242 יחידות דיור ומבנה מסחרי, על 101,840 מ"ר לכלל היעודים בתכנית כמפורט בחוזה.	"הפרויקט"
הפרויקט מחולק לשלבי ביצוע בהתאם לתיאום מוקדם שנערך בין החברה למועצה ובהתאם לנספח ב' "שלבי ביצוע" המצורף להסכם זה.	"שלבי ביצוע"
מי שמונה על ידי מהנדס המועצה להבטחת איכות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחומי השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וכמפורט בנספח י"ח - הבטחת איכות.	"מנהל הבטחת איכות"
מי שמונה על ידי מהנדס המועצה לבצע פיקוח עליון על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט.	"המפקח"



מתחם 400 יחידות בע"מ
ת.ד. 515749867

<p>מי שמונה על ידי החברה לבקרת איכות על עבודות הפיתוח – מים וביוב בלבד שיבוצעו בפרויקט בתחומי השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וכמפורט בנספח י"ח - בקרת איכות.</p>	<p>"מנהל בקרת איכות"</p>
<p>מי שמונה על ידי החברה ועל חשבונה ואושר ע"י המהנדס לניהול ותאום תכנון וביצוע הפרויקט.</p>	<p>"המנהל או מנהל הפרויקט"</p>
<p>חברת ביצוע בדיקות חומרים ואיכות ביצוע עבודות הנדסיות מוסמכת ומאושרת, שתועסק ע"י המועצה ועל חשבון החברה. המעבדה תהיה אחראית על בקרת האיכות של העבודות שתבצע החברה. בקרת האיכות תבוצע ע"פ המפרטים וע"פ נספח י"ח. המעבדה תופעל ע"י מנהל בקרת האיכות ומעבדה נוספת תופעל ע"י מנהל הבטחת האיכות.</p>	<p>"המעבדה"</p>
<p>תכנית מתאר מפורטת חכ/400 החלה על המקרקעין.</p>	<p>"התכנית"</p>
<p>המפרט הבין משרדי - מפרט טכני הנדסי הכולל הוראות והנחיות לפיתוח התשתיות והשטחים הציבוריים. הצדדים מסכימים כי מפרט הספר הכחול מהווה את הבסיס לתכנון ולביצוע, העבודות יבוצעו על פי התכנון המפורט המופיע במפרטים ובתוכניות העבודה המצורפות כנספחים לחוזה.</p>	<p>"ספר כחול"</p>
<p>התכניות והמפרטים לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לתחום התכנית כפי שתאושרנה בכתב, בטרם תחילת ביצוע, על ידי המועצה ותצורפנה כנספחים לחוזה זה. התכניות יחשבו כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.</p>	<p>"התכנון"</p>
<p>העבודות במקרקעין ו/או בסמוך להם, אשר יבוצעו על ידי החברה ועל אחריותה על פי התכניות, המפרטים וכתבי הכמויות המאושרים ע"י המועצה ומצורפים כנספחים להסכם זה, ובתנאים המפורטים בהסכם זה ולפי הוראות מהנדס המועצה:</p> <p>א. סלילת כבישים ומדרכות כולל: עבודות עפר, ביסוס ומבנה מסעה, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלה, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכות ניקוז תת-קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, חשמל לרבות הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, פילרים והכנות לחדרי שניים לכל שידרשו ע"י חח"י, מעקות, ריהוט רחוב לרבות ספסלים ואביזרי עזר.</p>	<p>"עבודות הפיתוח"</p>



מתחם 400 בתלית בע"מ
515749663
ח.פ.

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.

ב. **סלילת כל הכבישים והמדרכות מחוץ לתחום המקרקעין** בתוואי הצבוע בצבע אדום בתשריט המסומן כנספח "ג" לרבות עבודות תיעול וניקוז בתוואי כמסומן בצבע ירוק בתשריט המסומן כנספח "ג" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, וחיבורם לכבישים הקיימים כולל:

סלילת הכבישים והמדרכות ברוחבם המלא, לרבות עבודות עפר, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלה, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכת ניקוז תת קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, וחיבורם לכבישים ולתשתיות קיימים של המועצה.

ג. **עבודות הנחת קווי המים** – הנחת כל קווי המים לרבות קווי אספקה לבתים, מערכת הידרנטים, ומערכת השקיה לרחובות ושצ"פים בתחום המקרקעין והנחת כל קווי המים מחוץ לקו הכחול בתוואי הצבוע בצבע סגול בנספח ד' "ביוב ומים" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו על פי תוכניות ומפרטים כפי שיאושרו ע"י המועצה ו/או החברה למים עד לנקודת החיבור לקו המים הקיים של המועצה כולל תכנון ופיקוח בתנאים כמפורט בחוזה זה על פי אישור הרשות הממשלתית למים וביוב בהתאם להוראות חוק העזר: חוק עזר לעתלית (אספקת מים) התשנ"ח 1997.

ד. **עבודות התקנת קווי הביוב** – התקנת כל קווי הביוב הציבורי והביב המאסף על פי תכניות עבודה ומפרטים כפי שיאושרו ע"י המועצה ו/או החברה למים לרבות אספקת והתקנת קווים, שוחות וחיבורי חלקות בכל תחום הקו הכחול ומחוץ לקו הכחול בתוואי הצבוע בצבע אדום בנספח ד' "ביוב ומים" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו וחיבורם לביב הציבורי הקיים של המועצה על פי תוכניות מאושרות על ידי המועצה והועדה לתכנון ובניה ו/או החברה למים. עבודות הביוב כוללות גם שוחת ביוב לכל מגרש, כולל "ניפלי" עד מעבר לגבול המגרש לשירות כל אחת מיחידות הדיור על חשבון החברה, או על חשבון הבעלים, לפי הענין.

ה. **עבודות פיתוח השצ"פ** – החברה תבצע את כל עבודות פיתוח השצ"פ כמוגדר בנספח ו' וכמסומן בצבע ירוק וכמוגדר בנספח עבודות פיתוח השצ"פ על פי תכניות, מפרטים וכמויות שיאושרו על ידי המועצה ובכפוף להיתרי הועדה המקומית, לרבות עבודות גינון והשקיה וביצוע מתקני משחקים ומגרשי ספורט ע"פ התכנון המאושר על ידי מהנדס המועצה והועדה המקומית.



מתחם 400 בתלית בע"מ
515749003
ח.ג.ג.

1. עבודות ביצוע מובל ניקוז מערבי – קטע מתוך מובל הניקוז המערבי המנקז את הנגר מהמקרקעין וכן ממתחמים נוספים במערב עתלית, כמוגדר בנספח י"ט המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, כלול במקרקעין ובתחום התכנית, ובהתאם לכך ביצעו של קטע זה כלול בתכולת העבודות; והכל בכפוף לסעיף 8.24 להלן.	
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 ויאשר על ידי המועצה/המהנדס לתכנון כל עבודה מהעבודות המפורטות בהסכם זה. המתכנן יתכנן את התוכניות המפורטות ויערוך את המפרטים והתנאים המיוחדים על פי דרישות המהנדס. החברה היא הנושאת במימון המתכנן ועבודות התכנון. תוצרי התכנון יובאו לאישור המהנדס והועדה המקומית לתכנון ובניה. מתכנן – פירושו מספר יועצים ו/או מתכננים המומחים כל אחד בתחומו. 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 יולי 2018) ושיעורו 101.3 נקודות (בסיס 2016 = 100 נקודות).	"המדד היסודי"

נספחי החוזה

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

- א. נספח גבולות ביצוע.
- ב. נספח שלבי ביצוע (טבלה ותשריט).
- 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.



מחתם 400 עתלית בע"מ
ח.מ. 5157494
(Handwritten signature)

- ז. נספח לוחות זמנים לביצוע.
- ח. שיעורי הקיזוז בגין מגרשי החברה, ככל שיהיו.
- ט. טבלת הגשת חשבון.
- י. נספח ביטוח.
- י"א. המפרט הכללי של האוגדן הכחול בהוצאת הועדה הבין-משרדית שיסופק על ידי המתכנן (לא מצורף למסמכים).
- י"ב. מפרט מיוחד.
- י"ג. תקנון התב"ע ותשריט התב"ע על נספחיה.
- י"ד. תחשיב אגרות והיטלים.
- ט"ו. נוסח ערבות בנקאית.
- ט"ז. אומדן הנדסי לעבודות וכתב כמויות.
- י"ז. נספח בקרת איכות.
- י"ח. נספח אבטחת איכות.
- י"ט. נספח מובל הניקוז המערבי.

תשלום היטלים ואגרות, התחשבנות ותמורה

4. הצדדים מסכימים כדלקמן:

4.1 מובהר בזאת כי בעלי כל המגרשים לבנייה במקרקעין יחויבו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח של המועצה 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 (להלן- כללי הביוב).

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

מוסכם כי סכום זה מובא בנספח לשם המחשה בלבד, וכי סכום האגרות וההיטלים בהם יחויבו בעלי הקרקע יהיה כקבוע בחוקי העזר ובכללי הביוב ובהתאם להוראות הקבועות בהם.

4.2 מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את התכנון הכולל למתחם ואת עבודות הפיתוח וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.

התכנון יבוצע ע"י המתכנן שיאושר ע"י המהנדס. 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 ויאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה לתכנון ובניה ומסירה 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



מתחם 400 בתלית בע"מ
 ח.פ. 515749823

אותו יזם לרכוש מהחברה את תוצרי התכנון במחיר מוסכם ובלבד שלא יעלה על מחירון משרד השיכון או משרד הביטחון (הזול מהשתיים) בהינתן הנחה של 20%. על אף האמור לעיל יובהר, כי תכנון מובל הניקוז המערבי בוצע על ידי המועצה.

4.3. מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את מלוא עבודות הפיתוח למתחם (לרבות התכנון הכולל למתחם) בסך מוסכם של 28,614,398 ₪. סכום הביצוע כולל בצ"מ ותכנון, וכן כולל את חלקו היחסי של מובל הניקוז המערבי (להלן "התמורה") עפ"י אומדן הנדסי כללי לביצוע העבודות במתחם כולו, **המצורף כנספח ט"ז** וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. **החברה תוציא חשבונית מס כדין בגין ביצוע העבודות כאמור.** יובהר כי סכום התמורה **אינו** כולל הקצב בסך 631,800 ₪ (כולל מע"מ) בגין שברי אבן, אשר ישולם, במידה ויבוצע, לפי מדידה בפועל. ביצוע שברי אבן יבוצע לאחר קבלת חוות דעת מיועץ קרקע ואישור מהנדס המועצה מראש.

4.4. [בוטל]

4.5. הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי הסכם זה הינו פאושלי וכל הפרש אשר יהא קיים בין עלויות ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח ט"ז** 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 לתעריפי חוקי העזר של המועצה. למרות האמור, במקרה ותדרוש המועצה עבודות נוספות אשר אינן כלולות בתכולת העבודה המפורטת בתכנית, במפרטים או בכתבי הכמויות, תשלם המועצה לחברה תוספת כמפורט בסעיף 8.22 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.

4.6. מוסכם כי מתוך אגרות והיטלי פיתוח שתגבה המועצה בפועל (אם וכאשר תגבה, על פי הדין) מכל בעלי המגרשים בתחום התוכנית (על פי התעריפים שיהיו תקפים במועד ביצוע החיוב) יועבר לחברה החלק היחסי בקיזוז המרכיבים המגיעים למועצה על פי הקבוע **בנספח י"ד** להסכם. להסיר ספק, במקרה ושווי הגביה מבעלי המגרשים יעלה על שווי העבודות בפועל אזי יועבר לחברה הסכום הדרוש להשלמת העבודות והשאר ישאר בידי המועצה כאמור.

מוסכם ומובהר בזאת כי ככל שהחברה תהפוך לבעלת מגרשים בתחום המקרקעין ותהיה חייבת, על פי חוקי העזר, בתשלום אגרות והיטלי פיתוח, אזי תשלום התמורה לחברה לא יתבצע באמצעות תשלום בעין, אלא על דרך ביצוע קיזוז חיובים בגין מגרשי



החברה

מס' 400 בעתלית בע"מ
515749463
5.ח

החברה על פי הוראות חוק החוזים, אל מול חיובי החברה למועצה בגין אגרות והיטלי פיתוח. הקיזוז יתבצע באופן המפורט בנספח ח' להסכם. מובהר ומודגש בזאת, כי ככל שסכום ההיטלים והאגרות יהיה גבוה מעלות העבודות, תשלם החברה למועצה את יתרת האגרות וההיטלים.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, בחלוף 7 שנים ממועד חתימת החוזה, וככל שלא הושלם ביצוען של כל עבודות הפיתוח עד למועד האמור, (או אם הושלמו העבודות אך טרם שולמה מלוא התמורה על פי החשבונות המאושרים), תעצור החברה את ביצוע עבודות הפיתוח באופן שלא יהווה סכנה או מפגע בטיחותי, ותמסור אותן למועצה בהתאם להוראות סעיף 9 להסכם, בשינויים המחויבים. במועד זה, תשלם המועצה לחברה את עלות ביצוע עבודות הפיתוח (שטרם שולמה) בהתאם לכמויות שבוצעו על ידי החברה בפועל, עד לגובה מלוא פוטנציאל הגבייה ושיאושרו על ידי המועצה, וזאת גם אם המועצה לא גבתה את מלוא היטלי הפיתוח מסיבה כלשהי.

אין באמור כדי למנוע מהמועצה להטיל על החברה את המשך ביצוע העבודות שטרם הושלמו, כולן או מקצתן, בכפוף לתשלום בעד ביצוען בהתאם לחשבונות מאושרים.

4.7. הכספים יועברו לחברה בתוך 10 ימים מיום גבייתם בפועל, ובתנאי שהחברה השלימה עבודות בהיקף כספי שאינו פחות משיעור הכספים שהועברו לחברה עד לאותו מועד. ככל שערך העבודות שבוצעו בפועל גבוה משיעור הכספים שאמורה המועצה להעביר לחברה, יועברו הכספים 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 רבעון, תתבצע בדיקה של ערך העבודות שבוצעו בפועל (ע"י הצגת חשבון ביניים וכמויות ביצוע) מול סכום ההיטלים שהועברו ו/או נגבו בפועל באותו מועד.

4.8. מובהר כי לצורך ביצוע הקיזוז תוצמד עלות העבודות כפי שנקבעה במועד חתימת ההסכם בשיעור ההצמדה למדד הקבוע בחוקי העזר ו/או התקנות הרלוונטיות.

4.9. המועצה מתחייבת שלא יינתן כל היתר בניה או אישור להעברת בעלות על מקרקעין ללא גביית ההיטלים ע"פ הדין, וללא קבלת אישור המינהלת על קיום תשתיות על פי הסכם זה במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה. מוסכם כי המינהלת תבדוק ותאשר קיום תשתיות בכל מגרש שיועבר לבדיקתה, בתוך פרק זמן סביר. עוד מוסכם כי לא יינתן כל היתר בניה למגורים במקרקעין עד לעמידה בכל התנאים שנקבעו בתכנית כתנאים למתן היתר בניה (סעיף 6.22 לתקנון התכנית).

4.10. מוסכם בזה על ידי הצדדים כי אומדן עבודות הפיתוח הנקוב בסעיף 4.3 לעיל כמו גם אופן התשלום והקיזוז הינם סופיים והחברה תהיה מנועה מלערער עליהם ו/או לדרוש



א. ז. ז.

מתן 400 בעתלית בע"מ
515749463

תשלום נוסף כלשהו הואיל ועל יסוד הסדרים אלו הסכימה המועצה להתקשר עם החברה על פי חוזה זה.

בעצם החתימה על הסכם זה 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. באם תפר החברה את האמור לעיל תשפה היא את המועצה על כל נזק שיגרם לה עקב כך.

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

4.12. **אספקת מים למתחם ה"חברה"** - למען הסר ספק מובהר בזאת כי לפני תחילת העבודות במקרקעין תתקין המועצה על חשבון החברה מד מים ראשי אחד לביצוע העבודות הנחוצות במקרקעין והוא יספק מים לכל עבודות הפיתוח והבניה. צריכת המים 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 שיחפוץ בכך, אולם הפרש הצריכה שבין מד המים הכללי לפרויקט לבין מד המים של קבלן-המשנה ישולם ע"י החברה.

4.13. **אספקת מים למבני המגורים** - למען הסר ספק מובהר בזאת כי לכל 2 יח"ד ומעלה באותו מגרש 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 לדיירים. מונה המים יהיה מסוג קר"ם (קריאה מרחוק). לא יתאפשר אכלוס יחידת דיור ללא מד-מים משותף למגרש, אף אם באותו מגרש נבנתה יחידת דיור אחת בלבד.

4.14. **אספקת מים לבעלי הנכסים** - מונה האב שהותקן לכל 2 יח"ד ומעלה יועבר ע"ש הדיירים לכשירכשו מונה דירתי במסגרת הבנייה. יודגש כי התשלום בגין מד מים לכל יחידת דיור ישולם על ידי התושב ישירות למועצה במעמד הצגת טופס 4.

5. בגין כל סכום שעל המועצה להעביר לחברה בהתאם להסכם זה (למעט בגין תכנון ובצ"מ), וכתנאי לתשלום כל חשבון מאושר, תעביר החברה למועצה 2.5% מסכום החשבון המאושר (למעט בגין תכנון ובצ"מ) וזאת למימון עלות שכר המפקח, בקרה תקציבית והבטחת איכות.



מנתחם 100 בעתלית בע"מ
515749461
ה"פ

6. ערבויות –

- 6.1. להבטחת קיום כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת המועצה באופן ובשיעורים המפורטים להלן. הערבות תומצא בתוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם ומהווה תנאי מקדים לתחילת העבודות.
- א. להבטחת ביצוע העבודות **פעימה 1**, תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע לעבודות בפעימה 1 (מילוי וקונסולידציה בכל המתחם) כפי שאושר ע"י מהנדס המועצה ומצורף כנספח להסכם זה (להלן "**הערבות הראשונה**").
- ב. להבטחת ביצוע העבודות **בפעימה 2**, תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 10% מסכום אומדן הביצוע לעבודות שלבים 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, כפי שאושר ע"י מהנדס המועצה ומצורף כנספח להסכם זה (להלן "**הערבות השניה**"). לכל תת פעימה תומצא ערבות בנקאית, או שיוארך תוקפה של הערבות הבנקאית הקודמת.
- ג. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל בקשר עם הערבויות, לאחר השלמת העבודות **בפעימות 1 ו-2**, ולכל המאוחר 30 יום לפני תחילת ביצוע העבודות **בפעימה 3 (תתי פעימות 3.1 עד 3.4)**, תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית בשיעור 100% מסכום אומדן העבודות (ללא מע"מ) של מקטע ממוצע כפי שיאושרו על ידי מהנדס המועצה בכתב (ערבות אחת בסכום ביצוע מקטע אשר תשמש כבטוחה לכל אחד מהמקטעים) מקטע מוגדר להלן השטח הנכלל בתתי פעימות 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.
- ד. מבלי לפגוע באמור לעיל, להבטחת ביצוע עבודות השצ"פים (**פעימה 4**), תמסור **החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 10%** מסכום אומדן הביצוע לעבודות השצ"פים, וזאת לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת ביצוע העבודות בפעימה 4. ערבות זו תוחלף בערבות "בדק", ולאחר מכן בערבות "אחריות", כאמור בסעיפים קטנים (ג') ו-(ה') בשינויים המחויבים.
- ה. לאחר קבלת אישור מהנדס המועצה על גמר ביצוע עבודות כל אחד מהשלבים, החברה תחליף את הערבות הרלוונטית בערבות "בדק", בשיעור 5% מסכום אומדן הביצוע לעבודות אותו השלב שבוצע (ללא מע"מ) שתהא בתוקף לתקופה של 12 חודשים (להלן "**ערבות בדק ראשונה**" או "**ערבויות הבדק הראשונות**"). המועצה תהא רשאית לחלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח.
- ו. המועצה תהיה רשאית להפחית את סכום הערבויות במידה ויימסרו רק חלק מן העבודות ולהעמידה על 10% משווי העבודות הנתרות.
- ז. עם תום תקופת ערבויות הבדק הראשונות, החברה תחליף אותן בערבות "אחריות", בשיעור 2.5% מסכום אומדן הביצוע לעבודות כל אחד מהשלבים (ללא מע"מ) שתהא בתוקף לתקופה של 60 חודשים (להלן: "**ערבות אחריות ראשונה**"). המועצה תהא רשאית לחלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח.



מתחם 400 דעתלית בעימ
515749461
ח.מ.

ח. מוסכם בזאת, כי במידה וקיימים בידי המועצה סכומים אשר טרם הועברו לחברה, – מסכימים הצדדים כי החברה רשאית על ידי מתן הודעה בכתב למועצה מראש, להמיר את מי מן הערבויות לעיל בסכומים אלה אשר יישארו בידי המועצה כערובה. ערבות זו תוחלף בערבות "בדק", ולאחר מכן בערבות "אחריות", כאמור בסעיפים קטנים (ה) ו-(ז) בשינויים המחויבים.

ט. על אף האמור לעיל, רשאית המועצה לפטור את החברה ממתן ערבות ביצוע בלבד (לא ערבות בדק), אם ראתה כי סכום הערבות הנדרש על פי החוזה מהווה פחות מ-50% מהיקף העבודות שבוצעו בפועל ושהחשבון בגין טרם אושר.

6.2. כל ערבות שתינתן למועצה תהייה בלתי מותנית, אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן ובהתאם לנוסח המצורף להסכם כנספח ט"ו.

6.3. החברה מתחייבת להאריך מעת לעת את תקופת תוקפה של הערבות הרלבנטית כך שתהא בתוקף כל תקופת ההסכם עד למועד החלפתה בערבות אחרת על פי ההסכם.

6.4. הוצאות הוצאת הערבויות וכן הארכת תוקפן יחולו על החברה בלבד.

6.5. המועצה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להקטין את שיעור הערבות באופן יחסי לאחר מסירה סופית של חלק מעבודות הפרויקט.

7. מע"מ

החברה תגיש חשבוניות מס כדין בגין עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידה עבור המועצה.

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 מגרשים לבנייה, והמועצה לא תישא בכל חבות או אחריות בקשר לביצוע עבודות בתחומי מגרשים לבנייה.

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 על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט-1969. החברה תגיש לאישור המועצה, מראש, כל קבלן משנה אשר יועסק על ידה בעבודות הפיתוח.



מחשבים 400 בעתלית בע"מ
הת"מ 515749463

- 8.3. כן מוסכם בזאת על הצדדים כי כל הוראה שתינתן על ידי המהנדס ו/או על ידי מנהל הבטחת איכות ו/או בקרת האיכות לחברה ו/או למי מנציגיה המוסמכים תהיה סופית ותהווה חלק בלתי נפרד מחיובי החברה וכאילו נכללה מפורשות במסגרת חיובי החברה על פי הוראות חוזה זה ונספחיו.
- 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 האיכות ויחייבו את החברה.
- 8.5. החברה מתחייבת לבצע את כל העבודות על פי תכניות המתכנן אשר יוכנו במימונה (לרבות מובל הניקוז אשר תוכנן ע"י המועצה) כפי שתאושרנה על ידי המהנדס וזאת באמצעות קבלנים הרשומים כדין בפנקס הקבלנים לכל סוג עבודה מהעבודות הנ"ל ובסיווג הקבלני והכספי המתאים לאותה עבודה.
- החברה מתחייבת לקבל אישורו המוקדם של המהנדס לכל התקשרות עם כל קבלן מהקבלנים הנ"ל. לקבלן בתחומי עבודות ביוב ומים נדרש בנוסף אישור החברה למים. כן מתחייבת החברה להמציא למועצה העתקי החוזים עובר לחתימתם למעט הנספח הכספי (להלן - "ההסכם עם הקבלן").
- 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 המהנדס ו/או המפקח ו/או מנהל בקרת 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.
- 8.5.3. כי המועצה תהיה מוטבת לפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות ו/או ביטוח המעסיקים ו/או ביטוח צד ג' שיערוך הקבלן ללא זכות שיבוב כנגד המועצה.
- 8.6. החברה מתחייבת בזאת – למען הסר כל ספק- לשלם את שכר המתכננים מטעמה בגין כל עבודה מהעבודות הנ"ל (למעט מובל הניקוז אשר תוכנן ע"י המועצה).
- 8.7. החברה תעסיק מנהלי עבודה, מפקחים, מהנדסי ביצוע, מודדים, מעבדה מאושרת ומוסמכת וכל בעל מקצוע נדרש לצורך בקרת איכות ביצוע עבודות הפיתוח. על הפיקוח ובקרת האיכות להישמע לכל הוראות ודרישות מנהל הבטחת האיכות.
- 8.8. בדיקות מעבדה יבוצעו ע"י מעבדה מאושרת ומוסמכת ויימסרו למפקח, לבקרת האיכות ולהבטחת האיכות. שכר המעבדה ישולם ע"י החברה.



מתחם 400 בעתלית בע"מ
515749463

- 8.9. הבטחת האיכות תועסק ע"י המועצה. מנהל הבטחת איכות יהיה רשאי להזמין בדיקות מעבדה עצמאיות לאישור בקרת האיכות 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 חשבונה ומטעמה מנהל פרויקט ומהנדס ביצוע צמוד לניהול ביצוע כל עבודה מעבודות הפיתוח המפורטות בהסכם זה ונספחיו.
- 8.11. החברה מתחייבת להגיש למהנדס ולמפקח 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 ומהנדס הביצוע מטעמה יומן עבודה לגבי ביצוע העבודות, ולספק על חשבונה שמירה, 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 מפעמיים בחודש.
- 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 תישא בכל 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. החברה מצהירה בזאת כי ידוע לה שלאור העובדה שבמקרקעין לא בוצעו כמעט בכלל עבודות תשתית ופיתוח סביבתי תחתום המועצה על בקשות להיתרי בניה ליחידות הדיור שיוגשו על ידי החברה בכפוף לקיומן או הבטחת ביצוען של התשתיות ועבודות הפיתוח הנדרשות בהתאם להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ונספחיו, ובתכנית.
- 8.15. 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 עבודות נשוא הסכם זה לשביעות רצונו. המהנדס רשאי לדרוש (על חשבון החברה) חוות דעת יועץ בטיחות לבחינת דרישות ההשלמה של עבודות הפיתוח המתחייבות לביצוע לצורך מתן טופס 4.
- 8.16. החברה מתחייבת ללא כל התניות וסייגים, לא לאפשר אכלוס של אף אחת מיחידות הדיור עד להשלמת העבודות למעט שכבה סופית של אספלט ו/או אבנים משתלבות וכן מילוי כל הדרישות לרבות קבלת אישור יועץ הבטיחות. האמור אינו פוגע בחובת



מותרת 400 בעתלית בע"מ
ח.פ. 515749463

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 ובשלבם כמפורט בנספח שלבי הביצוע ובנספח לוחות הזמנים המצורפים לחוזה זה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח של כל שלב במועד הקבוע בנספח ב' (שלבי ביצוע), וכן מתחייבת לבצע במקביל וברצף את כל עבודות תת-הקרקע לפני תחילת ביצוע תגמירים במקטעים השונים.

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 בזה בין הצדדים כי החברה תהא חייבת להכניס בכל תוכנית מהתוכניות שתוגשנה על ידה לאישור המועצה את כל השינויים ו/או התיקונים שידרשו על ידי המהנדס וזאת עד למועד שיקבע על ידו להשלמת כל שינוי ו/או תיקון כאמור. להוראות החוזה, המפרטים, הנספחים והספר הכחול.

8.20. מוסכם על ידי החברה ומוצהר בזה על ידה כי ידוע לה שכל שטח מהמקרקעין המיועד לפי התוכנית לשצ"פ ו/או כבישים ו/או כל השטחים הציבוריים ואשר בין היתר בתחומו יבוצעו עבודות הפיתוח על פי הוראות חוזה זה הופקעו 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 לתכניות כפי שיאושרו על ידי המהנדס ובהתאם להנחיות ומפרטי הספר הכחול, והנחיות מנהל הבטחת האיכות לכל עבודה מהעבודות הנ"ל.

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

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

ערכם ועלותם של שינויים ותוספות תקבע ע"י המהנדס ע"פ הכללים הבאים :

עבור עבודה או חומר שערכם מופיע בכתב הכמויות- לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.

עבור עבודה או חומר דומים לערך שמופיע בכתב הכמויות- לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה.

עבור עבודה או ערך אחרים לפי מחירון "המאגר המשולב" או "דקל" עדכני לעבודות בהיקף גדול ובהנחה של 20% ממחירונים אלה או לפי ניתוח מחיר שיאשר המהנדס.



מתחם 400 בעתלית בע"מ
515749463
ח.פ.

המהנדס יהיה הפוסק האחרון בעניין מחיר השינוי או התוספות הנדרשות וכל זאת בתנאי שתוספות אלה לא יגדילו את סה"כ היקף העבודות. בהתאם מובהר שלא תהיה תוספת תשלום או תשלום נפרד בגין שינויים אלה. מובהר ומוסכם בזאת כי ככל שהמועצה תבטל מטלה כלשהי מעבודות הפיתוח, מכל סיבה שהיא, ייגרע שווי המטלה מאומדן העבודות ולא ייכלל במסגרת קיזוזי הכספים בהסכם זה.

8.23. בטיחות וניקיון:

החברה מתחייבת להתקין, לספק ולתחזק, על חשבונה, גידור, תמרורי אזהרה, אמצעים להסדרי תנועה ושאר אמצעי זהירות לביטחון העבודה הקבלנית ולביטחון 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 המהנדס או מנהל הבטחת איכות. לצורך ביצוע סעיף זה, על החברה להעסיק יועץ בטיחות שיכין דוחות והנחיות למנהל. המהנדס ומנהל הבטחת האיכות רשאי להפעיל את יועץ הבטיחות על חשבון המנהל. החברה מתחייבת לשמור על נקייון האתר לרבות ביצוע עבודות סילוק פסולת בניין ומניעת אבק ומטרדים. החברה מתחייבת להשמע להוראותיו המחייבות של המהנדס/מנהל הבטחת או בקרת האיכות ולבצע בכל פעם שידרוש זאת על חשבונה, פעולות תחזוקה ונקיון באתר.

8.24. מובל הניקוז המערבי

בהסכם זה כלול ביצוע קטע מתוך מובל הניקוז המערבי, המנקז את הנגר מהמקרקעין וכן ממתחמים נוספים במערב עתלית, ואשר מצוי בתחומי המקרקעין והקו הכחול של התכנית, כמוגדר בנספח י"ט המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, על פי תכניות, מפרטים וכמויות שיאושרו על ידי המועצה. למועצה שמורה האופציה שלא להטיל על החברה ביצוע מטלה זו, ולבצע את מובל הניקוז המערבי (כולו או לכל הפחות החלק הכלול במקרקעין) בעצמה ו/או באמצעות צד שלישי מטעמה, והיא תודיע על כך לחברה. במקרה כזה, עלות המובל הכלולה בכתב הכמויות (סעיפים 51.060.0901, 51.060.0902, 51.060.0903) לא תועבר לחברה.

9. מסירת העבודות

9.1. מובהר ומודגש בזאת כי לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח במתחם כולו תתבצע מסירה סופית של כל העבודות במתחם 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 תקלה או קלקול הנובעים משימוש בחומרים לא טובים או מעבודת



א. ח. ז.

מתחם 400 בעתלית בע"מ
ח.נ. 515749463

לקוויה, גם במידה וחלק מהמקבצים/יחידות הדיור אוכלסו לפני המסירה הסופית. ערבויות הטיב שתעמיד החברה לפי סעיף 6.1 לחוזה תשמשנה גם להבטחת קיום התחייבויות החברה בעניינים אלה.

9.3. בגמר ביצוע כל עבודה מהעבודות המפורטות בחוזה זה ונספחיו תמציא החברה למועצה מסמכי עדות (AS MADE). ע"פ הנדרש בנספח י"ב (המפרט המיוחד) וכמפורט להלן:

- 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.

- אישורי קבלת העבודה ע"י המתכננים, כל מתכנן בתחומו.
- תוצאות בדיקות מעבדה.
- תעודות ומסמכי יצרנים וספקים.

9.4. לקראת השלמת ביצוע כל עבודה מהעבודות המפורטות בחוזה זה ונספחיו, יקבע המהנדס מועד לביקורת בתיאום עם נציגי החברה והקבלן ומנהל הבטחת ומנהל בקרת האיכות ויערך סיור לבדיקת העבודה.

9.5. לגבי מערכות המים והביוב, הרי שאלו יימסרו למועצה בתיאום עם החברה למים, סמוך לפני קבלת טופס 4 לרבע מיחידות הדיור במתחם התוכנית.

9.6. החליט המהנדס שעל החברה לבצע תיקונים באותה עבודה ימסור לחברה רשימת תיקונים שיש לבצעם והחברה תדאג להשלמת הביצוע תוך התקופה שתקבע על ידי המהנדס.

9.7. לאחר השלמת התיקונים תיערך בדיקה נוספת לקבלת אישור המהנדס שיוכל לאשר את סיום ביצוע העבודה וקבלתה או להורות על תיקונים נוספים שעל החברה לבצע.

9.8. למען הסר ספק מוצהר על ידי הצדדים ומוסכם ביניהם כי אך ורק קבלת אותה עבודה על ידי המהנדס כאמור לעיל על פי תעודת גמר חתומה על ידו שתימסר לחברה תחשב כמסירת העבודה למועצה ולבעלותה (להלן - "קבלת העבודה על ידי המועצה").

9.9. אחריות החברה לכל עבודה מהעבודות הנ"ל תהא בשני שלבים, כדלקמן:

9.9.1. שלב ראשון – שנת בדיק: אחריות כוללת לשנה אחת מתאריך המסירה הסופית וקבלת כל העבודות ע"י המועצה.



מתחם 400 מסתלית בע"מ
515749487
ח.פ.9

9.9.2. שלב שני – תקופת אחריות: 5 שנים מתום שנת הבדק אחריות לתקינות המערכות הטמונות והמיסעות.

9.10. החברה תהיה אחראית במשך תקופות הבדק והאחריות לתיקון כל ליקוי שיתגלה בעבודות נשוא הסכם זה למעט ליקוי הנובע מתחזוקה לקויה או חסרה ונזקי שבר. החברה מתחייבת לתקן כל ליקוי בהתאם לדרישה שתועבר אליה על ידי המועצה וזאת בהתאם למועד שנקבע בדרישה. כן מתחייבת החברה להעביר למועצה את כל המסמכים בעניין החומרים בהם נעשה שימוש ואחריות היצרנים לטיבם ובכלל זה תוקפה של אחריות זו.

9.11. 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 סעד אחר אשר תהא זכאית לו על פי כל דין. מוסכם כי מימוש הערבויות יעשה לאחר שנתנה המועצה לחברה התראה של 15 (חמשה עשר) יום לפני מימוש הערבויות. ההתראה תישלח בדואר רשום עם אישור מסירה.

10. אחריות וביטוח

אחריות

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

ביטוח

10.2. מבלי לגרוע 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 עריכת הביטוח" המצ"ב כנספח י', ולקיימם במשך כל תקופת הפרוייקט. קיום ביטוחי המתכננים והקבלנים מטעמה לרבות ביטוח מקצועי, נזק לרכוש, אחריות צד ג' ואחריות מעבידים הינם באחריותה המלאה של החברה.

החברה תבטח על חשבונה על פי פוליסת ביטוח את הפרוייקט על כל הכרוך והנובע ממנו ולרבות: חומרים, ציוד מתקנים וכל דבר שהוא שהובא למקום ביצוע העבודה לצורך העבודה, מלוא ערכם מזמן לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהחברה אחראית להם לפי תנאי הסכם זה ותנאי התקשרותה עם כל גורם אחר. החברה מתחייבת כי פוליסות הביטוח תהיינה בתוקף לכל תקופת הפרוייקט.



מאת: 400 שנתלית בעיני
 ח.ג. 515749468

10.3. להלן פירוט הביטוחים הנדרשים :

10.3.1. פוליסת כל הסיכונים לביטוח "עבודות קבלניות" בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסה הידועה בשם "ביט 2013".

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

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

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

10.3.2. לכל הציוד המיכני הנדסי ולכל כלי הרכב 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 יפחת מ- 300,000 ש"ח לארוע, לכל כלי בנפרד. בפוליסה זו מבוטל (אם קיים) חריג "נוק תוצאתי".

10.3.2.3. ביטוח "מקיף" לכלי הרכב.

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

הקבלן רשאי שלא לבצע את הביטוחים הנזכרים בסעיפים קטנים 10.3.2.3 ו- 10.3.2.4 לעיל, אולם הוא פוטר את "המועצה" מאחריות כלשהיא בגין נזק שייגרם לכלי רכב ו/או לציוד מיכני הנדסי.

10.3.3. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח : " ... ו/או מועצה אזורית חוף הכרמל ו/או התאגידים העירוניים שלה ו/או חברת מתחם 400 בעתלית בע"מ ו/או עובדיהם ו/או כל הבא מטעמם" (+ סעיף אחריות צולבת בביטוח אחריות כלפי צד שלישי).



מתחם 400 בעתלית בע"מ
51574946
ח.ב. 10

10.3.4. במעמד חתימת החוזה, החברה תמציא ל"מועצה" אישור עריכת ביטוח, עפ"י הנוסח המצ"ב כנספח י', אשר יכלול בין השאר :

10.3.4.1. אישור על קביעת "חברת מתחם 400 בעתלית בע"מ" כ"מוטב" בלעדי בפוליסה, וכי בכל מקרה של פיצוי עפ"י פרק א' (ביטוח הרכוש) הפיצוי ישולם אך ורק לפקודתה.

10.3.4.2. אישור שקיים ביניהם הסדר לתשלום הפרמיות.

10.3.4.3. אישור שבכל מקרה של צמצום ו/או ביטול הפוליסה – הצמצום/הביטול לא ייכנס לתוקף בטרם חלפו 60 יום ממועד מתן הודעה על כך במכתב רשום גם למבוטח, גם ל"מועצה" וגם לחברת מתחם 400 בעתלית בע"מ.

החברה מתחייבת להמציא ל"מועצה" אישור חדש, לפחות 15 יום לפני תום תוקפו של כל אישור, כל עוד החוזה מחייב זאת.

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

10.5. החברה תוודאי כי הקבלן ימלא בקפדנות את כל דרישות והתנאות הפוליסות וכן בקרות מקרה ביטוח להודיע על כך מיידית ל"מועצה" וכן לפעול למימושן של הפוליסות.

10.6. החברה ו/או הקבלן ישאו לבדם בכל סכומי ההשתתפות העצמית, עפ"י כל הפוליסות.

10.7. תיקן הקבלן את הנזק המכוסה עפ"י הפוליסה לשביעות רצון "החברה" – תעביר לו "החברה" את תגמולי הביטוח שקיבלה מחברת הביטוח.

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

10.9. כן מוסכם על הצדדים כי כל אימת שהמועצה ו/או מנהל הפרויקט תתבע לשלם 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 שיתבעו לשלמו כאמור על פי



מתחם 400 בעתלית בע"מ
515749663
ח.נ.

פסק דין סופי, בתנאי שהמועצה ו/או מנהל הפרויקט יודיעו לחברה על התביעה ויאפשרו לחברה, באם תבחר לעשות כן, להתגונן בתביעה.

הסבת זכויות

11. 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. מוסכם על החברה כי המועצה תהיה רשאית להעביר זכויות ו/או חיובים על פי הסכם זה לאחר וזאת למעט סמכויות שלטוניות. החברה לא תהיה רשאית להקצות מניות או זכויות בה לצדדים שלישיים למעט בעלי מגרשים נוספים בתכנית.

הפרה יסודית

12. 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 שהינה לדעת המהנדס ו/או מנהל הבטחת האיכות סטייה מהותית מהתוכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה. החברה תהיה זכאית להביא תוך 30 (שלושים) יום מקבלת הודעה על כך מן המועצה, חוות דעת נגדית באשר למהות הסטייה אם בכלל.

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

ג. אם ביצוע עבודות הפיתוח באותו שלב יופסק לתקופה רצופה העולה על 60 יום מסיבות התלויות 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 בבקשה לביטול הצו אשר הוגשה על ידי החברה, לפי המאוחר מביניהם.

ה. 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.



מתחם 400 עתלית בע"מ
ח.פ. 515749403
א.פ. 515749403

ביטול החוזה

13. בוטל החוזה על ידי המועצה מחמת הפרה יסודית של החברה תהיה המועצה רשאית לחלט את ערבות שבידה, לסלק את ידם של החברה או מי מטעמה מהשטחים הציבוריים שבמקרקעין ולסיים את ביצוע העבודות בעצמה או על ידי מי מטעמה.

בוררות

14. כל הסכסוכים 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 מהתקנות הדיוניות ודיני הראיות ויהיה מוסמך ליתן החלטות ביניים ו/או סעדים זמניים, בנוסף על סמכותו ליתן פסק דין סופי. פסק הבורר יהיה מנומק.

תנאים כלליים

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

16. **תנאי מתלה: מוסכם על הצדדים כי חוזה זה יכנס לתוקפו לאחר אישורו ע"י מליאת המועצה בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות.**

17. החוזה מותנה באישורה של התוכנית (לרבות נספחיה והמפרטים) בוועדה המקומית ושאר הרשויות עפ"י הצורך.

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

19. החברה תודיע על זהות נציגה המוסמך של החברה לכל דבר ועניין הקשור בביצועו של הסכם זה תוך 30 ימים מיום החתימה על הסכם זה. החברה תהא רשאית להחליף את נציגה המוסמך ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב למועצה.

כתובות הצדדים

20. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו:



מתחם 480 בעתלית בע"מ
515749463
א. ג.

כאמור בכותרת להסכם זה.

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:

מתחם 400 בעתלית בע"מ
515749463
חברת

החברה

המועצה האזורית מנשה
חתימה

המועצה

אישור:

אני הח"מ ליאור עמר, עו"ד מאשר כי החברה קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות לשם התחייבותה בהסכם זה (פרוטוקול החברה מצ"ב), וכי ה"ה

נור שגראווי ת.ז. 037766227

ו- נועם גרייף ת.ז. 034505180

חתמו על ההסכם בשם החברה וכי חתימתם בצירוף חותמת החובה מחייבת את החברה על פי דין.

ליאור עמר, עו"ד

אישור:

אני הח"מ אסנת הירש, עו"ד מאשר/ת כי כרמל סלע וחגי עטיה חתמו על ההסכם בשם המועצה וכי חתימתם בצירוף חותמת המועצה מחייבת את המועצה על פי דין.

אסנת הירש, עו"ד
מ.ר. 8 חתימה