

הסכם קבלן – הזמנת שירותי בניה
שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 7 בחודש יולי שנת 2020

בין

1. **קבוצת רוכשים** שפרטיהם ברשימה המצ"ב להסכם זה כנספת 1
(לרבות רוכשים שפרטיהם יצורפו בהמשך לנספת 1 הנ"ל)

באמצעות חברי הנציגות של הקבוצה:

מ.ג. ק"מ ת.ז. 300339744
א.ג. ק"מ ת.ז. 050245794
ק.ג. ק"מ ת.ז. 023063134
א.ג. ק"מ ת.ז. 054552880
מ.ג. ק"מ ת.ז. 024979841

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה אצל:

משרד עוה"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'

מרח' אבא הלל 14 רמת גן (טל': 03-6139906 פקס: 03-6139996)

(כל הרוכשים שפרטיהם בנספת 1 / יצורפו בהמשך לנספת 1 הנ"ל יקראו יחד להלן: "הקבוצה" / "יחיד הקבוצה"; יחיד הקבוצה יקרא להלן: "חבר")

2. **סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ**, ח.פ. 514663327
ע"י מנהליה ומורשי החתימה מטעמה: יוסף יצחק לזקאני (ת.ז. 37381175)
מרחוב בן יהודה 1, תל אביב
טל': 03-5160111; פקס': 03-5160112
(להלן: "סיטיאל")

3. **אס. אס. איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ ח.פ.** 515510030
ע"י מנהליה ומורשי החתימה מטעמה: איתן יצחק (ת.ז. 034816660)
מרחוב הסדנאות 11, הרצליה
טל': 09-8658535; פקס': 073-2575557
(להלן: "טריגו")

(הקבוצה, סיטיאל ו- טריגו יקראו יחד להלן: "המזמין" / "יחיד המזמין").

מצד אחד;

לבין

אלקטרה בניה בע"מ, ח.פ. 510617194
ע"י מנהליה ומורשי החתימה מטעמה: לילך לוי (ת.ז. 055407831)
מרחוב ז'בוטינסקי 2, רמת גן
טל': 03-7535900; פקס': 03-7535828
(להלן: "הקבלן")

מצד שני;

ויוחיד המזמין רכשו ו/או ירכשו את זכויות הבעלות בחלקות 1, 2, 3 בגוש 7082 ברחוב דרך שלמה בתל אביב-יפו ו/או כל מספר גוש ו/או חלקה אשר יחליפם (להלן: "המקרקעין" / "המתחם");

הואיל

ויוחיד המזמין מעוניינים להתקשר עם הקבלן, במרוכז, לצורך בניית פרויקט משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה (משרדים) ובו (בין היתר): מספר בניינים עם סה"כ 200 יח"ד, שטחי מסחר, שטחי משרדים, בבניין לשימור (בניין C), עבודות שימור שונות בבניין C (להלן: "עבודות השימור"), בית כנסת בתוך בניין C (להלן: "בית הכנסת"), מבנה ציבורי בתוך בניין D (להלן: "מבני העירייה") אשר יימסר לעיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") וכן 3 קומות מרתפי חניה תת קרקעיים עם חדרים טכניים, וכן חצר משק, מועדון דיירים וחדר כושר (במגדל E) וכו' והכל כמפורט בתוכניות ובמפרטים המצ"ב להסכם זה (ובין היתר בנספת ה', בפרק מוקדמות 0.00 בסעיף 2) - אשר ייבנו במקרקעין, בשיטת "עד מפתח" (Turn Key Project) - (להלן: "היחידות");

והואיל

ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים שיפורטו להלן, המזמין מעוניין בביצוע העבודות כהגדרתן להלן, הכוללות בין היתר את בניית היחידות והפרויקט עבור יחיד המזמין והשלמת הפיתוח הסביבתי הנדרש במתחם עפ"י היתר/ הבניה שיוצאו/ ועפ"י הרשויות;

והואיל

אלקטרה בניה בע"מ
ח.פ. 510617194

M.S.A. TRIGO SALAME
80 INVESTMENTS LTD
09 8658535
03 7535828

משרד עוה"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'
מרח' אבא הלל 14 רמת גן (טל': 03-6139906 פקס: 03-6139996)

- והואיל** והקבלן הציע למוזמין לבצע את העבודות (כהגדרתן להלן) בתמורה (כהגדרתה להלן) בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל** והקבלן מצהיר כי הינו קבלן מורשה ובעל נסיון בביצוע עבודות נשוא החוזה וברשותו ידע, ציוד, אמצעים וכח אדם מנוסה ומיומן המאפשרים לו ביצוע יעיל ומעולה של העבודות;
- והואיל** והמוזמין הסכים לביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) ע"י הקבלן בתמורה כפי שיפורט להלן בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופירושים

1.1 לביטויים הבאים יהיה הפירוש הנקוב בצדס:

חוזה זה על נספחיו וכל מסמך שהוסכם ו/או שיוסכם כי יהווה חלק מהחוזה, גם אם יצורף בשלב מאוחר ולאחר החתימה.

"החוזה" / "ההסכם"

לרבות באמצעות מי מטעמו.

"הקבלן"

כל מי שמבצע עבודה כלשהי באתר עפ"י התקשרות בינו לבין הקבלן, ובכפוף לאישור המזמין מראש ובכתב.

"קבלן משנה"

הקמת היחידות (כהגדרתן) לרבות החצרות והחניות הצמודות להם (לרבות מרתפי החנייה עם חדרים טכניים ואחרים) ולרבות עבודות ההקמה של הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים ולרבות המבנה הציבורי עבור עיריית תל אביב (בבניין D) הנכללים במתחם (לרבות לוביים ראשיים וקומתיים הכוללים שטחים משותפים, חדר כושר, מועדון דיירים, מאגרי מים, חדר/י טרפו, חדר/י גנרטור, חדרים טכניים, מחסנים ובית הכנסת בבניין המשרדים) לרבות כל עבודה במסגרת היתר/י הבנייה שיוצא/ו במקרקעין (על כל תיקון שיחול בהם) וכל העבודות שידרשו לשם הוצאת טופס 4 לכל היחידות ולשם הוצאת טופס 5 (תעודת גמר), ולרבות כל מטלה המוטלת על הקבלן עפ"י הוראות הסכם זה.

"הפרויקט"

כל תכנית החלה על המקרקעין לרבות תכנית מס' 507-0236653 - תא/4465: מתחם הוניגמן החלה על המקרקעין וגם על חלקות 96-98 בגוש 7082 וחלקה 229 בגוש 7084 (אשר דבר אישורה פורסם ברשומות ביום 24.4.2018) וכן ולרבות כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.

"התב"ע"

כל העבודות מכל סוג ובכל היקף הנדרשות ושיידרשו לצורך הקמת הפרויקט והיחידות והשלמתן עד מפתח, ללא יוצא מהכלל, אשר מפורטות בנספחים, בתוכניות ובמפרטים המצורפים לחוזה זה (ו/או שחוזה זה מפנה אליהם) ו/או יפורטו בחוזה זה לרבות הריסות (למעט כמפורט בסעיף 12.2 להלן), פינוי, חפירה, דיפון, אספקה, מילוי, בניה, הקמה, שימור בהתאם לסקר המבנה המצורף **כנספח י'** להסכם זה ותוכניות המבנה לשימור המצורפות **כנספח ד'** להסכם זה, התאמה לפי תוכניות קונסטרוקציה לשימור המצורפות **כנספח ד'** להסכם זה, עבודות עזר, עבודות שלד, עבודות עפר, ביסוס, איטום, עבודות גמר, ביצוע מערכות שונות, עבודות פיתוח וחיבור תשתית לרשת העירונית והציבורית וכל עבודה נוספת ו/או אחרת שתידרש עפ"י היתר/י הבניה שיוצאו לפרויקט (על כל שינוי שיחול בו עד להוצאת טופס 4) ו/או שתידרש לשם הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט.

"העבודות"

למען הסדר יצוין כי עבודות ההריסה כאמור בסעיף 12.2 להלן הנדרשות בפרויקט בוצעו/יבוצעו על ידי גורם אחר/קבלן אחר שאינו אלקטרה (למעט עבודות המפורטות בנספח ה', פרק מוקדמות 0.00, בסעיף 3: "מצב המגרשים שימסרו לקבלן") והן אינן חלק מהעבודות על פי הסכם זה ולא תשולם בגינן תמורה כלשהי לקבלן במסגרת חוזה זה ולא תחול על הקבלן אחריות כלשהי בקשר עמן. מובהר כי מבלי לגרוע מהוראות סעי' 17.7.3 להלן, ככל ויתברר שתידרש העתקת תשתיות תת קרקעיות או עיליות קיימות, ארציות ו/או עירוניות, הקבלן יבצע

טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 5.n

משרד המשפטים
מחלקת רישום עסקאות
מס' 515510030
5.n

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

העתקתן במסגרת עבודות נוספות ובלוח זמנים נפרד (ככל שתאושר תוספת זמנים ע"י המפקח) ובהתאם להוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").
כן מובהר כי בכל הקשור להקמת מבני העירייה/המבנה הציבורי (כ - 1,000 מ"ר בנוי וכ- 270 מ"ר מתוך השטח הפתוח של הפרויקט, המיועדים לשמש כשטחי ציבור) (להלן: "מבני העירייה") - הקבלן יבצע את העבודות לפי התוכניות והמפרטים שצורפו לחוזה (ו/או יצורפו בכפוף לאמור בהסכם זה). באחריות המזמין לוודא כי הטמיע ו/או יטמיע את כל דרישות עיריית תל אביב יפו בתוכניות ובמפרטים כאמור. בכפוף לאמור לעיל, הקבלן יבצע כל דרישה שתהיה מטעם העירייה וכן כל שיידרש בהיתר/י הבניה לגביהם וזאת על פי "חוזה להקמת מבנה ציבורי" אשר נחתם עם העירייה (והעתקו מצ"ב **כנספח 3.18** להסכם זה) - (להלן: "הסכם ההקמה").

מובהר כי ככל שתהיה תוספת עלות לקבלן בין התוכניות המצורפות להסכם זה ובין דרישת הרשויות ו/או שינויים בדין (אשר לגביהן נקבע בסעיף 25 להלן כי הקבלן זכאי לתוספת תשלום), יהיה הקבלן זכאי לתוספת תשלום בגינם במסגרת עבודות נוספות לגביהן יחולו הוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").

ידוע לקבלן כי אי ביצוע איזה מהוראות הסכם ההקמה יגרום למזמין נזק כבר ועלול למנוע את אכלוס כל הפרוייקט ומשכך מתחייב לבצע את כל הוראות הסכם ההקמה על נספחיו (בכל הקשור לביצוע הוראות הבניה, הפיקוח, הבטיחות והזהירות וכיוצ"ב) ככתבם וכלשונם וידוע לו שכל הפרה של הוראות הסכם ההקמה תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
הקבלן יבצע את כל הנדרש לשם הוצאת טופסי 4 לכל הבניינים, האגפים והיחידות הכלולים בפרוייקט, הקבלן יהיה אחראי להוצאת תעודת אכלוס ותעודת גמר ויעשה כל פעולה שתידרש לשם כך (בסמוך לאחר קבלת טופס 4 ראשון בפרוייקט ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד זה), בכפוף לקיום המזמין את ההתחייבויות הנדרשות ממנו לקבלת האישורים כאמור על פי הסכם זה.

מובהר כי ככל ותידרש השפלה / שאיבה ו/או טיפול / פינוי במי תהום (ככל ויתגלו) - כל אלו יכללו במסגרת העבודות והקבלן יטפל בכך, והעלויות יושתו על הקבלן במסגרת התמורה הקבועה בחוזה זה.
ככל ויידרש טיפול בפינוי קרקע מזוהמת ו/או מים מזוהמים - הקבלן יטפל בכך, והעלויות בפועל (הוצאות בפועל ללא תקורות, ובקיוזו עלויות פינוי ו/או חפירה של קרקע נקיה/לא מזוהמת, להן היה נדרש הקבלן אלמלא היתה הקרקע מזוהמת) יחולו על המזמין והכל לפי קביעת המפקח ובהתאם להוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").
מובהר כי ככל ויחולו אגרות והיטלים להשפלת מי תהום הם חלים על המזמין. במקרה בו האמור יגרור דחיית לויז העבודות, יהיה הקבלן זכאי להארכת הלויז לפי קביעתו של המפקח.

החלקים הפנימיים בלבד של יחידות המסחר ויחידות המשרדים בפרוייקט אשר ייבנו ברמת "מעטפת". מובהר כי כל יתר החלקים של הבניינים שבהם מצויות יחידות המסחר ויחידות המשרדים ייבנו בגמר מלא כמפורט בנספחי הסכם זה.

"רמת 'מעטפת'"

ביצוע עבודות בשטחי המשרדים המסחר ברמת "מעטפת". מובהר כי עבודות בשטחי השוכרים, על ידי יחיד המזמין ו/או השוכרים או מי מטעמם יבוצעו רק לאחר קבלת טפסי 4, אלא כאמור בסעיף 31.1.

"עבודות המשרדים והמסחר"

יחיד או זוג (או מספר יחידים) שהינו/ם חבר/ים בקבוצה (לרבות אלו אשר התווספו ו/או יתווספו ע"י המזמין לרשימת החברים בקבוצה שצורפה כנספח 1 לעיל בכל מועד עד להשלמת העבודות).

"חבר הקבוצה"

המקרקעין/המתחם אשר בהם, דרכם, מתחתם ומעליהם, תבוצענה העבודות וכן סביבתם הקרובה (לרבות המדרכות והכבישים המקיפים את המקרקעין וכל שיידרש עפ"י ההיתר/ים שיוצא/ו) לרבות מבני הפרוייקט, לרבות המבנים נשוא העבודות ולרבות כל מקום אחר במידה שיועמד לרשות הקבלן לצורך החוזה.

"האתר"

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ"א. א.י. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515540030 .פ.נ

משרד המשפטים
רמת גן

החומרים, הציוד, האביזרים והמתקנים והמערכות המיועדים להיות חלק מהעבודות, כפי מצבם בכל עת, בין מוגמרים ובין בלתי מוגמרים.

"חומרים"

מלאכה ו/או חומר ו/או מוצר העומדים בתקן הישראלי, ככל שיש כזה עפ"י מכון התקנים, וככל שאין כזה – חומר ו/או מוצר חלופיים אשר אינם נופלים ברמתם ו/או בתכונות הטכניות ו/או מבחינה תפקודית ו/או מבחינת בלאי ו/או עמידות ו/או אפשרויות ועלויות אחזקה מאלה הנזכרים במקור, והכל לפי אישורו / קביעתו הבלעדית של המזמין ו/או המפקח מטעמו.

"שווה ערך טכני"

טופס 4 לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981 בנוסח המקובל בועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, שלא נקבעה בו מניעה לאכלוס. טופס/י 4 בפרוייקט יוצאו באופן מרוכז לכל יחידות הפרוייקט או באופן פרטני לכל אגף או בניין, בהתאם להנחיות הרשויות.

"טופס 4"

טופס 5 לפי תקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.

"תעודת גמר"

הציוד, הכלים, הפיגומים, כח האדם, המתקנים וכל יתר הנדרש לבצוע העבודות גם אם אינו מתואר במפורש במסגרת חוזה זה.

"אמצעים"

החל מ-14 יום ממועד מסירת המתחם כמפורט בסעיף 12.1 ועד לתאריך המיועד לגמר העבודות כהגדרתו בסעיף 12.3 להלן (סה"כ 46 חודשים).

"תקופת העבודות"

חב' אתגר על הנדסה בע"מ, ח.פ. 512842428 ו/או כל מי שימונה ע"י המזמין להיות מפקח הנדסי לפי סעיף 4.1 להלן.

"המפקח"

סיטיאל ו- טריגו, אשר ייוצגו שתיהן על ידי גורם אחד (שפרטיו יימסרו על ידן).

"חברת הניהול"

חב' אתגר על הנדסה בע"מ, ח.פ. 512842428 ו/או כל מי שימונה ע"י המזמין במקומה ותימסר על כך הודעה בכתב.

"מנהל הפרוייקט"

מתכנני העבודות מטעם המזמין לרבות אדריכלים (כולל אדריכל שימור, אדריכל פנים וכיוצ"ב), מהנדסים, יועצים מקצועיים ובעלי מקצוע הנדסיים ו/או טכנולוגיים אחרים מטעם המזמין, אשר שכרם ישולם על ידי המזמין, ולרבות מתכננים ו/או יועצים מטעם הקבלן, ככל שיהיו, אשר שכרם ישולם ע"י הקבלן. מוסכם כי לקבלן הזכות להחליף את הקונסטרוקטור שנבחר על ידי המזמין עד חצי שנה לאחר תחילת שלב א' (כהגדרתו בסעיף 1.10.1 להלן) ובלבד שזהות הקונסטרוקטור החליפי אושרה על ידי המפקח מראש ובכתב. במקרה בו הוחלף הקונסטרוקטור על ידי הקבלן כאמור, ישלם המזמין מחצית משכר הקונסטרוקטור החליפי ולא יותר ממחצית שכר הקונסטרוקטור הקיים ולא יותר מיתרת הכספים שנותרו לשלם לקונסטרוקטור הקיים. כן מובהר כי במקרה כאמור שבו הקבלן יחליף את הקונסטרוקטור אזי הקבלן יהיה אחראי בלעדי לכך מכל הבחינות לרבות בנושא עמידה בלוחות הזמנים.

"היועצים"

ב"כ המזמין ויחיד המזמין: משרד עו"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'.

"עוה"ד"

כל בנק בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או קרן שעיסוקה בהעמדת הלוואות ו/או גורם פיננסי מוכר אחר אשר יבחר להעמיד אשראי ליחיד המזמין לשם מימון הבניה. לעניין זה מובהר כי לכל אחד מיחיד המזמין יהיה גורם מממן מסוים ("אישי") אשר יתקשר (בהסכם הלוואה) עם אותו יחיד מזמין ואין הכרח כי אותו גורם מממן יתקשר גם עם יחיד מזמין אחרים (לדוגמא: הגורם המממן אשר יתקשר עם הקבוצה יהיה "גורם א"; הגורם המממן אשר יתקשר עם סיטיאל יהיה "גורם ב" או "גורם א"; והגורם המממן אשר יתקשר עם טריגו יכול ויהיה "גורם ג" או "גורם ב" או "גורם א"). כן מובהר כי אין מניעה שאותו גורם מממן (למשל בדוגמא הנ"ל: "גורם א") יתקשר עם יותר מיחיד מזמין אחד, וכן כי גורם מממן מסוים יהיה מורכב מיותר מגוף אחד (למשל בנק + חברת ביטוח שישתפו פעולה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מדבר קיומו של מפקח אחד מטעם כל יחיד המזמין וכי הקבלן יעביר חשבונות ביניים מרוכזים בכל חודש לכל יחיד המזמין יחדיו באמצעות המפקח הנ"ל.

"הבנק" / "הבנק המממן"

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.ס.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMA 60 INVESTMENTS LTD
51501030 .פ.נ

משרד רישום ומסחר
מחלקת רישום ומסחר
תל אביב-יפו
51501030 .פ.נ

- לוח הזמנים הכללי לביצוע כל שלב ביניים ושלב ביניים בעבודות כפי שיקבע ע"י המפקח. "לוח הזמנים הכללי"
- לוח הזמנים המפורט לביצוע כל שלב ביניים ושלב ביניים של העבודות על בסיס המועד המיועד לגמר העבודות כפי שיעודכן ע"י הקבלן מדי חודש ויאושר ע"י המפקח. "לוח הזמנים המפורט"
- לוח התשלומים המפרט את אחוז התשלום היחסי מהמחיר הפאושלי בעבור סיום ביצוע כל אחד משלבי הביניים בבניה, המצורף **בנספח ל"ה** להסכם זה. "לוח התשלומים"
- מדד תשומות הבניה המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אשר יבוא במקומו. "מדד"
- מדד חודש 11/2019 שהתפרסם ביום 15.12.2019 והינו 114.3 נקודות. "מדד יסודי"
- המדד שהתפרסם בגין החודש בו בוצעו העבודות נושא החשבון הרלוונטי, אלא אם אופן החישוב של הפרשי ההצמדה על פי הסכם זה יחייב הוצאות חשבונות כפולים שאז יעשה חישוב לפי המדד הידוע. "מדד הקובע"
- תשלום מכל סוג שהוא שעל צד לשלם למשנהו עפ"י הסכם זה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד הקובע גבוה מהמדד היסודי, ישלם הצד החייב בתשלום את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד הקובע לעומת המדד היסודי. לא יחול מדד שלילי (הנמוך מהמדד היסודי). "הפרשי הצמדה"
- ההפרש בין המדד היסודי לבין המדד הקובע. "תנודות המדד"
- כל דבר חקיקה (לרבות תקנות) לרבות כל הוראת רשות מוסמכת ופסק-דין ו/או צו של בית משפט. "הדין"
- "העירייה"/"הרשות המקומית" עיריית תל אביב יפו.
- "החברה העירונית לפיתוח" החברה העירונית לפיתוח ו/או כל חברה אחרת מטעם הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון שתבצע את עבודות הפיתוח בסביבת הפרויקט.
- כהגדרתו בנספח ה' – פרק מוקדמות 0.00, בסעיף 10. "מחיר יסוד"
- כל תוכנית ומפרט שצורפו לחוזה זה וכן, כל היתר/י הבנייה על תנאי/תנאיהם (לרבות אלה אשר יוצאו בהמשך ויצורף לאחר הוצאת/ום כפי שיפורט להלן ולרבות כל תיקון שיחול בו/הם), תכניות, חישובים, תיאורים, מדידות, תרשימים, דיאגרמות, שרטוטים, מפרטים, וכל יתר המסמכים שנערכו ו/או יערכו במשך ביצוע הפרויקט ע"י היועצים לרבות עדכונים, הנחיות ופרטים. "מסמכי התכנון"
- כל היועצים אשר ייטלו חלק בתכנון הפרויקט ו/או העבודות עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י החלטת המזמין. "יועצי התכנון"
- חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973. "חוק המכר (דירות)"

מבוא

1.2 בכל מקום בו מוזכרת בהסכם זה זכות או חובה המוקנית למזמין תהא הזכות או החובה כאמור מוקנית גם לכל אחד מיחיד המזמין (לרבות יחיד הקבוצה) בנפרד וגם לכל חברי המזמין במאוחד. באשר לקבוצה (קבוצת רוכשים כהגדרתה בכותרת הסכם זה, שהינה קבוצת הרכישה): מובהר כי כל ההתנהלות השוטפת של הקבלן לא תהיה מול יחיד הקבוצה אלא מול חברי נציגות הקבוצה כפי שיהיו מעת לעת (לעיל ולהלן: "נציגות הקבוצה") באמצעות המפקח בלבד, למעט בכל הקשור ל- "שינויי דיירים". מובהר כי הוראות והנחיות לגבי ביצוע העבודות יינתנו לקבלן רק על ידי מנהל הפרויקט/המפקח.

1.3 בכל הנוגע לחובות ואחריות "המזמין" כלפי הקבלן יחולו ההוראות הבאות:

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.א.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMA 60 INVESTMENTS LTD
516510030 פ.נ.

1.3.1 כל אחד מיחיד המזמין (לרבות כל אחד מיחיד הקבוצה) יחוב בחובות "המזמין" כלפי הקבלן **ביחד ולחוד** בכל הנוגע:

(א) לבניית תת הקרקע של כל הפרויקט, כלומר: בהתייחס לכל הבנייה של קומות המרתף ועד למפלס 0.00 של כל הפרויקט, על כל מרכיביהן ותכולתם ללא יוצא מהכלל;

(ב) לבניית מבני העירייה (כהגדרתם לעיל), הקמת חדר טרפו ו/או מתקני חשמל שונים במתחם הפרויקט וביצוע כל עבודות השימור בפרויקט (ונשיאה בכל עלות לביצוע שתחול בקשר עם כך);

(ג) לבניית כל השטחים המשותפים מעל תת הקרקע (מעל מפלס 0.00) בפרויקט (שטחים אשר לא ניתן לייחס אותם באופן ספציפי כשטחים המשרתים אך ורק בניין/בניינים מסוים/מסוימים בפרויקט).

באשר לכל האמור לעיל, מובהר כי כל אחד מיחיד המזמין יישא בחלקו היחסי בתמורה המיוחסת לשלבי בניה אלו כאמור בסעיף 6.1.1 להלן, דהיינו: בחלקו היחסי מ- 107,990,000 ₪ בתוספת מע"מ.

1.3.2 **באשר ליתר שטחי הפרויקט** (כמפורט בסעיף 6.1 להלן) - כל אחד מיחיד המזמין (לגבי חובות הקבוצה כיחיד מזמין - כל יחיד הקבוצה ביחד ולחוד באחריות הדדית ביניהם ביחס לחלקה של הקבוצה בפרויקט) יחוב **באופן נפרד** בחובות "המזמין" כלפי הקבלן בכל הנוגע למלוא חלקו מעל מפלס 0.00 של הפרויקט בבניין/בניינים מסוים/מסוימים בפרויקט אשר הזכויות בו הן של אותו יחיד מזמין (לגבי כל בניין/בניינים בנפרד ולמעט לגבי שטחים משותפים כאמור בס"ק 1.3.1 (ג) לעיל לגביהם הוא יחולו הוראות ס"ק 1.3.1 (ג) הנ"ל).

1.4 כל מקום בו מאוזכר דין בחוזה זה, יחול אותו דין כפי שיהיה בכל עת או כל דין שיבוא במקומו וכל תקנות וצווים שיוצאו על פיו.

1.5 אין להסתמך על כותרות סעיפים למטרת פירוש החוזה.

1.6 בכל מקרה שהקבלן בספק לגבי הפרוש הנכון של הוראה כלשהי מהוראות החוזה, יהיה הוא חייב לפנות למפקח בנושא זה והמפקח יהיה המחליט בדבר הפרוש הנכון שיש לנהוג לפיו, והוראותיו תחייבנה את הקבלן. אם פעל הקבלן בניגוד לאמור בסעיף זה, האחריות למעשה ו/או מחדל של הקבלן בעקבות פירוש שגוי מטעמו תחול על הקבלן בלבד ועל חשבונו.

1.7 לעניין הוראות ביצוע העבודות - בכל מקרה של סתירה או אי התאמה שיגלה הקבלן בין הוראות ו/או מסמכי חוזה זה - בינם לבין עצמם ו/או בינם לבין מי מהם וכיוצ"ב, תגבר ההוראה לפי קביעת המפקח. מבלי לגרוע מהאמור לעיל במקרה של סתירה או אי התאמה בין המפרט הכללי לבין מפרט מהמפרטים הטכניים ו/או בין התוכניות ו/או ההיתרים שצורפו ו/או יצורפו להסכם בשלב מאוחר יותר - יכריע הקבוע בהיתר הבניה (ו/או כל שינוי מאוחר שחל בו) לעניין הביצוע בלבד אלא אם כן קבע המפקח אחרת.

לעניין סדר העדיפויות לביצוע, מובהר כי המפרט והתכניות לביצוע (הקיימים במועד החתימה ו/או אשר יצורפו בהמשך) אינם גורעים ו/או גוברים על מפרטי המכר ו/או תכניות ההיתר ואינם באים במקומם אלא באים להוסיף עליהם בלבד. במקרה של אי התאמה ביניהם, יפנה הקבלן למפקח ויפעל בהתאם להנחיותיו אשר יכריע בהתאם להוראות סעיף זה.

הקבלן ימנה מטעמו מהנדס שישתתף בישיבות תיאום בכל שלב הכנת התוכניות לביצוע, ומובהר ומוסכם כי הקבלן לא יהיה רשאי להעלות כל טענה לחריגים ו/או לתוספת עבודות ו/או לשינויים בביצוע העבודות בקשר עם התאמות תכנון שיידרשו במסגרת התוכניות לביצוע, אלא כמפורט בסעיף 25 להסכם זה.

מובהר כי במקרה של סתירה או אי התאמה לעניין התשלום יקבעו הוראות סעיף 25 להלן.

1.8 עם חתימת החוזה לא תהיה עוד כל נפקות להצעות, הצהרות, מצגים, הסכמות או מסמכים שנחתמו בין הצדדים ושקדמו לחתימתו ככל שישנם כאלה, אלא עד כמה שצורפו כנספחים לחוזה או יצורפו אליו בשלב מאוחר יותר. בעניין זה מובהר כי לחוזה זה מצורפים על הנספחים והמפרטים המפורטים בסעיף 3 להלן.

1.9 חוק חוזה קבלנות תשל"ד - 1974, כפי נוסחו בכל עת, לא יחול על היחסים בין הקבלן לבין המזמין לפי החוזה, זאת בכפוף לתשלום התמורה לקבלן עבור העבודות אותן השלים לבצע ואשר המפקח אישר את דבר השלמת ביצוען ואת תשלום התמורה בגין כך בהתאם להוראות הסכם זה.

1.10 **תנאים מתלים** - תחילת ביצוע העבודות יהיה אך ורק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים (במצטבר) הבאים:

1.10.1 **בשלב א'** - שהינו ביצוע עבודות **חפירה**, **דיפון וג'ט גראוט** - תחילת ביצוע העבודות יהיה רק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים הבאים (במצטבר):

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.א. טריגו סלמיה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515810030 פ.נ

(1) יתקבלו/יתר/י בניה לביצוע עבודות חפירה, דיפון וג'יט גראוט (להלן: "עבודות שלב א'") – עד לתום 12 חודשים ממועד חתימת חוזה זה ובנוסף ייחתם הסכם ליווי עם הבנק המממן לבניית הפרויקט בשלמותו (הכולל את מלוא התמורה המגיעה לקבלן לפי הסכם זה).

(2) ככל שלא ייחתם הסכם ליווי עם הבנק המממן כמפורט בס"ק (1) לעיל לגבי סיטיאל וטריגו ביחס לבניין E ו/או C (כלומר: ייחתם הסכם ליווי עם הבנק המממן של הקבוצה בלבד) והמזמין יבקש להתחיל בביצוע עבודות שלב א', אשר סכומן הכולל הוא 43,500,000 ₪ בתוספת מדד ומע"מ כדין, יחולק סכום זה לשלושה תשלומים (בתיאום בין המפקח לקבלן ובהתאם לאבני הדרך ולוח התשלומים המפורטים בטבלה המצ"ב כנספת ל"ה לחוזה זה) – ותחילת ביצוע העבודות בכל אחד משלבי הביצוע הנ"ל יהיה רק לאחר שיופקד על ידי יחיד המזמין סיטיאל וטריגו ביחס לבניין E ו/או C, בחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 8 להלן) או בחשבון אחר שיוסכם בין הצדדים, הסכום אשר ייקבע לגבי אותו שלב משנה בהתאם לטבלה לעיל לא כולל מע"מ.

1.10.2 בשלב ב' – שהינו ביצוע כל יתר העבודות לבניית הפרויקט כולו – תחילת ביצוע העבודות יהיה רק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים הבאים (במצטבר) וזאת עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד אישור המפקח בכתב על סיום הביצוע של עבודות שלב א':

(1) יתקבל היתר בניה "מלא" לבניית כל הפרויקט.

(2) חתימתם של כל יחיד המזמין (דהיינו: הקבוצה, סיטיאל וטריגו) על הסכם ליווי מול הבנק המממן ואישור הבנק המממן את הקבלן לביצוע הפרויקט וכן, אישור הבנק המממן את ההתקשרות בהסכם זה.

למען הסדר מובהר כי כל אחד מהשלבים שלעיל עומד בפני עצמו ולכל שלב כאמור יוצא צו התחלת עבודה (כהגדרתו בסעיף 12.3 להלן) בנפרד, וכי עד להתקיימותם בנפרד של התנאים בכל אחד מהשלבים ייתכנו הפסקות בעבודות במעבר בין השלבים וזאת במסגרת התקופה הנקובה להלן.

מובהר כי הפסקה בביצוע העבודות שאינה עולה על 18 חודשים במצטבר, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד התקיימות התנאים המתלים לשלב ב' והתחלת העבודות לבניית הפרויקט כולו, לא כולל תקופות עבודות בפועל של שלב א' (כך שעבודות שלב ב' יחלו לא יאוחר מחלוף 34 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ותמשכנה ברצף) תזכה את הקבלן בתשלום תקורות (בגין ההפסקה) והוצאות כקבוע בסעיף 28.6 להלן, אך לא תזכה אותו בכל פיצוי או תשלום נוסף.

הפסקה בביצוע העבודות העולה על 18 חודשים במצטבר, כאמור, תזכה את הקבלן, מעבר לתקורות והוצאות בהתאם לסעיף 28.6 להלן, גם בזכות לביצוע התאמות התמורה, במסגרת דיון בין הצדדים. לא הגיעו הצדדים להסכמה על התאמת התמורה כאמור בתום 60 יום יהיה רשאי מי מהצדדים להודיע למשנהו בכתב על סיום ההתקשרות וביטול חוזה זה. ביטול כאמור יעשה ללא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מצד מי מהצדדים כלפי משנהו.

כל אחד מיחיד המזמין מתחייב כי ההסכם שלו עם הגורם המממן שלו יכלול את התמורה המגיעה ממנו לקבלן בגין ביצוע העבודות על פי הסכם זה. יובהר בזאת כי ככל ויבקש הבנק לשנות סעיפים בהסכם זה – הקבלן והמזמין ינהלו יחדיו מו"מ ביחס לסעיפי החוזה שהבנק יבקש לשנות. המשא ומתן ינוהל על ידי הצדדים בתום לב ומתוך כוונה להגיע במהירות ובהקדם האפשרי להבנות משותפות ולנוסח מוסכם עם הבנק לשם ביצוע הפרויקט. באם לא יגיעו הקבלן והמזמין להסכמות עם הבנק, יבוטל הסכם זה ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה, לרבות כספית, והכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 10.3 להלן.

כל אחד מהצדדים מתחייב לפעול בתום לב ובשקידה ראויה להתקיימות התנאים המתלים (ככל שהתקיימותם תלויה בו). אי התקיימות התנאים המתלים ו/או כל אחד מהם, במועדים הנקובים לעיל לצורך ביצוע שלב א', יאפשר למזמין להודיע לקבלן בכתב על רצונו באורכה של עד 6 חודשים נוספים (מעבר ל- 12 חודשים המפורטים בסעיף 1.10.1) וככל שלא עשה כן – מי מהצדדים יהיה רשאי להודיע בכתב למשנהו על סיום ההתקשרות וביטול חוזה זה. ביטול כאמור לגבי שלב א', או ביטול כמפורט להלן לגבי שלב ב', יעשה ללא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מצד מי מהצדדים כלפי משנהו. לגבי שלב ב' – ככל שהמזמין לא ינצל את מלוא פרק הזמן שעמד לרשותו לקיום התנאים המתלים של שלב א, אזי פרק הזמן שלא נוצל יצטרף כאורכה לקיום התנאים המתלים של שלב ב'.

2. מהות החוזה

2.1 המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזאת על עצמו, לבצע על חשבונו ועל אחריותו, את העבודות בהתאם להוראות החוזה ולשביעות רצונם הגמורה של המזמין ויחיד המזמין.

2.2 הקבלן מתחייב בזה כלפי המזמין לבצע עבורו את הפרויקט ואת העבודות במלואן ובשלמותן באיכות ובטיב גבוהים בהתאם לתוכניות ולמפרטים המצורפים להסכם זה ו/או שיצורפו בעתיד (במועד המוקדם ביותר האפשרי), ולמסור לו וליחיד המזמין, את היחידות המסומנות בתשריטים שיצורפו להסכם (על כל שינוי עתידי

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
5155 101 900 .p.n

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ

שיחול בהן בהתאם להיתרי הבניה שיוצא), לרבות השטחים הפתוחים בפרויקט, לרבות המערכות והמתקנים המשולבים בהם, כשהם מושלמים, ראויים למגורים ו/או ראויים למסחר ו/או למשרדים (ברמת "מעטפת") ו/או לצרכי ציבור (בהתאם ליעוד של כל יחידה עפ"י היתרי הבניה), לאחר פיתוח מלא, כשהם מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לתכניות המפורטות כנספחים להסכם זה ו/או לתכניות שיצורפו בהמשך כנספחים להסכם זה ו/או לתכניות שיוכנו ע"י האדריכל עבור המזמין ו/או לתכניות ולמפרטי המכר המצורפים ו/או שיצורפו כנספחים להסכם זה ו/או לדרישות דיני התכנון והבניה, כפי שיהיו במועד ביצוע העבודות ו/או במועד חתימת חוזה זה (לפי הדרישה המחמירה יותר, כפי שיקבע המפקח) ו/או דרישות הרשויות השונות, לרבות כיבוי אש, הג"א, פיקוד העורף, משטרה, חברת החשמל, מכון התקנים ומשרד התקשורת בזק, חברות תקשורת/טלוויזיה בכבלים/לוויין, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה הכלל כפי שיהיו בעת קבלת טפסי 4 ותעודות גמר (והכל בכפוף להגדרת "הפרויקט" ו"העבודות" לעיל), הוראות חוק המכר (דירות) ולהוראות חוזה זה על נספחיו וכן, לאחר שכבר יינתנו לגבי השטחים הללו טפסי 4 ותעודות גמר - לקיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לביצוע תיקונים ולתקן ליקויים ביחידות כל יחיד המזמין (כל היחידות בפרויקט) ובמבני העירייה במהלך כל תקופת הבדק והאחריות כהגדרתם בחוק המכר דירות וכמפורט בחוזה זה וכל זאת בתנאים המפורטים בהסכם זה, בתמורה לתמורה כהגדרתה בסעיף 6 להלן ולכל תוספת תמורה המגיעה לקבלן, ככל שמגיעה, בהתאם להוראות הסכם זה.

- 2.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 2.1 ו-2.2 לעיל מוסכם בזה כי הוראות שייתן המזמין לקבלן (באמצעות המפקח בכתב) ייראו לפי הנסיבות כהוראות שנתן כל אחד מיחיד המזמין לקבלן עפ"י הסכם שנחתם בין יחיד המזמין (לרבות יחיד הקבוצה) לקבלן.
- 2.4 הסכם לטובת צד ג' - חוזה זה מהווה הסכם לטובת צד ג' בכל דבר ועניין הקשור להקמת מבני העירייה (כהגדרתם לעיל) ובהתאם למסמכים המצורפים להסכם זה ללא תוספות ו/או שינויים, והקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמזמין נושא בעלויות ההקמה של מבני העירייה אולם בכל הקשור למבנים אלו, גם לעיריית תל אביב יפו ועמדו כל הזכויות המוקנות למזמין עפ"י חוזה זה, כאילו היתה חתומה אף היא כצד לחוזה זה.

3. נספחים

הנספחים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בין אם מצורפים פיזית לחוזה זה ובין אם לאו ובלבד שהוצגו לקבלן טרם חתימת החוזה, או שהיה באפשרות הקבלן להשיגם ולעניין בהם גם אם אין הם מצורפים בפועל להסכם זה דוגמת נספחים 3.1 ו- 3.2, ובין אם צוין כי יצורפו בעתיד בהתאם להוראות החוזה כאמור להלן, והם:

- 3.1 מפרט כללי לעבודות בנין בהוצאת הועדה הבין משרדית של משרדי הממשלה (מהדורה אחרונה שבתוקף עובר לחתימת החוזה) אף שאינו מצורף לחוזה (להלן: "המפרט הכללי").
- 3.2 תנאי החוזה לביצוע עבודות הנחתם בין ממשלת ישראל ובין קבלנים (מדף 3210) (נוסח תשנ"ו-1996) כולל מסמך שינויים על אף שאינו מצורף לחוזה.
- 3.3 תוכניות אדריכליות עקרוניות (ו/או אחרות) של הפרוייקט, כפי שהועברו לקבלן ולרבות כל התוכניות המפורטות ברשימת התוכניות נספח כח' על כל שינוי שיחול בהן - כל אלה יחשבו כנספח לחוזה זה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").
- 3.4 המסמכים הבאים (הכוללים כבר בתוכם את העדכונים שבוצעו במהלך המו"מ ובהסכמת הצדדים -
 - 3.5 נספח א' - המפרט הכללי (לא מצורף);
 - 3.6 נספח ב' - מבוטל.
 - 3.7 נספח ג' - עיקרי המפרט הטכני מבנה הציבור + עיקרי המפרט הטכני יחידות מסחר.
 - 3.8 נספח ד' - תוכנית שימור.
 - 3.9 נספח ה' - מוקדמות 00.0 ומפרטים טכניים מיוחדים;
 - 3.10 נספח ו' - רשימת תגמירים מגורים ורשימת תגמירים לשטחים הציבוריים.
 - 3.11 נספח ז' - אבטחת איכות;
 - 3.12 נספח ח' - סקר מבנה;
 - 3.13 נספח ט' - נוסח ערבות בנקאית - ביצוע;
 - 3.14 נספח י' - נוסח ערבות בנקאית - בדק;
 - 3.15 נספח י"א - מבוטל;
 - 3.16 נספח י"ב - הצהרות קבלני המשנה;
 - 3.17 נספח י"ג - מבוטל;
 - 3.18 נספח י"ד - נוהל מסירת דירות ורכוש משותף לדיירים.
 - 3.19 נספח י"ה - (1) ביטוח; (2) אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות (3) אישור עריכת ביטוחי הקבלן;
 - 3.20 נספח י"ו - כתב ויתור;
 - 3.21 נספח י"ז - מבוטל;
 - 3.22 נספח י"ח - דוגמה לפרוגרמת בדיקות מעבדה מוסמכת;

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

משרד המשפטים
הרשמת ע"מ
מ.א.א.א. טריגו סלמנטי 60 השקעות בע"מ
515510030 p.n

- 3.23 נספח כה' – מבוטל;
- 3.24 נספח כו' - טבלת ריכוז החלטות בתהליך המכרז ;
- 3.25 נספח כח' - רשימת תוכניות ;
- 3.26 נספח כט' - מסמך הבהרות למחירי היסוד מיום 6.5.2019 ;
- 3.27 נספח ל' – מבוטל.
- 3.28 נספח לא' - מפרטי יועצים כולל סקר מבנה לשימור ;
- 3.29 נספח לב' – מבוטל ;
- 3.30 נספח לג' - מבוטל.
- 3.31 נספח לד' - דף קשר יועצים לפרויקט ;
- 3.32 נספח לה' - לוח תשלומים ושחרור כספים לקבלן לרבות לוח תשלומים לשלב א בחלוקה ל-3 פעימות (שלבי תשלום בהתאם לסיום שלבי עבודה, על בסיס אחוזים מתוך התמורה המהווה מחיר הפאושלי) :
- לוח תשלומים עקרוני לקבלן – מתחת 0.00 ;
- לוח תשלומים עקרוני לקבלן – מעל 0.00.
- 3.33 נספח לו' - העתק תעודת סיווג הקבלן.
- 3.34 נספח לז' - מבוטל.
- 3.35 נספח לח' - נהלי בטיחות ושמירת אמצעי זהירות.
- 3.36 נספח לט' - נוסח פרוטוקול הקבלן.
- 3.37 נספח מ' - הצהרה בדבר העדר תביעות.
- 3.38 נספח מא' - תיק דייר לדוגמה (המכיל, בין היתר, נוסח "הסכם לעריכת שינויים ותוספות בדירה").
- 3.39 נספח מב' - פרוטוקולים של המזמין
- 3.40 נספח מג' - מבוטל
- 3.41 חוזה להקמת מבנה ציבורי מיום __ בין סיטיאל וטריגו לבין העירייה (על נספחיו); כתב התחייבות ושיפוי כלפי עיריית ת"א. מובהר כי נספח זה אינו מוסיף התחייבות לקבלן מעבר לאלו המפורטות בהסכם זה.

- 3.42 בקשות להיתר/י הבניה (גרמושקה) שהוגשו/יוגשו ו/או כל תכנית נוספת במידה ותצורף לבקשה להיתר/ים, ויתר תנאי היתר/י הבניה וכן כל תיקון להיתר/י בנייה שיתבקש על ידי המזמין עד למועד קבלת תעודת הגמר - שיצורפו בעתיד לאחר הגשתם.
- 3.43 תכניות ותשריטים של פיתוח המקרקעין לרבות תכניות כאמור שיצורפו בעתיד ולרבות כל שינוי שיערך בתוכניות אלו.
- 3.44 כל התכניות, שרטוטים, תיאורי עבודה, לוחות זמנים וכל הוראה אחרת בכתב אשר יינתנו לאחר תאריך חתימת החוזה ועפ"י הוראותיו, יחשבו עם היתנם או עריכתם כנספחים לחוזה וכחלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.45 מפרטים טכניים עקרוניים (נספח לא'), על כל שינוי שיחול בהם – כל אלה יחשבו כנספח לחוזה זה אף שאינם מצורפים לחוזה זה.
- 3.46 מובהר כי אין במסמכים הנזכרים בסעיפים 3.42-3.45 כדי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").

בנוסף לנספחים הנ"ל מצורף להסכם זה (ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו) גם **נספח 1** – פרטיהם של יחידי הקבוצה (נכון למועד חתימת הסכם זה);

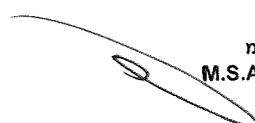
4. פיקוח

- 4.1 המזמין ימנה מפקח (אחד או יותר) שישמש כמפקח אשר ימלא את התפקידים המקצועיים המוטלים על המפקח בהתאם להוראות החוזה. מובהר כי הסמכות לאשר חשבון לתשלום ניתנת אך ורק למפקח אשר יאשר את החשבון מול חברת הניהול והבנק המממן.
- 4.2 הקבלן מתחייב למלא אחר הוראות המפקח ולציית לו. הזכות למזמין להחליף את המפקח ובלבד שיוודע על כך לקבלן, בהודעה בכתב.
- 4.3 ביצוע העבודות יהיה נתון לפיקוח המפקח. את ההוראות והתכניות בקשר לבצוע העבודות יקבל הקבלן רק באמצעות המפקח ואליו יעביר הקבלן את כל פניותיו.
- 4.4 מבלי לגרוע מכלליות סמכויות המפקח כאמור לעיל, רשאי המפקח :

4.4.1 לבדוק את העבודות ולפקח על ביצוען (בין אם ביצוען במקרקעין ובין אם במקום אחר), וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב המלאכה הנעשית ע"י הקבלן. בכלל זה המפקח רשאי להיכנס



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.



מ"א. א. א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510080 .9.n



למקרקעין ולכל אתר בו מתבצעות העבודות וכל מקום ממנו מובאים חומרים (כולל בתי מלאכה), מוצרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע חוזה זה, לשם ביקורת והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

4.4.2 לבדוק אם הקבלן מקיים התחייבויותיו עפ"י החוזה ואם הוא מפרש נכונה את הוראות חוזה זה (על נספחיו).

4.4.3 להמציא לקבלן בכל עת במהלך ביצוע העבודות הוראות, הנחיות ותכניות לביצוע העבודות. המזמין אחראי בלעדית לכך שתוכניות הביצוע שנמסרות לקבלן תואמות להיתר הבניה הקיים, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הקבלן בהתאם להוראות סעיף 5.21 להלן

4.4.4 להנחות את הקבלן להאט או להחיש את קצב עבודתו ולשנות את סדר הביצוע, בכפוף לאישור המזמין מראש ובכתב.

4.4.5 להורות כי כל ציוד או חומר בהם ישתמש הקבלן ישלחו, על חשבון הקבלן, לבדיקת מעבדה וביצוע בדיקות איכות במכון בדיקה מאושר.

4.4.6 לאשר או לדחות (באופן מלא או חלקי) חשבונות שיגיש הקבלן וכן להורות על עיכוב ביצועו של תשלום וכל סמכות נוספת הנתונה לו ו/או כפופה לשיקול דעתו עפ"י חוזה זה.

4.5 קביעתו של המפקח תהיה סופית, מכרעת ומחייבת בכל הנוגע לפירוש התכניות, המפרט/ים, מפרטי היחידות, המפרט הכללי, מסמכי הבקשה להיתר/ים, העבודות, אופן ביצוע, טיבן ומועדי ביצוען והחלטתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים במהלך העבודה. עם זאת, במהלך העבודות תקום לקבלן זכות ערעור כמפורט במנגנון מומחה טכני מוסכם במהלך העבודות כמפורט להלן, ובתום ביצוע העבודות יהיה הקבלן רשאי לערער על החלטות המפקח בהתאם להוראות הסכם זה בתנאי כי הקבלן יצרף לחשבון הסופי את כל החלטות המפקח כאמור (כולל שיעורן הכספי) עליהן הוא מערער. המפקח ייתן הכרעתו בכתב והיא תהא מבוססת על נתונים ו/או מסמכים ו/או אסמכתאות (ככל שנדרשו לו לקבלת החלטתו- לפי שיקול דעתו הבלעדי) על מנת למנוע קבלת החלטות שרירותיות.

מנגנון מומחה טכני מוסכם במהלך העבודות -

על אף האמור לעיל לעניין סופיות החלטות המפקח מובהר כי במידה ובמהלך העבודות תתגלענה מחלוקות בין הצדדים לגבי החלטות של המפקח ששיעורן המצטבר עולה על 400,000 ₪, יהיו הצדדים רשאים לפנות למומחה טכני (להלן: "המומחה הטכני") תוך כדי ביצוע העבודות.

המומחה הטכני יהיה מהנדס בעל ותק של לפחות 15 שנים ובעל ניסיון בפרויקטים בהיקף דומה לפרויקט זה, והוא ימונה בהסכמת הצדדים - ובהעדר הסכמה (בתוך 15 יום מפניית אחד הצדדים בכתב למינויו) הוא ימונה על ידי יו"ר לשכת המהנדסים והאדריכלים (אשר אליו יפנה הצד אשר מבקש למנותו, בתום התקופה הנ"ל).

הצדדים יישאו יחדיו בעלויות המומחה הטכני (חצי-חצי), אולם בתום ההליך בפניו יהיה המומחה הטכני רשאי לקבוע (במסגרת החלטתו הסופית ולפי שיקול דעתו), על חלוקה שונה של העלויות כאמור ו/או נשיאה של צד אחד בלבד במלוא העלויות.

מובהר כי כל פניה למומחה הטכני לא תעכב ו/או תפסיק את ביצוע העבודות על ידי הקבלן (אשר יימשכו כסדרן) וכי בכל מקרה שבו יובא עניין כלשהו הקשור בהסכם זה להכרעת המומחה הטכני הדבר לא יהווה (בשום מקרה) עילה לעיכוב ו/או להפסקה בביצוע התחייבויות הצדדים לפי הסכם זה, ובלבד שהצדדים ימלאו את החלטות המומחה כאמור.

ככל והמומחה הטכני יקבע כי על הקבלן לשלם תשלום כלשהו למזמין ו/או מי מיחידו - יהיה המזמין הרלוונטי רשאי לקזז סכום זה מכל תשלום אותו הוא אמור לשלם לקבלן עפ"י חוזה זה, לפי שיקול דעתו.

4.6 הקבלן ישתף פעולה עם המפקח, יופיע לפגישות עמו במועד ובמקום שיקבע המפקח בליווי אותם בעלי מקצוע שידרוש המפקח, יעזור ויאפשר לו להיכנס בכל עת לאתר ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לבצוע החוזה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, וישתף פעולה עם המפקח בכל דרך שתראה למפקח כמועילה ונדרשת לבצוע העבודות או לביצוע הפיקוח עליהן.

4.7 הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודות בהתאם להוראות ו/או דרישות ו/או הנחיות ו/או נהלים שיקבעו מעת לעת על ידי המפקח ביחס לצורת הביצוע, לטיב החומרים והעבודה ו/או בכל עניין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודה, הכל בכפיפות לחוזה זה ומבלי שהדבר יתפרש כמטיל חובה על המפקח, לפקח או ליתן הנחיות או לקבוע נהלים כאמור.

4.8 המפקח ו/או המזמין זכאים ורשאים לפסול כל עבודה ו/או חומרים, אשר לפי שיקול דעתם המקצועית, אינם מתאימים לעבודות ו/או למפרטים ו/או לתכניות ו/או להוראות חוזה זה על נספחיו. נפסלו עבודה מסוימת או

אלקטרה בנייה בע"מ

י.ש. נ.ג.

חומר כלשהו בהתאם לאמור לעיל, מתחייב הקבלן להחליף ו/או לתקן ו/או להרוס ו/או לשנות ו/או לעשות מחדש ו/או להפסיק את העבודה הנדונה ו/או את השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו – לפי המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה ממקום העבודה, הכל על חשבון הקבלן. הפסקת עבודתו של הקבלן ו/או חיובו בביצועה מחדש ו/או החלפתה ו/או תיקונה וכדומה, מהסיבות הנקובות לעיל, לא תזכה את הקבלן בפיצוי או תמורה כלשהם ו/או בהחזר הוצאות ו/או בהארכת תקופת הביצוע, אשר לה התחייב הקבלן כאמור בחוזה זה ו/או בתמורה נוספת כלשהי. כמו כן, המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן על הוצאת/החלפת קבלן משנה ו/או ספק ו/או מנהל עבודה ו/או מהנדסי ביצוע ו/או עובדים אשר פוגעים בפרויקט לפי שיקול דעתו של המפקח וכן להורות על הוספת כח אדם ניהולי או ביצועי, והקבלן יהא מחוייב לבצע הוראות המפקח כאמור בתוך 14 יום ממועד דרישה ראשונה.

4.9 המפקח יהיה רשאי לקבוע, בכל עת ובכל שלב של העבודות, סדר עדיפויות לכל עבודה שהיא או חלק ממנה והקבלן יהיה חייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפויות שייקבע ע"י המפקח, וזאת בין אם נקבע מראש סדר עדיפויות זה או אחר ובין אם לא נקבע כלל, כל זאת ובלבד שלא יפגע לוח הזמנים של הפרויקט. המפקח יתייעץ עם הקבלן לגבי סדר העדיפויות כאמור, אולם הקביעה הסופית לגבי (לרבות לעניין הסוגיה אם סדר העדיפויות שנקבע גורם לפגיעה בלוח הזמנים של הפרויקט) תהיה בידי המפקח.

4.10 המפקח רשאי להורות בכל עת להוציא מאתר העבודות ציוד, חומרים, או דבר אחר כלשהו שהובאו לאתר על ידי ו/או מטעם הקבלן וכן רשאי המפקח להורות לפרק כל עבודה ארעית שנעשתה באתר והקבלן ימלא אחרי הוראות המפקח.

4.11 אין בסמכויות המוקנות למפקח כדי להוות חוזה לטובת צד שלישי (לטובתו) ו/או כדי להקנות לו זכות כלשהי במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם.

4.12 אין בסמכויות המוקנות למפקח וכל שימוש שיעשה בהן על ידו כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו ומהתחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לצמצמן. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מטענות של הקבלן (ככל שיהיו) כנגד המזמין בגין מעשה או מחדל של המפקח.

4.13 אם הקבלן יהא סבור שקיבל מהמפקח הוראה הנראית לו כבלתי סבירה, יודיע הקבלן למזמין על עמדתו זו בכתב מיד בסמוך לאחר קבלת הנחיית המפקח ולפני ביצוע ההוראה, ובלבד שלא יעכב את ביצועה של הנחיית המפקח ולא יגרום לעיכוב בלוחות הזמנים. הקבלן יבצע את ההוראות שתיתנה לו על ידי המפקח במקצועיות ובדייקנות ויברר עם המפקח כל הוראה שאינה ברורה לו.

4.14 כל עוד לא הורה המזמין לקבלן אחרת, תהיה זהות המפקח כאמור בהגדרה שבסעיף 1 לעיל.

5. הצהרות והתחייבויות הקבלן

הקבלן מצהיר ומתחייב כי:

5.1 הינו קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969 באופן ובסיווג התואמים היקף העבודות וטיבן וכי ביצע עבודות בהיקפים דומים בעבר. העתק תעודת הסיווג של הקבלן לביצוע עבודות בענף הבנייה בסיווג בלתי מוגבל ג' 5, מצ"ב כנספח לו'.

קרא בעיון רב את החוזה, על כל נספחיו, ואת כל מסמכי מכרז הקבלנים אשר על בסיסם הגיש הצעתו להתקשרותו בחוזה זה, וידוע לו כי טרם הוגשה בקשה להיתר המלא לבניית הפרויקט וטרם הוכן תכנון סופי לפרויקט, אולם בדק לפני חתימתו ולקח בחשבון את כל הדרוש למילוי תנאי של החוזה ולשם הקמת הפרויקט, וכי הוא מכיר את כל נספחי חוזה זה וכי ניתנה לו ההזדמנות לראות ולבדוק את כל התוכניות, התשריטים הקיימים, והוא חתם על החוזה לאחר שבדק ומצא כי יוכל לקיים את הוראותיהם, הוראות המפרט הכללי, הוראות החוזה לביצוע עבודות הנחתם בין ממשלת ישראל ובין קבלנים (מדף 3210) (נוסח תשנ"ו-1996), למעט כמפורט בסעיף 25 להסכם זה הוא לא יעלה כל טענה בדבר אי ידיעת ו/או אי התאמת תוכניות ו/או מפרטים ו/או היתרים ו/או כל שינוי תכנון שיחול כתוצאה מהתכנון המפורט שיבוצע בעתיד ו/או כתוצאה מהוצאת ההיתר, לרבות כל טענה בדבר הארכת מועדי ביצוע ו/או תוספת תשלום מכל סוג שהוא בקשר לני"ל.

5.2 ידוע לו כי ביצוע העבודות ובניית היחידות נשוא חוזה זה מבוצעות עבור יחיד המזמין (לרבות יחיד הקבוצה) ועבור העירייה (ביחס למבני העירייה כהגדרתם).

5.3 ידוע לו והוא מסכים כי כל זכות ו/או חובה שיש למזמין כנגד הקבלן עפ"י הסכם וכל התחייבות או זכות שיש לקבלן כלפי המזמין עפ"י הסכם זה ניתנת ע"י הקבלן למזמין וכן ליחיד המזמין (לרבות יחיד הקבוצה) כל אחד בנפרד (בכפוף להוראות סעיף 1.3) לגבי היחידה הנבנית ע"י המקרקעין בהתאם לחלקים שנרכשו על ידי

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ט.י.ג. סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .s.n

משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין
מס' ת"מ 10030/15
מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .s.n

אותו יחיד מזמין (ולפי העניין חבר הקבוצה), וכל הצמדה ו/או חלקים ברכוש המשותף שיוצמדו ליחידה מסוימת, ובהתאם תעמוד ליחיד המזמין (לרבות ליחיד הקבוצה) ביחד עם המזמין כל עילת ו/או זכות תביעה העומדת למזמין עפ"י הסכם זה לגבי היחידה הנבנית עבור מי יחיד המזמין כאמור (לרבות מי יחיד הקבוצה), והכל בכפוף להוראות סעיף 1.3 לעיל. מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 1.3 לעיל, בכל מקום בו יש למזמין ו/או למי יחיד המזמין חבות בנפרד כלפי הקבלן, עומדת גם לקבלן חבות בנפרד רק לאותו יחיד המזמין.

5.4 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 1.3 לעיל, ידוע לו והוא מסכים כי לגבי כל חבות כספית בה תחוב הקבוצה היא תבוצע במרוכז (גם אם קבוצת רכישה אינה נחשבת כ"אישיות משפטית") והאחריות לביצוע התשלומים לקבלן תחול על כל יחיד הקבוצה ביחד ולחוד, כאשר ביחסים בין חברי הקבוצה (בינם לבין עצמם) כל אחד ישלם כפי חלקו היחסי.

5.5 יש לו הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים, הצוות בהיקף ובכישורים המתאימים, והיכולת הפיננסית הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה. כי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים לכך, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים, מכל הבחינות, למילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.

5.6 ביקר באתר, בדק אותו והינו יודע את מצבו, בהתאם למה שראה על פי השטח בביקורו באתר ובהתבסס על המסמכים והנתונים לרבות דו"ח קרקע שנמסרו לו על ידי המזמין, את התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את העבודות ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - טיב הקרקע בהתאם לדו"ח הקרקע הנזכר לעיל, התשתיות על פני הקרקע באזור, דרכי גישה, אתרי פינוי פסולת, דרישות הרשויות לרבות השימור במקרקעין, היתכנות מי תהום וכל גורמים אחרים שמצא לנכון לבדוק לפי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר בזאת כי הקבלן יכנס לאתר לאחר שהמזמין יהרוס את המבנים, יגדר את האתר (וזאת באמצעות קבלן ההריסה כאמור בסעיף 12.2 להלן, ומבלי לגרוע מחובת הקבלן לתחזוקת ושמירת הגידור במהלך עבודותיו כאמור בהסכם זה לרבות ביצוע כל שינוי ו/או הזזה שידרשו בגדר במסגרת ביצוע העבודות) ולאחר שהמזמין או מי מטעמו יפנה את האתר מההריסות, מכלי עבודה של קבלן ההריסות, ומכל התשתיות התת קרקעיות והעיליות במגרש ומכל התשתיות בסמיכות לגבולות המגרש שפינויים מחוייב כדי לבצע את עבודות הדיפון.

5.7 הקבלן מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין ו/או יחיד המזמין על יסוד טענת אי ידיעה ו/או אי הבנה של הנדרש לביצוע העבודות, כולל סטנדרט החומרים ורמת הספקים וקבלני המשנה, בהתבסס על החומר שקיבל הקבלן המצורף להסכם זה ו/או שיש אליו הפניה בהסכם זה. על אף האמור לעיל במקרה של עיכובים שייגרמו כתוצאה מחפירות ארכיאולוגיות שיידרשו ע"י הרשויות בשל ממצאים שנמצאו באתר, יחולו הוראות סעיף 28.8 להלן.

5.8 בדק ומצא את האתר כשהוא ראוי ומוכן לתחילת בצוע העבודות, במצבו הנוכחי "AS IS" בכפוף לביצוע עבודות ההריסה, פינוי שטח הפרויקט וגידורו (כאמור בסיפא של סעיף 5.6 לעיל), וכי בסמוך לפני התחלת העבודות הוא יקבל מהמפקח קובץ ממוחשב המכיל קואורדינטות ארציות לסימון גבולות המקרקעין, אולם כל עבודות המדידה והעמדת מבנים בפרויקט תבוצענה ע"י הקבלן ובאחריות ועל חשבונו.

יובהר כי ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם הסתיימו עבודות ההריסה אשר בוצעו/מבוצעות על ידי קבלן אחר - אזי המפקח יקבע את המועד שבו האתר יהיה ראוי ומוכן לתחילת ביצוע העבודות, והכל בהתאם להוראות סעיף 12.2 להלן.

5.9 בכפוף לאמור בהסכם זה לעניין עדכון התמורה במקרים מסוימים, הוא מתחייב בזה כלפי המזמין וכלפי יחיד המזמין, לבצע על חשבונו ועל אחריותו, את העבודות בהתאם להוראות החוזה ולשביעות רצונם הגמורה של המזמין ושל יחיד המזמין.

5.10 בכפוף להוראות סעיפים 1.10, ו-25 ומבלי לפגוע בכלליות סעיף 5.9 הנ"ל, הקבלן מתחייב בזה כלפי המזמין ויחיד המזמין לבצע עבורם את הפרויקט ואת העבודות (כהגדרותיהם לעיל) במלואן ובשלמותן ולמסור למזמין וליחיד המזמין, את היחידות המסומנות בתשריטים ובמפרטים, על הצמדותיהן, כפי שייקבעו ע"י המזמין כשהם מושלמים וראויים לשימוש עפ"י ייעודן (מגורים או מסחר/משרדים ברמת מעטפת, לפי העניין), מוכנים לאכלוס, לאחר פיתוח מלא לרבות המערכות והמתקנים המשולבים בהם, ולרבות כל שאר הבניינים הנכללים בפרויקט והכול בהתאם לתכניות המפורטות כנספחים להסכם זה ו/או שיצורפו כנספחים להסכם ו/או לתכניות שיוכנו ע"י האדריכל עבור המזמין ו/או למפרטים המצורפים ו/או שיצורפו כנספחים להסכם זה, להיתר/י הבניה שיוצא, לדרישות דיני התכנון והבניה, כפי שיהיו במועד ביצוע העבודות ו/או במועד חתימת חוזה זה בהתאם להוראות סעיף 1.7 לעיל, דרישות הרשויות השונות, לרבות כיבוי אש, הג"א, משטרה, חברת החשמל ומשרד התקשורת, תאגיד המים, משרד הבריאות, הנחיות השימור וכיוצא"ב בעת קבלת טפסי 4 (בכפוף לחתימת המזמין על המסמכים הנדרשים ממנו לצורך הוצאת טופס 4 ותשלום האגרות החלות על בעלים /זום), הוראות חוק המכר (דירות) והוראות חוזה זה על נספחיו, לאחר שכבר ניתנו לגבי השטחים הללו טפסי 4 ותעודות גמר מאת הרשויות המוסמכות, בתמורה לקבלת כל תשלומי התמורה כהגדרתה בסעיף 6 להלן לרבות זכאותו

אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515517030 .p.n

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515517030 .p.n

לתוספת תמורה בנסיבות המפורטות בהסכם זה, ולקיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לביצוע תיקונים ולתקן ליקויים בכל יחידות יחידי המזמין, בית הכנסת, במבני העירייה וברכוש המשותף במהלך כל תקופת הבדק והאחריות כהגדתם בחוק המכר דירות ובהסכם זה וכל זאת בתנאים המפורטים בהסכם זה. על אף האמור לעיל, מובהר כי התחייבויות הקבלן בסעיף זה לעיל כפופות להגדרת "הפרוייקט" והעבודות כאמור בסעיף 1 לעיל.

5.11 הקבלן מתחייב לדאוג ולטפל בכל דבר שיידרש במסגרת היתרי/ הבניה ובכל דרישת רשויות לשם הוצאת טופס 4, תעודת אכלוס ותעודת גמר לפרוייקט, בכפוף לכך שהמזמין מילא את התחייבויותיו לצורך הוצאת מסמכים אלו.

5.12 יחתום ויטפח את כל המסמכים ו/או ימציא את האישורים הנדרשים, ככל ואלה נדרשים, לשם קבלת היתרי/ הבניה מהרשויות המוסמכות ובכלל זה: המצאת אישורים, חתימה על מסמכים ועריכת התקשרויות שונות בהתאם לדרישת הרשויות (מובהר כי האגרות בגין ההיתרים ישולמו ע"י יחיד המזמין).

5.13 יבצע את עבודות הפיתוח והתשתית בפרוייקט והכל בהתאם להיתרים ולדרישת הרשויות וכפי שמפורטים בהסכם זה ובנספחים לו (מבלי לגרוע בהוראות סעיף 25 להלן), בזהירות הראויה ובהתחשב בכך שבמקרקעין מצוי מתחם לשימור. ידוע לקבלן כי טריגו וסיטיאל חתמו ו/או התחייבו לחתום על כתבי התחייבות ושיפוי כלפי העירייה בנוסח המצ"ב **נספח 3.41** ומתחייב כי ישפה אותן בגין כל פעולה או מחדל של הקבלן ו/או מי מטעמו אשר יגרמו לכל נזק ו/או הוצאה בהן ידרשו לשאת טריגו ו/או סיטיאל ו/או מי מיחיד המזמין, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 17.6.2 להלן. האמור יחול בהתאמה גם לגבי כתבי התחייבות ו/או שיפוי כלפי העירייה/הרשויות ככל שייחתמו על ידי המזמין לאחר חתימת הסכם זה ובלבד ותכנס אושר מראש על ידי הקבלן.

5.14 יבצע את העבודות על פי התכניות המפורטים והמסמכים המצורפים ושיצורפו בעתיד להסכם זה, בהתאם לתכנון סופי שיבוצע ולהיתרי/ הבניה שיוצאו.

5.15 יבצע את כל התשלומים החלים על הקבלן לפי הסכם זה ועל פי כל דין.

5.16 יבצע את עבודות הבדק והתיקונים בהתאם להסכם זה ולהוראות כל דין.

5.17 יעמיד לרשות המזמין, המפקח ומנהל הפרוייקט באתר העבודה, משרד כשהוא ממוזג ומצויד במכשירי טלפון, פקסי, מחשב, תוכנות, שולחן, כסאות וארונות וכ"י הכול כמפורט הן בסעיף 21.2.6 להלן והן במפרט נספח ה' בפרק מוקדמות 0.00 סעיף 19.5.3. הוצאות המשרד הנ"ל באתר כמפורט לעיל יחולו על הקבלן.

5.18 יבצע את התחייבויותיו בהתאמה עד למועד המיועד לגמר העבודות האמור בסעיף 12.3 ובהתאם ללוח הזמנים המפורט. הקבלן מתחייב בזה כלפי המזמין לבצע התחייבויותיו בהתאמה ללוח הזמנים הנ"ל בכפוף לכל שינוי שיחול בו ואשר יקבע ע"י המפקח.

5.19 ידועים לו החומרים, כוח האדם והאמצעים הנדרשים לבצוע העבודות בהתאם להוראות החוזה וכיצד ניתן לספקם בהתראה של 14 יום מראש ובכתב, והינו מסוגל מכל הבחינות לבצע את העבודות בהתאם להוראות החוזה לרבות כמפורט להלן:

5.19.1 קיבל את כל ההסברים מהם יכול היה לקבל תמונה מספקת על פרטי העבודות והיקפן, הביא בחשבון שההסברים שקיבל אינם מהווים מפרטים מלאים וכי התכנון אינו סופי, אולם הם היו מספיקים על מנת לתת לקבלן תמונה נאמנה של העבודות שעליו לבצע וכן די בהם כדי להביא בחשבון את כל הפרטים החסרים והנוספים אשר יחדיו יהוו מפרט מלא של העבודות. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").

5.19.2 ידוע לו כי התכניות אשר מצוינות כנספח כח' לחוזה זה, תחייבנה אותו עפ"י חוזה זה. כן ידוע לו כי לא הוכנו עדיין כל התכניות והמפרטים וכן תכניות עבודה מפורטות בקשר לפרוייקט, תכניות פיתוח ומפרטי פיתוח, מסמכים אלה יוכנו במסגרת הבקשה להיתרי/ בניה ולתוכניות המפורטות לביצוע, ויחייבו את הקבלן לכל דבר ועניין במסגרת התמורה ולוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").

על אף כל האמור לעיל, בקשר לבניין C בלבד, הקבלן מצהיר כי ידוע לו שתוכניות הקונסטרוקציה שצורפו לחוזה ביחס לבניין זה (למעט תוכניות הדיפון שכן עדכניות) אינן תואמות את תוכניות האדריכלות העדכניות שצורפו וכי יידרש לבצע התאמה כך שתוכניות הקונסטרוקציה יהיו תואמות את התכנון העדכני (לפי התוכניות האדריכליות שצורפו כאמור) ומוסכם כי שינויי קונסטרוקציה כאמור

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. כ.ג.

מ.א.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515910030 .s.n

(לרבות החיזוקים שידרשו לתמיכת הברכה שתיבנה בג הבניין בהתאם להנחיות הקונסטרוקטור) יהיו כלולים במסגרת התמורה הפאושלית ולא יגרמו לעליית מחיר התמורה".

5.20

5.20.1 בכפוף למותנה בסעיף 5.20.2 להלן, על המזמין לספק לקבלן באמצעות המפקח, את מסמכי התכנון באופן, שלפי קביעת המפקח, יאפשר ביצוע העבודות במועדן, עפ"י לוח הזמנים המפורט.

5.20.2 מובהר כי תוכניות הביצוע יסופקו במועדים אשר לא יעכבו את לוחות הזמנים עפ"י חוזה זה. מובהר כי אי אספקת מסמך תכנון על ידי המזמין במועד שנקבע לכך, יחשב כגורם המצדיק איחור בביצוע העבודות ובלבד שהקבלן הודיע למפקח 30 יום מראש ובכתב על כך שחסר לו מסמך תכנון רלבנטי.

5.20.3 על הקבלן לספק תוכניות עדות (shop drawings) לאלומיניום, מסגרות ושאר האלמנטים הנדרשים לתוכניות עבודה מפורטות.

5.20.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המזמין ו/או המפקח להוסיף מעת לעת תוך כדי ביצוע העבודות ובהתאם לקצב התקדמותן הוראות נוספות לרבות מסמכי תכנון וביאורים לפי הצורך, על אלה שפורטו על ידי המפקח, והקבלן מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לאותן הוראות, תכניות וביאורים, מבלי שיהא זכאי לתוספת תשלום בשל כך. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן (לעניין "שינויים").

5.20.5 מאחר ולא קיימת אפשרות טכנית לתאר כל פרט ופרט מן השאלות הטכניות שתתעוררנה במהלך ביצוע העבודות, ובשים לב לכך שחלק מהתכניות עדין אינו מוכן בשלב זה, ואלה תצורפנה לחוזה בעתיד, מוסכם בין הצדדים שכל שאלה שתתעורר עקב זאת, תיפתר בעת מהלך העבודה ע"י המפקח וכל הוראה שתיתן על ידו תיחשב כאילו פורטה בחוזה, בכפוף לנסיבות כאמור בהסכם זה בהן יהיה זכאי הקבלן לתמורה נוספת ו/או להארכת לוי"ז.

5.21 הקבלן יבדוק בעיני קבלן מיומן ובעל ניסיון את התוכניות וההיתר כאמור ויודיע בכתב למפקח כל אי התאמה, או סתירה כאמור, אשר ניתן לגלותם בבדיקה סבירה על ידי בעל מקצוע מעולה. הקבלן מתחייב להודיע למפקח מיד על כל אי התאמה, סתירה שמצא כאמור ולנהוג לפי הוראות המפקח. כל שינוי שיהיה צורך לבצע בשל אי התאמה בין התכניות כאמור שניתן יהיה לגלותה בעיני קבלן מיומן ובעל ניסיון כאמור לעיל יחול על הקבלן.

אם תוצא לפועל עבודה כלשהי על יסוד מסמך הכולל אי התאמה או סתירה שניתן היה לגלותה כאמור מבלי שהתגלה אותו פגם, יהיה על הקבלן לשאת בכל ההוצאות שידרשו לשם ביצוע העבודה באופן נאות. בנוסף, הקבלן יביא לתשומת לב המפקח כל הסתייגות שיש לו מהתכנון ומההוראות הכלולות בנספחים ו/או מאלה שיקבל במהלך העבודות, ומהתוצאות הצפויות מביצוען. הסתייגות כאמור תיעשה מיד בסמוך למועד גילויה לאחר קבלת התכנון או המסמך או ההוראה הרלוונטיים. על אף כל האמור לעיל, היה והקבלן יודיע למפקח על אי התאמה או סתירה כאמור, וזו לא תתוקן ע"י המזמין או מי מטעמו מכל סיבה שהיא, יהיה המזמין אחראי לכל הנובע מכך.

המפקח יכריע בלעדית בכל הנוגע לעניינים שסעיף זה מתייחס אליהם, בכפוף לזכות הערעור של הקבלן על החלטתו כאמור בהסכם זה.

5.22 אין לקבלן רשות להשתמש במסמכי התכנון לצורך אחר פרט לשם ביצוע העבודות עפ"י החוזה והוא אינו רשאי להפיצם ו/או להראותם לכל צד ג' שהוא אשר אינו מעורב מטעמו בביצוע הפרויקט.

5.23 מובהר כי מסמכי התכנון ישמשו לביצוע העבודות אך ורק אם נשאו חותמת "לביצוע" או אם ניתנה הוראה ספציפית בכתב של המפקח, שכן מסמכי התכנון שצורפו כנספחים לחוזה הינם בחותמת "למכרז" בלבד ואינם סופיים והמזמין יהיה רשאי לבצע, ויבצע בהם שינויים לקראת תכנון סופי. קיבל הקבלן מסמכי תכנון שאינם נושאים חותמת "לביצוע", עליו להפנות מיד תשומת לב המפקח לכך בכתב ובע"פ ולנהוג לפי הוראותיו.

5.24 הקבלן יעביר לאישור המזמין, במועד שיאפשר למפקח תוך 30 יום להעביר התייחסותו מבלי לעקב את לוי"ז של הפרויקט, את פרטי קבלני המשנה והספקים (ללא קבלני עבודות רטובות) שבכוונתו להעסיק בבניית הפרויקט על פי בקשת המפקח מועד העברת הפרטים על ידי הקבלן יהיה זמן סביר מראש לפני התקשרות הקבלן עם קבלן המשנה/הספק הרלבנטי, ומועד זה יהיה גם מספיק מוקדם כך שתהא למפקח שהות מספקת לבדוק את זהותם והתקשרותם, לאשרם או לדחותם, באופן שלא יעוכב לוח הזמנים לביצוע העבודות, ויתקשר עם ספקים כאמור בסעיף 15 להלן בקשר לביצוע העבודות נשוא חוזה זה שיקבעו ע"י המזמין. המזמין יהיה רשאי לאשר או לסרב לאשר קבלני משנה לפי שיקול דעתו הבלעדי. המזמין ינמק החלטתו ושיקוליו המקצועיים. במקרה שלא יאשר קבלן משנה ו/או ספק כאמור, מתחייב הקבלן להמציא אפשרות חלופית בתוך 14 יום. הקבלן מתחייב כי יציג

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מ"מ.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMEH INVESTMENTS LTD
515610030 .s.n

מ"מ.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMEH INVESTMENTS LTD
515610030 .s.n

קבלני משנה וספקים עם ניסיון בפרויקטים דומים בעלי היקף דומה ובעלי איתנות פיננסית סבירה ומקובלת לשם עמידה בכל ההתחייבויות במועדן.

5.25 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה מתחייב הקבלן למנות ממונה/ים על הבטיחות מטעם המזמין כמובנו על פי תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות) תשנ"ו-1996 (להלן בהתאמה: "הממונה על הבטיחות", "התקנות"). הקבלן מתחייב כי הממונה על הבטיחות מטעמו יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיידרש ע"י הרשויות. להסרת ספקות יובהר כי הקבלן יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל עניין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי התקנות ועפ"י כל דין, של ממונה על הבטיחות, הן מטעם המזמין והן מטעם הקבלן, וזאת על חשבונו של הקבלן בלבד. המזמין לא יתנגד, בכפיפה לקבלת אישור משרד העבודה, קבלת כל אישור על פי דין ובכפיפה לקיום כל הוראות התקנות, כי אותו אדם ישמש כממונה על הבטיחות הן מטעם המזמין והן מטעם הקבלן. הקבלן ידווח למזמין בדבר מינויו של ממונה על הבטיחות, בדבר קבלת אישור על פי דין למינויו וכן ידווח הקבלן למזמין בדבר כל עניין אחר הכרוך בממונה על הבטיחות. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם למזמין ו/או למפקח ו/או לחברי המזמין בגין הפרת התחייבויותיו של הקבלן כאמור. הממונה על הבטיחות יחתום לפי דרישת המזמין על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו. ככל שהמזמין יחליט בנוסף למנות "ממונה על הבטיחות" גם מטעמו – לא יהיה בכך כדי לגרוע מכל התחייבויות הקבלן לעיל.

5.26 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה מתחייב הקבלן למנות אחראי על ביצוע השלד כמובנו על פי תקנות התכנון (להלן: "האחראי על ביצוע השלד").

להסרת ספק יובהר כי הקבלן יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל עניין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי תקנות התכנון ועפ"י כל דין, של האחראי על ביצוע השלד, וזאת על חשבונו של הקבלן בלבד. הקבלן ידווח למזמין בדבר מינויו של האחראי על ביצוע השלד, בדבר קבלת אישור על פי דין למינויו וכן, ידווח הקבלן למזמין בדבר כל עניין אחר הכרוך באחראי על ביצוע השלד. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם למזמין ו/או ליחיד המזמין בגין הפרת התחייבויותיו של הקבלן כאמור. האחראי על ביצוע השלד יחתום לפי דרישת המזמין על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו.

5.27 הקבלן יהיה וגם יחתום כאחראי ראשי על הביקורת כלפי הרשויות. כל אחד מיועצי המזמין יחתום כאחראי לביקורת בתחום אחריותו/תכנונו וזאת מבלי לגרוע מחובתו של הקבלן כאמור.

5.28 הקבלן הינו אחראי בלעדית, על חשבונו, להשגת כל האישורים ו/או הרישיונות כמקובל מקבלני ביצוע, לצורך ביצוע העבודות מכל רשות מוסמכת. בכל מקרה יהיה הקבלן אחראי בלעדית להשגת כל אישור ו/או היתר שיידרש לצורך שימוש כלשהו בשטחים שמתוך לאתר לרבות: דרכים, דרכים זמניות, שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים וכיוצ"ב ויישא בכל העלויות הכרוכות בכך. המזמין מצדו אחראי להסרת כל עיכוב או מניעה, התלויים בו בלבד, אם יהיו כאלה.

5.29 מבלי לגרוע מהוראות סעי' 21.2 (פסקה אחרונה), הקבלן מתחייב כי כל עוד יבצע עבודות בפרויקט וישתמש לשם כך בשטחים משותפים ו/או במערכות משותפות (בין אם כבר נמסרו למזמין באופן חלקי ובין אם עתידיים להימסר למזמין), ישתתף בתשלום בגין הוצאות מים, חשמל, ניקיון ואחזקה שוטפת (מעליות, גינון וכד') בחלק יחסי שיקבע לפי שיקול דעתו של המפקח.

5.30 הקבלן יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין. אין באמור כדי לגרוע מחובת המזמין לכלול בתוכניות ובמפרטים את הוראות הדין.

5.31 במקרה ויתגלו באתר עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל דין בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן, או חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך גיאולוגי או ארכיאולוגי, ינקוט הקבלן באמצעי זהירות מתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו יודיע למפקח על התגלית, ויקיים את הוראות הדין בדבר עתיקות. הוצאות בפועל והארכת לוי"ז בגין עתיקות יחולו על המזמין על פי הוראות סעיף 28.8 ו- 28.12 להלן.

5.32 בכפוף למוסכם בסעיף 28 להסכם, לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמין ו/או יחיד המזמין בגין כל עיכוב שיגרם בביצוע העבודות בשל מניעה כלשהי בביצוע העבודות שמקורה בהוראת רשות מוסמכת, ככל שאינה נובעת ממחדלי המזמין, לרבות (אך לא רק) בשל גילוי עתיקות באתר, אף אם יגרמו לו נזקים והוצאות בגין עיכוב כאמור.

5.33 הקבלן מתחייב כי לא יעשה כל שימוש במסמכי המזמין (מסמכי התכנון ו/או החוזה ו/או נספחיו ו/או כל מסמך ותוכנית שיגיעו אליו מהמזמין ו/או מי מטעמו בקשר עם הפרויקט) אלא לשם ביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, אלא אם קיבל הסכמת המזמין מראש ובכתב.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ"ס.ox.ox טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515810030 :פ.נ

מ"ס.ox.ox טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515810030 :פ.נ

5.34 הקבלן לא יעניק למי מיחידי המזמין (לרבות חברי הקבוצה) הטבות כלשהן, למעט אם מדובר בהסדר בין הקבלן לבין מי מיחידי המזמין שנוגע לשוב מחלוקת ו/או לפיצוי/הטבה בקשר לליקוי ו/או תקלה, והכל בכפוף לאישורם מראש ובכתב של המפקח, נציגות הקבוצה המזמין ועוה"ד.

5.35 הקבלן מאשר כי התקבלו במוסדותיו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י מסמכי התאגדותו, כדי לאשר את החתימה על חוזה זה ואת ההתקשרות הנובעת מחוזה זה וכל נספחיו, וכי החותמים בשמו על חוזה זה (שפרטיהם בכותרת ההסכם) הינם המוסמכים כדין לחייבו לכל דבר ועניין, כמפורט בפרוטוקול המצ"ב **כנספח לט'**.

5.36 המזמין מאשר כי התקבלו במוסדותיו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י מסמכי התאגדותו (לגבי סיטיאל וטריגו) או הסכמי השיתוף (לגבי הקבוצה), כדי לאשר את החתימה על חוזה זה ואת ההתקשרות הנובעת מחוזה זה וכל נספחיו, וכי החותמים בשמו על חוזה זה (שפרטיהם בכותרת ההסכם) הינם המוסמכים כדין לחייבו לכל דבר ועניין, כמפורט בפרוטוקולים המצ"ב **כנספח מב'**. כמו כן, ב"כ הקבוצה מאשרים כי החותמים על חוזה זה הינם חברי נציגות הקבוצה המורשים לחתום בשמה ולחייבה, כמפורט באישור המצ"ב **כנספח מג'**.

5.37 המזמין מתחייב להתקשר עם חברת חשמל לצורך ביצוע חדר החשמל ולדאוג לקבלת היתר בנייה מתואם עם תכניות הביצוע לחדר החשמל עד 16 חודשים בטרם המועד המתוכנן לקבלת טופס 4 ובכל מקרה באופן שלא יגרום להארכת לוחות הזמנים לביצוע העבודות על ידי הקבלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, וכתנאי לאמור לעיל, הקבלן מתחייב להשלים את בניית חדר החשמל ומסירתו לנציגי חברת החשמל, לשביעות רצון חברת החשמל בתוך 30 חודשי ביצוע מצטברים ממועד תחילת העבודה בהתאם לצו התחלת עבודה.

6. מחיר העבודות

6.1 תמורת ביצוע כל העבודות, הקמת הפרוייקט בשלמותו ומילוי מלא ומדויק של כל התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות ההסכם כלפי המזמין וכלפי כל אחד מיחידי המזמין, ישולם לקבלן בגין כל העבודות סך של 251,500,000 ₪ (במילים: מאתיים חמישים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, המהווה מחיר שהינו פאושלי כולל וסופי כנקוב לעיל בהסכם זה (להלן: "**התמורה**"). סכום התמורה כאמור אינו גרוע מזכות הקבלן לקבלת תשלום נוסף במקרה שבו, על פי הוראות הסכם זה, קמה לקבלן זכות לקבלתו. בנוסף מוסכם כי ככל והמזמין יהיה מרוצה מטיב העבודות ולו"ז ביצוען, הוא ישקול מתן בונוס לקבלן בסך של עד 1,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. מובהר כי מתן בונוס, שיעורו ומועד תשלומו כאמור כפוף לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המזמין ו/או של מי מיחידי המזמין.

תשלום התמורה יבוצע עפ"י החלוקה כדלקמן: 43,500,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין עבודות שלב א' ו- 208,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין עבודות שלב ב'. על התמורה יחולו ההוראות הבאות:

6.1.1 בהתייחס לכל העבודות אשר יבצע הקבלן על פי הסכם זה (**למעט** העבודות הנזכרות בסעיפים 6.1.2 עד 6.1.4 להלן) ואשר מתייחסות לבנייה אשר נזכרת בסעיף 1.3.1 לעיל (וכוללת, בין היתר, את התמורה בגין **מבנה הציבור** אשר יוקם בבניין D ששיעורה הוא בסך 3,505,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד הבסיס) - תמורה כוללת בסך 107,990,000 ₪ אשר תחול על כל יחידי המזמין בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם, אשר הינו:

הקבוצה: 42.69738%
סיטיאל וטריגו במשותף: 39.36727%
סיטיאל: 17.93535%

6.1.2 בהתייחס לזכויות הייחודיות והבלעדיות של **הקבוצה** בבניינים A, B ו-D - כולל כל יחידות המגורים שיוקמו בבניינים אלה: בבניין A (33 דירות), בבניין B (38 דירות), ובבניין D (43 דירות) (סה"כ ביחד **114 דירות**) וכולל כל יחידות המסחר (יחידות המסחר ברמת "מעטפת") שיוקמו בבניינים A, B ו-D - תמורה כוללת בסך 60,976,129 ₪ בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד הבסיס, אשר תחול על **הקבוצה**.

6.1.3 בהתייחס לזכויות הייחודיות והבלעדיות של **סיטיאל** בבניין C - כולל כל יחידות המשרדים שיוקמו בבניין C (ברמת "מעטפת") וכולל כל יחידות המסחר שיוקמו בבניין C (יחידות המסחר ברמת

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

משרד המבחן
מחלקת המבחן
מס' 515510030
תאריך: 17.12.2019

"מעטפת" - תמורה כוללת בסך 25,613,473 ₪ בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד הבסיס, אשר תחול על **סיטיאל**.

6.1.4 בהתייחס לזכויות הייחודיות והבלעדיות של **סיטיאל וטריגו במשותף** בבניין E – כולל כל יחידות המגורים שיוקמו בבניין E (86 דירות) וכולל כל יחידות המסחר שיוקמו בבניין E (יחידות המסחר ברמת "מעטפת") - תמורה כוללת בסך 56,920,398 ₪ בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד הבסיס אשר תחול על **סיטיאל וטריגו במשותף**.

על אף האמור לעיל, הקבלן מצהיר כי ידוע לו שעד למועד קבלת היתר בניה מלא לפרוייקט בשלמותו, יתכנו שינויי תכנון ו/או העברת מיקום של שטחים ו/או יחידות בין בניין E לבניין C ובהתאמה, תשונה חלוקת אחוזי התמורה בין טריגו וסיטיאל - בכפוף להוראות סעי' 25 להלן.

(מובהר כי התמורה ע"ס 700,000 ₪ בהתייחס לזכויות הייחודיות והבלעדיות של **סיטיאל וטריגו במשותף** לגבי **בית הכנסת** אשר יוקם בבניין C בגמר מלא כלולה בסכומים שלעיל בסעיף 6.1.4 זה).

6.1.5 מבוטל.

6.1.6 מבלי לגרוע באמור מובהר:

6.1.6.1 ככל שמי מיחיד המזמין יהיה מעוניין "לשדרג" או "לרדד" את העבודות המתייחסות אליו בלבד מעל מפלס 0.00 (דהיינו: הקבוצה לגבי בניינים A, B ו-D; סיטיאל לגבי בניין C; סיטיאל וטריגו לגבי בניין E ובית הכנסת) וזאת בכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה (ובמיוחד אי הארכת מועד גמר העבודות כהגדרתו בסעיף 12.3 להלן) – אזי כל יחיד מזמין רלבנטי יהיה אחראי ויישא לבדו בכל העלויות הכרוכות בכך (שדרוג/רידוד לפי העניין).

6.1.6.2 ככלל, העבודות הנזכרות בסעיף 6.1.1 הן **שיוריות** ומתייחסות לכל העבודות אשר אינן כלולות בסעיפים 6.1.2 עד 6.1.4 להלן. יחד עם זאת, במידה שלגבי עבודה מסוימת תתעורר מחלוקת אזי המפקח יהיה הפוסק הבלעדי להכרעה ביחוס העבודה למי מיחיד המזמין.

6.1.7 למען הסדר הטוב מובהר כי התמורה כוללת ביצוע קירות סלרי עד לעומק מפלס 19.0- ליד הבניין לשימור, קירות סלארי עד לעומק מפלס 19.0- בהיקף המגרש (כל המקרקעין), קירות סלארי עד לעומק מפלס 20.0- ליד בניין E, והכל עפ"י תוכנית קונסטרוקציה המצורפת לחוזה זה. במידה ותידרש הארכה של קירות סלארי, התוספת תחושב עפ"י מפתח:

תוספת 5 מ' עומק קיר סלארי : $1,062,682 = 1.12 \times 1,190,203$ ₪ (בפחות מ- 5 מ' יחושב חלק יחסי)

הצדדים מסכימים כי במקרה בו יתאפשר רידוד של עובי הגט מתחת ל- 2 מ', באישור מראש ובכתב מאת יועצי המזמין והמפקח, הזיכוי הכספי יחולק שווה בשווה (50% - 50%) בין המזמין לבין הקבלן, וחלקו של המזמין בזיכוי כאמור יקוז כל תוספת עלות שתהיה בגין תוספת קיר סלארי כאמור לעיל (ככל שתהיה). למרות האמור בסעיף זה מוסכם כי ככל שלא תהיה תוספת עלות למזמין בעבודות בדיפון כאמור (העמקת קירות סלארי) רק הקבלן יהנה מהפחתת העלויות בגין הרידוד. בכל מקרה, מובהר כי ככל שידרש ג'ט בעובי גבוה העולה על המפורט בתוכניות – מוסכם כי העלות הנוספת אינה כלולה בסכום התמורה והיא תתחלק בין הצדדים באופן שווה.

כל התחייבויות הקבלן המפורטות בחוזה זה כלולות בתמורה, פרט להתחייבויות אשר נאמר בחוזה זה מפורשות כי התמורה בגין ביצוען אינה כלולה במחיר התמורה ואשר תשולם בנפרד.

6.1.8 מע"מ – לכל תשלום מתשלומי התמורה יתווסף מע"מ בהתאם לשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום. באשר לכל תשלום שאמור להתבצע ע"י טריגו ו/או סיטיאל – המע"מ בגינו לא ישולם במועד ביצוע התשלום אלא עד ליום ה- 15 לחודש העוקב (אשר יהיה מועד תשלום המע"מ מאת הקבלן לרשויות).

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ"מ. א. א. טריגו סלארי 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALARI 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

6.1.9 התמורה הפאושלית כוללת 456 עוגנים בהם גם ראש העוגן וגם העוגן אינם במים. התמורה תעודכן בהתאם לכמות העוגנים בפועל ובהתאם לסוג העוגנים בפועל. מחירי העוגנים להתחשבות:

- א. עוגן שראשו מעל המים ועוגן מעל המים – 2,650 ₪ ליחידה בתוספת מע"מ כדין;
- ב. עוגן שראשו מעל המים ועוגן במים – 4,000 ₪ ליחידה בתוספת מע"מ כדין;
- ג. עוגן שראשו מתחת למים והעוגן מתחת למים – 6,600 ₪ ליחידה בתוספת מע"מ כדין;

6.1.10 אופציה למזמין- ביטול איטום נגד גזים בקירות הסלארי, ביטול קיר ציפוי מבטון, ביצוע חירוף ואיטום בזיפקס בתפרים שבקירות הסלארי, כ- 2 מ' מעל מפלס מי תהום, חציבת שקע בסלרי להשענת התקררות, ביצוע טיח מיושר (ככל הנראה לא תהיה מישוריות לאורך דירות הסלארי אלא בקפיצות) הפחתה בסך 988,000 ₪. מובהר כי הסכום כאמור אינו כולל את הפרש המחיר (ככל שישנו הפרש) בין איטום רצפת חניון נגד גזים ובין איטום רצפת חניון נגד מים בלבד.

ההוראות הבאות תחולנה על התמורה:

6.2 מבוטל.

6.3 מוסכם כי בכפוף לזכות הקבלן לתוספת תמורה בנסיבות המפורטות בהסכם זה, התמורה כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים המתוארים במפרט, ובתוכניות (לרבות כל תיקון ו/או שינוי ו/או עדכון שיחול בהם במסגרת בקשות להיתרי הבניה), לרבות שווה ערך טכני לרבות חומרים ומתקנים שלא נזכרו בחוזה זה בכל כמות ובכל תקן הנדרשים על מנת להקים את הפרויקט באיכות מעולה על פי היתרי הבניה ועל פי כל דין ותקן, שיהיו בתוקף במועד קבלת ההיתר/ים (ובכפוף להוראות הסכם זה) ולרבות אלה שיהיו בתוקף במועד המסירה של כל חלק בפרויקט, כך שכל חלקי הפרויקט יהיו מושלמים וראויים לאכלוס ולקבלת טופס 4 ותעודת גמר, והכל בכפוף להגדרת "הפרויקט" בסעיף 1 לעיל. יובהר כי במקרה של שינוי בדיון ו/או תקן המבטל תנאי שהיה בתוקף במועד קבלת ההיתר, יהא הקבלן פטור מביצוע התנאי שבוטל כאמור, רק בכפוף להסכמת המזמין מראש ובכתב, אשר יכול ותותנה בקיזוז תשלום בגין הפטור כאמור.

6.4 מוסכם ומובהר כי התמורה כוללת גם הובלה טעינה ופריקה של כל חומר ו/או מתקן ו/או אמצעי שהביא הקבלן ו/או מי מטעמו לאתר וממנו וכן כל הרכבה ו/או הנחה וחיפוי של כל חומר ו/או אמצעי ו/או מתקן שהוא הדרושים לביצוע העבודות.

6.5 מוסכם כי בכפוף לזכאות הקבלן לתמורה נוספת כמפורט בסעיפי הסכם זה, התמורה מהווה תמורה מלאה וסופית לקבלן בגין ביצוע העבודות והפרויקט בהתאם לכל הוראות החוזה ולכל הפרטים המסומנים בתוכניות, במפרטים, בתנאים הכלליים לביצוע העבודה ובשאר מסמכי החוזה, והיא לא תשתנה מכל סיבה שהיא, לרבות: כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים (למעט שינוי שיעור המע"מ עפ"י חוק), היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים, אך למעט הצמדת התמורה להפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 7 להלן ו/או תוספות בגין שינויי דיירים כפי שיפורט להלן.

6.6 הקבלן מצהיר כי בשעת קביעת התמורה היה היקף העבודות שמסר לו המזמין ידוע לו ובכלל זה ידועים לו התנאים במקום והוא הביא בחשבון מצב שוק העבודה ושכר העבודה ומצב אספקת החומרים, האמצעים והשירותים הנדרשים לביצוע העבודות ומחירים, זה הקיים ביום חתימת חוזה זה וזה שצפוי להיות במועד התקיימות התנאים המתלים והתחלת הבניה בפועל. משכך, מצהיר הקבלן כי, בכפוף לזכות הקבלן להארכת משך ביצוע העבודות כאמור בהסכם זה, לא יעלה כל טענה בדבר חוסר בציוד ו/או בכח אדם אשר נחשבים כולם כצפויים וחזויים לצרכי חוזה זה) בכל הקשור לגובה התמורה ו/או למועדי ביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה.

6.7 הקבלן מצהיר כי בכפוף לזכאות הקבלן לתמורה נוספת כמפורט בסעיפי הסכם זה התמורה היא "עד למפתח" (TURN KEY PROJECT) והיא כוללת את כל התשלומים, ההוצאות האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצועו של חוזה זה, וכי התמורה צפונה ושקללה כל עלות הצפויה להיות בהקמת הפרויקט לרבות: עליית מחירים, שינויים בשכר העבודה, קושי ו/או רפורמות הקשורות לגיוס והעסקת פועלים, מיסים, אגרות, ארנונות, היטלים, הוצאות ותשלומים מכל סוג שהוא ולמעט תשלומים אשר הוטלו במפורש על המזמין או יחיד המזמין או על פי הוראות החוזה.

6.8 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יישא הקבלן בתשלומים הבאים:

6.8.1 כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים ו/או הנובעים מהתחייבויותיו על פי החוזה ונספחיו.

אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג

מ.ס.א. טריגו סאלאמ 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .s.n

מ.ס.א. טריגו סאלאמ 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .s.n

6.8.2 כל עמלות הבנק וההוצאות בקשר להמצאת הערבויות על פי הסכם זה ו/או הסבתן.

6.9 התמורה כוללת מינוי מהנדס מטעם הקבלן שישתתף בישיבות תיאום בכל שלב הכנת התוכניות לביצוע.

6.10 התמורה כוללת את כל הנדרש לעבודות, לביצוען ולמסירתן למזמין ו/או ליחיד המזמין, לפי העניין, וביצוע כל עבודה בתקופות הבדק והאחריות לגביהן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות כפי שיהיו מעת לעת ולהוראות החוזה, לרבות רווח הקבלן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הינו כולל את:

6.10.1 תאום עם כל הגורמים הפועלים באתר.

6.10.2 כל החומרים, הפחת שלהם והמסים החלים ו/או שיחולו עליהם לרבות מס קניה, בלו, מכס, מע"מ וכו'.

6.10.3 השימוש באמצעים כמפורט בסעיף 21 להלן.

6.10.4 כל הנדרש לבצוע העבודות בהתאם לתנאי החוזה, לרבות עבודות שתאורן לא מצא את ביטויו בנספחים אולם הן דרושות לבצוע העבודות או מתחייבות באופן אחר מהחוזה או מהנספחים, ולרבות כל עבודה ו/או פעולה שידרשו בכל עת עד למסירת כל חלק מחלקי הפרויקט ע"י רשות כלשהי ובכלל זה ע"י רשויות התכנון, חברת החשמל ו/או כל גורם אחר שיהווה את ספק החשמל לפרוייקט או כל חלק ממנו, חברת תקשורת פנים לרבות בזק, חברת הגז (בכפוף לאמור בסעיף 15 להלן), רשות כיבוי אש, הג"א, פיקוד העורף, המשרד לאיכות הסביבה חברת טלוויזיה בכבלים, חברת שידורי לוויין וכיו"ב. מובהר כי הקבלן לא יישא בתשלום התקנת מוני החשמל ביחידות, פרט לעלות בדיקת מערכת החשמל ע"י בודק מוסמך בה יישא הקבלן. בכל מקרה האמור בסעיף 6.10.4 זה בכפוף להוראות סעיף 25 להלן.

6.10.5 מבוטל.

6.10.6 ניקוי האתר מפסולת בהתאם לדרישת הרשויות ועפ"י הוראות כל דין.

6.10.7 הובלת כל החומרים והאמצעים לאתר ובכלל זה העמסתם, פריקתם והתקנתם וכן הובלת העובדים לאתר וממנו.

6.10.8 הגנה ושמירה על העבודות, החומרים, האמצעים (לרבות חומרים ואמצעים של המזמין), העובדים וצד שלישי בפני גניבה, אבדן ופגיעה.

6.10.9 כלל העלויות הכרוכות ברכישת ובקיום הביטוחים בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה. מוסכם כי עלויות הביטוח של העבודות הקבלניות ישולמו ע"י הקבלן לפי אחת משתי החלופות הבאות (כאשר היקף הביטוח, תכולתו וכל יתר הפרטים לגביו יסוכמו בכתב ומראש בין יועצי הביטוח של שני הצדדים, המזמין והקבלן, כאשר פרק הזמן מראש כאמור יאפשר קבלת הצעות מחיר ממספר חברות ביטוח):

חלופה (א) – הקבלן ישלם ישירות את כל עלויות הביטוח כאמור ובלבד כי יועץ הביטוח מטעם המזמין אישר מראש ובכתב את היקף הביטוח, תכולתו ואת כל יתר הפרטים לגביו לשביעות רצונו. חלופה זו היא ברירת המחדל (וחלופה ב' להלן תחול רק אם המזמין יציג הצעת ביטוח, שתכולתה זהה, אשר תהיה זולה יותר).

חלופה (ב) – ביצוע הביטוח ונשיאה בעלויות הביטוח כאמור ישולמו על ידי המזמין - והקבלן ישיב למזמין עלויות אלה בדרך של ניכוי עד 0.5% ממחיר התמורה המגיע לו על פי חוזה זה (על כל שינוי שיחול בה) כאשר אופן ההפחתה יעשה כמפורט בסעיף 19.2 להלן.

6.10.10 הנהלת עבודה, מדידה, סימון, הכנת לוחות זמנים וניהולם והוצאות משרדיות.

6.10.11 המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי תובה, כולל המסים הסוציאליים, כגון: משכורות לעובדים, תשלומים למוסד לבטוח לאומי, זכויות סוציאליות, מס מקביל, ו/או כל תשלום עפ"י הסכם קיבוצי לענף הבנייה וכיוצ"ב.

6.10.12 הוצאות הערבויות לרבות ערבויות הבדק והאחריות, הביטוחים ויתר ההוצאות הקשורות בקיום החוזה.

6.10.13 אחריות לטיב העבודות וביצוע הבדק.

6.10.14 רווח הקבלן.

6.10.15 כל ההוצאות הישירות והבלתי ישירות של הקבלן, הקשורות בעבודות קבלני המשנה מטעם הקבלן.

6.10.16 הוצאות דמי בדיקות שונות ובין היתר בדיקות של חשמל, גז (בכפוף לאמור בסעיף 15 להלן), כיבוי אש וכיו"ב לרבות דמי בדיקות חוזרות.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.ס.א. א.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

מ.ס.א. א.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

6.10.17 כלל ההוצאות המתחייבות לשם השגת טופס 4 ותעודת גמר לכל הפרויקט ואולם תשלומים לחברת חשמל עבור חיבור מוני חשמל ליחידות, היטל השבחה, אגרות בניה והיטלי פיתוח ומטלות ציבוריות שלא לצורך ביצוע העבודות ע"י הקבלן, אם תידרשנה יחולו על יחיד המזמין.

6.10.18 התקנת גופי תאורה לרבות אחזקתם והוצאות צריכת החשמל הכרוכות בכך והכל עפ"י דרישת הרשויות.

6.10.19 דרישות הקבלן בגין תוספות ו/או חריגים – מוסכם כי הקבלן לא יהיה זכאי לדרוש תוספת תשלום מכל סוג שהוא בגין תוספות ו/או חריגים שנתבקשו ע"י המזמין ו/או נדרשו ע"י רשויות, לרבות בגין השלמת תכנון ו/או תיאומי תכנון וכו' ולרבות בגין דרישות רשויות ו/או שינוי תקן מכל סוג שהוא (הואיל וסכום התמורה כולל כבר בתוכו תמחור: הן של חריגים ו/או תוספות לפרויקט, בהתאם לאופיו ולמאפייניו, הן של תוספות השלמת תכנון לפרויקט והן דרישות רשויות ו/או שינוי תקן מכל סוג) אלא אם הדבר נכלל מפורשות בסעיף 25 כשינוי המזכה את הקבלן בתוספת תמורה.

יחד עם זאת מובהר כי במקרה שבו המזמין יבקש בכתב להגדיל את שטחי הבניה של הפרויקט ו/או לשדרג תגמירים של הפרויקט מעל לתקציב שהוגדר (אם בכלל) ו/או בגין דרישות העירייה לשדרוג רכיבים במבני העירייה מעבר למוגדר בנספח ה-1, ובסעיף 25 – שאז בקשת הקבלן בגין תוספות ו/או חריגים כאמור תוגש על ידי הקבלן במועד שיקבע ע"י המפקח, בזמן אמת, ובכפוף להוכחת הקבלן למפקח שאכן היו בפועל תוספות ו/או חריגים כאמור ושתמחורן אושר ע"י המפקח בכתב ומראש.

לא הגיש הקבלן את דרישותיו לתוספות במועד כאמור ועד 90 יום מתום חודש הביצוע, ייחשב הדבר כויתור עליהן.

למרות האמור לעיל, הקבלן יהיה זכאי להגדלת ערך החוזה הנובעת משינוי ב"תוכנית לביצוע" שנמסרה לקבלן על ידי המפקח, אשר לא הופיעה בפקודת שינויים, ואשר כללה עלות נוספת לקבלן על פני התוכנית המצורפת להסכם זה, שאז מחוייב הקבלן להודיע על בקשתו לתוספת תמורה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת השינוי ובלבד שמדובר בשינוי שחל עליו סעיף 25 להלן.

מובהר כי קביעת המפקח תהיה סופית ותחייב את הצדדים, ובמקרה בו המפקח לא יאשר את דרישה כספיות (כולה או חלקה) של הקבלן בגין התוספות ו/או החריגים כאמור, הקבלן יהיה מחוייב לבצען בכל מקרה והתמורה הפאושלית בחוזה זה תכלול גם את העבודות הנ"ל. האמור כפוף לזכות הערער על החלטות המפקח כקבוע בסעיף 4.5 לעיל.

המפקח ייתן אישורו ו/או סירובו בכתב בתוך 30 יום ממועד דרישת הקבלן בכתב (לרבות במסגרת חשבון ביניים שהוגש לו) מועד התשלום יהיה לאישור הבנק המממן. אישור המפקח יכלול התייחסות גם להארכת מועדי הביצוע – ככל ויידרש הדבר בהודעת הקבלן ביחס לחריגים ו/או התוספות שנתבקשו.

6.10.20 יצור, אספקה והצבת שני שלטים מוארים, בגבול מגרש האתר בגודל שלא יפחת מ- 4 x 2 מ' לשלט, אשר בהם ייכתבו שמות יועצי הפרוייקט, יזמים/קבוצה, חברת הניהול/הפיקוח, שם הקבלן וכד' (כאשר צורתם ותוכנם של השלטים הנ"ל יאושר מראש על ידי המפקח), על גבי גדר (בהתאם להוראות סעיף 17.5.1 להלן) עליה יהיה ניתן להתקין שילוט, ובנוסף הצבת שלטים נוספים על השלד של המבנים (לרבות המבנה לשימור) וכן הצבת הלוגו של טריגו וסיטיאל והקבלן על כל המנופים שיופעלו בשטחי הפרוייקט, וכל אלה יוצבו באתר בנוסח, תוכן, צורה וגודל לפי קביעת טריגו וסיטיאל, כאשר הקבלן יהיה אחראי לקבלת היתר לשילוט, אגרת שילוט הוצאות חשמל להארת השילוט וכל הוצאה אחרת הכרוכה בכך.

מוסכם כי המזמין בלבד רשאי להתקין שלטי פרסומת ו/או שלטים אחרים הן על גבי הגדר אשר תקיף את האתר/המקרקעין והן בכל מקום אחר במקרקעין - ומובהר כי ככל שהמזמין יתקין שלטי פרסומת ו/או שלטים אחרים כאמור הוא יישא בעלויות השילוט הכרוכות בכך לרבות אגרת השילוט בגינם.

6.10.21 כל יתר ההוצאות המתחייבות מהחוזה ומביצועו, הן הישירות והן העקיפות, ובכלל זה התקורה והוצאות המימון.

כל אלה יחולו על הקבלן (אלא אם הותנה במפורש אחרת בחוזה).

6.11 התמורה לעיל מתייחסת וכוללת את בניית כל היחידות שיאושרו להקמה בהיתרי הבניה שיוצא לפרוייקט למעט במקרים אשר יזכו את הקבלן בתוספת מחיר על פי סעיף 25 להלן.

6.12 המזמין נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לקבלן והקבלן מתחייב בזאת, כי כל שינוי בהיקף העבודות אשר עלול להעלות את גובה התמורה (הקבוע לעיל) לא יוסכם ולא יבוצע אלא אם קיבל הסכמת המזמין מראש ובכתב, לאחר שהמזמין פנה לבנק המממן וקיבל את אישורו, והוגדלו סכומי פוליסות הביטוח והערבויות בהתאם, ככל ויידרש.

6.13 המזמין נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לקבלן והקבלן מתחייב בזאת, להודיע לבנק המממן בכתב על כל פיגור בתשלום של המזמין כלפיו, מכל סיבה שהיא, ככל ולא שולם סכום החוב בתוך 30 יום ממועד היווצרותו.

אלקטרה בנייה בע"מ

מ.א.ס.א. אי. טריגו וסיאלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515510030.p.n

6.14 הצדדים מסכימים בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר כי תשלומי התמורה לא יוקדמו, מכל סיבה שהיא, אלא יבוצעו בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולאחר ביצוע בלבד, למעט אם הדבר אושר מראש ובכתב ע"י המפקח שקיבל לשם כך את אישור הבנק המממן.

6.15 מוסכם בין הצדדים כי לקבלן הזכות לבצע שינויים בתכנון (מעבר לקבוע בסעיף 6.1.7 לעיל), כדי להזיל את עלויות הביצוע (ביסוס, דיפון, קונסטרוקציה, איטום ועוד) כל עוד השינוי אינו פוגע בסטנדרט הבניין ובלוחות הזמנים ובכפוף לאישור המפקח מראש ובכתב. החיסכון בעלויות, הן ביוזמת הקבלן והן ביוזמת המזמין, לא ישנו את התמורה הפאושלית. ככל שתהינה כתוצאה מהשינויים עלויות יועצים במסגרת שינוי התכנון דלעיל הם יחולו על הקבלן. מובהר כי במקרה של סתירה בין סעיף זה לבין סעיף 25.1.2 (ב) – יגבר האמור בסעיף 25.1.2 (ב).

7. הצמדה

תשלומי התמורה יהיו צמודים (עפ"י הגדרת "הפרשי הצמדה" בהסכם זה) למדד כהגדרתו וישולמו ע"י כל אחד מיחיד המזמין (כל צד ירכז את התשלום המגיע ממנו, לפי העניין) ובאישור נציג הבנק (לגבי כל אחד מיחיד המזמין בנפרד) לחשבון הקבלן בכפוף ללוח תשלומים ושחרור כספים לקבלן המופיע בנספח לה' ובהתאם למפורט בסעיף 9 להלן.

כל חשבון במהלך הבניה יוצמד למדד כהגדרתו בסעיף 1.1 לעיל

8. תשלום התמורה ע"י המזמין

תשלום התמורה תיעשה בדרך של הפקדת כספים בחשבון/חשבונות הבנק שיפתחו/ ע"י נציגי המזמין (כל יחיד המזמין) ו/או ע"י כל אחד מיחיד המזמין (לעיל ולהלן: "החשבון המיוחד") בהתאם ובכפוף להסדר שיושג בין המזמין ו/או יחיד המזמין (לרבות יחיד הקבוצה) לבין הבנק המממן ובכלל זה הקבלן יקבל את התמורה בהתאם לקצב התשלומים שבנספח לה', באמצעות שחרור הכספים לחשבון הקבלן מהחשבון המיוחד בהתאם לאמור בסעיף 9 להלן.

9. שחרור כספים לקבלן הגשת חשבונות ותשלום

9.1 לכל חשבון שגישה הקבלן יהא עליו לצרף לוי"ז עדכני עם פירוט העבודות לאישור המפקח. שחרור הכספים לקבלן ייעשה כדלקמן:

9.1.1 בראשית כל חודש ולא יאוחר מהיום החמישי לכל חודש גרגוריאני (5 לחודש), על הקבלן להגיש למפקח חשבון ביניים (על גבי נייר ובמדיה מגנטית בתוכנת סופר-מכרז או בינארית) המתייחס ומפרט את שלבי העבודות המפורטים בלוח התשלומים נספח לה' שהושלמו מיום תחילת העבודות ועד תום החודש הגרגוריאני החולף. החשבונות יוגשו ע"י הקבלן כחשבונות נפרדים לכל יחיד מזמין כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בנפרד, תוך פירוט החלוקה בין יחיד המזמין (הקבוצה, סיטיאל ו- טריגו) בינם לבין עצמם (דהיינו: על פי החלוקה הפנימית המפורטת בסעיפים 6.1.1 עד 6.1.5) ועל פי לוח התשלומים.

9.1.2 חשבון ביניים שהוגש כאמור ייבדק על ידי המפקח (כמפורט בסעיף 4.4.6 לעיל) ונציג הבנק והמפקח ונציג הבנק יאשרו או יאשרו חלקית או ידחו בכתב, כפי שימצאו לנכון, בתוך 15 ימים ממועד הגשתו. את התשלום המגיע לקבלן שיחושב על פי מועד הביצוע והעבודות שבוצעו בפועל במסגרת אותו שלב בהתאם לנספח התשלומים נספח לה'.

אשר המפקח ונציג הבנק במצטבר בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לבצוע כל תשלום וללא אישורם כאמור כלל לא תקום למזמין חובה לשלם את החשבון שהוגש – אין באמור כדי להקנות למפקח את הסמכות שלא לאשר חשבון ביניים ו/או חלקו ללא נימוקים ענייניים.

9.1.3 החשבונות יהיו מצטברים ויפורטו על פי העבודה שבוצעה כאמור, הכול לפי הנחיות המפקח.

9.1.4 בכפוף לכך שהקבלן יגיש את חשבון הביניים כאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, המזמין ישחרר לקבלן מהחשבון המיוחד את סכום חשבון הביניים בהתייחס לכל יחיד מזמין בנפרד, שאושרה בכתב על ידי המפקח והבנק המממן, באופן של "שוטף + 45" דהיינו, 45 יום מתום חודש הביצוע (ובלבד שהקבלן הגיש את חשבון הביניים עד ה- 5 לחודש כאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, ואילו במקרה של הגשת החשבון לאחר ה- 5 לחודש, ימי האיחור בהגשת החשבון יצטרפו למזמין וידחו את מועד התשלום בו הוא מחוייב בהתאמה). (במידה ויתאפשר למזמין התשלום יתבצע קודם לכן). איחור בתשלום העולה על 21 יום (מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של עיצומים/שביתה / סגר בבנק המממן) יהווה הפרה של הסכם זה, ויזכה את הקבלן בהפרשי הצמדה וריבית בשיעור שנתי של 5% החל מתום 21 הימים הנ"ל.

מובהר כי הסמכות לאשר חשבון כלשהו לתשלום ניתנת אך ורק למפקח לאחר קבלת אישור הבנק המממן. לא ישולם חשבון אשר לא אושר באופן האמור לעיל.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .g.n

9.1.5 על אף האמור לעיל, לא ישולם חשבון הביניים הראשון אלא אם עד למועד אישור התשלום ע"י המפקח והבנק המממן התקיימו כל התנאים הבאים: הקבלן הגיש למזמין את הערבות כהגדרתה בסעיף 11.1 להלן, את לוח הזמנים המפורט המעודכן כמותנה בסעיף 12.3, ואת אישור קיום הביטוחים נשוא סעיף 19 להלן (בנוסף ובתנאים המפורטים בהסכם זה על נספחי).

כמו כן, לא ישולם כל חשבון ביניים אחר אלא אם הגיש הקבלן למזמין עדכון לוח הזמנים (ככל והיה צורך בעדכון, לפי דרישת המפקח) בהתאם להוראות החוזה ולשביעות רצון המפקח.

9.1.6 בנוסף, תנאי לביצוע תשלום כלשהו ע"ח התמורה, הינו המצאת אישור בדבר ניהול ספרי הקבלן כדין, חתום ע"י רו"ח או רשויות המס כנדרש ואישור המפקח. ככל שהקבלן לא ימציא למזמין אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס במקור קודם לביצוע כל תשלום ע"ח התמורה, ינוכה מס כדין מכל תשלום שישולם ע"י המזמין. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי המצאת אישור בדבר ניכוי מס במקור, ייחשב כביצוע תשלום של המזמין ע"ח התמורה, בגובה הסכום הנקוב באישור.

9.1.7 למניעת ספק מוצהר במפורש כי כל עוד לא בוצע שלב הביניים האחרון המזכה את הקבלן בתשלום האחרון (להלן: "**החשבון הסופי**") הרי שכל תשלום יחשב כתשלום ע"ח החשבון הסופי כמוגדר להלן, וכי אישור חשבון ביניים ע"י המפקח או/גם ביצוע איזה תשלום שהוא לא יחשב כאשור איזה מחשבונות הביניים האחרים ו/או גם כאישור או קבלה של כל חלק של העבודות.

9.1.8 מובהר כי המפקח אינו יכול לתזור בו מאישור מחיר בכתב לעבודה נוספת שבוצעה. ככל והמפקח יסבור כי נפלה טעות ועבודה כנ"ל היתה כלולה בהגדרת "העבודות" כאמור בהסכם זה ידונו בכך הצדדים – ככל ותהיה הסכמה בין הצדדים הטעות תתוקן בהתאם, ובהעדר הסכמה תיעשה פניה למומחה הטכני כאמור בסעיף 4.5 לעיל.

9.1.9 מוסכם כי הקבלן יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לפצל את החשבונות כך יוצאו חשבונות נפרדים לכל אחד מיחיד המזמין בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט ועל פי העבודות שבוצעו בקשר עם אותו חשבון.

9.2 חשבון סופי

9.2.1 עד לתום 60 יום ממועד קבלת טופס 4 לפרוייקט, על הקבלן להגיש למזמין חשבון סופי (להלן: "**החשבון הסופי**") אשר יתייחס לכל העבודות שבוצעו ע"י הקבלן ויתבסס על ביצוע מלא ומדויק על פי כל הוראות החוזה, התכניות והמפרטים ויכלול גם עבודות אשר הקבלן **טרם** השלים נכון למועד הוצאת החשבון הסופי. החשבונות הסופיים יוגשו ע"י הקבלן כחשבונות נפרדים לכל צד של יחיד המזמין תוך פירוט חלוקה ליחיד המזמין ולשטחים משותפים לפי לוח התשלומים.

9.2.2 החשבון הסופי ימצה את כל דרישותיו ותביעותיו של הקבלן מהמזמין, ואין לקבלן הזכות לבוא למזמין בכל תביעה או דרישה שלא מצאה ביטוי מפורט בחשבון הסופי והוא יהיה מנוע מלהציג דרישה או תביעה כזאת.

9.2.3 החשבון הסופי שהוגש למפקח ייבדק על ידו תוך 30 יום מהגשתו, והמפקח יעביר התייחסותו בכתב תוך אותו מועד ויאשר את החשבון כולו או חלקו (רק לגבי עבודות אשר בוצעו בפועל) כפי שימצא לנכון. אישור בכתב כאמור הוא תנאי מוקדם לביצוע כל תשלום. האמור לעיל לגבי מועד הבדיקה ע"י המפקח מותנה במילוי התחייבויות הקבלן לפי סעיף 9.2.4 להלן. החשבון הסופי ישולם בתנאי תשלום "שוטף + 60", דהיינו, 60 יום ממועד הגשת החשבון הסופי (ובכפוף לכך שעד מועד ביצוע התשלום הועמדה ע"י הקבלן ערבות הבדק (כהגדרתה להלן) כנגד השבת ערבות הביצוע (או הפחתתה, בהתאם לחלק היחסי של היחידות שנמסרו בפועל כאמור, לפי העניין) ובתנאי כי הושלמו בפועל מלוא העבודות על פי התוכניות והמפרטים על פי הסכם זה ולשביעות רצון המפקח ואישורו בכתב לכך. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 14.1 להלן.

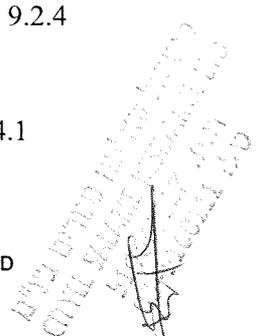
הואיל והחשבון הסופי כולל כאמור גם עבודות שהקבלן **טרם** השלים נכון למועד הוצאת החשבון הסופי (וממילא הקבלן אינו זכאי לתשלום בגין עבודות אלה עד לביצוען בפועל ואישור התשלום ע"י המפקח) - הקבלן ימשיך להגיש למפקח חשבונות ביניים באופן שוטף (עד לתקרה של החשבון הסופי כאמור) על פי ביצוע בפועל של העבודות ולגביהם ימשיך לחול נוהל הבדיקה והאישור על ידי המפקח כאמור לעיל.

9.2.4 יתרת המגיע לקבלן ע"י החשבון הסופי (לאחר הפחתת תשלומים ששולמו בגין חשבונות ביניים) עד כמה שאושר ע"י המפקח (ובתנאי שאכן מדובר בעבודות שבוצעו בפועל על ידי הקבלן), תשולם לקבלן במועד כאמור בסעיף 9.2.3 וכנגד התקיימות כל התנאים המוקדמים הבאים:

9.2.4.1 מסירת מבני העירייה לידי העירייה בכפוף להשלמת המזמין את מלוא חובותיו כלפי העירייה בקשר עם מבנה העירייה.


אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.נ.ג.

מ.א.ס.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
פ.נ. 515510030



9.2.4.2 כל העבודות, לרבות השינויים, הושלמו לשביעת רצונו של המפקח היועצים והמתכננים (למעט מסירת היחידות) בהתאם לתכניות, למפרט הטכני ויתר הוראות החוזה.

9.2.4.3 קבלת אשור החשבון הסופי ע"י המפקח.

9.2.4.4 קבלת תעודת אכלוס כדין (מבלי להוריד מהקבלן אחריות להמצאת תעודת גמר בתוך 12 חודשים נוספים, כמפורט בהגדרת "העבודות"), בכפוף לקיום כל חובות המזמין בקשר עם כך.

9.2.4.5 התקיימו כל התנאים הנקובים בסעיף 31.2 (למעט 31.2.9 בדבר החובה להמצאת תעודת גמר).

9.2.4.6 המצאת הצהרת היעדר תביעות חתומה בנוסח **נספח מ'** לחוזה.

9.2.4.7 המצאת כל תעודות האחריות של כל הספקים ביחס לכל היחידות (דוד שמש, כלים סניטריים, ברזים, ספק מטבחים, אינטרקום, דלתות פנים, דלת כניסה, מערכת סינון בממ"ד וכיוצ"ב, לפי העניין) ולשטחים המשותפים.

9.2.5 היה והתברר לפי החשבון הסופי כי שולם לקבלן יותר מהמגיע לו אזי יחזיר הקבלן את תשלום היתרה מיד לפי דרישת המזמין כשתשלום זה צמוד למדד, כשהמדד היסודי הוא המדד במועד בו נוצר תשלום היתר והמדד הקובע הוא המדד שהתפרסם לאחרונה לפני החזרתו למזמין (יחיד המזמין הרלבנטי), וזאת בכפוף לסעיף 9.1.8 לעיל.

על אף האמור, היה והקבלן איחר בהגשת החשבון הסופי יתווסף לפרק הזמן לתשלום החשבון הסופי ממועד אישורו, אותו פרק זמן שבו איחר הקבלן בהגשת החשבון הסופי.

9.3 הזכות ליחיד המזמין לנכות מכל תשלום מהתשלומים המגיעים לקבלן לפי חוזה זה כל סכום המגיע באותה עת מהקבלן למזמין ו/או מי מיחיד המזמין עפ"י הוראות החוזה, ומבלי לגרוע מזכות יחיד המזמין לגבות כל סכום המגיע לו מהקבלן בכל דרך אחרת עפ"י דין וככל שהגביה קשורה לחוזה זה. באשר לקבוצה - ניכוי וקיזוז כאמור יבוצעו באופן מרוכז ע"י חברי נציגות הקבוצה ו/או חברת הניהול ו/או המפקח ו/או ב"כ המזמין בלבד (ולא באופן פרטני ע"י מי מיחיד הקבוצה). מובהר כי כל ניכוי וקיזוז כאמור לעיל יעשו בכפוף למתן התראה בכתב בת 14 יום לפחות בטרם ביצועם.

9.4 כל חשבון ביניים והחשבון הסופי יערכו על בסיס מצטבר ובמתואם עם התכניות והמפרטים ויכללו את הבאות:

9.4.1 פירוט העבודות שבוצעו בפועל.

9.4.2 דו"ח על התקדמות העבודות.

9.4.3 חישוב הצמדה.

9.4.4 כל פירוט ונתונים אחרים שידרשו ע"י המפקח.

9.5 בוטל.

9.6 המזמין יאשר לקבלן את שחרור התשלום עבור מס הערך המוסף בגין הסכומים ששולמו על ידי יחיד המזמין לקבלן לפי סעיף זה, ובלבד שהוגשה כנגד תשלום הכספים חשבונית מס כדין. בהתאם להנחיות הבנק המממן, מס הערך המוסף ישולם ביחד עם כל תשלום ותשלום.

9.7 הזכות למזמין ולחברי המזמין לנכות מס מהמגיע לקבלן ככל שנדרש עפ"י הדין, וזאת באופן מרוכז כמפורט בסעיף 9.3 לעיל.

9.8 הזכות למפקח לעכב בצוע תשלום לקבלן עד להגשת דיווח כמותנה בסעיף 12.10.1 להלן ולקבלן לא יגיע פיצוי כלשהו, ובכלל זה גם לא הפרשי הצמדה או ריבית בגין עיכוב זה. עיכוב תשלום עפ"י סעיף זה תתאפשר רק בכפוף שלא הומצא הדיווח בתוך 7 ימים ממועד דרישה ו/או התראה בכתב על כך.

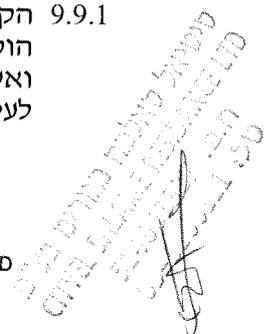
9.9

9.9.1 הקבלן יגיש למפקח בסוף כל חודש רשימה (ככל שתהיה) שתפרט את כל תביעותיו לתשלומים שלא הוסכם עליהם במפורש – דהיינו: תשלומים בגין תוספות ו/או חריגים כאמור בסעיף 6.10.19 לעיל - ואשר לפי דעתו הוא זכאי להם עקב בצוע העבודות או כל אירוע אחר במשך החודש החולף. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקבלן לכלול כל תביעות כאמור בחשבוניות הביניים ובחשבון הסופי.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.ס.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515510030 פ.נ.



9.9.2 תביעה שלא הוכללה ברשימת התביעות כאמור בסעיף 9.9.1 רואים את הקבלן כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי אלא אם הודיע בכתב בתוך 3 חודשים מתום חודש הביצוע כאמור על כוונתו להגיש את התביעה ואכן הגישה לא יאוחר מאשר תוך 3 חודשים כאמור, בכפוף לקבוע בסעיף 6.10.20 לעיל.

9.9.3 בכל מקרה שיתברר כי אכן מגיע לקבלן תשלום בגין נשוא התביעה כאמור, יקבע תשלום זה לפי ערך התביעה בחודש בו בוצעה העבודה נשוא התביעה ובלבד שנכללה ברשימת התביעות, במועדה כמפורט בסעיפים 9.9.1 ו-9.9.2 לעיל.

9.10 המזמין לא יהיה חייב לשלם סכום כלשהו המגיע לקבלן מכח חשבון שטרם אושר באם הקבלן הפר את החוזה, וזאת ככל שלא תוקנה ההפרה בתוך 14 יום ממועד התראה בכתב בגינה, ויהיה אף זכאי לעכב חלק מהתשלומים המגיעים לקבלן בסכום שיקבע המפקח (ביחס לחשבונות שטרם אושרו או חשבונות שאושרו עם תנאי לתשלום) וזאת להבטחת תיקון ההפרה.

9.11 יתרת התשלום של החשבון הסופי המגיע לקבלן, תתבצע בהתאם להוראות סעיף 14.1 להלן.

10. התחייבויות והצהרות הקבלן בנוגע לבנק המממן:

10.1 הקבלן מאשר כי ידוע לו כי הבנק המממן, אינו מהווה בנק מלווה של הפרויקט, אלא משמש כבנק מממן, המממן את הבנייה של היחידות ע"י יחיד המזמין (ובפרט את היחידות של יחיד הקבוצה) באמצעות העמדת מימון כספי לכל מי מיחיד המזמין (ובפרט לחברי הקבוצה) המבקש זאת ומאושר ע"י הבנק, כנגד שעבוד המקרקעין לטובת הבנק להבטחת כספי המימון והשבתם לבנק בהתאם למוסכם עם כל אחד מיחיד המזמין, ובפרט עם כל אחד מחברי הקבוצה.

10.2 הקבלן מאשר כי ידוע לו שהבנק המממן אינו חב ולא יחוב כלפי הקבלן בכל חובה שהיא בקשר לפרויקט ו/או מימון בנייתו ו/או התשלומים שיגיעו לקבלן מאת יחיד המזמין, לרבות חברי הקבוצה, ולא יהיה אחראי כלפי הקבלן בכל צורה שהיא בקשר עם השלמת העבודות עפ"י הסכם זה.

10.3 הקבלן מאשר כי תנאי לכניסת הסכם זה לתוקף הינו אישור הבנק המממן את ההסכם ואת זהות הקבלן. בכל מקרה בו הבנק המממן לא יאשר את זהות הקבלן או את תנאי הסכם זה יהיו הצדדים רשאים להודיע על אי כניסתו לתוקף של הסכם זה וזאת 30 יום ממועד סירוב הבנק המממן, ובמקרה כזה לא יהיו למי מהצדדים טענות כלפי משנהו. במקרה בו הבנק המממן יבקש לערוך שינויים בנוסח ההסכם ו/או בנספחיו ו/או בתנאיהם ו/או לחתום על מסמך נוסף, כי אז ינהלו המזמין והקבלן מו"מ מול הבנק ביחס לסעיפי החוזה שהבנק יבקש לשנות. המשא ומתן ינוהל על ידי הצדדים בתום לב ומתוך כוונה להגיע במהירות ובהקדם האפשרי להבנות משותפות ולנוסח מוסכם עם הבנק לשם ביצוע הפרויקט. באם לא יגיעו הקבלן והמזמין להסכמות עם הבנק, יבוטל הסכם זה ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה, לרבות כספית.

10.4 הקבלן מאשר כי ידוע לו שכל הגדלה של היקף העבודות או הגדלה של התמורה עפ"י הסכם זה מחייבת אישור של הבנק המממן, למעט תוספת תשלום בגין "שינויי דיירים" (או "תוספות דיירים") שנתבקשו ע"י מי מיחיד המזמין (ולפי העניין מי יחיד הקבוצה / ביחס ליחידה פרטנית בבניין E או בבניין C) בגין יחידתו הספציפית - ככל שישולמו ממקורות עצמיים שאינם באמצעות הבנק המממן. מובהר כי ככל ומי מהצדדים יסכמו בכתב על תוספת תמורה כאמור לעיל בגין יחידה ספציפית, מכל סיבה שהיא, וזו לא תאושר ע"י הבנק המממן, לא יהיה בכך כדי לגרוע מחובת התשלום של יחיד המזמין הרלבנטי (והוא בלבד) אשר יישא בתשלום ממקורותיו העצמיים ולא באמצעות הבנק המממן.

10.5 **הקבלן מתחייב להודיע בכתב לבנק המלווה ולעוה"ד של המזמין בכל מקרה של פיגור בתשלום מתשלומי התמורה של מי מיחיד המזמין (ולפי העניין יחיד הקבוצה) לקבלן, מכל עילה שהיא, תוך 14 יום ממועד היווצרות הפיגור בתשלום.**

10.6 הקבלן מוותר בזאת על סודיות בנקאית כלפי הבנק המממן ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המממן לצורך ויתור על הסודיות הבנקאית, והכל אך ורק בכל הנוגע לפרויקט נשוא הסכם זה, ובלבד וזכויות הקבלן על פי הסכם זה לא תפגענה.

10.7 המזמין נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לקבלן למסור לבנק המממן ו/או למי מטעמו על פי דרישתו כל מידע או מסמך שיידרש, בקשר למזמין ו/או לפרויקט.

10.8 הקבלן מצהיר כי ידוע לו שחוזה זה ישועבד במלואו לטובת הבנק המממן והוא מתחייב לחתום על כל מסמך (לרבות כתב הוראות בלתי חוזרות) ולהמציא כל אישור או מסמך מטעמו אשר ידרשו לשם כך ע"י הבנק המממן בכפוף לשמירת כל זכויות הקבלן על פי הסכם זה, וזאת בתוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה והכל מבלי לגרוע



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.נ.ג.

מ.א.ס.א.י.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

מ.א.ס.א.י.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א.ס.א.י.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א.ס.א.י.י. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ

מהוראות סעיף 15.1 להלן. הקבלן מצהיר כי ידוע לו שכל מסמך שיחתם מול הבנק המממן יגבר על כל הוראה אחרת ו/או סותרת המופיעה בחוזה זה.

10.9 הקבלן נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שבמקרה של מימוש (מלא או חלקי) ע"י הבנק, מכל סיבה שהיא, יהיה זכאי הבנק המממן להיכנס בנעלי המזמין ו/או מי מיחידיו בחוזה זה לכל דבר ועניין.

11. ערבויות

11.1 הקבלן יפקיד בידי עוה"ד בתוך 7 ימים ממועד צו התחלת עבודה (כהגדרתו להלן) של שלב א' כקבוע בסעיף 1.10.1, ערבות ביצוע בשיעור 5% משווי עבודות שלב א' בלבד. עם אישור המפקח את השלמת עבודות שלב א' תוחזר הערבות הנ"ל לקבלן. ערבות זו לא תועבר על ידי עוה"ד למי מיחידיו המזמין אלא אם נתקבלה הוראה בהסכמה לבקשת המימוש, של כל יחידיו המזמין יחדיו.

11.2 הקבלן יפקיד בידי עוה"ד בתוך 7 ימים ממועד צו התחלת עבודה (כהגדרתו להלן) של שלב ב' כקבוע בסעיף 1.10.2, ערבות בנקאית לביצוע התחייבויותיו כלפי כל אחד מיחידיו המזמין, בסך כולל של **5% מסכום התמורה של שלב ב' בלבד + מע"מ** – אשר ממנה יופחת סכום "ערבות העיריה" שלהלן (400,000 ₪) - דהיינו: 10,000,000 ₪ + מע"מ כדין (לפי שיעור המע"מ החוקי ביום הוצאת הערבות) ₪, (להלן: "הערבות") או בכל אחוז גבוה יותר בהתאם לדרישת הבנק המממן. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבניה כאשר מדד הבסיס יקבע כמדד היסודי (כהגדרתו לעיל). סכום הערבות לא יופחת והוא ישמש כבטוחה לקיום כל התחייבויות הקבלן במלואן ובמועדן. הערבות תוצא כשהיא בתוקף לתקופה שתהא בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 11.3.3 להלן. ככל והתמורה עפ"י חוזה זה תגדל, מכל סיבה שהיא, מתחייב הקבלן להמציא ערבות נוספת בגובה 5% משווי התמורה שהתווספה (או גבוה יותר בהתאם לדרישת הבנק) + מע"מ, בשינויים המחוייבים.

בנוסף, במועד המצאת הערבות כהגדרתה, מתחייב הקבלן להמציא גם ערבות בנקאית אוטונומית בסך 400,000 ₪ + מע"מ לפקודת המזמין, מובהר כי בכל מקרה ערבות הביצוע **מפוצלת** בפועל לשתי ערבויות נפרדות (אחת ע"ס 10,000,000 ₪ + מע"מ, ושניה ע"ס 400,000 ₪ + מע"מ), וכן מוסכם כי הערבות ע"ס 400,000 ש"ח תהיה ניתנת להסבה על ידי המזמין, לטובת העירייה.

על אף האמור לעיל מוסכם כי ביחס למימוש הערבות בכל שלב שהוא עד להשלמת העבודות במפלס 00, מימוש כאמור יוכל להיות אך ורק בהסכמת כל יחידיו המזמין.

על אף האמור לעיל מוסכם כי הערבות כהגדרתה לעיל תונפק כדלקמן: (1) ערבות ביצוע אחת לכל יחידיו המזמין בשווי העבודות עד השלמת שלב 00 דהיינו 5% מסך 59,075,000 ₪ בתוספת מע"מ (וזאת בכפוף לאישור הגורם המממן וככל שלא יאושר תפוצל הערבות ל- 3 עבור כל אחד מיחידיו המזמין) (2) 3 ערבויות לכל אחד מיחידיו המזמין בסך כולל יתרת העבודות עד סיומן דהיינו 5% מ 148,925,000 ₪ בתוספת מע"מ (בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מיחידיו המזמין).

הערבות כאמור בסעיף זה תוחזק בידי עוה"ד בנאמנות וניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד שלא למסור למי מיחידיו המזמין את הערבות לצורך מימוש אלא אם התקבלה הסכמה של כל יחידיו המזמין למימוש הערבות וזאת עד השלמת העבודות במפלס 00. מובהר כי לאחר השלמת עבודות במפלס 00 לא תידרש הסכמה כאמור לצורך מימוש הערבות.

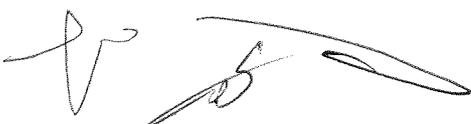
11.3 הקבלן מצהיר כי ידוע לו שלא ישולם כל תשלום, ע"ח תשלומי התמורה, בטרם תומצאנה כל הערבויות הנ"ל. ככל והקבלן לא ימציא את הערבויות במועד צו התחלת עבודה כאמור לעיל, הוא מתחייב להמשיך בביצוע העבודות למרות שלא יקבל תשלום בטרם המצאת הערבויות בפועל.

11.4 ההוראות הבאות תחולנה על הערבויות הנזכרות בסעיפים 11.1 ו- 11.2 לעיל.

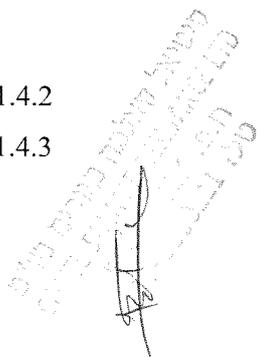
11.4.1 נוסח הערבות יהיה כפי שנקבע בנספח 'א' (ובנוגע לערבות העיריה – כנדרש עפ"י הסכם ההקמה). הערבות תהיה ניתנת להסבה. ככל ויידרש, הקבלן ידאג להסבת הערבות בפועל (כולה או חלקה) לבנק המממן בלבד בתוך 7 ימים ממועד דרישת הבנק המממן ו/או המזמין, וימציא כתב הסבה מקורי מהבנק מעמיד הערבות. המזמין יהיה רשאי לבקש שהערבות תוצא לפקודת כל אחד מיחידיו המזמין או לפקודת ב"כ המזמין בנאמנות עבור כל יחידיו המזמין ו/או מי מטעמם, והכל עפ"י הוראת הבנק המלווה ו/או ב"כ המזמין.

11.4.2 סכום הערבות יהיה צמוד במלואו למדד כמפורט לעיל.

11.4.3 הערבות תעמוד בתוקף עד לתום 2 חודשים מהמועד המיועד לגמר העבודות כמוגדר בסעיף 12.3 להלן, ובלבד שאם בתום תקופת הערבות טרם נמסרה החזקה בכל יחידות המזמין ו/או טרם הומצאה ערבות הבדק, יהיה על הקבלן להאריך את תקופה לאותה תקופה שהמזמין יורה וחוזר חלילה עד תום 2 חודשים



א.א.א. טריגו סלמיס 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג
515510030 .s.n



גמגר אכלוס הפרויקט ומסירתו למזמין כולל השטחים הציבוריים, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לפי סעיף 12.5 להלן. לאחר מסירת כל יחידות המזמין לידי המזמין וכל השטחים הציבוריים והמשותפים בפרויקט לידי המזמין, ולאחר המצאתה של ערבות בדק כפי שיפורט להלן לידי המזמין, תושב הערבות לקבלן.

11.4.4 עילות מימוש הערבות – כל אחד מיחיד המזמין יהא רשאי לממש את הערבות שבידו בכל מקרה מהמקרים המפורטים להלן:

11.4.4.1 חדלות פירעון הקבלן ו/או מינוי (זמני או קבוע) של כונס או נאמן או מנהל מיוחד ו/או צו (זמני או קבוע) של הקפאת הליכים / פירוק / כינוס כנגד הקבלן אשר לא בוטל בתוך 15 יום.

11.4.4.2 במקרה של נטישת הקבלן ו/או הפועלים מטעמו את האתר בטרם הסתיימה הבניה (כגון: במקרים של אי הימצאות פועלים בשטח, פינוי כלי עבודה וציוד מהשטח, סירוב בעלי מקצוע להגיע לאתר או לספק סחורות וכיוצ"ב), ולא חזרו לעבודה רציפה בתוך 7 ימים.

11.4.4.3 בוצע סילוק יד של הקבלן כמפורט בסעיף 29.1 להלן.

11.4.4.4 בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י הקבלן אשר לא תוקנה בתוך 14 יום ממועד משלוח התראה ראשונה בכתב (בין אם ההפרה בוצעה כלפיו ובין אם כלפי מי מהצדדים לחוזה זה).

11.4.4.5 בכל מקרה שיגיע למזמין ו/או למי מיחידיו סכום כלשהו מהקבלן עפ"י הוראות חוזה זה (לרבות פיצוי בגין איחור ופיצוי מוסכם) והוא לא שילמו בתוך 14 יום ממועד משלוח התראה בכתב.

11.4.4.6 בכל מקרה בו לא הוארך תוקף הערבות ו/או איזה מהן עד 30 יום לפני מועד פקיעתן.

(כל אלה יקראו יחד ולחוד להלן: "עילות המימוש")

11.4.5 בקרות אחת או יותר מעילות המימוש כאמור, יהיה המזמין זכאי לדרוש את פירעון הערבות, כולן או חלקן, בבת אחת או במספר פעמים, וזאת בלא שיהיה חייב להוכיח או לבסס את דרישתו, ובלבד שכל ולא ניתנה הודעה במסגרת עילת המימוש הפרטנית, המזמין הודיע לקבלן 7 ימים מראש ובכתב בטרם הפניה לבנק לשם מימוש הערבות כאמור.

11.4.6 מוסכם ומוצהר כי אין סכום הערבות מגביל את המזמין בתביעותיו מהקבלן, ובמידה והמגיע למזמין מהקבלן יעלה על סכום הערבות, יהיה המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הסכום העודף בכל דרך חוקית שימצא לנכון.

11.5 עם גמר ביצוע העבודות בכל אחד ממבני הפרויקט ומסירתן למזמין ו/או ליחיד המזמין ולפני סילוק החשבון הסופי ימסור הקבלן לכל אחד מהצדדים המהווים את המזמין ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקוני הבדק ביחס ליחידותיו בפרויקט בנוסח המצ"ב **כנספח יב'** לחוזה זה (להלן: "ערבות הבדק"), כנגד השבת ערבות הביצוע לקבלן, לתקופה שתחול ממועד מסירת אחרונת היחידות באותו מבנה שמסירתה תלויה בקבלן ומסירת הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים במבנה (לפי המאוחר מביניהם) ועד לתום 30 חודש ממועד זה (לעיל ולהלן: "תקופת ערבות הבדק"), כאשר מובהר כי ערבות הבדק תהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד הוצאתה, וזאת בהתאם להוראות כדלקמן:

11.5.1 ערבות הבדק תהיה על סך **2.5% מסכום התמורה + מע"מ** (משווי התמורה המיוחסת לכל אחד מהצדדים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל) – אשר ממנה יופחת סכום "ערבות הבדק של העיריה" שלהלן (200,000 ₪) – במהלך 15 החודשים הראשונים – ולאחר מכן שיעורה יפחת ל- **1% מסכום התמורה + מע"מ** לגבי 15 החודשים הבאים, ובלבד שבמועד הפחתת שיעורה כאמור הליקויים שטרם תוקנו ע"י הקבלן אינם עולים על **1% מסכום התמורה + מע"מ** (לפי קביעת המפקח). התמורה לעניין סעיף זה תכלול את כל התוספות לסכום התמורה הנקוב בחוזה זה (להלן: "מחיר העבודות").

בנוסף, ערבות הבדק לטובת עיריית תל אביב תעמוד ע"ס 200,000 ₪ לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת עבודות העיריה ואישור מפקח העיריה על כך, והכל בנוסח, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם ההקמה (להלן: "ערבות הבדק של העיריה"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם על הקבלן כי תנאי הבדק והאחריות החלים עליו בכל הנוגע למבני העיריה וכל חלק בפרויקט שישויד לעיריית תל אביב – יהיו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

11.5.2 בתום תקופת הבדק (כהגדרתה לעיל), תוחזר הערבות לקבלן, בכפוף להתקיימות כל התנאים להלן:

- נתקבלה תעודת גמר לכל היחידות בפרויקט כאמור בסעיף 9.2.4.3.
- נתקבל אישור המפקח על ביצוע הקבלן את כל תיקוני הליקויים שנתגלו במסגרת הבדק והאחריות (ככל שהיו ידועים עד תום 30 חודשים כאמור).

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מסמך חתום מול מנהל
לשכת המסחר והמסלול
תאריך חתימה: 11/11/2019
שם: אלקטרה בנייה בע"מ

11.5.3 הערבות תהיה להבטחת תיקון כל הליקויים ותשלום כל הנזקים (ובכלל זה כל תשלום שיעשה ע"י המזמין) שיגרמו למזמין לרבות במקרים הנזכרים בסעיפים 11.8.1, 29 ו-32 להלן.

מוסכם כי הערבות נועדה להבטחת כל התחייבויות הקבלן על פי חוק המכר ועפ"י הוראות חוזה זה.

11.5.4 מובהר כי ערבות הבדק תמומש (כולה או חלקה, בפעם אחת או במספר פעמים) לכיסוי כל הוצאה שתידרש בכל מקרה בו לא תוקנו ליקויים בהתאם לקבוע בחוזה זה ו/או בוצע תיקון ליקוי אולם הליקוי חזר גם לאחר שתוקן פעמיים ו/או בכל הוצאה שתידרש לשם הוצאת תעודת הגמר לפרוייקט.

11.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן ימציא בטחונות לפי דרישת כל רשות מוסמכת, כתנאי לאישורה לקבלת טופסי 4 ליחידות ו/או לקבלת תעודת אכלוס, להבטחת קיום דרישות אותה רשות, ככל שקיים דרישות אלה חל עפ"י חוזה זה על הקבלן היינו: שהבטחה נדרשת לשם ביצוע "העבודות"/"הפרוייקט" שהקבלן מחוייב לבצע או בנוגע ל"אתר", והכל כהגדרות מונחים אלה בחוזה זה.

11.7 מובהר ומוסכם כי הנאמן ו/או עוה"ד מטעם הקבוצה אשר יחזיק בערבויות בנאמנות לא יחוב באחריות אישית כלפי כל צד שהוא ככל ויפעל בתום לב ובהתאם להוראות חוזה זה, והצדדים מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדו.

11.8 כל ההוצאות שיהיו כרוכות בהוצאת הערבויות הבנקאיות לפי חוזה זה וכל עמלה ו/או הוצאה שתידרש בגינן, חלות על הקבלן ותשלמנה על ידו.

12. לוח זמנים שלבי ביצוע ודיווח

12.1 בתוך 14 יום ממועד הודעת המזמין בכתב לקבלן על כך שהתקיימו התנאים המתלים (של כל אחד מהשלבים כמפורט בסעיף 1.10 לעיל בנפרד, לפי העניין) ועל כך שהמזמין מעוניין בתחילת ביצוע העבודות בפועל, המתחם יימסר ע"י המזמין לקבלן, כבר רשות בכפוף לזכותו של הקבלן לקבלת התמורה על פי הסכם זה לשם ביצוע העבודות הרלוונטיות ביחס לכל אחד מהשלבים כאמור (להלן: "**מועד מסירת המתחם**"), בכפוף לכך שהקבלן מילא כל התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זה: המצאת אישורי ביטוח כמפורט בסעיף 19 להלן והמצאת הערבות לגבי כל אחד מהשלבים כאמור. 14 הימים כאמור לא יספרו במניין תקופת העבודות. מובהר כי סעיף זה יחול בפעם הראשונה שהקבלן נדרש להתחיל בעבודות וכן בכל מקרה בו היתה הפסקה בעבודות כמפורט בסעיף 28.1 להלן, אולם הסעיף לא יחול בין שלבי הביצוע השונים ו/או בין צו עבודה אחד למשנהו - ככל שלא תהיה הפסקה בפועל ביניהם והקבלן עדיין מתזיק באתר.

12.2 הקבלן מתחייב לקבל את האתר במועד בו יימסר לו כאמור ובמצב המתחם כפי שיימסר ע"י המזמין.

בכפוף להוראות סעיפים 5.6 ו-5.8 לעיל, לקבלן לא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד המזמין בכל עניין הקשור לקבלת האתר לרבות בגין מצב האתר, גובה פני הקרקע, שיפועים וכו'. הקבלן מצהיר כי הובהר לו כי עבודות ההריסה של המבנים הקיימים (למעט מבנה השימור בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה) בוצעו ע"י קבלן אחר (להלן: "**קבלן ההריסה**") וזאת על פי היתר ההריסה (היתר בניה 19-0981 מיום 25.11.2019).

12.3 הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות **תוך 14 יום** ממועד מסירת המתחם / ממועד הודעת המפקח לפיה ניתן להמשיך בעבודות השלב הבא והכל כאמור בסעיף 12.1 לעיל ולפי העניין (להלן: "**צו התחלת עבודה**"), מובהר כי בכל מקום בחוזה בו מופיעה הגדרה זו ולא נקוב בצידה השלב הספציפי של הצו - האמור יתייחס לכל אחד מהצווים וכולם יחד לפי העניין, ולהשלים ביצוען תוך פרק זמן של **44 חודשים** ממועד הנקוב בצו התחלת העבודה לעבודות שלב א' (ובלבד ולא היתה הפסקת עבודה בין שלב א' לשלב ב' כאמור בסעיף 1.7 לעיל) (להלן ולעיל: "**מועד גמר העבודות לטופס 4**"), בחלוקה הבאה:

שלב א' - 16 חודשים ממועד צו התחלת עבודה בגינו.

שלב ב' - 29 חודשים ממועד צו התחלת עבודה בגינו עד לקבלת טופס 4. מובהר כי על מנת לשמור על רצף עבודה נדרש כי צו התחלת עבודה לשלב ב' יינתן 1 חודשים לפני סיום שלב א', דהיינו חודש חפיפה בין שלב א' לשלב ב' ובלבד שחודש לפני מתן צו התחלת עבודה לשלב ב' הודיע המזמין לקבלן על כוונתו להוציא צו התחלת עבודה במועד כאמור (בין אם באופן ישיר ובין אם במענה לפניית הקבלן אליו) על מנת לאפשר לקבלן להזמין ברזל.

מובהר כי 14 הימים הקבועים בסעיף זה, החל ממועד מסירת המתחם/ הודעת המפקח ועד התחלת ביצוע העבודות בפועל, לא יספרו במניין החודשים להשלמת העבודות.

כמו כן, הקבלן מתחייב להשלים את מסירת כל היחידות והשטחים בפרוייקט (לרבות את המבנה הציבורי לעירייה) עד תום **60 יום** ממועד גמר העבודות לטופס 4 (להלן: "**מועד מסירת היחידות**") בכפוף לתשלום כאמור

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

ט.י.ג. שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMÉ 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .9.n

בסעיף 14.1 להלן, כך שכל העבודות כהגדרתן בהסכם זה (וללא יוצא מהכלל) ימסרו עד תום 46 חודשים ממועד צו התחלת העבודה הראשון שהוצא בפרויקט.

על הקבלן להעביר לאישור המפקח לוח זמנים מפורט לביצוע העבודות עד לא יאוחר מ- 30 יום ממועד קבלת צו התחלת עבודה, וידוע לו כי איחור בגמר העבודות ומסירת היחידות יגרום לנזקים חמורים (לרבות כספיים – ישירים ועקיפים) למזמין ויחיד המזמין.

במקרה בו המזמין יבקש להגיש היתר שינויים, הוא מתחייב להמציא את היתר השינויים הסופי של הפרויקט לא יאוחר מ- 4 חודשים לפני המועד החוזי לקבלת טופס 4, או המועד הצפוי לקבלת טופס 4, המוקדם מביניהם.

12.4 מבוטל.

12.5 פיצוי בגין איחור במסירת היחידות:

12.5.1 הקבלן מצהיר כי ידוע לו עד כמה חיונית השלמת בצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות בשים לב לכך שכל עיכוב בהשלמת העבודות יגרום מאליו לעיכוב בשימוש בעבודות למטרות. הקבלן מתחייב כי גם במקרה של סכסוך כספי בין הצדדים, לא יפסיק את ביצוע העבודות במתחם באופן חד צדדי, למעט במקרה בו המזמין אינו משלם לקבלן תמורה בגין חשבונות שכבר אושרו ע"י המפקח והבנק המממן, על אף התראה בת 30 יום מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע לבירור הסכסוך בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 4.5 לעיל. ידוע לקבלן כי עפ"י הנחיית הרשויות לא יתאפשר מתן טופס 4 ו/או אישור אכלוס לחלק מהמבנים בפרויקט אלא אך ורק לפרויקט בשלמותו ומשכך ידוע לו כי כל עיכוב ו/או הפרה מטעמו עלולים לגרום פגיעה משמעותית בכל יתר הצדדים לחוזה זה. ככל ומי מהצדדים המהווים את המזמין (יחיד מזמין מסוים) מפר, הקבלן מתחייב להמשיך בביצוע העבודות לגבי יתר יחיד המזמין שאינם בהפרה, וזאת מבלי לגרוע בחבות כלפי הקבלן של מי מיחיד המזמין "ביחד ולחוד" כאמור בסעיף 1.3 לעיל, והקבלן מתחייב להתקדם ולהמשיך בביצוע התחייבויותיו כלפי הצדדים המקיימים, אולם לא ימסרו העבודות המפורטות בסעיף 1.3.1 לעיל, אלא בכפוף להשלמת כל התחייבויות המזמין "ביחד ולחוד" ביחס לעבודות אלו. מובהר כי לא ימסרו היחידות כהגדרתן לעיל, לפני מסירת העבודות המפורטות בסעיף 1.3.1 על אף האמור לעיל, ככל שיתאפשר ע"י הרשויות (ויאושר ע"י הגורם/הבנק המממן כהגדרתו בסעיף 1.1) לפצל את טופס ה-4 למספר טפסים נפרדים, המזמין יהיה רשאי להחליט לפי שיקול דעתו להוציא טופסי 4 נפרדים והקבלן יהיה מחוייב לטפל בכך, בכפוף לכך שהמפקח יאשר תוספת כספית לקבלן בהתאם לניתוח מחירים שיגיש הקבלן במסגרת עבודות נוספות ו/או דחיית לוחות הזמנים (ומובהר כי דחיית לוח הזמנים מותנית באישור המפקח לגבי נחיצותו).

12.5.2 בכל מקרה של איחור במסירת היחידות ליחיד המזמין (כולן או חלקן) שאינו נובע מהמזמין או מיחיד המזמין (לא כולל "כח עליון" כהגדרתו בסעיף 12.2 להלן), **מעבר ל- 90 יום**, ישלם הקבלן ליחיד המזמין (החל מהיום ה-91) כפיצוי מוסכם ומוערך מראש פיצוי חודשי לכל חודש של אחר (או חלק מחודש, באופן יחסי) בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, על כל תיקון שיחול בו (להלן: "**הפיצוי החודשי**"), אך פיצוי חודשי זה לא יחול רטרואקטיבית לגבי 3 חודשי האיחור הראשונים.

12.5.3 מבלי לגרוע מחובת הקבלן לתשלום כאמור לעיל, המזמין ו/או חבר המזמין זכאי לנכות סכומי הפיצויים הנ"ל מהמגיע לקבלן מאת חבר המזמין הרלוונטי ו/או לגבותם בכל דרך אחרת על פי הוראות הסכם זה והוראות כל דין לרבות בדרך של קיזוז.

12.5.4 סכום הפיצויים הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של מינימום הנזקים שיגרמו למזמין ו/או למי מחברי המזמין עקב אי השלמת בצוע העבודות ומסירתן במועד, אולם במקרה והנזק בפועל יעלה על סכומי הפיצויים הנ"ל יהיה המזמין ו/או מי מחברי המזמין זכאי לגבות מהקבלן את הפיצויים הנ"ל וכל סכום נוסף עד לכסוי הנזק בפועל, בכל דרך חוקית העומדת לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

12.5.5 אין בתשלום הפיצויים הנ"ל כדי לשחרר את הקבלן מאיזה מהתחייבויותיו לפי חוזה זה.

12.6 הקבלן מתחייב לבצע העבודות באופן התואם את לוח הזמנים המפורט המאושר ע"י המפקח והמזמין באופן שלא תעוכב כל עבודה שהיא.

12.7 על הקבלן לדווח מדי כל חודש למפקח בדיווח פרטני בכתב על התקדמות העבודות, ולעדכן את לוח הזמנים המפורט בתוכנה שתקבע ע"י המזמין מעת לעת, הכול לפי דרישת המפקח ולהנחת דעתו. עדכון לוח הזמנים המפורט והשנויים שיתחייבו מכך מיועדים רק על מנת לשקף סדר העבודות, הקשר ביניהן והזמן המוקצב לביצוען, ואין בהם כדי לקבוע תאריכים חדשים לבצוע העבודות ומסירתן ו/או כדי לשחרר הקבלן מהתחייבותו לביצוע העבודות ומסירתן בהתאם למועד המיועד לגמר העבודות בהתאם לסעיף 12.3 לעיל, אלא ככל שאושרו על ידי המפקח במסגרת שינויים על פי סעיף 25.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

מקלט
מס' ת.ד. 515510030
מס' ת.ד. 515510030
מס' ת.ד. 515510030

12.8 למרות המועדים לבצוע העבודות הקבועים בלוח הזמנים יהא המפקח קובע בלעדית באיזה מועדים תתבצענה העבודות ויהא זכאי מעת לעת להורות לקבלן את סדר ביצוע העבודה (סדרי עדיפויות), מועדי העבודה ולשנות מועדים אלה, ובכלל זה להאט ו/או לעכב ביצוע חלק מהעבודות לרבות אך לא רק: לעכב התקנת ארונות, משטח (שיש), כיור, סוללה וחיפוי קירות במטבח; ריצוף, חיפוי קירות, התקנת ארונות, כלים סניטאריים וסוללות בחדרים רטובים, התקנת יחידות מיזוג אויר, מאיידים ומעבים ו/או להאיץ ביצוע עבודות בחלק מהיחידות, הכול לפי קביעת המפקח אף אם זו מנוגדת לסדר הביצוע שקבע לעצמו הקבלן, ועל הקבלן לבצע את העבודות בהתאם להוראות המפקח ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע במועד סיום העבודות ו/או בנתיב העבודה הקריטי.

12.9 הקבלן מתחייב להתמיד בבצוע העבודות בשקידה ראויה, באמצעים ובקצב המבטיחים השלמתן במועד המיועד לגמר העבודות, ובלבד שקצב זה לא יהיה איטי מזה הקבוע בלוח הזמנים. המפקח יקבע באופן בלעדי אם באיזה שלב שהוא של בצוע העבודות אין הקבלן ממלא אחר התחייבותו כאמור, ובמקרה של קביעה כזו יהיה המזמין זכאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 28 ו/או 29 להלן. הקבלן מצהיר ומתחייב כי בהתחייבו להשלים את בצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות הביא בחשבון את כל גורמי העיכוב האפשריים למעט כאמור בסעיף 12.12.

12.10

12.10.1 הקבלן ימציא למפקח, לפי דרישתו מזמן לזמן, פירוט ודיווח מלא בכתב על בצוע העבודות ודרכי הבצוע, לרבות רשימת מתקנים ומבני עזר שיש בדעת הקבלן להשתמש בהם, רשימת בתי המלאכה בהם תבוצענה עבודות, מצבת כוח אדם, וכל מידע אחר שהמפקח ידרוש. המצאת החומר האמור ע"י הקבלן למפקח, בין שאישר אותו המפקח במפורש ובין שלא אישרו, אינה פוטרת את הקבלן מאחריות כלשהי המוטלת עליו. נדרש הקבלן ע"י המפקח להגיש דיווח איזה שהוא כאמור לעיל, יהיה כל תשלום שעל המזמין לשלם לקבלן מותנה בהגשת הדיווח קודם לכן ובלבד שנתנו לקבלן 2 התראות מראש בכתב, כל אחת מהן בת 7 ימים.

12.10.2 הקבלן ימציא לפי דרישת המזמין, תכנית שתפרט את אמצעי ההרמה ו/או אמצעי ההובלה ו/או השינוע ו/או האכסון של החומרים וכל ציוד אחר ו/או את התבניות לביצוע החלקים היצוקים באתר, ו/או את אופן הרכבתם ופירוקם ו/או מועדי ההרכבה והפירוק, ו/או את תיאור הפיגומים ו/או התבניות ו/או שיטות היציקה והיכן בכוונתו למקמן.

אישור המזמין ו/או מתכנניו לכל אשר יוצע בפניהם ע"י הקבלן כאמור לעיל, לא ישחרר את הקבלן מאחריות ולא יגרע ממנה והקבלן יוותר האחראי הבלעדי לביצוע ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. על הקבלן להגיש תכניות התארגנות באתר. כל שטחי התארגנות של הקבלן יהיו בתחומי המקרקעין בלבד. הקבלן רשאי לבקש מהרשות המקומית, אישורים להתארגנות או להצבת ציוד מחוץ לתחומי המתחם, אך מחויבותו כלפי המזמין לא תהיה מותנית בקבלת אישורים אלו והמזמין לא מתחייב לכך. למען הסר ספק מובהר כי המזמין לא יישא בהוצאות כלשהן שתיגרמנה לקבלן בגין או לשם קבלת אישורים כאמור.

12.10.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.10.1 ימציא הקבלן למפקח תוך 7 ימים מתאריך צו התחלת עבודות, את האישורים למינוי ממונה על בטיחות, אחראי על הביקורת (מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.27 לעיל) ואחראי על ביצוע השלד ותוכנית התארגנות שתפרט את מקום התקנת והפעלת האמצעים, דרכי הגישה וכל יתר הנדרש לבצוע העבודות וכל מידע אחר שיידרש ע"י המפקח.

הקבלן מתחייב כי מיד לאחר חתימת חוזה זה ע"י המזמין, האחראי על הביצוע מטעם הקבלן יחתמו על תכניות ההגשה (גרמושקה) ועל כל מסמך אחר בו תיגדרש חתימתם לשם הוצאת היתר הבניה. תכנית ההתארגנות ומינוי האחראים דלעיל, טעונים אישור המפקח ובכל מקרה, הקבלן לא יתחיל בבצוע העבודות אם טרם מונו האחראים הנזכרים לעיל וכל דחיה בלוחות הזמנים בגין כך תחול עליו בלבד.

12.11

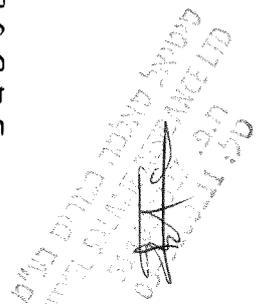
12.11.1 אם בכל זמן שהוא יהיה המפקח בדעה שקצב בצוע העבודות איטי מדי מכדי להבטיח את השלמת בצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות, או השלמת חלק של העבודות לפי לוח הזמנים, יודיע המפקח לקבלן בכתב והקבלן ינקוט באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת בצוע העבודות במועד ויודיע על אמצעים אלה למפקח בכתב בתוך 7 ימי עבודה ממועד פניית המזמין.

12.11.2 היה המפקח בדעה שהאמצעים שנקט / רוצה לנקוט בהם הקבלן כאמור בסעיף 12.11.1 לעיל אינם מספיקים בכדי להבטיח השלמת בצוע העבודות במועד המיועד לגמר העבודות (או כל שלב, לפי העניין), יורה המפקח לקבלן בכתב על האמצעים שלדעתו יש לנקוט בהם, לרבות: תוספת כוח אדם (לרבות שעות נוספות ומשמרות נוספות) ו/או תוספת אמצעים, החלפת ספקים ו/או קבלני משנה וכיוצ"ב לפי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח, ועל הקבלן לנקוט בצעדים המתחייבים בתוך 7 ימי עבודה, וזאת ללא כל תוספת תשלום מעבר לתמורה הקבועה בחוזה זה.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n



12.11.3 למען הסר ספק, אי הודעת המפקח לא תגרע מאחריות הקבלן והתחייבותו ללוחות הזמנים המחוייבים בחוזה זה.

12.11.4 לא מילא הקבלן את התחייבותו כאמור בסעיפים 12.11.1 ו-12.11.2 לעיל, יהיה המזמין זכאי לנהוג באחת או יותר מהדרכים הבאות, וזאת לאחר משלוח התראה בכתב בת 14 ימים:

12.11.4.1 במידה שקצב הבצוע איטי מחמת שחומרים הנדרשים לעבודות לא סופקו ו/או נאגרו ע"י הקבלן במועד הנדרש לבצוע העבודות לפי לוח הזמנים, זכאי המזמין לספק חומרים לקבלן ובמקרה זה יפחת ממחיר העבודות סכום השווה לעלות החומרים ואספקתם בפועל בתוספת שיעור של 15% מסך זה, כשהם צמודים למדד.

12.11.4.2 לבצע את העבודות או כל חלק מהן באמצעות קבלן אחר או נוסף ובמקרה זה יפחת ממחיר העבודות הסכום שישולם לאותו קבלן או שקיימת התחייבות לשלמו, בתוספת שיעור של 15% מסך זה, כשהם צמודים למדד.

12.11.4.3 לנהוג בהתאם להוראות סעיפים 28 ו/או 29 להלן.

כל אלה מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין לפי החוזה ולפי כל דין.

12.12 דחיות במועד לגמר בצוע העבודות תינתנה על ידי המפקח אם תופרע עבודת הקבלן עקב המזמין או המפקח או כוח עליון, כל אלה במידה שהמפקח קבע כי התקיימו וכי הם מצדיקים דחיית מועד גמר העבודות. המונח "כוח עליון" בחוזה זה יכלול אך ורק:

שריפה (שאינה בגין מעשה או מחדל של הקבלן או מי מטעמו) ו/או אסון טבע או רעידת אדמה במקרקעין שפגעו בפועל בעבודות ובמקרקעין ו/או צו הפסקת עבודות (שאינו בעטיו של הקבלן ו/או מי מטעמו) ו/או צו ו/או הנחיות של רשות מוסמכת שמונע ביצוע ו/או גורם לעיכוב בביצוע העבודות בגין מגיפה/חיידק/נגיף ו/או שבייתה או עיצומים בעירייה/תאגיד המים העירוני ו/או בחברת החשמל ו/או ברשות כיבוי אש ו/או חסימת כבישים ו/או שבייתה כללית אשר הוכרו ע"י החשב הכללי במשרד האוצר כמצדיק דחייה בהשלמת עבודות קבלנים - ובלבד שכל אחת מהנסיבות לעיל מנעה בפועל את ביצוע העבודות והקבלן לא היה יכול למנוע את השפעתן על ביצוע העבודות ו/או על קצב עבודתו על אף שעשה כל שלאל ידו.

כל דחייה בגין כח עליון עפ"י סעיף זה תהיה אך ורק לתקופת קרות הכח העליון ו/או תקופת העיכוב שנגרם בפועל, לפי הנמוך מביניהם, כפי שתקבע ע"י המפקח, והיא לא תשמש עילה לכל תשלום נוסף לקבלן ו/או לפיצוי למזמין מאת הקבלן.

תנאי לדיון בבקשת דחייה עפ"י סעיף זה הוא שהקבלן ביקש זאת לא יאוחר מאשר תוך 10 ימי עבודה מהמועד בו חל האירוע אשר לטענתו מצדיק הדחייה, והוכיח להנחת דעת המפקח קיומו של אירוע זה, רישומו במועד התרחשותו ביומן העבודה ומידת השפעתו על ביצוע העבודות. מובהר כי ככל ועל אף הכח העליון הקבלן עמד בלוחות הזמנים שהיו קבועים ביחס לאותו שלב בו הוא היה מצוי, לא תינתן לו דחיית מועדים עפ"י סעיף זה.

12.13 המזמין שומר לעצמו זכות לא לקבל מהקבלן את העבודות לפני המועד המיועד למסירת היחידות, אך מתחייב לדאוג לקבלת העבודות במועדי המסירה הקבועים בחוזה זה על ידי יחידיו (בהתאם להוראות חוזה זה).

13. עבודות הפיתוח מעבר לגבולות המגרש

13.1 הקבלן יתאם עם החברה לפיתוח עירוני אשר מבצעת את הפיתוח מסביב למתחם את ביצוע העבודות נשוא חוזה זה לרבות חיבור התשתיות של הבניינים ו/או היחידות לניפל שיבוצע על ידם בגבולות המגרש.

13.2 מוסכם כי הצדדים אינם אחראים לעבודות שיבוצעו על ידי החברה לפיתוח עירוני. ככל ועבודות אלה יעכבו את ביצוע העבודות על ידי הקבלן יפנה הקבלן למפקח אשר יחליט אם יש בכך כדי להצדיק הארכת משך העבודות.

13.3 ככל יגרמו נזקים לעבודות הפיתוח מסביב לאתר ו/או לרכוש עיריית תל אביב באזור העבודות, שמקורם בעבודות הקבלן ו/או מי מטעמו באתר יתקן הקבלן את הנזקים כאמור. הקבלן יפצה את החברה לפיתוח עירוני ו/או עיריית תל אביב (על ועדותיה השונות) על כל נזק שייגרם לרכושם ו/או לעבודות שבוצעו על ידם ו/או ע"י מי מטעמם אם הנזק נגרם על ידו ו/או על ידי מי מעובדיו או שלוחיו. הקבלן ישפה את המזמין בגין כל תשלום ו/או הוצאה שיחויבו לשלם למי מהרשויות הנ"ל עקב נזקים כאמור, וזאת בתוך 7 יום ממועד דרישה ראשונה בכתב לה צורפו אסמכתאות על גובה התשלום הנדרש.

13.4 הקבלן אחראי כלפי המזמין וחברי המזמין לחיבור התשתיות הציבוריות ליחידות שיבנו על ידו.

14. מסירת היחידות לחברי המזמין

14.1 מסירת היחידה לכל אחד מחברי המזמין תהיה כמפורט בחוזה זה ובנספחיו. התנאים למסירת חזקה בכל יחידה הינם: אישור המפקח למסירת היחידה וכן כי בעל הזכויות ביחידה הרלוונטית שילם לקבלן או המציא אישור בכתב מאת רה"ח של המזמין כי הפקיד בחשבון המיוחד (כהגדרתו) את כל יתרת תמורה המגיעה ממנו בגין יחידתו זו (ובכפוף לכך שהקבלן וידא שכל שהדייר ערך שינויי דיירים ביחידתו – הוא סיים לשלם לקבלן בגינם). הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת למורשי החתימה בחשבון המיוחד לשחרר לידי הקבלן כל יתרת תמורה שהתקבלה מדייר אשר נמסרה לו החזקה ביחידתו בהתאם להוראות חוזה זה (כאשר העברה בפועל של התשלום המגיע לקבלן בהתייחס לכל דייר תבצע בהתאם להוראות סעיף 9.2.4 לעיל).

14.2 מסירת היחידות כאמור תיעשה באופן מרוכז בימי מסירה מרוכזים כמפורט בסעי' 12.3 לעיל וסעי' 31 להלן. מובהר כי מסירת היחידות תהיה כפופה לכך שיסתיימו ונמסרו העבודות בשטחי הרכוש המשותף, השטחים הציבוריים ושטחי עיריית תל אביב.

14.3 מועד המסירה לכל אחד מחברי המזמין ייחשב כמועד המסירה בפועל לחבר המזמין ביחס ליחידתו כשהיא כוללת כל שינוי שהוזמן בה בהתאם להוראות סעיף 27 להלן, וללא ליקויים כלשהם שהם (למעט ליקויים אשר הם או אופן תיקונם אינם מונעים שימוש סביר ליחידה ו/או כל חלק ממנה - כל יחידה בהתאם ליעוד הקבוע לה, ובאופן המאפשר מסירתה עפ"י קביעת המפקח) אלא אם כן הוזמן חבר המזמין לקבל את יחידתו ולא עשה כן (להלן: "מועד המסירה"). מובהר כי במקרה בו היחידה תהא ראויה למסירה ויחיד המזמין הרלוונטי מסרב לקבלה ו/או אינו מגיע לקבלה, על אף תיאום 2 מועדים מראש עמו ועל אף מתן התראה בכתב בת 14 יום, תימסר אותה יחידה למפקח – כנציגו של יחיד המזמין, ומועד המסירה למפקח יחשב מועד מסירת אותה היחידה לכל דבר ועניין לרבות למניין תקופת הבדק ביחס אליה.

14.4 הקבלן יהיה אחראי לשלמות היחידה ואביזריה עד למועד המסירה לחבר המזמין או למפקח, ככל שחבר המזמין לא הגיע לקבלת את יחידתו במועד הנדרש כמפורט בסעיף 31.8 להלן.

14.5 הקבלן ייתקן כל נזק ו/או פגם שיתגלו ביחידות בהתאם להוראות סעי' 31 ו- 32 רבתי להלן. מוסכם כי הוראות חוק המכר דירות יחולו על חוזה זה ורואים את הקבלן כ"מוכר" לעניין העבודות המבוצעות על ידו וכן רואים את כל יחיד המזמין ו/או כל מי מטעמם כ"קונה", כל אחד ביחס ליחידותיו וחלקיו, והכל אך ורק ביחס לאיכות הביצוע של העבודות והחומרים וביחס לאי התאמה בין הבנוי לבין התוכניות ו/או המפרטים ו/או היתר הבניה ו/או תוכניות שינויים שהופיעו בתוכניות שנמסרו לקבלן לביצוע ו/או דרישת הרשויות והתקנים עפ"י דין. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי לא חלה על הקבלן החובה להמציא לחברי המזמין ערבויות עפ"י חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ולא חלות על הקבלן ההתחייבויות והחובות עפ"י סעיפים 2, 3, 5, 5א, 6, 6א, 6ב – 6ג' לחוק הנ"ל. כמו כן גובה הפיצוי בגין איחור במסירה יהיה כקבוע בסעיף 12.5.2 לעיל.

15. הסבת החוזה וקבלני משנה

15.1 אין הקבלן רשאי למסור, להסב, לשעבד, להמחות או להעביר לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי החוזה, לרבות ביצוע עבודות על פיו והקבלן מתחייב לא לעשות כן אלא בתנאים ובמידה שהמזמין והבנק המממן הסכימו לכך מראש ובכתב, לרבות הסכמתם לזהות הנמחים ו/או הנעברים. העסקת קבלני משנה וזהותם תהא באישור מוקדם של המזמין ו/או המפקח בכתב.

טריגו, סיטיאל וכן הקבוצה (במסגרת הסכם מימון לכל יחיד הקבוצה), רשאים להסב ו/או לשעבד לבנק המממן ובנוסף להסב לצדדי ג' אשר רכשו את זכויותיהם במי מהיחידות (וככל שמדובר ביחידה במסגרת הקבוצה ניתן לגביה אישור הבנק המלווה) כל או חלק מזכויותיהם ו/או התחייבויותיהם עפ"י החוזה (למעט הזכויות עפ"י פוליסת הביטוח שתוצא ע"י הקבלן ו/או המזמין בגין הפרוייקט אשר תוסב רק לבנק המממן), וזאת ללא צורך בהסכמת הקבלן, ובלבד שזכויות ו/או חובות הקבלן עפ"י חוזה זה לא ישונו בעקבות ההסבה כאמור.

הקבלן מתחייב לחתום על כל אגרת חוב ו/או מסמך ו/או בקשה הנדרשים לשם שעבוד מלוא זכויות המזמין עפ"י חוזה זה לטובת הבנק המממן, וזאת בתוך 7 ימים ממועד דרישה בכתב, בכפוף לשמירת זכויות הקבלן כאמור.

הקבלן מצהיר כי ידוע לו והוא נותן בזאת הסכמה בלתי חוזרת לכך שבמקרה של מימוש זכויות המזמין ו/או מי מיחידו ו/או מימוש המתחם (כולו או חלקו) ו/או העבודות ו/או הפרוייקט ע"י הבנק המממן, יהיה רשאי הבנק להיכנס בנעלי המזמין בהסכם זה לכל דבר ועניין (בכפוף לתשלום הבנק את התמורה המגיעה לקבלן עפ"י הסכם זה).

הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהבנק המממן אינו מהווה בנק מלווה של הפרוייקט ובכל מקרה, לא חלה ולא תחול על הבנק המממן כל חובה ו/או התחייבות שהיא בקשר לפרוייקט ו/או מימון בנייתו ו/או ביצוע התשלומים המגיעים לקבלן מאת המזמין ו/או מי מיחידו, וכי הבנק המממן לא יהיה אחראי בכל צורה שהיא להשלמת העבודות ו/או תשלום התמורה עפ"י הסכם זה, והוא לא יעלה כל טענה בקשר עם כך.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMA 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .9.n

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMA 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .9.n

15.2 ככל וקיבל הקבלן רשות להסב לאחר את החוזה או כל חלק ממנו או לבצע עבודה כלשהי ע"י קבלן משנה כאמור לעיל, לא יופטר מאחריותו ומתחייבויותיו לפי החוזה, יישא באחריות מלאה לכל מעשיו ומחדליו של כל קבלן משנה כזה ויהיה אחראי כלפי המזמין וחברי המזמין באופן מלא בכל הנוגע לעבודה המבוצעת ע"י קבלן המשנה, כאילו על הקבלן לבצעה ואכן ביצע אותה בעצמו.

15.3 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לעיל, על הקבלן להבטיח כי על כל קבלן משנה תחולנה כל התחייבויות הקבלן לפי החוזה וכי ימלא אחריהם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל להבטיח שקבלן המשנה יציית להוראות המפקח כמפורט בחוזה, והקבלן מתחייב לכלול בכל חוזה שיעשה בינו לבין קבלן משנה הוראות המבטאות את האמור לעיל בסעיף זה והמבטיחות את ביצועו.

15.4 הקבלן יפסיק עבודת קבלן משנה לפי דרישת המפקח שמקורה בנימוקים עניינים ומקצועיים ולאחר נימוק החלטתו, ועל הקבלן לגרום לכך שקבלן המשנה לא יבוא בכל טענה ובכל תביעה כלפי המזמין ו/או חברי המזמין בקשר עם הפסקת עבודתו (וככל שכן, הקבלן ישפה את המזמין בכל תשלום ו/או הוצאה שידרש לשלם, תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה בכתב).

15.5 המזמין לא ישלם סכום כלשהו לקבלן/ני משנה ו/או ספקים, לא יהיה חייב להם סכום כלשהו וכל ההתחשבות הכספית תעשה אך ורק ביניהם לבין הקבלן. אם על אף האמור לעיל יתבע או ידרש המזמין, על ידי ספק / קבלן משנה, לתשלום סכום כסף כלשהו, מתחייב הקבלן להחזירו למזמין מיד עם דרישתו הראשונה, בכפוף להודעת המזמין לקבלן בדבר הדרישה ו/או התביעה וזכותו לנהל את ההגנה ו/או המו"מ בגינה. לצורך כך יהיה המזמין רשאי אף לקזז כל סכום כאמור מהתמורה לקבלן ו/או לגבותו מהערבויות הבנקאיות ו/או בכל אופן אחר על פי הוראות חוזה זה והוראות כל דין.

15.6 בחירת ספק הגו לפרויקט תיעשה באמצעות חברת הניהול ו/או המזמין. המזמין יתקשר, על חשבונו, עם ספק הגו לצורך ביצוע תשתיות הגו בפרויקט. התאום בעניין ביצוע העבודות של ספק הגו הינם באחריות הקבלן.

16. בוטל.

17. שמירה השגחה ובטיחות

17.1 ממועד קבלת צו התחלת עבודה (של שלב א' כהגדרתו) ועד לסיום כל העבודות ומסירת הפרויקט (להלן: "תקופת העבודות") אחראי הקבלן לשמירת האתר ולהשגחה עליו ועל כל הנמצא ושימצא בו, ועליו לנקוט בכל האמצעים המתחייבים מאחריות זו. מובהר כי אחריות הקבלן כאמור לעיל ביחס לכל אחת מיחידות המזמין תהא רק עד למסירתה בפועל, כמפורט בסעי' 14.3 לעיל.

הן במהלך תקופת העבודות והן בכל עת בה מבוצעת עבודה בפרויקט על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות בתקופת הבדק והאחריות, הקבלן מקבל על עצמו אחריות מלאה כלפי המזמין וכל הבאים מטעמו לשחררם ו/או לשפותם בקשר לכל תביעה שתוגש כנגדם בגין הפרת הוראות דין החלות על ביצוע העבודות הני"ל, שנעשו על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או חיוב שיוטלו על המזמין ו/או מי מטעמו בקשר עם ביצוע העבודות הני"ל, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של המזמין, והכל בכפוף להוראות ולתנאי השיפוי שבסעיף 18 רבתי להלן.

17.2 הקבלן מתחייב לקיים בקפדנות אחר הוראות כל החוקים המתייחסים להעסקת עובדים ולבצוע העבודות נשוא חוזה זה, ומסכים ומצהיר בזה כי למטרות העבודות הוא בלעדית הינו "מבצע הבניה" ו"מנהל העבודה" למטרות החוקים הני"ל, אחראי בלעדית לכל חובותיהם של אלה עפ"י החוקים הני"ל, והינו מתחייב לשפות את המזמין וכל חברי המזמין בגין כל תביעה שתוגש נגדם בכל הנוגע לכך מיד לפי דרישתם והכל בכפוף להוראות ולתנאי השיפוי שבסעי' 18 רבתי להלן.

17.3 הקבלן או מנהל העבודה או מהנדס האתר כמוגדר בסעיף 20.3 להלן יהיו מצויים באתר בכל זמן בו מבוצעות העבודות וישגיחו ברציפות על ביצוען בהתאם להוראות חוזה זה.

17.4

17.4.1 בכפוף להוראות סעיף 27.2, הקבלן אחראי לשלמות כל החומרים והעבודות וזאת עד למועד מסירת העבודות למזמין ולחברי המזמין, ועליו לתקן או להחליף באחר על חשבונו ולפי הוראות המפקח כל חלק של העבודות וכל חומר שיאבד או ייפגם, למעט אם הנוק נגרם על ידי המזמין ו/או יחידי המזמין ו/או מי מטעמם ברשלנות או בזדון. אחריות הקבלן כאמור חלה גם לגבי חומרים שנמסרו למזמין ו/או לחברי המזמין בתהליך בצוע העבודות, כל עוד לא הושלמה העבודה לגביהם ואושרה מסירתם למזמין ו/או לחברי המזמין באופן הקבוע בסעיף 31 להלן.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

ט.ר.ג.ו.ש.ל.מ. 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
פ.נ. 515510030

מס' תעודת זהות: 515510030
מס' תעודת מס: 515510030
מס' תעודת מס: 515510030

17.4.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של קלקול, אבדה או גניבת חומרים ציוד כלים מכשירים או אמצעים מרכוש הקבלן ו/או המזמין, יישא הקבלן בכל ההפסד, ושום אחריות לא תחול על המזמין ו/או חברי המזמין, ויהיה על הקבלן לשפות את המזמין ו/או חברי המזמין באופן מלא לפי דרישתו הראשונה.

17.5 טרם כניסת הקבלן לאתר ידאג המזמין, באמצעות קבלן ההריסה, לגדר את האתר בגיזר תיקני. החל ממועד מסירת המתחם לקבלן (כאמור בהסכם זה) יהיה הקבלן אחראי להמשך קיומה של גדר תיקנית באתר וכן לתחזוקה שוטפת של הגדר (לרבות מערכות החשמל שבה) ובכלל זה ביצוע תיקונים בגדר, הזזת שערים ולרבות כיסויי הגנה לאנשים ומכונות ובהתאם להנחיות העירייה, או לפי כל מפרט אחר שיקבע ע"י המפקח וכן לעדכון מיקום הגדר (ככל שיידרש) בהתחשב בחפירה, מרחב עבודה ודיפון בקו מגרש וכיו"ב. התקנת שלטי פרסום על הגדר ו/או בכל שטח אחר באתר תבוצע ע"י המזמין ולפי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה לא תבוצע כל התקנת שלטים על הגדר (ובכלל באתר) אלא בהסכמת המזמין מראש ובכתב ועל פי תנאיה ובכפוף לכך שבכל מקרה לא ייכלל בשילוט כאמור פרסום של פרויקטים לבניה שאינם קשורים למזמין. חלוקת המקום לשלטים על העגורן תהיה חצי-חצי (חצי מזמין - וחצי קבלן). אגרות שילוט (ו/או כל תשלום חובה אחר) בגין כל השלטים על העגורן וכל שלט שידרש באתר כגון פרטי הקבלן ומבצעי העבודות בפרויקט (שאינו שלט פרסום מטעם המזמין) - יחולו על הקבלן; אגרות בגין שלטי פרסום מטעם המזמין אשר יהיו על הגדר ו/או בכל שטח אחר באתר יחולו על המזמין (אלא אם מדובר בשילוט מטעם הקבלן כאמור לעיל - שיחול בלעדית על הקבלן).

17.6 מבלי לגרוע מכלליות התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות החוזה, מתחייב הקבלן על חשבוננו:

17.6.1 בכפוף לדרישת חברת הביטוח להציב שמירה באתר בכל השעות בהן לא מתבצעת עבודה באתר לרבות בחגים, שבתות ובמועדי ישראל, ולמנוע כל כניסה לאתר אלא ברשות הקבלן, המזמין או המפקח. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן לכל אובדן, נזק או גניבה שייגרמו בין אם הקבלן הציב שמירה כאמור ובין אם לאו.

17.6.2 לקיים סידורי בטיחות נאותים אשר יבטיחו את שלום כל הנמצא באתר, ובכלל זה לפעול בדיוקנות בהתאם להוראות נספח נהלי בטיחות ושמירת אמצעי זהירות המצורף לחוזה זה **כנספח לח'**. ידוע לקבלן כי אי קיום נהלים אלה עלול לפגוע בזכויות עפ"י פוליסת הביטוח שנערכה בגין ביצוע הפרויקט והדבר יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17.6.3 לספק ולקיים אמצעי אבטחה/שמירה ושאר אמצעי זהירות וביטחות להגנתו בטחוננו ונוחיותו של הציבור בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש ע"י המפקח ו/או ע"י הרשות המקומית או שיהיה דרוש עפ"י הדין לרבות במשרד המכירות באתר. היה המפקח סבור כי הקבלן מבצע את העבודות ו/או כל חלק מהן שלא בהתאם להוראות הבטיחות ו/או ההיתרים ו/או המפרטים, יהא המפקח רשאי לתת הוראות והנחיות לתיקון המצב. היה והקבלן לא מילא אתר הוראות המפקח בפרק הזמן שנקבע כסביר עפ"י שיקול דעת המפקח - המפקח יהיה רשאי להפסיק את עבודות הקבלן בכל מקרה של אי קיום תנאי בטיחות עד לאחר נקיטה באמצעים מתאימים. הפסקת עבודת הקבלן מסיבה זו לא תזכה את הקבלן בתשלום או פיצוי כלשהו ולא תגרור הארכת תקופת הביצוע.

17.6.4 לשמור על ניקיון האתר וכל הכלול בו.

17.6.5 להרחיק מהאתר כל פסולת ושיירי בנין בכל עת כנדרש עפ"י כל דין ועפ"י דרישת הרשויות ולהעבירה למקום המיועד להשלכת פסולת מסוגה על פי דין, לשמור אסמכתאות בכתב על כך ולהעבירם למזמין ו/או למפקח לפי דרישתם.

17.6.6 לדאוג שהדרכים והשבילים לאתר וממנו יהיו פנויים בכל עת לתנועה חופשית.

17.7

17.7.1 הקבלן מתחייב שתוך כדי בצוע העבודות לא תהיה פגיעה שלא כדין ו/או מעבר לנדרש בנוחות הציבור (לרבות מתקנים, בניינים ו/או הדיירים בסביבה וביכולתם לתפקד באופן תקין), ולא יהיו כל מטרד ו/או הפרעה שלא כדין ו/או מעבר לנדרש בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך וכיו"ב או בזכות השימוש וההחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, לרבות ליחיד המזמין ו/או מי מטעמם (לרבות רוכשי יחידות) וזאת עד למועד סיום העבודות.

17.7.2 הקבלן אחראי שכל נזק (כולל קנס) או קלקול שיגרם עקב בצוע העבודות על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, תשתיות ו/או מערכות טלוויזיה בכבלים, טלפון, צינורות או מובילים אחרים וכיו"ב, (להלן בסעיף זה בשם הכולל: "**מתקנים**") בין בתחומי האתר ובין מחוצה לו, בין ברשות היחיד ובין ברשות הרבים, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש בבצוע העבודות, יתוקן על חשבוננו הוא תוך פרק זמן סביר עפ"י קביעת המפקח ובאופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על המתקנים. המזמין יהיה רשאי מבלי לפגוע במכלול זכויותיו על פי הוראות חוזה זה והוראות הדין לתקן

את הנזקים להם אחראי הקבלן כאמור, ע"י הקבלן, אם הקבלן לא עשה כן ויהא רשאי לגבות או לנכות, בתוספת הפרשי הצמדה כדין והוצאות תקורה בשיעור 15%, מכל סכום שיגיע לקבלן ו/או בכל דרך אחרת על פי הוראות חוזה זה והוראות הדין.

17.7.3 הקבלן יקבל את האתר כאשר התשתיות מנותקות, למעט חיבור אחד של מים וחשמל זמנים שיתואם עם הקבלן.

17.7.4 הקבלן אחראי שתוך כדי בצוע העבודות, לא תהיינה הדרכים המובילות לאתר נתונות שלא לצורך לתנועה או הפרעות אחרות שיקשו על התנועה הרגילה בהן, ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לשם כך מהרשות המוסמכת, וינקטו כל האמצעים לרבות - בחירתן של הדרכים, כלי הרכב וזמני ההובלה - כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות וימנע ככל האפשר נזק לדרכים. מובהר כי במסגרת התמורה הפאושלית הקבלן יהיה אחראי בלעדית להשגת כל אישור ו/או היתר ו/או תיאום (לרבות תיאום וביצוע הסדרי תנועה) אשר נדרשים לשם השלמת העבודות וסיום הפרוייקט בכל הקשור לשימוש כלשהו בשטחים שמחוץ למקרקעי הפרוייקט לרבות דרכים, דרכים זמניות, שימוש בשטחים ציבוריים ו/או פתוחים וכד', וישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

17.7.5 אם לשם בצוע העבודות יהא צורך להעביר חפץ כלשהו, באופן שהעברה עלולה לגרום נזק למתקנים באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים - יודיע הקבלן בכתב למפקח, לפני ההעברה, על פרטי החפץ שיש להעבירו, ועל תוכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. הקבלן יהיה רשאי לבצע את אמצעי ההגנה בהתאם לתוכניתו אך ורק לאחר שיקבל את אישורו של המפקח ולאחר שיהיה בידו רישיון מתאים מהרשויות המוסמכות.

17.7.6 מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן דלעיל ולהלן, הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לבטיחות העבודות, העובדים והציבור ולנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה לרבות תאונות הקשורות בעבודות חפירה, הנחת הצינורות, הובלת חומרים, הפעלת ציוד חפירה וציוד מכני וכדומה.

הקבלן ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים להבטחת חיי אדם ורכוש באתר או בסביבתו עפ"י הוראות כל דין ועפ"י הוראות פוליסות הביטוח בעת ביצוע העבודות ויקפיד על קיום כל הוראות הפוליסה, דיני התכנון והבניה, הוראות משרד העבודה והוראות כל דין.

הקבלן יתקין דרכי גישה זמניות, פיגומים, דיפונים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושלטי אזהרה כנדרש, לרבות שמירה, כדי להזהיר את הציבור מתאונות העוללות להיגרם בשל הימצאותם של חפירות, בורות, תעלות, ערימות עפר, חומרים ומכשולים אחרים באתר.

בשעות החשיכה ידאג הקבלן לתאורה מספקת מיד עם סיום יום העבודה בכל חלק של האתר חייב הקבלן למלא את כל הבורות והחפירות, ליישר את הערימות והעפר ולסלק את כל המכשולים שנותרו באתר כתוצאה מביצוע העבודות.

כל משך ביצוע העבודות בכלל ובעת ביצוע עבודות חפירה ובניה באתר העבודה בפרט, על הקבלן לנקוט בכל האמצעים הדרושים להגנת החפירה מפני מפולות והתמוטטויות, כולל התקנת דיפונים ותמיכות לאורך התעלות החפורות ובמיוחד כאשר החפירה נחפרה שלא על פי השיפוע הטבעי והוראות התקן הישראלי לחפירה ויסודות. עליו לדאוג להרחקת האדמה שנחפרה מתוך התעלה למרחק של לפחות 2 מטר משפתה, כדי למנוע לחץ נוסף על דופן החפירה. כמו כן על הקבלן ובאחריותו להבטיח אמצעי הגנה מרביים בתמיכות מתאימות, דיפונים בתא הגנה, כובעי מגן וכל הדרוש בהתאם לנסיבות ולתנאים.

17.7.7 המפקח רשאי לציין ביומן העבודה הערות המתייחסות לנושא הבטיחות, כולל דרישות לשיפורים והקבלן יפעל בהתאם לנדרש לאלתר. יחד עם זאת שום דרישה בתחום הבטיחות ו/או הנחיה שניתנה, אם ניתנה, על ידי המפקח, לא תפטור את הקבלן ו/או תגרע מאחריותו, אלא תוסיף לכל חובה המוטלת עליו על פי כל דין ו/או נוהג בטיחות כלשהם ולא תטיל על המזמין ו/או המפקח אחריות כלשהי.

17.7.8 הקבלן ידאג לבצע מעברים בטוחים ומוגנים עבור כניסת אורחים למשרד המכירות, דירה הנדסית, ככל שידרש הן ע"י יועץ בטיחות בעבודה והן ע"י המפקח, והכל יבוצע על ידי הקבלן ועל חשבונו במסגרת התמורה המפורטת בחוזה זה. לבקשת המזמין, הדירה ההנדסית תשמש כדירה לדוגמא.

17.7.9 במסגרת התמורה הנקובה בחוזה זה, מחוייב הקבלן לבצע כל עבודה שתידרש לשם העמדת דירה לדוגמא בפרוייקט בהתאם לדרישות המזמין ולהנחיות המפקח והאדריכל מטעם המזמין, שינויים שאינם כלולים בתמורה (שאינם מופיעים בפירוט העבודות הנדרשות בדירה לדוגמא כמפורט בסעי' 25.5 - לנספח - שצורף לחוזה זה) יתומחרו ע"י הקבלן עפ"י מחירון דקל בניה לעבודות רגילות ולא עפ"י מחירון דקל שינויי דיירים, לרבות הנחה כמפורט בסעיף 25.5.

18. אחריות לנזקים ולעבודות

18.1 הקבלן אחראי לכל נזק כמפורט להלן, הנגרם, במישרין או בעקיפין, עקב בצוע העבודות, ו/או אי ביצוען ו/או ביצוען החלקי ו/או הלקוי, בגין מעשה או מחדל של הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם וכל מי שנתון

למרות הקבלן או קבלני משנה או פועל לפי הזמנתם או ברשותם, וכן לכל נזק שהוא תוצאה של גורם אחר אשר על הקבלן לכסותו בבטוח כמוגדר בסעיף 19 להלן. ואלה הנזקים:

18.1.1 נזק גוף (כולל - מוות, חבלה, פגיעה זמנית או קבועה או לקוי גופני, נפשי או שכלי) לכל אדם, לרבות המפקח, המזמין ועובדיו, הקבלן, קבלני משנה, קבלנים מיוחדים ואחרים ועובדיהם ו/או חברי המזמין.

18.1.2 אבדן, פגיעה או/וגם נזק לעבודות, לחומרים, לאמצעים ולכל רכוש איזה שהוא, כולל רכושם של אלה המפורטים בסעיף 18.1.1 לעיל.

הוראות סעיף זה תחולנה גם על כל פגיעה, אבדן או נזק שיגרמו תוך כדי או עקב בצוע עבודות בדק בהתאם להוראות סעיף 32 להלן. האחריות דלעיל חלה בין אם הנזק אירע או נתגלה בתקופת העבודות או בתקופת הבדק ובין אם בכל זמן אחר.

18.2 הקבלן יהיה חייב לשפות ולפצות את המזמין, המפקח, וחברי המזמין מיד לפי דרישתו הראשונה באופן מלא בעד כל הוצאה, הפסד, מניעת רווח, אחריות תביעה, דרישה לרבות דרישות תיקונים ודרישות כספיות, או הליכים משפטיים בגין אותן פגיעות, אובדן או נזק שהקבלן אחראי להם כאמור בסעיף 18.1 לעיל ובלבד שנתנה לקבלן הזדמנות לטפל בעניין לרבות כאמור בסעיף 18.3 להסכם זה. במידה והקבלן סבור כי קיים ניגוד עניינים בין ייצוג המזמין לייצוג הקבלן, מתחייב הקבלן כי הטיפול יעשה ע"י שני עו"ד שונים ממשרדים נפרדים כאשר עו"ד שיטפל עבור המזמין יאושר על ידו מראש ובכתב.

על אף האמור לעיל, הקבלן מתחייב לשפות ו/או לפצות את המזמין ו/או את המפקח, אך לא לפני קיומו ו/או השלמתו של בירור משפטי כאמור בסעיף 18.3 להלן ו/או פשרה שתהיה מקובלת על המזמין והקבלן, בגין כל הוצאה ו/או קנס ו/או הפסד ו/או אובדן ו/או נזק לתשתיות ו/או מערכות ציבוריות ו/או עירוניות אשר הפיצוי בגין גרימתם יידרש מהמזמין ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י מי מטעמה, לרבות החברה המפתחת. זאת בכפיפה לקביעת המפקח כי שוכנע בנסיבות העניין, שהקבלן אחראי כאמור בסעיף 18.1 לגרימת ההוצאה ו/או ההפסד ו/או האובדן ו/או הנזק דנן וכי אלה אכן נגרמו לתשתיות ו/או מערכות ציבוריות ו/או עירוניות. מוסכם כי הוראת סעיף 18.5 להלן תחול גם במקרה זה.

18.3 בכל מקרה בו יקבל המזמין, המפקח או מי מחברי המזמין דרישה או תביעה כלשהי שעילתה נזכרת בסעיף זה לעיל ולהלן יעביר העתק הימנה לקבלן. הקבלן יהיה אחראי לתשלום שכר עורך דין על חשבונו או על חשבון חברת הביטוח על מנת להתגונן בפני אותה תביעה או דרישה בשם המזמין או חברי המזמין. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין ו/או חברי המזמין במקרה ותביעה או דרישה כלשהי יגרמו למזמין ו/או לחברי המזמין נזק כלשהו לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, הטלת עיקולים או סנקציות משפטיות אחרות כנגד המזמין ו/או חברי המזמין. מבלי לגרוע מחובת הקבלן כאמור, הקבלן מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שפוטי או מעין שפוטי אחר אשר יוטל כנגד המזמין או חברי המזמין בקשר עם ביצוע העבודות על ידי הקבלן או מי מטעמו, בתוך 60 יום מיום הטלתו של אותו צו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותם של המזמין ו/או חברי המזמין למנות עורך דין מטעמו על מנת להתגונן בפני אותה התביעה.

18.4 מבלי לפגוע באחריות הקבלן כאמור לעיל בסעיף זה חייב הקבלן לתקן, בהקדם האפשרי לפי דרישת המזמין או הניזוק, כל נזק לרכוש שנגרם בעטיו על חשבונו הוא ולשביעות רצונו של המפקח. למפקח הרשות לבחון בכל עת את האמצעים בהם נקט הקבלן למניעת נזק כאמור ולתיקונו, ועל הקבלן לציית להוראות שתינתנה ע"י המפקח. לא תוקן הנזק ע"י הקבלן במועד שנקבע ע"י המפקח, אזי הזכות למזמין או לחברי המזמין לתקן את הנזק על חשבון הקבלן ועל הקבלן יהיה לשפות את המזמין או את חברי המזמין מיד לפי דרישתם בגין כל הוצאה שהוציאו לשם תיקון הנזק בתוספת הפרשי הצמדה למדד והוצאות תקורה בשיעור 15% מסך ההוצאה.

18.5 מבלי לגרוע מהאמור, הסכומים שעל הקבלן לשלם למזמין ו/או למפקח ו/או לחברי המזמין לפי סעיף 18 זה לעיל ולהלן ייחשבו כחוב המגיע מהקבלן למזמין ו/או לחברי המזמין לפי החוזה, והמזמין או חברי המזמין יהיו זכאים לנכותם מכל סכום שיגיע ממנו לקבלן או/וגם לגבותו בכל דרך אחרת, לרבות בדרך של חילוט הערבויות שבידיו או/וגם להסב אותו לאתר (צדדי ג') אשר רכשו זכויות ביחידות מיחידה המזמין) ללא צורך בהסכמת הקבלן. אישור חתום ע"י המפקח המאשר החוב הנ"ל יהיה ראייה לכאורה בדבר הסכום הנקוב בו.

18.6 על אף האמור לעיל לא יהיה הקבלן אחראי לכל נזק שיגרם מחמת רעידת אדמה, מלחמה, פעולות איבה, פלישת אויב ופעולות מדינה אויבת במקרקעין, ואולם הוא חייב לפי דרישת המזמין ותמורת המחיר שיוסכם ביניהם לשקם כל נזק כאמור. בהעדר הסכמה לגבי המחיר יקבע זה עפ"י המחירים הנקובים בהסכם ובהעדר מחירים כאמור עפ"י "מחירון דקל - בניה" וקבלן ראשי ללא הנחה. בהעדר מחיר "דקל" יתומחר עפ"י ניתוח מחירים cost+12%.

מחירון דקל - בניה
מחירון דקל - בניה
מחירון דקל - בניה

18.7 כמו כן, הקבלן יהיה חייב לתקן לפי דרישת המזמין גם כל נזק הנגרם לעבודות מתמת גורם שהקבלן אינו אחראי לו ו/או גורם שלא חלה על הקבלן החובה לבטחו, ואולם במקרה זה תחולנה הוצאות התיקון על חברי המזמין על פי המחירים הנקובים בהסכם ובהעדר מחירים כאמור עפ"י "מחירון דקל - בניה" וקבלן ראשי ללא הנחה. בהעדר מחיר "בדקל" יתומחר עפ"י ניתוח מחירים $cost+12\%$

18.8 אחריות הקבלן על פי סעיף זה תחול גם בקשר לכל מעשה או מחדל של הקבלן או מי מטעמו כאמור בס' 18.1 בקשר עם עבודות הבדק והאחריות בהן מחוייב הקבלן בתקופת הבדק בהתאם להוראות חוזה זה והדין בכלל וסעיף 32 בפרט.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כדלקמן:

18.8.1 הקבלן מתחייב ליתן תגובה מפורטת בכתב תוך 14 ימים ממועד קבלת תלונה כלשהי מצד הרשות המקומית ו/או צד ג' אחר שיתלונן בקשר עם העבודות שבוצעו על-ידו, לאחר שנוסחה אושר מראש ע"י המזמין ולצורך כך להמציא למזמין מיידיית העתק כל תלונה כאמור בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט שנתקבלה אצלו והעתק מכתב התגובה שאמור להישלח מטעמו.

18.8.2 הקבלן מתחייב להמציא למזמין ולמפקח מיידיית העתק כל תלונה מצד חברי המזמין שנתקבלה אצלו והעתק מכתבי התגובה מטעמו.

18.8.3 על אף האמור בכל דין, הקבלן ישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הנוגע לתלונות ו/או תביעות שעילתן ליקויי בניה בפרויקט מכל מין וסוג שהוא לרבות מצד המזמין ו/או חברי המזמין, עד לתום תקופת האחריות ובהתאם להוראות חוק המכר. מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה לעיל ולהלן, מובהר כי אחריות הקבלן תהא ביחס לליקויי ביצוע ולא ביחס לליקויי תכנון שבוצע ע"י מי מיועצי המזמין.

18.8.4 בכל מקרה שעילתו בקבלן שבו ישלח המזמין לקבלן הודעת צד ג', יחולו כל הוצאות ההליך, לרבות סכומים שייפסקו לחובת המזמין, על הקבלן, והקבלן מתחייב לשלם לפי דרישת המזמין.

18.8.5 בכל הליך משפטי שעילתו ליקויי בניה בפרויקט ישא הקבלן על חשבונו או על חשבון חברת הביטוח בעלויות המומחה מטעם המזמין וחברי המזמין וכן בשכרו של המומחה מטעם בית המשפט הן בגין חוות דעת שתוגשנה על ידו, הן בגין תשובותיו לשאלות הבהרה והן בגין זימונו לעדות. מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה לעיל ולהלן, מובהר כי אחריות הקבלן תהא ביחס לליקויי ביצוע ולא ביחס לליקויי תכנון שבוצע ע"י מי מיועצי המזמין.

18.8.6 הוראות סעיף 18 זה תחולנה גם במקרה של ניהול בוררות, גישור או הליך משפטי אחר מחוץ לכותלי בית המשפט. מובהר כי כל הליך מחוץ לבימ"ש יהא טעון הסכמת הצדדים מראש ובכתב.

18.9 הפרת התחייבות מהתחייבויות הקבלן הנזכרות בסעיף זה לעיל שלא תוקנה בתוך 21 יום ממועד קבלת דרישת המזמין ו/או חבר המזמין בכתב, תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה. על אף כל האמור לעיל, מובהר כי התחייבות הקבלן לשיפוי כנזכר בסעיפי המשנה של סעי' 18 זה תחול אך ורק לפי פסק דין חלוט (שלא עוכב ביצועו ו/או שחלף המועד לעכב ביצועו) ו/או לפי הסכם פשרה שהוסכם ע"י הקבלן מראש ובכתב. חובת השיפוי תחול אך ורק לגבי פעולות ו/או עילות ו/או סעדים שבאחריות הקבלן ו/או החלים עליו, לפי הוראות הסכם זה.

19. ביטוחים

19.1 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הסכם זה או על פי כל דין, ומבלי שהמזמין נוטל אחריות כלשהי כלפי הקבלן, המזמין מתחייב לערוך פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כמפורט בהמשך (להלן: "ביטוח העבודות הקבלניות") מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות. בכפוף לתנאים, סייגים, גבולות אחריות המבטח וסכומי ההשתתפות העצמית, הכלולים בביטוח העבודות הקבלניות, יכלול ביטוח העבודות הקבלניות את פרקי הביטוח המפורטים להלן:

19.1.1 פרק (1) - נזק רכוש: אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים, שייגרמו לעבודות באתר במשך תקופת הביטוח.

19.1.2 פרק (2) - אחריות כלפי צד ג': חבות על פי דין כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש, שייגרמו במשך תקופת הביטוח, תוך כדי ועקב ביצוע העבודות.

19.1.3 פרק (3) - אחריות מעבידים: חבות על פי דין כלפי עובדים המועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית הנגרמת באתר במשך תקופת הביטוח, תוך כדי ועקב ביצוע העבודות.

19.2 המזמין יערוך בפועל את ביטוח העבודות הקבלניות כאשר שם המבוטח בביטוח העבודות הקבלניות יכלול גם את הקבלן וקבלני משנה, ועל הקבלן להשתתף בדמי הביטוח בגין עריכת ביטוח זה, בדרך של ניכוי 0.5% מכלל התמורה המגיעה לו עפ"י חוזה (להלן: "גובה הניכוי"), כשגובה הניכוי צמוד למדד הבסיס של חוזה זה. הניכוי יבוצע מכל חשבון שהוא - חשבון ראשון / חלקי אחר, אשר יוגש למזמין על ידי הקבלן, לפי שיקול דעת המזמין. המזמין שומר

19.12 סעיף 19 זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור ביטוחי הקבלן כאמור בסעיף 19.12 לעיל לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 10 (עשרה) ימים ממועד בקשת המזמין בכתב להמצאת אישור ביטוחי הקבלן.

20. עובדים

20.1 הקבלן יספק על חשבונו ועל אחריותו את כל כוח האדם הדרוש לבצוע העבודות ואת ההשגחה עליו.

20.2 הקבלן יעסיק על חשבונו באתר, ובכל מקום אשר בו תבוצענה פעולות כלשהן בקשר עם העבודות, עובדים מקצועיים מנוסים ומורשים במספר הנחוץ להשלמת העבודות במועד. הקבלן לא יעסיק עובדים של המזמין ו/או של קבלנים אחרים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל יובהר כי הקבלן יעסיק אך ורק עובדים ישראלים בגירים וכשירים או עובדים זרים שהעסקתם אושרה ע"י משרד העבודה ו/או על פי כל דין.

20.3 הקבלן יעסיק על חשבונו צוות ניהולי מתאים לביצוע פרויקט מסוג זה בהתאם לדרישות המפקח ושיקול דעתו המקצועי. מנהל העבודה והפרוייקט ומהנדס האתר יהיו מומחים מורשים ומנוסים במקצועם, כאשר אחד מהם לפחות יהיה אמין בטיחות אשר הוסמך במיוחד לנושא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מנהל העבודה יהא בעל תעודת הסמכה תקפה של משרד העבודה ובעל ניסיון מתאים ומהנדס האתר יהא מהנדס בעל רישיון תקף עפ"י חוק המהנדסים והאדריכלים ובעל ניסיון מתאים. מנהל העבודה ו/או מהנדס האתר ימצאו באופן שוטף באתר, יפקחו על העבודות ויקבלו את הוראותיו של המפקח. מנויים של אלה טעון אישור המפקח. מהנדס האתר ומנהל העבודה יחשב כבא כוחו המוסמך של הקבלן למטרות חוזה זה. הקבלן מתחייב לא להחליף ביוזמתו את מנהל הפרוייקט מטעמו אשר יעבוד באתר (לנוכח היתרונות לפרוייקט הטמונים בכך), אלא בניסיונות בהן המנהל הנ"ל סיים את עבודתו אצל הקבלן ו/או בהסכמת הצדדים.

20.4 הקבלן יעסיק במשרדי החברה הקבלנית (הקבלן) על חשבונו, אנשי מקצוע מנוסים מטעמו (שיהיו אדריכל או הנדסאי אדריכלות או בנין) – (להלן: "אדריכל השינויים") אשר יעבדו במשרד הקבלן במשרה מלאה ויטפלו בדרישות השינויים שיבוקשו ע"י יחידת המזמין. ככל שיידרש על ידי המפקח, הקבלן יתגבר את צוות אנשי המקצוע הנ"ל. עבודת אדריכלי השינויים תכלול: עריכת כנס דיירים פעם אחת בתחילת הפרוייקט בנושא שינויי הדיירים ומועדי הזמנתם, זמינות טלפונית גבוהה, פגישות פרונטליות מול יחידת המזמין (לרבות כל מי מטעמם ובכלל זה: רוכשי יחידות מאת טריגו ו/או סיטיאל), תיקון ותאום קבלת תוכניות ממוחשבות מהמתכננים השונים בפרוייקט ו/או ממעצבי הפנים הפרטיים של הדייר (ככל ויהיו כאלה), והכל באופן ובמועדים שלא יעכבו את לוחות הזמנים של כל שלב ושלב בפרוייקט וביחידות השונות. הקבלן מתחייב לדאוג לכך שאדריכלי השינויים יהיו זמינים לחברי הפרוייקט, יתאמו פגישות ויבצעו את השינויים הנדרשים בתוכניות ללא דיחוי, והכל באופן שלא יעכב את לוחות הזמנים בפרוייקט, כאשר מוסכם כי כל אחד מיחידת המזמין יהיה זכאי למכסה של 3 שעות יעוץ מול אדריכל השינויים כאמור, ללא תשלום, בגין כל יחידה, ואילו דייר שיחרוג ממכסה זו – יוכל לקבל שעות יעוץ נוספות מאדריכל השינויים מעבר ל"פתיחת תיק דייר" בתשלום של 250 ₪ + מע"מ לשעה. ככל שיקבע המפקח כי יש לתגבר את צוות אדריכלי השינויים, הקבלן מתחייב להעמיד אדריכלי שינויים נוספים בהתאם לקביעת המפקח.

20.5 לפי דרישת המזמין יכין הקבלן אומדנים לשינויים ביחידות שנדרשת מכירתן בשנית (ככל ויהיו כאלה), לפי צרכי המזמין. עבודה זו תחשב כ"פתיחת תיק דייר" במחיר 1,500 ₪ בתוספת מע"מ.

20.6 בידי המזמין הזכות לא לאשר את זהות אדריכל השינויים ו/או לדרוש החלפתו בכל עת, מטעמים ענייניים ומקצועיים. ככל ויתקבלו תלונות מהמפקח ו/או מיחידת המזמין בדבר תפקוד לקוי של אדריכל השינויים הקבלן יתגבר את צוות אדריכלי השינויים ו/או יחליפם, והכל בהתאם להוראות המפקח.

20.7 הקבלן ימלא כל דרישה מטעם המפקח, בדבר הרחקתו מהאתר של כל אדם המועסק על ידי הקבלן (לרבות מנהל העבודה ומהנדס האתר). אדם שהורחק לפי דרישה כאמור, לא יחזור הקבלן להעסיקו בעבודות בפרוייקט זה, בין במישרין ובין בעקיפין, ובמקרה כזה ימצא הקבלן תוך 14 ימים עובד חליף ברמה שתאושר על ידי המפקח. מובהר כי הימים הנ"ל לא יעכבו את מועד המסירה.

20.8 בכל מקום בו יעבדו עובדים בקשר עם בצוע חוזה זה, יקיים הקבלן תנאי עבודה הוגנים, יקיים כלפיהם את כל הוראות הדין והנהוג, ויקיים סידורי תברואה רווחה ובטיחות העונים על דרישות החוק ועל הדרישות המיוחדות המתחייבות מהעבודות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - חוק ארגון ופקוח על העבודה, תשי"ד - 1954, וכן בכפוף לכל דין המסדיר מקום המנוחה והשהייה לאחר שעות העבודה בדבר תנאי שיכון עובדים זרים.

20.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי הקבלן אינו רשאי לשכן באתר מי מעובדיו וכי עליו לדאוג בפועל כי אלה לא יתגוררו באתר.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

א.ס.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAMA CO INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

20.10 למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי הקבלן הינו קבלן עצמאי והוא לבדו ישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות של עובדים אלה (כגון - ניכוי מס הכנסה ובטוח לאומי, הלנה, הסעות, כלכלה, תשלומים לקרנות איגודים מקצועיים ותשלומים סוציאליים אחרים) ולכל החובות החלות עפ"י דין על מעביד כלפי עובדיו. כן מוצהר במפורש כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בין המזמין וחברי המזמין לבין הקבלן, עובדיו וכל המשתתף בצוע העבודות, והמזמין ו/או חברי המזמין אינם חייבים כלפי הנ"ל בכל חובה הנובעת במישרין או בעקיפין מיחסי עובד ומעביד.

20.11 הקבלן מתחייב לנהל, לשביעות רצונו של המפקח, פנקס כוח אדם בו ירשם שמו, מס' תעודת הזהות, מקצועו וסיווגו המקצועי של כל עובד וכן ימי ושעות עבודתו.

20.12 הקבלן מתחייב להמציא למפקח לפי דרישתו את מצבת כוח אדם לכל תקופה שהמפקח יקבע, שתכלול את חלוקת העובדים לפי מקצועותיהם סוגיהם והעסקתם.

20.13 לא תיעשה כל עבודה באתר בימי שבת ומועדי ישראל ובשעות שהעבודה אסורה בהן עפ"י כל דין. הקבלן יתכנן את עבודתו ועבודת כל קבלני המשנה והספקים מטעמו באופן שלא יסוכל קיומה של הוראה זו.

20.14 נדרשה באופן דחוף עבודה הכרחית לשמירה על בטחון העבודות בשבת או ביום מועד, יפעל הקבלן לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות ולאחר קבלת האישורים המתאימים כאמור, יעסיק במידת האפשר עובדים שאינם יהודים, ויודיע למפקח מיד על הנסיבות שבגינן נדרש בצוע העבודה כאמור. אין הוראות סעיף זה חלות על עבודה שהיא הכרחית ובלתי נמנעת להצלת נפש.

21. אמצעים

21.1

21.1.1 הקבלן מתחייב לספק על חשבונו, והינו מצהיר כי ברשותו או בהישג ידו, האמצעים הדרושים לביצוען היעיל של העבודות בקצב הדרוש להשלמתן.

21.1.2 הקבלן מתחייב לאגור עד למועד תחילת בצוע העבודות את האמצעים באתר, או להבטיח את אספקתם לפי לוח זמנים שיוגש למפקח עד לאותו מועד ושיניח את דעתו. מובהר כי באחריות המזמין לדאוג לקיומן של תשתיות מים וחשמל בגבול האתר לצורך חיבורי מוני הקבע הסופיים.

21.1.3 לא הגיש הקבלן לוח זמנים כאמור, או שלוח הזמנים שהגיש לא הניח דעתו של המפקח ו/או עלול לגרום לאי עמידת הקבלן בהתחייבויותיו בחוזה, יקבע לוח הזמנים ע"י גורם חיצוני שיביא המפקח לפי שיקול דעתו, כאשר עלות הוצאת לוח הזמנים בתוספת 15% תקווז מחשבון הקבלן. לוח הזמנים שיקבע כאמור יחייב את הקבלן כאילו הוציאו בעצמו.

21.1.4 לפי דרישת המפקח מעת לעת ימציא הקבלן למפקח העתקים מטופסי הזמנת האמצעים ומאשורי ההזמנות ע"י הספקים.

21.1.5 אמצעים ו/או חומרי בניה ו/או מוצרים להתקנה ביחידות שהובאו לאתר אין הקבלן רשאי להוציאם מהאתר ללא הסכמת המפקח בכתב.

21.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 21.1 לעיל מתחייב הקבלן לספק על חשבונו לאתר:

21.2.1 כל האמצעים וכל דבר אחר הדרוש לבצוע העבודות.

21.2.2 תאורה להגנת הצבור והעובדים.

21.2.3 הגנה בפני שיטפונות, לרבות חבור לרשת התיעול במידה וקיימת.

21.2.4 סידורי תברואה בהתאם לדרישות המבנה, לרבות חבור לרשת הביוב במידה וקיימת.

21.2.5 שירותים כימיים ניידיים, לפי דרישת הרשות המקומית.

כל הנדרש לאספקת מים לרבות צינורות על אביזריהם ומוני מים. על הקבלן להתקין באתר משאבות ומיכלים רזרביים למים למקרה שתהיה הפרעה באספקת מים. מיקום המיכלים, גודלם גובהם ותכולתם יהיו כאלה שיוכלו לספק מים לצרכי עבודות כולל אשפרת יציקות הבטון בכמויות מספיקות במשך יום שלם של יציקה, וכמו כן יוכלו לספק מים בכמויות מספיקות לשתייה ולצרכים אחרים באתר. הקבלן ידאג לאספקת מים חלופית ע"מ לא לפגוע בלוח הפרוייקט והעדר הנ"ל לא יהווה עילה לעיכוב בביצוע העבודה.

21.2.6 הקבלן ידאג למבנה בו יהיו שירותים, ציודם ואחזקתם לשימוש הקבלן, המפקח והמזמין בהם יוקצו חדרים נפרדים למפקח, למזמין ולקבלן, מטיפוס, חומר, גודל, חלוקה ומיקום שיאושרו ע"י המפקח, ובכלל זה הריהוט והציוד (לרבות תאורה ומזוג אויר) הדרושים למשרדים אלה, לרבות פקס, מכונת צילום וכד' והכול כמפורט בסעיף 5.17 לעיל. על הקבלן לדאוג על חשבונו לניקוי יום יומי של משרדי הקבלן והמפקח. כל ההוצאות בגין השימוש במבנים אלה ובציוד האמור יחולו על הקבלן.

21.2.7 מבנים ושטחי אחסנה להחסנת החומרים והאמצעים.

21.2.8 כל המכשירים הדרושים לסימון העבודות ולמדידתן, וכל המכשירים הדרושים למפקח ולדאוריכל המזמין לשם הביקורת וכן אלה הדרושים לקבלן ו/או לקבלנים המיוחדים.

21.2.9 שלטי אזהרה ושלטים אחרים במידות ככל שידרוש המפקח.

21.2.10 תחזוקה לגדרות אשר הותקנו על ידי המזמין כולל תיקונים ושינויים, שערים, סככות ואמצעי הגנה ושמירה אחרים כפי שיקבע המפקח.

21.2.11 כל הכרוך ביצור, אספקה והצבת שלטים מוארים בגבול מגרש האתר

21.2.12 כל הנדרש לאספקת חשמל באתר ובכל קומה מקומות המבנה עם הקמתה, לרבות רשת חשמל ותאורה זמניים, מוליכים, כבלים, גופי-תאורה, לוחות חשמל, שקעים, מוני חשמל וכו'. ככל ומכל סיבה שהיא הקבלן אינו מצליח להתחבר, באופן זמני ו/או קבוע (למעט בכל הקשור לחיבור קבע לשם התקנת מונים – שאז יחולו גם הוראות סעיף 21.1.2 לעיל), לרשת החשמל, יהיה על הקבלן להחזיק באתר גנרטור, אשר יוכל לספק זרם מתאים להפעלת כל הכלים והאמצעים הנדרשים לשם הבניה.

21.2.13 הכשרת דרכי גישה לאתר ובאתר, דרכים זמניות ועוקפות, אחזקתן וביטולן לאחר גמר העבודות, לרבות תשלום לרשות המקומית בגין הכשרת דרכי גישה זמניות שבוצעו/יבוצעו על ידה, לאתר.

21.2.14 אמצעי וציוד כבוי אש.

21.2.15 אמצעי הרמה לרבות מנופים.

21.2.16 כל הנדרש לשם התקנת קו ו/או קווי טלפון במשרדי הקבלן והמפקח באתר.

21.2.17 כל יתר הדרוש לבצוע העבודות, בין אם נזכר במפורש ובין אם לאו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הקבלן יהא אחראי וישלם את כל הוצאות האתר, לרבות בגין תשלומי חובה, מיסים והיטלים לרשות המקומית צריכת חשמל, מים, טלפון וכיוצא ב.

21.3 כל שיש לבצע לפי סעיף 21.2 לעיל יעשה בתאום וברישוי הרשויות המוסמכות, ובתיאום (לרבות לגבי מיקום, גודל, צורה, היקף ואופן בצוע) עם המפקח ובאישורו.

במידה והמפקח ימצא לנכון במהלך העבודות שיש צורך בהעברת איזה מהאמצעים הנ"ל ממקומם והתקנתם במקום אחר, יהיה הקבלן חייב לבצע ההעברה על חשבונו.

במידה והמזמין יספק איזה מהאמצעים הנזכרים בסעיף 21.2 לעיל (ואין עליו כל חובה לעשות כן), אז ישלם הקבלן לחברי המזמין את כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר לכך וסכום זה יופחת מהמגיע לקבלן עפ"י החוזה, וזאת בכפוף לכך שניתנה לקבלן הודעה בת 14 יום לפחות מראש ובכתב בטרם המזמין סיפק בעצמו את האמצעים כאמור לעיל.

21.4 היה ולפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המפקח, האמצעים או חלק מהם אינו מספיק ו/או אינו מתאים לבצוע העבודות, יהיה על הקבלן להחליפו על חשבונו, לשביעת רצונו של המפקח, ובתוך הזמן שנקבע על ידי המפקח, וזאת ללא תמורה נוספת כלשהי, ומבלי שהחלפה כאמור תזכה את הקבלן לסטייה כלשהי מהקבוע בלוח הזמנים.

21.5 כל ההוצאות הכרוכות בהספקת האמצעים, התקנתם וקיומם וכל יתר התחייבויות הקבלן לפי סעיף 21, לרבות אגרות צריכת מים וחשמל, יחולו על הקבלן ועל חשבונו.

22. חומרים וטיב בצוע

22.1 הקבלן מתחייב בכל עת תוך כדי מהלך העבודה, לדאוג באופן ובצורה שיתחייבו מדי פעם בפעם מתנאי השוק ואופי החומרים, להבטיח מראש את אספקתם השוטפת כך שלא יחול כל עיכוב בעבודה לפי לוח הזמנים, הכול להנחת דעתו של המפקח.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

מ.א. טריגו סלמיה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515610030 .9.n

22.2 חומרים שהובאו על ידי הקבלן לאתר למטרות העבודות אין הקבלן רשאי להוציאם מהאתר ללא הסכמת המפקח בכתב, ועם הבאתם לאתר הם יחשבו כבעלות המזמין ככל שהמזמין שילם את התמורה עבורם (אך לא לעניין אשור קבלתם ו/או שמירתם עפ"י חוזה זה ו/או לעניין המיסוי החל עליהם, ככל שחל).

22.3 הקבלן אחראי לשמירת החומרים, והוא רשאי להשתמש בהם לצורך בצוע החוזה, אולם בכל מקרה מן המקרים המפורטים בסעיף 29 רשאי המזמין להשתמש בזכויות המוקנות לו עפ"י אותו סעיף, וזכות השימוש של הקבלן לפי פסקה זו כפופה לזכויות המזמין עפ"י סעיף 29.2.

22.4 המזמין ו/או חברי המזמין לא יישאו בכל אחריות בקשר לנזק או אבדן לחומרים, בין שהבעלות עליהם בידי המזמין ו/או חברי המזמין ובין שאינה בידם, ופרט לנזק שנגרם ברשלנות ו/או בזדון עפ"י המזמין או חברי המזמין או המפקח או באי כחם המוסמכים.

22.5 אין להסיק מהוראות סעיף זה, וכל התנהגות לפיו עפ"י המזמין או המפקח, מתן אישור ע"י המפקח לטיבם של חומרים כלשהם, והמפקח רשאי לפסלם בכל זמן שהוא, אולם מובהר כי המזמין לא יהא רשאי לפסול כל חומר ו/או מוצר שאושר בכתב על ידו ו/או ע"י המפקח, למעט אם התברר כי החומר ו/או המוצר אינם תיקניים.

22.6 כל אימת שנפסלו חומרים עפ"י המפקח או אם הורה המפקח בכתב שחומרים אינם נחוצים לבצוע העבודות, חייב הקבלן לפי דרישת המפקח להוציאם מהאתר, ועם מתן דרישה כאמור חדלים החומרים מלהיות בבעלות המזמין. נקבע בדרישה מועד לסילוק החומרים, חייב הקבלן להוציאם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר במועד שנקבע כאמור. נמנע הקבלן מעשות כן - רשאי המזמין למכרם במחיר ובתנאים שימצא לנכון, ולאחר שינכה ממחירם את כל ההוצאות הכרוכות במכירתם, יזכה המזמין את חשבונו הקבלן בכל עודף שיוותר.

22.7 בכפוף להוראות המפקח :-

22.7.1 ישתמש הקבלן אך ורק בחומרים ממין משובח ובכמויות מספיקות, והוא מתחייב שהמלאכה שתעשה בבצוע העבודות תהיה בעלת רמה גבוהה.

22.7.2 חומרים שלגביהם קיימים תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי יישאו תו תקן באיכות גבוהה, ובהעדף תקן כאמור יתאימו לתקן שיקבע ע"י הנחיית המפקח.

22.8 על הקבלן להגיש לאשור המפקח מפרטים, תרשימים ושמות יצרנים וספקים של חומרים שבדעתו להשתמש בהם. הקבלן מתחייב שלא ישתמש בבצוע העבודות אלא בחומרים שמקור אספקתם אושר ע"י המפקח ושנבדקו ונמצאו כשרים לייעודם ע"י המפקח.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - בדיקה ואשור מוקדמים של חומרים הוא תנאי מוקדם ליצור חומרים בסדרות ותנאי מוקדם לשימושם בעבודות.

22.9 על הקבלן להגיש לאישור המפקח פרטים ותכניות יצור (shop drawing), המשלימים את התכניות שיסופקו לו.

22.10 על הקבלן לבצע דוגמאות מכל מין וסוג באתר לאישור המפקח, לפי דרישתו.

22.11

22.11.1 לפי הוראות המפקח יהיה על הקבלן לספק על חשבונו הוא דוגמאות של חומרים הדרושים לבדיקות. כן יהיה עליו לספק את הכלים, כוח האדם וכל האמצעים האחרים הדרושים לנטילת הדוגמאות, העברתן לבדיקה באתר או במעבדה ובדיקתן, הכול כפי שהמפקח יורה.

22.11.2 על הקבלן להתקשר עם מכון בדיקות מוסמך שיאשר על ידי המזמין לביצוע בדיקות התאמה לתקנים ובדיקות התאמה לדרישות הרשויות. בהתקשרות בין הקבלן למעבדה יקבע שהעתק מכל תוצאות הבדיקה ישלח ישירות למפקח, במקביל להעברתו לקבלן. זימון עובדי המעבדה לביצוע הבדיקות במועד הנדרש הינו באחריות הקבלן. אם תידרשנה בדיקות חוזרות לבדיקות שנכשלו או בדיקות נוספות עפ"י המפקח ו/או עפ"י רשויות מוסמכות לצורך עמידה בתקן ו/או שמחויבת לקבלת טופס 4, יהיה על הקבלן לשלם גם את הוצאות הבדיקות החוזרות ו/או הנוספות. על הקבלן להמציא למזמין הודעה נפרדת בכתב בדבר קבלת תוצאות שליליות, ככל שתהיינה. על הקבלן להגיש את כל העזרה הדרושה להכנת הבדיקות ולביצוען, לרבות אספקת חומרים, פועלים, כלי עבודה וציוד הכול לפי הוראות המפקח. על הקבלן תחולנה כל הוצאות הבדיקות, הבדיקות החוזרות ו/או הנוספות, למעט אם נדרשה עפ"י המזמין, בכתב, בדיקה חוזרת (למרות שתוצאות הבדיקה הראשונה היו תקינות) וגם תוצאות הבדיקה החוזרת יצאו תקינות - שבמקרה כזה עלות הבדיקה החוזרת תחול במלואה על המזמין.

22.11.3 בכל מקרה בו שולמו בפועל הוצאות בדיקות ע"י המזמין או חברי המזמין בעוד שהקבלן מחויב לשאת בהן עפ"י חוזה זה, יהיו המזמין או חברי המזמין זכאים לנכותן מכל סכום שיגיע מהם לקבלן ו/או לגבותם בכל דרך אחרת ו/או להסב אותן לאחר ללא צורך בהסכמת הקבלן.

22.11.4 המפקח יהיה הפוסק הבלעדי בגין תוצאות הבדיקה של החומרים או של טיב העבודה, וכן בגין התאמת החומרים לדוגמאות שאושרו על ידו לפי סעיף 22.11.1 לעיל.

22.12

22.12.1 אם לפי הוראות המפקח או לפי צווים חוקיים של רשויות מוסמכות יהיה צורך בבצוע בדיקות כלשהן או יידרש אשור בקשר לעבודה כלשהי (כגון - יציקה), יהיה על הקבלן לתת למפקח הודעה מוקדמת של 48 שעות בדבר התאריך בו יהיה נכון לבצוע הביקורת או הבדיקה.

22.12.2 בוצעו עבודות כאלה ללא אשור המפקח, יהיה המפקח רשאי לדרוש את פתיחת העבודה הגמורה או את הריסת ופירוק העבודה הרלוונטית לפי שיקול דעתו, כדי לאפשר את הבדיקה או הביקורת, ועל הקבלן יהיה לציית ללא דחוי להוראות אלה. נמצאה העבודה הטעונה אשור, בקורת או בדיקה פגומה, כולה או מקצתה, יתקנה הקבלן על חשבונו הוא, בהתאם להוראות המפקח, ובמקרים אלה תחולנה הוצאות הבדיקה, הביקורת, ההריסה והתיקון על הקבלן. אין בתיקונים אלה כדי לגרוע מאחריות הקבלן לעמוד בלוח הזמנים לביצוע העבודות.

למפקח תהיה הרשות לוותר על הריסת עבודות כאמור ולקבוע לפי הערכתו את ההפרש בין שווי העבודות לעומת שווי אילו נעשו בחומרים שאושרו על ידו או בחומרים ובטיב, בחוזק ובאופן שהיו לשביעת רצונו. הפרש זה יהיה סכום המגיע מהקבלן למזמין ו/או לחברי המזמין.

22.13

22.13.1 הושלם חלק מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע הקבלן למפקח בכתב (לרבות באמצעות מייל) שהחלק האמור מוכן לבדיקה והקבלן יאפשר ויעזור למפקח לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור לפני כיסויו או הסתרתו. המזמין ו/או המפקח יגיעו לבדיקה בפרק זמן סביר (בנסיבות העניין) אשר לא יעכב את התקדמות העבודות.

22.13.2 הקבלן מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא הסכמתו של המפקח.

22.13.3 הקבלן יחשוף, יקדח קידוחים ויעשה חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראות המפקח לצורך בדיקתו, בחינתו ומדידתו, ולאחר מכן יחזירו לתיקונו לשביעות רצונו של המפקח. לא מילא הקבלן אחר הוראות המפקח לפי פסקה זו, רשאי המזמין לחשוף, לקדוח קידוחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות, ולאחר מכן יהא על הקבלן להחזירו לתיקונו.

22.13.4 ההוצאות הכרוכות בעבודה האמורה בסעיף 22.13.3 תחולנה על הקבלן פרט אם קיים הקבלן את התחייבותו לפי סעיף 22.13.1 והבדיקות הוכיחו שהמלאכה בוצעה לשביעות רצון המפקח, בכפוף לאמור בסעיף 6.10.19 לעיל.

22.14 המפקח יהיה רשאי להורות לקבלן מזמן לזמן, תוך כדי מהלך העבודה:

22.14.1 על סילוק כל ציוד, מלאכה, מוצרים וחומרים שהם מהאתר בתוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת המפקח אין החומרים מתאימים לתפקידם.

22.14.2 על הבאת חומרים כשרים ומתאימים לתפקידם במקום החומרים האמורים בסעיף 22.14.1.

22.15 בכל אחד מהמקרים הבאים:

22.15.1 אם ישתמש הקבלן בחומרים שלא אושרו ע"י המפקח.

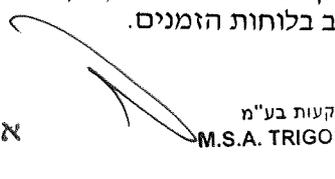
22.15.2 אם נעשתה עבודה באופן שאינו תואם את הוראות החוזה.

22.15.3 אם תוצאות בדיקה הוכיחו שהטיב או החוזק של החומרים אינם עפ"י התקנים ו/או המפרט המיוחד ו/או מסמכי החוזה – המחמיר מביניהם.

יהיה המפקח זכאי להפסיק את העבודה ולצוות על הריסת עבודות שלבנייתן השתמש הקבלן בחומרים שנפסלו או שהיו בלתי מתאימים לחוזה או שבוצעו באופן שאינו תואם הוראות החוזה, ועל הקבלן לציית להוראות המפקח ולהוציאן לפועל על חשבונו, וכן יהיה עליו לבצע מחדש על חשבונו את אותה עבודה, ללא כל תוספת תמורה וללא עיכוב בלוחות הזמנים.



אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.



M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
פ.נ. 515510030

מס' ת.ד. 60-510030
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
מס' ת.ד. 60-510030

22.16 כוחו של המפקח לפי סעיף 22.15 לעיל יפה לכל דבר, בכפוף לכל בדיקה רשמית שנערכה על ידי המפקח ו/או הקבלן באישורו המוקדם של המזמין, ועל אף כל תשלום ביניים שבוצע בקשר לחומרים ולמלאכה האמורים.

22.17 נתגלה פגם בעבודות בזמן בצוען, רשאי המפקח לדרוש מהקבלן שיחקור אתר סיבות הפגם ויתקנו לפי שיטה שתאושר ע"י המפקח. היה הפגם כזה שלדעת המפקח אין הקבלן אחראי לו לפי החוזה, יחולו הוצאות החקירה והתיקון על חברי המזמין.

היה הפגם לפי דעת המפקח כזה שהקבלן אחראי לו לפי החוזה - יחולו הוצאות החקירה על הקבלן וכן יהא הקבלן חייב לתקן על חשבונו הוא את הפגם וכל הכרוך בו. אם הפגם אינו ניתן לתקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים לחברי המזמין בשיעור שיקבע ע"י המפקח.

לא מילא הקבלן אחר איזה מהוראות סעיף 22 לעיל רשאי המזמין לבצע על חשבון הקבלן את אשר היה על הקבלן לבצע ובלבד שנתן לקבלן האפשרות לבצע ההוראה תוך 30 יום מהודעת המפקח. הקבלן יישא בכל הוצאות הכרוכות בכך לרבות הפרשי הצמדה למדד והוצאות תקורה בשיעור 15% ויהיה חייב לשלם למזמין והמזמין יהיה רשאי לגבותן בכל דרך אפשרית על פי הוראות חוזה זה והוראות כל דין.

על אף האמור לעיל מוסכם כי זכות התיקון של המזמין בתקופות הבדק והאחריות תהיה כפופה לסעיפים 32.4 ו- 32.7.

23. סימון

23.1 הקבלן יבצע באמצעות מודדים מוסמכים, על חשבונו, סימון נכון ומדויק לשם ביצוע העבודות שלו ו/או מי מטעמו, למעט 4 פינות בנין לכל מבנה ומדיה מגנטית של תוכנית מדידת השטח לפני ביצוע הפרוייקט, שיהיו ע"ח ובאחריות המזמין. הקבלן יבדוק את המדידה שבוצעה ע"י המזמין כאמור באמצעות מודד מטעמו, יבדוק את נכונותם של הגבהים המימדים וההכוונה ויספק את כל המכשירים וכוח האדם הדרושים בקשר לכך. ככל שבמסגרת בדיקת הקבלן את מדידת המזמין נתגלה אי התאמה הקבלן יודיע על כך בכתב וככל שתחול אי הסכמה - הצדדים ימנו מודד מוסכם ושכרו יחול בהתאם להוראות סעיף 4.5 בשינויים המחוייבים. כל מדידה נוספת אם תדרש, לרבות לצורכי תוכניות עדות, יבוצעו על ידי מודד מוסמך מטעם הקבלן ועל חשבונו. על פי הוראות המפקח מתחייב הקבלן לבצע מדידת כל הקומות או לכל הפחות קומות בדילוג (קומה כן, קומה לא) בכל בניין בנפרד, על מנת לצמצם את האפשרות של סטיה בביצוע.

23.2 המזמין יהיה אחראי על סימון נקודות הקבע המפורטות בסעיף 23.1 לעיל והקבלן יהיה אחראי לשמור עליהם.

23.3 הקבלן יהיה אחראי לסימון הנכון והמדויק של העבודות, לנכונותם של הגבהים הממדים וההכוונה ולאספקתם של כל המכשירים וכוח האדם הדרושים בקשר לכך. הוצאות הסימון חלות על הקבלן.

23.4 הוטל על הקבלן לבצע את הסימון לפי נקודות שנקבעו על ידי המפקח, חייב הקבלן לשמור על קיומן ושלמותן של נקודות אלה, ולחדשן על חשבונו בכל מקרה שהושחתו.

23.5 "סימון" למטרות סעיף זה כולל כל סימון המתייחס לעבודות בין אם בתכנון ובין אם באתר.

24. תכניות יומנים ושמירת מסמכים

24.1 ארבעה (4) העתקים מהתוכניות יימסרו לקבלן ללא תשלום. כל עותק נוסף שיידרש יוכן על חשבון הקבלן.

24.2 ההוראות הבאות תחולנה על כל התכניות, השרטוטים, הפרטים והמסמכים שימסרו לקבלן למטרת העבודות:-

24.2.1 הם יישארו רכושו הבלעדי של המזמין וחברי המזמין אשר הינו בעל זכות היוצרים בהם, והקבלן ישמרם בסוד לא יערוך מהם העתקים ולא יעבירם לזולתו שלא לצורך ביצוע העבודות.

24.2.2 על הקבלן להחזיקם במקום באתר שיתואם עם המפקח ולאפשר למפקח וכל מי שהורשה על ידו לבדקם ולהשתמש בהם.

24.2.3 אסור לקבלן להשתמש בהם למטרה כלשהי בלתי אם למטרת החוזה.

24.2.4 לפי דרישת המזמין, עם השלמת העבודות על הקבלן להמציא עותק מלא מהם למזמין, בין אם הם הומצאו לו ע"י המזמין ובין אם הוכנו ע"י הקבלן בעצמו או ע"י אחרים.

24.3 הקבלן ינהל תיקיה שתאפשר גישה נוחה והתמצאות בכל התכניות ואשר תעמוד לרשות המפקח. כמו כן ידביק הקבלן על לוחות את התכניות המשמשות לבצוע העבודות.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש.ג.

M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .s.n

משרד המבחן והרשמה
משרד המבחן והרשמה
משרד המבחן והרשמה

24.4 הקבלן יחזיק וינהל יומן עבודה לפחות ב-2 עותקים בו ירשום את כל הפרטים הנוגעים למהלך העבודה, הוראות שניתנו לו ע"י המפקח וכל פרטים נוספים שרישומם יידרש ע"י המפקח. על הקבלן לדאוג לכך שהיומן ישקף את כל מהלך בצוע העבודות.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על הקבלן לרשום ביומן מדי יום פרטים בדבר:
- 24.4.1 מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על ידי הקבלן בבצוע העבודות.
- 24.4.2 החומרים למיניהם המובאים לאתר או המוצאים ממנו, והשימוש בהם בעבודות.
- 24.4.3 הציוד המכאני המובא לאתר והשימוש בו, והוצאת ציוד מכני מהאתר.
- 24.4.4 תנאי מזג האוויר השוררים באתר.
- 24.4.5 תקלות והפרעות בבצוע העבודות.
- 24.4.6 התקדמות בצוע העבודות במשך היום.
- 24.4.7 כל אירוע חריג באתר.
- 24.4.8 כל נושא נוסף שיידרש על ידי המפקח.
- 24.4.9 הוראות שניתנו לקבלן על ידי המפקח.
- 24.4.10 הערות המפקח או היועץ בדבר מהלך בצוע העבודות.
- 24.4.11 רישום מלא ושוטף של כל התכניות שנמסרו לקבלן, תוך ציון מספריהם הסידוריים.
- 24.4.12 דיווחים שונים למפקח בהתאם לצורך.

24.5 היומן ישמש לפי הצורך גם למתן ורישום הערות המפקח או אדריכל המזמין והוראות המפקח לקבלן, ועל הקבלן לציית לכל הערות והוראות המפקח שנרשמו ביומן, בין אם בנוכחותו ובין אם בהעדרו.

24.6 הזכות למפקח לערוך ביומן כל רישום שיראה לנכון המתייחס בכל דרך שהיא לעבודות.

24.7 על הקבלן לחתום מדי כל יום על היומן, ואולם הקבלן רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים הרשומים ביומן ע"י המפקח תוך 5 ימים מרישומם על ידי מסירת הודעה בכתב למפקח, ובלבד שדבר הסתייגותו של הקבלן ירשם ביומן. לא הודיע הקבלן על הסתייגות כאמור רואים אותו כאילו אישר את נכונות הפרטים הרשומים ביומן, בין אם חתם עליהם ובין אם לאו.

24.8 רישומים ביומן, פרט לאלה שהקבלן הסתייג מהם במפורש באופן האמור לעיל, יחייבו את הקבלן וישמשו כראיה בין הצדדים על העבודות הכלולות בהם. רישומים ביומן לא יחייבו את המזמין או את חברי המזמין אלא אם נחתמו ע"י המפקח, וגם במקרה זה לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום.

24.9 עותק אחד מהיומן יימסר מדי יום למפקח ועותק אחד ישמר באתר. היומן יחשב כרכוש המזמין.

24.10 הקבלן יערוך וימסור למפקח בכל עת לפי דרישתו ולא יאוחר מאשר עד למסירת העבודות תכניות המשקפות את העבודות כפי שבוצעו בפועל (להלן - "תכניות עדות" - "as made") בנייר ובמדיה מגנטית. תוכניות העדות תהיינה ערוכות באופן שיקבע ע"י המפקח ולהנחת דעתו וחתומות ע"י מודד מוסמך.

24.11 כל המפרטים, תכניות עבודה, סקיצות ורישומים מכל מן וסוג שהוא ובכל צורת אחסון או מדיה, הקשורים ו/או מתייחסים לעבודות הינם בקנינו הבלעדי של המזמין והוא הינו בעל הזכויות הבלעדיות בהם.

25. שינויים, הוספות והפחתות

25.1 המפקח רשאי להורות בכל עת שימצא לנכון על כל שינוי בעבודות והקבלן מתחייב למלא אחר הוראותיו, בכפוף להוראות סעיף 25 זה. למרות האמור לעיל מובהר כי לא רשאי המזמין להוציא עבודות שהיו בתכולת עבודתו של הקבלן ולמוסרן לקבלן אחר אלא במקרה של הפרת הקבלן את הוראות הסכם זה.

25.2 על התמורה הפאושלית המסוכמת (כאמור בסעיף 6.1 לעיל) לא תהיה תוספת תשלום, מכל מין וסוג, לרבות בגין השלמות תכנון ותאומי תכנון ו/או השלמות ככל שידרשו על ידי העיריה והיועצים השונים (על פי כל תקנות והחוקים והתקנים שהיו קיימים עד לתאריך ה-19.07.2019), גם ככל שלא הופיעו בתוכניות המצורפות להסכם זה. כמו כן, יובהר - עדכוני תכנון במעבר מתוכניות החוזה לתוכניות הביצוע ודרישת רשויות להשלמות בעת הביצוע ולפני טופס 4 לאכלוס כלולים כולם בתמורה הפאושלית, בכפוף למקרים להלן:

על אף האמור לעיל מוסכם כי המקרים בהם תהיה תוספת תשלום על התמורה הפאושלית הינם כדלקמן:

1. במקרה שהיזם מגדיל שטחים או מוסיף דירות חדשות על התכנון הקיים.

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נ.ג.

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

מסמך חתום
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

מובהר כי הן לעניין מחירי הקצב והן לעניין מחירי יסוד- באם העלות בפועל תהיה גבוהה מהמחיר המוסכם, יקבל הקבלן את הפרש העלות בתוספת 6% (ע"פ נספח הבהרה לקבלנים מתאריך 6.5.19, נספח כט') רווח קבלן ראשי. באם העלות בפועל תהיה נמוכה מהמחיר המוסכם, המזמין יזוכה בהפרש העלויות.

(ב) שינויים המפורטים בסעי' 27.6 להלן יבוצעו ללא תמורה נוספת וללא הארכת מועדים (בהתאם להוראות המופיעות שם).

25.3 הוראת המפקח על שנוי בעבודות לפי סעיף 25.1 לעיל תקרא פקודת שנויים ותינתן בכתב. בכל מקרה שהקבלן צופה שבשל הוראה או היעדר הוראה של המפקח, צפויה תוספת לתמורה, ידווח הקבלן בכתב למזמין וידרוש את אישורו ו/או אישור המפקח לתוספת המבוקשת על ידי הקבלן.

25.4 לקבלן לא תהיה רשות לעשות שנוי כלשהו על דעת עצמו, ואם שנוי כזה הוצא לפועל, על הקבלן להרוס את העבודה הנדונה או לשנותה על חשבונו בהתאם להוראות המפקח, מבלי שיהיה זכאי לתוספת תמורה ו/או הארכת זמן בגין כך.

25.5 לצורך קביעת ערכם של השינויים ו/או התוספות ו/או ההפחות להם זכאי הקבלן, יקבע ערכו עפ"י המחיר הנקוב ב- "מאגר המחירים לענף הבניה" (עבודות גדולות), בהוצאת "דקל" - בניה (לגבי קבלן ראשי), שיהיה ידוע במועד הזמנת השינוי (להלן: "מחירון דקל"), כאשר תמחור תוספות יהיה בהנחה של 7.5% מהמחיר הנ"ל. בהיעדר מחירי שינויים במחירון דקל יתמחר הקבלן את השינוי המבוקש (דלתא בעלויות) בניחות מחירים cost+12% לגבי ספק/קבלן משנה מטעם הקבלן אשר יעבוד יחד עימו או cost+6% לגבי ספק/קבלן משנה מטעם המזמין אשר יבצע את השינוי באופן עצמאי (והתמחור של הקבלן במקרה זה הוא בגין שרותי "קבלן ראשי" היינו : בגין ניהול ללא אחריות על עבודותיו של הקבלן/ הספק מטעם המזמין) והוא יועבר לאישור המפקח ו/או לקביעתו מחדש.

על אף האמור, שינויים שיידרשו ע"י המזמין ו/או המפקח כאמור ואשר לא יהיה בהם כדי להוסיף חומרים ו/או עבודה לקבלן ויהיו במסגרת לוחות הזמנים כך שלא יעכבו את הקבלן בלוחות הזמנים של הביצוע לדעת המפקח, יבוצעו ע"י הקבלן ללא תמורה נוספת וללא הארכת מועדים ובלבד שיוזמנו ויוטמעו בתוכניות הביצוע או תועבר הנחיה ברורה בצורה אחרת, לפחות 60 יום לפני ביצוע אותן עבודות רלוונטיות.

25.6 במחירי יסוד ומחירי הקצב, יתאם הקבלן מול המפקח את רשימת הספקים שיספקו חומרי גמר ומוצרים שונים ליחידות בפרויקט וינהל מולם מו"מ בשיתוף מלא עם המפקח. הקבלן לא יתקשר עם כל ספק ו/או קבלן משנה מבלי שקיבל מראש ובכתב את אישור המפקח לגבי ולגבי המחירים המסוכמים מולו.

25.7 מחיר העבודות (התמורה) יגדל או יפחת לפי המקרה בהתאם לערכם של השינויים על פי המסוכם בחוזה זה.

25.8 נדרש הקבלן לבצע שנויים לאחר שהחל בעבודות אליהן מתייחסים השנויים או לאחר שהזמין את החומרים הנדרשים לבצוע אותן עבודות, ולא ניתן להחזירם לספק, יחזיר המזמין לקבלן את הוצאותיו בקשר לעבודות וחומרים כנ"ל, לאחר שתובא בחשבון התועלת שהקבלן עשוי עדיין להפיק מהם. המפקח יהיה הקובע את הסכום שיהא על המזמין להחזיר לקבלן בהתאם להוראות פסקה זו.

25.9 ככל והקבלן סבור כי השינוי שנתבקש ממנו מחייב דחיית מועד מסירה של הפרוייקט או כל חלק ממנו, הוא יודיע בכתב למפקח מה טיב השינוי הנדרש ומה משך העיכוב הצפוי בגינו, והמפקח יכריע אם אכן השינוי מחייב עיכוב כאמור ומה משך העיכוב. הכרעת המפקח תהא סופית ומחייבת, בכפוף להוראות סעיף 4.5 לעיל.

25.10 במקרה של סתירה בין מסמכים יחולו ההוראות הבאות :

25.10.1 לסטנדרט תגמירים, למחירי יסוד ולהקצבים - תגבר רשימת חומרי הגמר דירות וציבורי ה1 ונספח כט'.

25.10.2 לנושא התכנון - הכל כלול - למעט האמור בסעיף הנידון.

25.10.3 סתירות ביתר הנספחים- הכל כלול - למעט האמור בסעיף הנידון.

25.10.4 במקרה של דו"ח יועץ חסר או מעודכן - הכל כלול - למעט האמור בסעיף הנידון.

25.11 מוסכם ומובהר בין הצדדים כי אין חניון מתחת למבנה לשימור. החניון יהיה מחוץ למבנה לשימור ובהתאם לתוכניות החוזה המצורפות. האמור בסעיף זה גובר על כל הכתוב בכל מקום בחוזה זה ו/או בנספחים לו .

26. הקבלן ויחיד המזמין

26.1 הקבלן מסכים כי לכל אחד מחברי המזמין יש זכות ישירה ואישית כנגד הקבלן וכל התחייבות שיש לקבלן כנגד "המזמין" בחוזה זה תעמוד לכל אחד מיחיד המזמין ביחס לכל עילת ו/או זכות תביעה לגבי היחידה הנבנית עבור חבר המזמין הרלוונטי והשטחים הצמודים ליחידה (על כל הצמודותיה וחלקיה בשטחים המשותפים) ושום הימנעות מצד "המזמין" לתבוע את הקבלן לא יהיה בה כדי לשלול את זכותו של יחיד המזמין לעשות כן באופן פרטני. מובהר כי במקרה של שינויים, אשר סוכמו בין הקבלן לבין יחיד המזמין באופן פרטני לגבי יחידתם, יהיו יחיד המזמין והקבלן עומדים אחד למול השני לבדם. על אף האמור לעיל, מובהר כי בכל הקשור למימוש הערבות (כהגדרתה) ו/או אישור חשבונות ו/או תשלום התמורה, ההתנהלות תעשה אך ורק באמצעות נציגות הקבוצה (לגבי היחידות של הקבוצה) ו/או טריגו ו/או סיטיאל ו/או ב"כ המזמין ביחס לכלל יחיד המזמין וכלל הפרוייקט בלבד.

26.2 לגבי הקבוצה - מבלי לגרוע מחבוינות וזכויות כל אחד מיחיד הקבוצה **ביחד ולחוד** כלפי הקבלן - יפעלו הצדדים לעניין חבוינות וזכויות הקבוצה ויחידה, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל. מובהר כי זכות התביעה של הקבלן הינה כנגד יחיד המזמין והמזמין כפי שמוגדרים בסעיף 1.3 בלבד.

27. החלפות, שינויים ותוספות ביחידות הדיור שיוזמנו ע"י יחיד המזמין

27.1 מלבד האפשרות לבחור חומרי גמר שיהיו כלולים במחיר היחידה בלא כל תוספת תשלום לגביהם (להלן: "**חומרי גלם סטנדרטי**"), הקבלן מתחייב להציע ליחיד המזמין לשדרג אצל ספקי הקבלן את חומרי הגלם. חומרי הגמר המשודרגים יסופקו ע"י הספקים הרגילים של הפרוייקט שאושרו ע"י המזמין. הקבלן מתחייב לשלוח למזמין בתוך 60 יום ממועד התחלת העבודות בפועל של שלב ב', רשימה ובה מועדים אחרונים בהם יהיה ניתן לבקש שינויים ו/או תוספות ביחס לשלבי הבניה השונים (כל שלב עם מועדים המתאימים למועד בביצועו, ובהתאם להוראות סעיף 27.4.13 להלן לפי קביעה שתסוכם בין הקבלן לבין המפקח).

27.2 ההתקשרות לגבי אספקת ותשלום חומרי הגמר המשודרגים תיעשה ישירות בין חברי הקבוצה ו/או מי מיחיד המזמין לקבלן ו/או לספק מטעמו, ותיעשה אך ורק בכתב ובחתימת חבר הקבוצה/יחיד המזמין הרלוונטי, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות הקבלן לאופן ואיכות התקנתם ביחידה והוראות חוק המכר דירות יחולו גם על התקנתם של חומרי הגמר החלופיים ע"י הקבלן. מובהר כי הקבלן יהיה רשאי לסרב להתקין מוצר שאינו תיקני (לרבות ביחס למיקום ההתקנה).

הקבלן מאשר בזה כי ידוע לו כי כל תוספת לתמורה הנובעת מההוספות ו/או השינויים האמורים בסעיף זה ישולמו ע"י חברי הקבוצה/יחיד המזמין הרלבנטי לקבלן במישרין וימומו **ממקורותיהם העצמיים** של חברי הקבוצה/יחיד המזמין הרלבנטי ולא מממון שיינתן לחברי הקבוצה ע"י הבנק המממן. התשלום יבוצע במועד החתימה על טופס הזמנת השינויים מול הקבלן או בתשלומים, כפי שישוכם בכתב בין הקבלן לבין יחיד המזמין/חבר הקבוצה.

ככל שחבר המזמין ישדרג אחד מהמוצרים במחיר **כפול ומעלה** ממחיר היסוד שהוגדר ו/או ממחיר הזיכוי לדייר אצל הספק, הקבלן ייגבה מחבר המזמין סכום השווה ל- 13.5% מעלות הפרש שבין המחיר בפועל לבין מחיר היסוד ו/או מחיר הזיכוי לדייר אצל הספק, בגין ביטוח ואחריות כמפורט להלן- כאשר עלות זו תמצא את ביטויה ותופיע בהסכם השינויים עצמו.

האחריות על המוצר המשודרג, תקינותו ועמידתו בתקנים רלוונטיים תחול על חבר המזמין בלבד ואילו הקבלן יהיה אחראי להרכבת המוצר ולשמירה עליו עד למסירה. הקבלן מחויב להחתים את הדייר על מסמך מתאים המבהיר תנאים אלה.

על החבר המזמין לדאוג לקבל מהספק ערבות בנקאית עבור המוצר/פריט אותו שידרג. עלות הערבות תחול על חבר המזמין. הקבלן ידאג כי בהסכם עם הספק יופיע סעיף המחייב את הספק לייטן ערבות בנקאית כאמור, אולם ככל שהספק לא יסכים לסעיף זה, יחליט הדייר האם ברצונו לרכוש את המוצר המשודרג גם ללא הערבות כאמור, על אחריותו. מוסכם כי הקבלן/אלקטרה תחייב את ספקיה לספק מוצרים תקינים, בין סטנדרטיים ובין משודרגים, ובלבד שככל שיתגלה במסגרת שינויי דיירים, כי המוצר המשודרג אינו תקני או תקול בצורה כל שהיא, יפנה הדייר ישירות לספק בנושא זה.

מסמך זה נכנס לתוקף לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים
מסמך זה נכנס לתוקף לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים
מסמך זה נכנס לתוקף לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים

כל שינוי שיבקש יחיד המזמין במסגרת שינויי דיירים, שאינו במסגרת תכולת עבודות הקבלן, ישתדל הקבלן להענות לבקשתו, בהתאם לתיק דייר לדוגמה המצורף להסכם זה כנספח מא'. ככל שלא ניתן יהיה להענות לבקשת הדייר, יעדכן הקבלן את המפקח מראש ובכתב.

27.3 הקבלן מתחייב לבצע עבור חברי הקבוצה/יחיד המזמין הרלבנטי (או חליפו) שיבקשו זאת, עבודות "שינויים ותוספות" כמפורט בסעיף רבתי זה לעיל ולהלן (להלן ביחד - "שינויי דיירים") בהתאם לתמחור הקבוע במחירון "דקל שינויי דיירים" שיהיה ידוע במועד התחלת העבודות בפועל של שלב ב' והוא יהיה צמוד למדד זה. בהיעדר תמחור של השינוי המבוקש במחירון הנ"ל יתמחר הקבלן בהתאם למחירון דקל שיפוצים בתוספת 15%, בהעדר מחיר מחירון דקל שיפוצים, יתמחר הקבלן את השינוי המבוקש לפי $cost + 25\%$. במקרה של מחלוקת בין הקבלן לדייר בקשר ל-COST יועבר התמחור למפקח שיבדוק ויאשר בכתב את עלות ה-COST. ככל ודייר יבחר להזדכות על פריט שאינו מעוניין לקבל, הזיכוי יערך לפי טבלת הזיכויים והתגמירים המצורפים כנספח ה'1 להסכם זה ו/או לפי מחירון דקל (פרק זיכויים) כאשר הפריט לא ימצא בטבלת הזיכויים ו/או התגמירים, וזאת כאשר מוסכם כי זיכוי בגין ארונות מטבח (לפי "מחיר יסוד" כהגדרתו לעיל) יהיה לפי חישוב של 92.43 ₪ + מע"מ לכל 1 מ"ר, מוכפל לפי שטח הפלדלת של כל יחידה.

תנאי התשלום בגין ביצוע שינויי הדיירים יסוכמו ישירות בין הקבלן לחברי הקבוצה/יחיד המזמין הרלבנטי. הקבלן מצהיר ומתחייב כי לא יגבה ממי מיחיד המזמין (או חליפו) מחירים הגבוהים מהמפורט לעיל וכי לגבי חברי הקבוצה לא יעשו הנחות ולא יינתנו הטבות כלשהן למי מיחיד הקבוצה, על מנת לשמור על עקרון השוויון בין יחיד הקבוצה ובינם לבין עצמם. עם זאת, מוסכם כי ככל והשינוי יחייב פניה לאדריכל הפרוייקט ואו למתכננים ו/או ליועצים השונים – יישא יחיד המזמין הרלוונטי בשכרם בתוספת 13.5% (מובהר כי האמור לעיל אינו חל על אדריכל השינויים שיועמד מטעם הקבלן).

27.4 ביצוע שינויי הדיירים יבוצע ע"י הקבלן בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים וההוראות המפורטים להלן:

27.4.1 שינויים שחבר המזמין יהיה זכאי להזמין אצל הקבלן והקבלן יהיה מחויב לבצעם, מתייחסים אך ורק לעבודות בתוך היחידה (לרבות התקנת בריכות במי מהיחידות בהן התקנה זו תופיע בהיתר הבניה וכמפורט בסעיף 27.11 להלן), ללא פגיעה בקירות חיצוניים או בחזותה החיצונית של היחידה ו/או בזכויות חברי המזמין האחרים והנם מסוג עבודות שאינן דורשות שינוי או תיקון להיתר הבניה או לאלמנטים קונסטרוקטיביים של המבנה או לפגיעה במערכות. על אף האמור לעיל, כל שינויי הדיירים המחייבים היתר שינויים לפני ביצוע העבודה כמפורט בסעיף 1.9 בנוהל שינויי דיירים במצורף להסכם (בכל מקרה שינויים שלא פוגעים בחזות הבניין) יבוצעו ע"י הקבלן אך ורק בכפוף לכך שהשינוי המבוקש אושר בכתב ע"י המפקח.

27.4.2 הקבלן לא יהיה רשאי להתנגד לביצוע שינויים אלא אם קיימת מניעה הנדסית ו/או חוקית לביצוע השינויים, והמפקח אישר בכתב את קיומה של המניעה כאמור.

27.4.3 הקבלן מתחייב לקבל מכל חבר המזמין שיהיה מעוניין בשינויים, רשימת שינויים מסודרת, למסור אותה ליועץ ו/או ליועצים אשר השינויים מתייחסים לתחום ייעוץ, ולקבל על כך את אישורו ו/או אישורם כאמור, להכין פקודת שינויים הכוללת את מחיר השינויים המוצע על ידו, ובה פירוט ההפחתות ו/או התוספות הכרוכות בביצוע השינויים ולהמציא כל אלה למפקח לאישורו.

27.4.4 הקבלן מתחייב כי בכל הזמנת שינויי דיירים יחתם בינו לבין חבר המזמין הרלוונטי הסכם שינויים בנוסח המצורף כנספח מא' לחוזה זה ו/או בנוסח אחר אשר הוראותיו יתאמו את הוראות סעיף 27 זה ואשר יאושר מראש ע"י עוה"ד (להלן: "הסכם השינויים"). מובהר כי ככל וידרשו תשלומים בגין השינויים ו/או התוספות המבוקשים – הם ישולמו בהתאם להוראות הנספח הנ"ל.

27.4.5 הסכם השינויים יחתם בין הקבלן לבין יחיד המזמין. הקבלן יעביר העתק מההסכם ליחיד המזמין מיד עם חתימתו. ההסכם יכלול את תכנית השינויים (בצבע) שבה יסומנו השינויים ביחס לתכנית המקורית, מפרט ככל ונדרש, כולל כתב כמויות ומחירים וכן לוח זמנים לדחייה במסירה:

שינויים עד 5,000 ₪ בתוספת מע"מ יגררו איחור במסירה של 2 שבועות; שינויים בין 5,000 ל- 10,000 ₪ בתוספת מע"מ יגררו איחור של 4 שבועות; שינויים בין 10,000 ל- 30,000 ₪ בתוספת מע"מ יגררו איחור של 6 שבועות; שינויים מעל 30,000 ₪ בתוספת מע"מ יגררו איחור שמשכו יסוכם בנפרד, בין הקבלן למזמין השינוי.

הקבלן ימסור למפקח תוכניות מעודכנות בהתאם להסכם השינויים החתום עם יחיד המזמין.

הקבלן יעביר למפקח אחת לשבוע סטטוס חתימות של שינויי דיירים ויפנה לדירות בהן השינוי תומחר באמצעות $COST + 25\%$. למפקח תהיה גישה לאתר הפרוייקט, והוא יהיה רשאי בתוך 10 ימים ממועד קבלת הסטטוס, להעיר הערות בגין אי התאמות להוראות הסכם השינויים.

מסמך חתום
מס' 515510030
תאריך חתימה: 11/11/2019
שם החתום: אלקטרה בנייה בע"מ
מס' זהות: 515510030

27.4.6 מובהר כי לא יבוצע כל שינוי ביחידת מזמין ללא עריכת הסכם שינויים כאמור, לא תחול על המזמין כל חבות כספית בגין שינוי שלא נחתם על ידו כאמור לעיל ולא תעוכב מסירת היחידה אלא בהתאם להוראות סעי' זה.

27.4.7 התמורה מחבר המזמין עבור השינויים תגיע במלואה לקבלן והוא יהיה האחראי הבלעדי לגבייתה ולא תחול על המזמין כל אחריות לכך.

27.4.8 הקבלן יהיה אחראי בלעדית כלפי חבר המזמין ו/או המזמין בכל הקשור לשינויים אשר יוזמנו ע"י חבר המזמין לביצוע על ידי הקבלן. הקבלן הינו האחראי הבלעדי (לרבות אדריכל השינויים מטעמו) על כל שינוי שהתקשר ע"י מי מיחיד המזמין, בכל הקשור להתאמת התיקון להיתרים, לתקנים, לתקנות ולהוראות כל דין (בכפוף להוראות סעי' 27.3 לעיל ולאחריות היועצים מטעם המזמין, שאישרו את השינוי). כמו כן, כל דרישה לתיקון פגמים ו/או ליקויים שתבוא מחבר המזמין ו/או מהמזמין, תחייב את הקבלן לביצוע התיקונים, כאילו הייתה דרישה בהתאם להוראות חוזה זה. ביצוע התיקון יהיה בסמוך דרישת המזמין בהתאם לאופי הליקוי ובשום פנים ואופן לא יגרום לעיכוב כלשהו במסירת החזקה לחבר המזמין.

27.4.9 הקבלן יהיה רשאי להתנות מסירת היחידה לחבר המזמין הרלוונטי בתשלום חוב כספי בקשר לשינויים שהוזמנו על ידו.

27.4.10 בהתאם לדרישת המפקח ובמקרים חריגים בלבד ידווח הקבלן למפקח על דרישת שינויים שנתבקשה ממנו ועל התקדמות ביצוע השינויים שנתבקשו.

27.4.11 במידה והקבלן קיבל כספים מחבר המזמין עבור שינויים אך לא ביצעם, יהא המזמין ו/או חבר המזמין רשאי אך לא חייב, לקזז סכומים אלו מהמגיע לקבלן על פי חוזה זה ולהחזירם לחבר המזמין, או לבצע את השינויים בעצמו או על ידי מי מטעמו.

27.4.12 מוסכם בזה כי אין בביצוע שינויי הדיירים כאמור לעיל בכדי לפגום ו/או לגרוע ו/או לשנות מתנאי חוזה זה וביצוע השינויים עבור חברי המזמין לא יהווה כל סיבה/עילה להארכת תקופת הביצוע, לעיכוב במסירת היחידה/ות ולא יהיה תוקף לכל דחיה, ומובהר כי לא יהיה בכל שינוי כדי לגרוע מאחריות הקבלן לטיב העבודות, אלא ככל שסוכם בין חבר המזמין והקבלן בהסכם השינויים.

27.4.13 מתלקת שינויי דיירים של הקבלן תפנה לכל דייר ודייר, טלפונית ובכתב, ותיידע אותו בדבר האפשרות לבצע שינויים ביחידתו במסגרת התקופות הנקובות ברשימת המועדים הנזכרת בסעי' 27.1 לעיל.

27.4.14 הקבלן ינהל על חשבונו תיקי דיירים לכל אחד מיחיד המזמין אשר יכלול תכנון שלם ומפורט של כל יחידה. בנוסף, ינהל הקבלן על חשבונו גם תיק שינויי דיירים ביחס לכל יחידה בנפרד אשר יכלול את כל המסמכים והאישורים הרלוונטיים לשינויים, לרבות הסכם הזמנת שינויים חתום ע"י הדייר הרלוונטי. מובהר כי הדייר יישא במלוא עלויות פתיחת תיק הדיירים בסך 1500 ₪, לא כולל מע"מ ואלו, אינן כלולות בתמורה הקבועה עפ"י חוזה זה (ואולם מובהר כי דייר אשר אינו מעוניין בביצוע שינויים לא יידרש לשלם את ה- 1,500 ₪ + מע"מ הנ"ל). הקבלן מתחייב להמציא העתק מתיק דייר לבעל הזכויות ביחידה.

הקבלן ימציא לאישור המפקח דוגמא של נוסח תיק הדייר וזאת עד חודשיים ממועד צו התחלת עבודה של שלב ב', וככל שיידרש הוא יתקן בהתאם להוראות המפקח. לשם הכנת תיק הדייר יסוכם הספקים 2 חודשים לפני צו התחלת עבודה של שלב ב'. במועד צו התחלת עבודה של שלב ב' יימסרו לקבלן, ע"י המפקח תוכניות אדריכלות, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר ותקרות מונמכות – ולאחר מכן הקבלן יכין את תיק הדייר לאישור המפקח, בתוך 2 חודשים.

27.5 הקבלן מאשר בזה כי ידוע לו כי כל תוספת לתמורה הנובעת מהוספת השינויים האמורים בסעיף זה ישולמו ע"י חברי המזמין לקבלן במישרין וימומנו ממקורותיהם העצמיים של חברי המזמין ולא ממימון שיינתן לחברי המזמין ע"י הבנק המממן.

27.6 על אף האמור לעיל ולהלן, שינויים שיידרשו ע"י המזמין או חברי המזמין ואשר לא יהיה בהם כדי להוסיף חומרים או עלויות כלשהן לקבלן ויהיו במסגרת לוחות הזמנים שיקבעו ע"י הקבלן בסעיף 27.1 להלן, או שיבוקשו בטרם התחלת ביצוע (של הפרט בו מבוקש השינוי) ואין בהם תוספת חומרים ו/או עבודה שיבוקשו במועד אשר לפי שיקול דעתו של המפקח אין בו כדי לעכב את הקבלן בלוחות הזמנים של הביצוע ואינו מחייב דחיה של מועד המסירה, וכן עבודות כמפורט להלן:

הזת ו/או ביטול מחיצות פנים ללא תוספת מטראז'.

הזת נקודות חשמל באותו חדר.

הזת נקודת גז באותו קיר.

מ.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. FRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

אלקטרה בנייה בע"מ
י.ש. נג

מסמך זה יחידתו של המזמין
מסמך זה יחידתו של המזמין
מסמך זה יחידתו של המזמין

כל השינויים המנויים לעיל יבוצעו ע"י הקבלן ללא תמורה נוספת וללא הארכת מועדים ובלבד שיוזמנו 60 יום לפני המועד הצפוי ליציאת רצפת דירתם כפי שיופיע בתיק הדייר. שינוי שיתבקש לאחר מועד זה יהיה בתשלום.

27.7 מובהר כי במסגרת הזמנת השינויים, יחיד המזמין יהיה זכאי להזדכות על רכיבים שיבטל מהמפרט, בהתאם למחירון כאמור בסעיף 27.4 לעיל.

27.8 מובהר כי תמחור של שינויים כאמור עפ"י סעי' 27.4 יעשה בטרם ביצוע העבודות המתבקשות בשינויים, במסמך הזמנת שינויים בכתב, אשר ייחתם ע"י המזמין, המפקח והקבלן.

27.9 מובהר כי כל תשלום שיידרש בגין שינויי דיירים יחייב אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם ע"י יחיד המזמין בטרם ביצועו. הקבלן יהיה רשאי לעכב ביצועו של שינוי אשר לא אושר בכתב ע"י יחיד המזמין הרלוונטי, לרבות בקשר להסכמתו למחיר השינוי.

27.10 ככל והקבלן סבור כי השינוי שנתבקש ממנו ע"י מי מיחיד המזמין מחייב דחיית מועד מסירה של היחידה, הוא יודיע בכתב לחבר המזמין את משך הדחייה הנדרש על פי האמור בסעיף 27.4.5 לעיל. ידוע לקבלן כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרוייקט יגרום למזמין ו/או מי מיחידיו נזק כבד, בין היתר בהתחשב בכך שכל הפרוייקט מבוצע בהיתר בניה אחד ויימסר עפ"י טופס 4 אחד. דחיית מועד מסירה בגין שינוי דיירים היא בין הקבלן לדייר בלבד במסגרת הסכם השינויים ובהתאם לסעיף 27.4.5 לעיל. הקבלן מתחייב כלפי המזמין כי דחיית המסירה אינה פוגעת בקבלת טופס 4 לכל הפרוייקט.

27.11 **בריכות** - הקבלן מצהיר כי ידוע לו שככל והדבר יאושר בהיתר הבניה, בפרוייקט יהיו מספר יחידות בהן יהיה ניתן להקים בריכות שחיה פרטיות על פי הפירוט שבהיתר הבניה (לרבות בריכה בבניין המשרדים). ככל ואכן בעלי יחידות אלה יבחרו בהקמת בריכה/ות בפועל ביחידותיהם - הם יישאו בעלות נפרדת לשם ביצוע הביסוס (מעבר לתכנון הקיים), חיזוק הקונסטרוקציה ככל שנדרש ובעלויות הישירות הנובעות מבניית הבריכות ביחידותיהם, במסגרת ניתוח מחירים כמוגדר בסעיף 27.3 בקשר ל"שינויי דיירים", כאשר המחיר יקבע בהתאם לתוכניות היחידה והבריכה הרלוונטיות, בהתאם לקביעת הקונסטרוקטור.

28. הפסקת העבודות

28.1 מובהר כי בכל הנוגע להפסקת עבודה טרם התחלת שלב ב' - יחולו הוראות סעיף 1.10 לעיל.

28.2 הקבלן יפסיק את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המפקח בהתאם לתנאים ולתקופה שיצוינו בהוראה, ולא יחדשן אלא אם נתנה לו ע"י המפקח הוראה בכתב על כך (לרבות במקרה בו ישנו פער בין מועד קבלת היתרי הבניה השונים לבין קצב ביצוע העבודות בפועל).

28.3 הופסק ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, מכל סיבה שהיא, ינקוט הקבלן באמצעים להבטחת העבודות, להגנתן ולשמירה על האתר לפי הצורך לשביעות רצון המפקח. הקבלן והמפקח יתעדו את מצב הבניה והפרוייקט במועד הפסקת העבודה כמורט בסעי' 28.6 להלן.

28.4 הוצאות שנגרמו לקבלן כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע כל העבודות לפי הוראות המפקח כאמור בסעיף 28.2 לתקופה העולה על 30 יום במצטבר - תחולנה על המזמין ובלבד שהקבלן לא יהא רשאי לדרוש תשלום הוצאות, כני"ל אלא אם תוך 60 יום מיום קבלת הוראות המפקח נתן הקבלן למפקח הודעה בכתב על כוונתו לדרוש את תשלום ההוצאות הנ"ל. שיעור ההוצאות ייקבע ע"י המפקח לאחר שיינתן לקבלן להשמיע טענותיו ולהגיש חשבונותיו בצרוף אסמכתאות.

בכל מקרה סך ההוצאות לא יעלה על הוצאותיו הממשיות של הקבלן בגין הפסקת העבודות (לרבות חומרים שהתקלקלו ו/או שאין אפשרות או צידוק כלכלי להעבירם לאתר אחר של הקבלן ו/או הוצאות תפעול שאין אפשרות להפסיקן). כמו כן לא יעלה על הסכומים המקובלים בשוק. הוצאות ממשיות לעניין זה הינן שכר עבודה לעובדים ולמנהלים המצויים בשטח בפועל ובכפוף לאישור מספרם ע"י המפקח מראש ובכתב, והוצאות בגין ציוד שהושכר, דמי שימוש תבניות, שמירה ודמי שימוש המשרד והאחסנה באתר ואלו בלבד ובכפוף לסעיף 28.12.2 להלן.

על אף האמור לעיל לא יגיע לקבלן תשלום לפי סעיף זה אם ההפסקה הזמנית נגרמה בשל כח עליון כהגדרתו בחוזה זה (אך בכפוף לאמור להלן) ו/או בשל נסיבות כמפורט בסעיף 28.8 או 28.10 להלן ו/או בשל מעשה ו/או מחל של הקבלן ו/או במקרה שהקבלן לא עשה מאמצים סבירים למזער את הנזק, ככל האפשר. מובהר בזאת למען הסדר הטוב שפרט להוצאות הממשיות כאמור לא יהיה הקבלן זכאי לפיצויים כלשהם. אם ההפסקה הזמנית נגרמה בשל כוח עליון כהגדרתו בחוזה זה, יהיה קבלן זכאי למחצית הוצאותיו הממשיות בתקופת ההפסקה כולה.

משרד הנדסה
מ.א.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
מ.א.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ

28.5 מבוטל.

28.6 בכל מקרה של הפסקה זמנית בביצוע העבודות (שאינה באשמת הקבלן), יהיה הקבלן חייב לחדש ביצוע בתוך 30 יום ממועד דרישת המזמין במחירי החוזה וללא כל תוספת או פיצוי (בכפוף להחזר ההוצאות כקבוע בסעיף 28.4 לעיל) אך יהיה זכאי לתאום לוח הזמנים באופן שמועדי הבצוע של עבודות שטרם בוצעו ידחו בתקופה השווה לתקופת הפסקת העבודות בתוספת 10 ימי התארגנות בתוספת עלות התארגנות סבירה, ככל שהמפקח הורה להוציא עובדים ו/או מנוף ו/או אמצעים אחרים.

28.7 מובהר בזאת כי במקרה של הפסקת עבודות בין שלב א' לשלב ב', יבצע הקבלן בדיקת כוח משתייר לעוגנים שביצע בשלב א. במידת הצורך ידריך את העוגנים מחדש ו/או יבצע עוגנים חדשים במקומם בהתאם לאישור המפקח. המזמין ישלם לקבלן בגין הבדיקות והטיפול בעוגנים במסגרת עבודות נוספות לפי קביעת המפקח.

במקרה כאמור, בנוסף, יקבל הקבלן תוספת בגין הוצאות מינימליות בפועל – 118,000 ₪ לחודש. יחד עם זאת, במקרה של התראה בדבר הפסקת העבודות, שתשלח 60 יום לפחות לפני סיום עבודות הדיפון והחפירה, ישולמו לקבלן הוצאות בגין חודש 1 מלא בלבד ומעבר לכך ישולמו הוצאות סייר בלבד בגין יתרת החודשים, בסך עד 15,000 ₪ לחודש בלבד, בכפוף להוראות חברת הביטוח. בנוסף, סוכם כי עלות הביטוח בתקופת ההפסקה תחושב ביום סגירת פוליסת הביטוח בהתאם לחלוקת הפרמיה במספר חודשי תוקף הפוליסה.

28.8 הופסק בצוע העבודות לצמיתות בכל שלב שהוא לאחר שהוחל בפועל בביצוע תעשינה מדידות סופיות לגבי העבודות שבוצעו או/וגם שנותרו לבצוע ולא הופסקו, לכל המאוחר תוך 30 יום מגמר בצוע אותן עבודות או תוך 30 יום מתאריך מתן ההוראה לפי סעיף 28.2 לעיל, הכול לפי המאוחר יותר וישולמו לקבלן הסכומים הבאים:

28.8.1 הסכום המגיע בהתאם לתוצאות המדידות והמחירים בהתאם לחוזה. מובהר כי בנוסף הקבלן יהיה זכאי להחזר התשלומים שביצע בגין מוצרים שרכש ליחידות הפרוייקט ואין אפשרות לבטל את רכישתם, וזאת בכפוף לכך שהקבלן המציא למזמין את העתק כל הקבלות, תעודות המשלוח וכד' ביחס להזמנת המוצרים כאמור ובכפוף לכך שימסור למזמין את כל המוצרים בגינם מבוצעת ההשבה, כשהם במצב טוב, תקין ושמיש.

28.8.2 מחיר החומרים שסופקו ע"י המזמין באם הקבלן חויב בהם ולא נעשה בהם שימוש בעבודות ונמסרו למזמין כשהם שלמים ותקינים.

28.9 הופסק בצוע העבודות, כולן או מקצתן, לצמיתות אחרי חתימת החוזה אך לפני צו התחלת עבודה או לפני שהקבלן החל בבצוע העבודות למעשה, לא יהא זכאי הקבלן לפיצוי כלשהו מהמזמין ביחס לאותו השלב הרלוונטי ולא להחזר הוצאות מכל סוג שהוא אך יהיה זכאי לבצע את העבודות ככל שיחליט המזמין לבצע את הפרוייקט, בכל מועד מאוחר יותר.

28.10 עתיקות - נגרמה ההפסקה בשל המצאות עתיקות בפרוייקט, המזמין ישא בעלויות כמפורט בסעיף 28.4 לעיל. על אף האמור לעיל, מובהר כי הפסקת עבודות תחול במקרה שלא תתאפשר המשכת העבודות באתר ובפרוייקט כולו, אולם ככל והעתיקות שימצאו יאפשרו הפסקת עבודה בחלק מהפרוייקט בלבד (כך שלא ישפיעו על יתר הפרוייקט), כי אז הקבלן יהא מחוייב להשלים את כל העבודות במועדן למעט מה שלא ניתן להשלים בשל העתיקות כאמור לעיל.

28.11 תשלום הסכומים כאמור בסעיפים 28.8 או 28.4 לעיל, לפי העניין, יהווה סילוק סופי של כל תביעות הקבלן, כולל תביעות לפיצויים כתוצאה מהפסקת העבודות ותביעות לכיסוי הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר וכתוצאה מהפסקת העבודות, ופרט לכך לא יגיע לקבלן דבר מהמזמין, למעט זכותו להשבת הערבות (כהגדרתה) בכפוף למילוי הוראות המפקח והבנק המממן בקשר עם כך. עם בצוע התשלום יהיה המזמין חפשי ומשוחרר מכל התחייבות כלפי הקבלן, למעט ככל שיבקש להשלים את העבודות ובמקרה כאמור תקום לקבלן הזכות להשלימן.

28.12 נגרמה הפסקת בצוע העבודות באשמת הקבלן לפי שיקול דעתו של המפקח (לרבות במקרה בו בעקבות הפרת מי מהתחייבויות הקבלן על פי חוזה זה הורה המזמין על הפסקת בצוע העבודות) - תחולנה כל ההוצאות שנגרמו לקבלן עקב כך על הקבלן, ולא יגיע לקבלן כל פיצוי עקב כך, והוא יחוייב לשוב לעבודה באופן מיידי ולעמוד בלוחות הזמנים ללא דחיית מועדים. הפסקת עבודות כאמור, העולה על 30 יום במצטבר ו/או 14 יום רצופים, תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

28.13 מבוטל

טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515570030 .s.n

אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג

מ.א. טריגו סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515570030 .s.n

29.3 הפסקת עבודת הקבלן וסילוק ידו של הקבלן לפי סעיף 29.1 לעיל אין בהם משום חיוב המזמין בביטול החוזה ע"י המזמין ו/או חברי המזמין, והקבלן יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי החוזה פרט להתחייבויות שהמזמין ימנע אותו מלמלאן, ומאידך לא יהא המזמין ו/או חברי המזמין חייבים כלפי הקבלן אלא בהתחייבויות המפורטות בסעיף 29 רבתי זה והאמור לעיל לא יגרע מכל סעד (לרבות ביטול ו/או החלפת הקבלן) לו יהיה זכאי המזמין עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

29.4 ממועד תפיסת העבודות ע"י המזמין ועד להשלמת העבודות לא יהיה הקבלן זכאי לכל תשלום מהמזמין או מחברי המזמין. מובהר כי ככל ותחול מחלוקת כספית בין הקבלן לבין המזמין, לא תמנע המחלוקת את זכות המזמין לצו הפסקת עבודה (כהגדרתו לעיל) ו/או לסילוק ידו של הקבלן מהמקרקעין והעבודות.

29.5 במקרה של סילוק יד כאמור, לצורך עריכת החשבון בין הקבלן והמזמין יקבע המפקח את הבאות:

29.5.1 שיש לזקפם כמשולמים (להלן: "שכר עבודות שבוצעו").

29.5.2 אומדן הסכום שהיה מגיע לקבלן אילו השלים העבודות בניכוי הסכומים ששולמו לקבלן או שיש לזקפם כמשולמים (להלן: "אומדן שכר החוזה").

29.5.3 ההוצאות הצפויות להשלמת העבודות וביצוע עבודות בתקופת האחריות והבדק בהתאם להערכת המפקח בתוספת 15% כהוצאות תקורה של המזמין ו/או חברי המזמין (להלן: "הוצאות השלמת העבודות").

29.5.4 הנוק שנגרם למזמין ו/או לחברי המזמין בגין הדחייה בהשלמת העבודות, כל נזקים והוצאות אחרים שנגרמו למזמין ו/או לחברי המזמין בגין סילוק יד הקבלן וכל פיצוי אחר שהקבלן חייב בתשלום למזמין ו/או לחברי המזמין (להלן: "נזקי המזמין").

29.6 עלה אומדן שכר החוזה על הוצאות השלמת העבודות ונזקי המזמין, ישולם הפרש או חלק ממנו לקבלן, ובלבד שהקבלן לא יהיה זכאי לקבל סכום העולה על שכר העבודות שבוצעו בצרוף ערך החומרים שנעשה בהם שימוש ע"י המזמין ו/או חברי המזמין לפי סעיף 29.2 לעיל כפי שיקבע ע"י המפקח.

29.7 עלו הוצאות השלמת העבודות ונזקי המזמין על אומדן שכר החוזה, יהא הקבלן חייב בתשלום ההפרש למזמין ו/או לחברי המזמין והמזמין ו/או חברי המזמין יהיו זכאים לגבותו מהקבלן בכל דרך שיראה לנכון. המזמין ו/או חברי המזמין יהיו זכאים לתבוע ולקבל הפרש זה או כל חלק ממנו מהקבלן בכל עת ואף לפני מועד השלמת העבודות ובדקן ובלבד שהתביעה תבוסס על אומדן המפקח.

29.8 להסרת ספק, בכל מקרה של הפסקת עבודת הקבלן וסילוק ידו של הקבלן לפי סעיף 29.1 לעיל לרבות במקרים כאמור בסעיף 29.9 להלן, אזי גם אם יתגלו חילוקי דעות בין המזמין לקבלן בנוגע לכספים המגיעים לקבלן מאת המזמין או מי מיחידיו ו/או בגין היקף העבודות שבוצעו ע"י הקבלן ו/או בגין טיב העבודות שבוצעו על ידו ו/או כל חילוקי דעות אחרים בקשר לפרוייקט ו/או לסיום עבודתו של הקבלן בפרוייקט, לא יפגע הדבר בזכותו של המזמין להחליף את הקבלן בקבלן אחר.

29.9 הזכות למזמין ו/או לחברי המזמין לעשות שימוש מידי בזכויותיו לפי סעיף 29 ללא צורך בכל התראה מוקדמת בכל מקרה שהקבלן פושט את הרגל, או הגיש בקשה להקפאת הליכים או להסדר או סידור כלשהו עם או לטובת נושיו או שניתן נגדו צו קבלת נכסים, או מונה לו מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כונס ו/או מפרק, זמני או קבוע, או אם הוגשה נגדו בקשת פירוק אשר לא בוטלה בתוך 90 יום ממועד המסירה לקבלן או ניתן צו או נתקבלה החלטה לפירוקו, או שהבנק דרש מהמזמין את הפסקת עבודות הקבלן בפרוייקט או שהקבלן אינו משלם את חובותיו או מתקשה בתשלומיו באופן שלפי שקול דעת המפקח או המזמין עלול לפגוע בכושרו לממן ביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, וכן במקרה שיש בידי המזמין הוכחות להנחת דעתו שהקבלן נתן או הציע, במישרין או בעקיפין, בעצמו או ע"י אחרים, לאדם אחר, שוחד, מענק או כל טובת הנאה בקשר להשגת ההתקשרות עפ"י חוזה זה ו/או לכל דבר הקשור בבצועה.

30. ניקוי עם סיום העבודות ופנוי האתר

30.1 בגמר כל העבודות, יהיה הקבלן חייב לנקות ולפנות על חשבונו הוא את האתר מכל ציוד, מתקנים, אמצעים, פסולת, שיירי בנין וחומרים אחרים - בין אם הם נובעים מהעבודות ובין אם נובעים מקבלנים מיוחדים ו/או אחרים - ולהשאיר האתר נקי כשסביבתו מיושרת הכול לשביעת רצונו של המפקח וכשהיחידות פנויות מכל פסולת ו/או לכלוך ו/או כלים ו/או ציוד ו/או חומרי בניה, כשהן נקיות באופן המאפשר בדיקתן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - על הקבלן לנקות ולהוריד כל כתמי צבע או נוזלים אחרים וכן סימני לכלוך אחרים ועקבותיהם מחלקי העבודות השונים, ועליו להשאיר את כל העבודות מושלמות נקיות ומוכנות לשימוש. בנוסף, לקראת מסירת השטחים המשותפים והציבוריים ומסירת כל יחידה לחבר המזמין, על הקבלן לבצע ניקיון יסודי של השטחים וכל יחידה כאמור ע"י חברת ניקיון שתאושר ע"י המפקח.

מסמך חתום ומוחזר
תאריך: 10/10/2020
שם: אלקטרה בנייה בע"מ

מובהר כי קבלנים מיוחדים ו/או אחרים יידרשו על ידי הקבלן לפנות את הפסולת שלהם למכולות של הקבלן (ובהתאם להנחיותיו) והוא יהא אחראי כלפי המזמין לטפל בכך, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקבלן כלפי אותם קבלנים מיוחדים ו/או אחרים ככל שלא יעשו כן.

30.2 נמסרו לפי דרישת המזמין חלקים של העבודות קודם לגמר כל העבודות תחולנה הוראות סעיף זה על חלקי העבודות שנמסרו. האמור בסעיף זה מתייחס גם לכל הנוגע לעבודות קבלנים מיוחדים.

30.3 הקבלן יבצע האמור בסעיף 30.1 לעיל גם באופן שוטף במהלך בצוע העבודות בהתאם להוראות כל דין ולדרישת הרשויות.

30.4 הקבלן לא ישפוך עודפי חומרים ואשפה אלא במקום שהרשות המוסמכת המתאימה הרשתה זאת, ויקפיד כי הובלת חומרים ואמצעים לאתר וממנו תיעשה ללא השלכת פסולת, נזילות וכתמים ומבלי שייגרמו נזקים בדרכים ובמתקני או בשטחי הפרוייקט (הרכוש המשותף ו/או היחידות השונות) ויהיה חייב לשפות את המזמין וחברי המזמין בגין כל דרישה, תביעה והליכים משפטיים, במידה וינקטו כנגד המזמין ו/או חברי המזמין, בגין הפרת התחייבותו דלעיל של הקבלן. בכל מקרה אין לקבור פסולת באתר. לפי דרישת המזמין, ימציא הקבלן אישור בדבר התקשרותו עם אתר פסולת מאושר לצורך הטמנת הפסולת מחוץ לאתר. מוסכם כי ככל שמכל סיבה שהיא ישלם המזמין מקדמה עבור התקשרות עם אתר פסולת כחלק מתנאי היתר הבניה, יקוּזו ויופחת הסכום מחשבון הקבלן.

30.5 כל שעל הקבלן לבצע לפי סעיף זה יהיה על חשבונו.

31. מסירת העבודות

31.1 במועד גמר העבודות לטופס 4 (ולפחות 6 שבועות בטרם הגיע מועד גמר העבודות לטופס 4) יודיע הקבלן בכתב למפקח כי העבודות מוכנות למסירה, ותוך 7 ימים מקבלת ההודעה יקבע המפקח מועד ביקור באתר ויערוך בו פרוטוקול ראשוני המתייחס למידת גמר העבודות לטופס 4 (בשטחי הרכוש המשותף, השטחים הציבוריים והפתוחים, מבני העירייה והיחידות השונות), התאמתן למפרט ולהיתר הבניה (ולתוכניות שינויים, ככל שנעשו) ומצבן (להלן: "**הפרוטוקול הראשוני**"). המפקח ימלא בפרוטוקול הראשוני כל ליקוי שימצא ושניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה והקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים והחוסרים שירשמו בפרוטוקול הראשוני בתוך פרק הזמן שייקבע המפקח לביצוען ולאחר מכן יערך סיור חוזר עם המפקח לאישור ביצוע התיקונים כאמור. מובהר כי רק לאחר קבלת אישור המפקח בכתב לביצוע כל התיקונים ולאחר קבלת טופס 4 וחיבור הדירה לחשמל ע"י יחידי המזמין יהיה רשאי הקבלן לזמן את נציגות המזמין והמפקח למסירת השטחים הציבוריים והרכוש המשותף. תקופת ביצוע התיקונים שנדרשו ע"י המפקח בפרוטוקול הראשוני נכללת בתקופת הביצוע לפי חוזה זה ולא תינתן לקבלן הארכה של תקופת הביצוע בשל הצורך בתיקונים וביצועם. מובהר כי רק לאחר מסירת השטחים הציבוריים לידי נציגות הקבוצה יהיה זכאי הקבלן להתחיל לזמן את יחידי המזמין לקבל את החזקה ביחידותיהם כמפורט בסעי' 31.8 להלן.

מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 9.2.3 ו- 14.1 לעיל.

על אף האמור לעיל, הקבלן מצהיר כי ידוע לו שמבני העירייה חייבים להימסר לידי נציג העירייה בטרם התחלת ביצוע מסירות בכל חלק אחר של הפרוייקט וכי יחידי המזמין לא יהיו רשאים לקבל חזקה בכל יחידה ו/או שטח אחר בטרם תועבר החזקה לידי נציג העירייה כאמור, לשביעות רצונו. כל עיכוב שיחול במסירת מבני העירייה, מסיבות הקשורות בקבלן בלבד, ואשר יגרור עיכוב במסירת יחידות המזמין יחשב כעיכוב מטעם הקבלן לכל דבר ועניין, והקבלן לא יהא רשאי לחייב את המזמין ו/או מי מיחידיו לקבל חזקה בטרם מסירת מבני העירייה כאמור (מבלי שהדבר יחשב כסירוב מטעם המזמין לקבלת חזקה).

בנוסף, באשר לבניין המשרדים – מוסכם כי עד למועד סיום שלד בניין המשרדים סיטיאל תגיש לקבלן תוכניות מפורטות לביצוע עבודות גמר ביחידות המשרדים ו/או המסחר שבשטח בניין המשרדים, באופן מלא או חלקי, לפי שיקול דעתה הבלעדי. בהתייחס לשטחים שהינם בבעלות סיטיאל. הקבלן מתחייב לתת לסיטיאל הצעת מחיר מטעמו לביצוע עבודות הגמר (בתמורה נפרדת מהתמורה הנקובה בחוזה זה) ולסיטיאל תעמוד הזכות לבחור בין 2 חלופות:

האחת – להתקשר עם הקבלן בהסכם לביצוע עבודות הגמר בתנאים שיקבעו ביניהם.

השניה - להחליט שברצונה לבצע את עבודות הגמר באמצעות מי מטעמה שאינו הקבלן, ובמקרה כזה הקבלן מתחייב לבצע לסיטיאל מסירה זמנית (כבר רשות בלבד לצורך ביצוע עבודות גמר) על מנת שסיטיאל תוכל להשלים את כל עבודות הגמר עד למועד המסירה הכללי של הפרוייקט. מסירה זו לא תהיה מאוחר מ-12 חודשים לפני המועד הצפוי לטופס 4 וגמר עבודות אלו יהיו עד 6 חודשים לפני המועד הצפוי לטופס 4. טרם המסירה הזמנית יבוצע פרוטוקול ראשוני ויחולו הוראות סעי' זה לעיל (פסקה ראשונה) בשינויים המחוייבים.

מסירת חלקי העבודות
לסיטיאל
03-515510030

זה ייחשב לתאריך גמר העבודות ביחס לאותה יחידה ולמועד בו תחל תקופת הבדק בה, וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויותיו של הקבלן עפ"י הסכם זה.

31.6 הזכות למזמין לדרוש מהקבלן למסור לו חלק מהיחידות עוד לפני השלמת כל העבודות, ועל הקבלן למלא אחר דרישות המזמין. במקרה זה תחולנה הוראות החוזה המתייחסות להשלמת בצוע העבודות ומסירתן, בשנויים המחויבים, על היחידות הנמסרות בלבד. הוראות סעיף 31.4.2 לא יחולו במקרה זה ביחס להפחתת 15% כאמור.

31.7 הקבלן יטפל בעצמו ועל אחריותו בקבלת טפסי 4 ובקבלת תעודות גמר מהרשות המקומית לביצוע כל חלק מהעבודות וביצוע תיקונים והשלמות עפ"י דרישות הרשות המקומית, בכפוף לכך שהיו היתרי בניה בתוקף, שהמזמין שילם את כל האגרות הנדרשות לשם כך, שהמזמין שילם לכל היועצים והמתכננים שנדרשת חתימתם לעניין טופס 4 ושיחיד המזמין לא ביצעו באופן עצמאי שינויים ביחידה המונעים הוצאת טופס 4. ככל וטופס 4 עוכב בשל אי סיום עבודות פיתוח ו/או תשתיות ע"י משב"ש ו/או הרשויות לא יהווה הדבר הפרה מצד הקבלן.

31.8 האמור בסעיף זה אינו בא במקום תהליך קבלת היחידה על ידי חבר המזמין ו/או כל מי מטעמו. ובכל מקרה, הקבלן חייב לקבל את חתימת כל אחד מחברי המזמין על פרוטוקול מסירת היחידה שלו (להלן: "פרוטוקול המסירה"). במועד מסירת היחידה לחבר המזמין יערך פרוטוקול אשר יציין את מצב היחידה וכל אי התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם אשר ברצון חבר המזמין לרשום. כל אחד מיחיד המזמין יהיה זכאי להביא נציג מטעמו (לרבות מפקח ו/או חברת בדק בית פרטית) שיתלווה אליו לבדיקת היחידה ויהיה זכאי לרשום בפרוטוקול את כל הליקויים שימצא ושניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה. הקבלן מתחייב לתקן את כל הליקויים כאמור ובמקרה של מחלוקת בדבר קיומו / אי קיומו של ליקוי – יכריע בדבר המפקח מטעם המזמין. פרוטוקול המסירה ייחתם ע"י הקבלן, המפקח וחבר המזמין ו/או מי מטעמו (לרבות רוכש שרכש את היחידה מאת יחיד המזמין הרלוונטי). הקבלן יפעל בהקדם לתיקון כל הליקויים שיכללו בפרוטוקול המסירה אשר החובה לתקנם חלה על הקבלן בהתאם לקביעת המפקח. מוסכם כי ככל ומי מחברי המזמין לא חתם, מכל סיבה שהיא, על פרוטוקול המסירה למרות התקיימות תנאי סעיף 31.2 (למעט סעיף 31.2.9), יתייחס היחידה כיחידה שנמסרה לידי יחיד המזמין הרלבנטי מיום חתימת המפקח על פרוטוקול המסירה ו/או ממועד אישור המפקח שהדירה ראויה למסירה וממועד זה תחשב היחידה כאילו נמסרה ליחיד המזמין הרלוונטי לכל דבר ועניין. מובהר בזאת, כי אין לחברת הבדק בית פרטית הסמכות להחליט האם הדירה ראויה למגורים.

32. בדק ואחריות

32.1 תקופת הבדק בהתאם לחוזה תחל ביחס לכל אחת מהיחידות החל ממועד המסירה של אותה יחידה רלוונטית (כמפורט בסעי' 14.3 לעיל) ועריכת פרוטוקול מסירה בגינה, ועד לתום תקופת הבדק הקבועה לליקויים ספציפיים בתוספת לחוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן: "תקופת הבדק"). הקבלן מקבל עליו אחריות לתיקון כל ליקויי הבניה שיתגלו בפרוייקט לרבות ביחידות חברי המזמין והוא מחיל עליו את כל החיובים החלים על פי חוק המכר דירות, בכפוף לסיפת סעי' 14.5 לעיל, למשך כל תקופות הבדק כאמור לעיל ותקופות האחריות בהתאם לחוק המכר דירות (להלן - "תקופת האחריות"), והכל באופן שיוסיף על כל התחייבות אחרת של הקבלן לפי חוזה זה ולא יגרע ממנה.

הקבלן מתחייב להעמיד לרשות המזמין כח אדם בכמות מספקת אשר יהיה זמין לקבלת תלונות הדיירים ולתת מענה ביצועי לתלונות אלו בתוך 24 שעות לגבי תקלות אלקטרומכניות, במערכת האינסטלציה, החשמל והאיטום ותוך זמן סביר לתקלות אחרות, לפי העניין. פרטים לגבי דרכי ההתקשרות הישירה מול הקבלן ימסרו ע"י הקבלן לדיירים עם מסירת היחידות לחברי המזמין.

32.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 32.1 לעיל בכל מקרה בו יקבל המזמין דרישה או תביעה כלשהי מכל צד ג' שהוא לרבות ביחס לליקויים ביחידתו ו/או ברכוש המשותף ו/או וכיוצ"ב, יחולו הוראות השיפוי המוזכרות בסעי' 18 לעיל. מבלי לגרוע מחובת הקבלן כאמור, הקבלן מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שפוטי או מעין שפוטי אחר אשר יוטל כנגד המזמין או חברי המזמין כאמור, בתוך 60 יום מיום הטלתו של אותו צו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המזמין למנות עורך דין מטעמו על מנת להתגונן בפני אותה התביעה.

32.3 מובהר כי חובת הקבלן לבדק ולאחריות כאמור בסעי' 32.1 לעיל הינה גם באשר לשינויי דיירים ותוספות שיוזמו ע"י חבר המזמין ביחידתו ובוצעו על ידי הקבלן.

32.4 היה וצוינו בפרוטוקול מסירה של יחידה כלשהי ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בפועל.

32.5 נתגלו בתקופת הבדק נזקים, מגרעות או קלקולים בעבודות הנובעים לדעת המפקח מעבודה לקויה או מחומרים גרועים או פגומים, או נתגלתה רטיבות במעטפת המבנה והקבלן יקבל הודעה בכתב על כך מאת המזמין או המפקח או חברי המזמין, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו את המגרעות, הקלקולים והנזקים או לבנות

מחדש או להחליף על חשבונו בעצמו או באמצעות מי מטעמו, כל פריט מקולקל או פגום ולבצע את כל העבודות מתחייבות לשם כך (להלן: "עבודות בדק") כל זאת ברמת ביצוע מעולה ובחומרים מעולים, וזאת במועדים כדלקמן:

32.5.1 ליקוי שלפי טיבו יש לתקנו באופן מיידי (כגון: ליקויים ו/או נזקי צנרת, חשמל וכד' ו/או שמונע שימוש סביר ביחידה ליעוד הרלוונטי לה) - יתוקן באופן מיידי ולא יאוחר מ - 24 שעות ממועד הודעה (אף שאינה בכתב).

32.5.2 ליקוי שלפי טיבו אינו דחוף יתוקן בתוך 30 יום ממועד הודעה בכתב בגינו.

32.5.3 ליקוי שאינו דחוף וניתנה הודעה בכתב בגינו במועד הסמוך לתום 12 חודשים ממועד המסירה (כמפורט בסעי' 11.8.2 לעיל) - יתוקן ככל האפשר באופן מרוכז יחד עם ליקויים ביחידות אחרות (ככל שיהיו) ובכל מקרה לא יאוחר מתום 30 יום מתום 12 חודשים ממסירת היחידה הרלוונטית.

הזכות למפקח להורות לקבלן את השיטה ולוח הזמנים לבצוע עבודות הבדק, ועל הקבלן למלא אחר הוראות המפקח, אך זאת מבלי שהדבר פוטר אותו מכל אחריות על פי סעיף זה.

32.6 תיקון ליקויים שנתגלו בתקופות האחריות יבוצע בהתאם להוראות סעיפים 32.5.1 ו - 32.5.2 לעיל ובלבד שיתקיימו הוראות סעיף 4 א (3) להוראות חוק המכר דירות.

32.7 בצוע עבודת בדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו לתיקוני מגרעות או קלקולים בכפוף לדין, אם יתגלו מגרעת או קלקול כלשהם פעם נוספת בעבודות למרות התיקון שכבר בוצע על ידי הקבלן, ואפילו נתגלו לאחר תקופת הבדק. במקרה זה יהיה על הקבלן לתקן שנית את אותה מגרעת או אותו הקלקול והוראות סעיף זה תחולנה גם על תיקון נוסף כזה. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 18 לעיל וסעיפים 32.7-32.8 להלן של סעיף זה.

32.8 אם הליקוי ו/או הפגם אינו ניתן לתיקון, עפ"י הודעת הקבלן בכתב (שאינו יכול לתקנו) ו/או ככל שניתנה לקבלן הזדמנות לתקנו 3 פעמים והוא לא הצליח בתיקון (לרבות במקרה בו הליקוי חוזר) - יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים למזמין ו/או לחברי המזמין לרבות כאמור בסעיף 32.9 להלן. המפקח ייתן הודעה בכתב לקבלן על הפעלת סעיף זה.

32.9 לא בצע הקבלן איזה מהפעולות שעליו לבצע לפי סעיף 32 ו/או ניתנה לקבלן הזדמנות לתקנו 3 פעמים והוא לא תיקן או לא הצליח בתיקון (לרבות במקרה בו הליקוי חוזר לאחר 3 ניסיונות תיקון), יהיה המזמין ו/או חברי המזמין רשאים לעשותם בעצמם או ע"י קבלן אחר (להלן: "תיקון עצמי") על חשבון הקבלן בכפוף למשלוח התראה בכתב בת 14 יום מראש לקבלן. כל ההוצאות שהמזמין ו/או מי מחברי המזמין הוציא בפועל לביצוע התיקון לרבות טיפול מול קבלן המשנה, ישולמו ע"י הקבלן למזמין ו/או לחברי המזמין מיד לפי דרישתם הראשונה בכתב. המזמין ו/או חברי המזמין יהיו רשאים לנכות או לקזז כל סכום על פי סעיף זה מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהיו המזמין או חברי המזמין רשאים לגבות את הסכום האמור בכל דרך אחרת לרבות על ידי הפעלת ומימוש ערבות הבדק.

32.10 בכל מקרה שעקב בצוע עבודות הבדק נגרם נזק לעבודות אחרות או לרכוש אחר של המזמין ו/או חברי המזמין, יהיה על הקבלן לתקן את כל הנדרש על מנת להשיב המצב לקדמותו ולפצות את המזמין ו/או חברי המזמין על כל נזק שנגרם לרכושם כאמור והכול מיד עם דרישה כאמור.

32.11 כל החובות המוטלות עפ"י חוזה זה על הקבלן בתקופת העבודות ולגבי העבודות ובצוען, וכל נזק ואחריות בקשר אליהם, יחולו בשנויים המחויבים, גם על עבודות הבדק שהקבלן יבצע לפי סעיף זה ובתקופת ביצועם ויחולו בהתאמה גם על כל צד ג' שירכוש מאת מי מיחידי המזמין יחידה כלשהי בפרוייקט.

32.12 האמור לעיל בסעיף זה יחול, בשנויים המחויבים, גם על עבודות שתבוצענה ע"י הקבלן במסגרת סעיף 15 לעיל.

32.13 כל מה שעל הקבלן לבצע לפי סעיף זה יבוצע במועד שיתואם עם יחיד המזמין הרלוונטי לפחות 5 ימים מראש (למעט במקרים של ליקוי דחוף כאמור לעיל), בשעות עבודה סבירות ומקובלות, באופן שלא תגרם הפרעה לשימוש ביחידה מעבר למינימום ההכרחי, כאשר לאחר ביצוע התיקון ישיב הקבלן את מצב היחידה לקדמותה (בהתאם למצבה ערב התיקון). מובהר כי תיקון של יחידה לא יבוצע מתוך יחידה אחרת אלא אם לא ניתן לבצע את התיקון בכל דרך אחרת. כל תיקון יבוצע בתאום עם המפקח, לשביעות רצון המפקח ובהתאם להוראותיו, ובכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים בכל עניין הנוגע לסעיף זה - יחליט המפקח.

33 - הזכויות בפרוייקט

מ.ס.א. טריגו סאלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .p.n

אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג

השקעות ממונים בע"מ
515510030
מ.ס.א. טריגו סאלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD

33.1 למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם כי לקבלן אין ולא תהינה זכויות מכל סוג שהוא לרבות זכות עיכובן בפרוייקט או בחלק ממנו, במקרקעי הפרוייקט ו/או בכל חלק מהם מכוח חוזה זה על נספחיו, לרבות אך לא רק ביחידות ו/או מתקנים ו/או חדרי טרנספורמציה ו/או תקשורת שיקים ו/או ציוד, כלים, חומרים ו/או בעבודות המבוצעות על ידו ו/או יבנה בפרוייקט ו/או זכות כלשהי לקבל כספים בגין מכירתם ו/או השכרתם ו/או עשיית עסקה אחרת בהם עם צד ג' כלשהו ו/או במסמך כלשהו ממסמכי הפרוייקט המצויים בידו לרבות אך לא רק בתכניות הפרוייקט ו/או בתכניות היחידות ו/או בהיתרי הבנייה ו/או במסמכי היועצים. האמור לעיל הינו למעט זכות עיכובן אך ורק ביחס לחוב המגיע לקבלן אשר נובע מחשבון **מאושר לתשלום** על פי הסכם זה (כאמור בסעיפים 9.1.2, 9.2.3 ו-9.2.4), אשר תעמוד לקבלן.

33.2 מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן להציב שמירה באתר כאמור בהסכם זה, ולנקוט באמצעים בכדי למנוע פלישה לאתר, הרס ו/או גניבת חומרים וציוד וכד', ככל שמי מיחיד הזמין יפלוש ליחידתו בטרם מועד המסירה - הקבלן מתחייב לדווח מיידית על כך למזמין, לעוה"ד ולמפקח.

34. הפרה ותרופות

34.1 ככל שמי מהצדדים יפר או לא יקיים איזה מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה חייב לפצות את משנהו על כל הנזקים וההפסדים שיגרמו לצד המקיים עקב כך, וזאת מבלי לפגוע בזכות המזמין ו/או חברי המזמין לפיצויים קבועים מראש במקרה של אחור בהשלמת העבודות כאמור בסעיף 12.5.2 לעיל.

34.2 הפרה יסודית של חוזה זה תהיה כל אימת שהקבלן לא ביצע במועד התחייבות יסודית כהגדרתה בחוזה זה ו/או במשמעה על פי הדין ו/או כל הפרה אחרת שלא תוקנה בתוך 30 יום ממועד התראה בכתב בגינה.

34.3 בכל מקרה שעל הקבלן לבצע עבודות (לרבות עבודות בדק) או/וגם לנקוט באמצעים כלשהם ו/או לשלם מס ו/או תשלום חובה ו/או הוצאה כלשהי שבאחריותו לשלם עפ"י חוזה זה למטרת העבודות והוא לא עשה כן במועד הנקוב בחוזה זה (ככל ונקוב) ו/או בתוך 14 יום ממועד הודעת המזמין בכתב, לפי העניין, והמזמין או חבר המזמין ביצע עבודות אלה או נקט באמצעים כאמור בעצמו או ע"י אחרים או שילמם במקום הקבלן - הרי כל סכום שהמזמין או חבר המזמין יוציא בקשר לכך יוחזר לו במלואו ע"י הקבלן בתוספת 15% כהוצאות התקורה של המזמין ו/או חבר המזמין והם יתווספו לכל סכום שהמזמין ו/או חבר המזמין יהיה זכאי לגבות מהקבלן (לרבות בדרך של קיזוז ו/או מימוש ערבות). הקבלן מתחייב להשיב את הסכומים באמור בתוך 14 יום ממועד דרישת המזמין ו/או חבר המזמין הרלוונטי בכתב.

34.4 הזכות למזמין וליחיד המזמין לקזז ו/או לנכות לקבלן (כנגד כל סכום המגיע לו מהמזמין) ו/או לחלט מהערבויות שבידי המזמין, כל סכום המגיע מהקבלן למזמין ו/או ליחיד המזמין (כל מזמין בהתאם להתחשבותו שלו מול הקבלן), וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין או מיחידו לגבות המגיע להם מהקבלן בכל דרך אחרת. ביצוע הקיזוז או הניכוי או החילוט כאמור יעשה בכפוף למתן הודעה בכתב מהמזמין לקבלן לפחות 7 ימים מראש, לה יצורף פירוט הסכום שלטענת המזמין הגיע לו מהקבלן ואשר היה נשוא הקיזוז. מובהר כי קיזוז ו/או חילוט כאמור אשר יבוצע בטרם מסירת כל היחידות ועריכת חשבון סופי לקבלן, יהיה אך ורק באמצעות נציגות הקבוצה ו/או עוה"ד ולא ע"י מי מיחיד המזמין באופן פרטני.

34.5 אין לקבלן הזכות לקזז כל סכום המגיע ממנו למזמין או ליחיד המזמין (בין אם סכום החוב הנטען קשור לפרוייקט ובין אם קשור להתחייבויות שאינן במסגרת הפרוייקט), או לגרוע או לנכות מכל סכום המגיע ממנו למזמין או ליחיד המזמין, כל סכום המגיע מהמזמין או מי מיחיד המזמין לקבלן, הקבלן לא יהיה רשאי לגרוע לנכות או לקזז סכומים על פי חוזה זה גם אם הסכומים המגיעים למזמין ו/או ליחיד המזמין הנם בגין התקשרויות אחרות עם המזמין או עם יחיד המזמין).

34.6 אין לקבלן זכות עיכובן על העבודות או/וגם החומרים בגין כל סכום שיגיע לו מהמזמין ו/או חבר המזמין, אלא קבוע בסעיף 33.1 לעיל, ומאידך למזמין קיימת זכות מוחלטת, עפ"י שיקול דעתו בלבד, להסב ו/או לשעבד הסכם זה ו/או מי מזכויותיו לצד ג'. מובהר כי המחאת זכויות המזמין לצד ג' כפופה לכך שלא תפגענה זכויות הקבלן על פי הסכם זה.

34.7 מוסכם בזאת כי במידה והבנק המממן של הפרוייקט יכנס בנעלי המזמין לרבות במקרה של מימוש זכויות המזמין ע"י הבנק המממן יוקנו כל החובות והזכויות נשוא הסכם זה לבנק המממן ובמקרה זה, ובמידת הצורך לפי דרישת הבנק המממן, יוחלפו הערבויות שניתנו ע"י הקבלן למזמין לערבויות זהות לטובת הבנק המממן.

מ.א. טריג סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGE SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

אלקטרה בנייה בע"מ
יש נג

35 שונות
מ.א. טריג סלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGE SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

35.1 במידה וסיטיאל וטריגו יבקשו להקים משרד מכירות באתר – הקבלן מתחייב לאפשר זאת ולהעניק למשרד זה חיבור לתשתיות. הצדדים יתאמו ביניהם (ובאישור והסכמת המפקח) את כל הכרוך במשרד המכירות הנ"ל ובין היתר את מיקומו, דרכי הגישה אליו, חניה וכו'.

35.2 לנוכח קיומו של הליך "הקלה" מול העירייה – מוסכם כי בהתאם לשינויים בין תכנוניות החוזה לתכנוניות בעקבות ההקלה יבדקו הצדדים האם ישנה תוספת או הפחתה בעלויות לקבלן והגדלת/ הקטנת התמורה בהתאם לסעיף 25 לעיל.

35.3 מוסכם במפורש כי בצוע כל התחייבויות המזמין כלפי הקבלן עפ"י חוזה זה, ככל שהינן תלויות ו/או מותנות בכך שהקבלן יקיים תחילה איזה מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יבוצעו כחייבים שלובים ו/או לאחר ביצוע הקבלן את התחייבותו המוקדמת שעליו לקיים עד לאותו מועד, לפי העניין.

35.4 שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י החוזה או/וגם עפ"י הדין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי החוזה, או כנותנת דחייה או ארכה לבצוע כל פעולה אשר יש לעשותה עפ"י החוזה או כשנוי, בטול או תוספת של תנאי שהוא, אלא אם נעשו במפורש ובכתב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל –

35.4.1 הסכמה מצד המזמין או המפקח או הקבלן לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

35.4.2 לא השתמשו המזמין או המפקח או הקבלן בזכויות הניתנות להם לפי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ותור כלשהו על זכויות וחובות לפי החוזה.

35.5 חילוקי דעות מכל סוג שהוא לא יהיו עילה להפסקת העבודות על ידי הקבלן ו/או לעיכוב אחר כלשהו של הביצוע הסדיר של העבודות על ידו.

35.6 חוזה זה על נספחיו, יחייב את מי מהצדדים אך ורק בכפוף לחתימתו כדן ע"י מורשי החתימה של מי מהצדדים. מובהר ומוסכם כי הסכם זה (על נספחיו) הינו המסמך היחיד שיחייב את הצדדים וכי כל מצג ו/או הצהרה ו/או הצעה ו/או מסמך ו/או חילופי דברים ו/או חילופי מסמכים או מיילים וכל דבר אחר שקדם לחתימת חוזה זה ושאינו כלול מפורשות בחוזה זה – אינו תקף ואינו מחייב את הצדדים.

35.7 סמכות מקומית בכל הקשור בהסכם זה תהא לבתי המשפט בתל אביב.

35.8 כתובות הצדדים הן כמפורט בצד שמותיהם בפתח החוזה וכל הודעה שתימסר למי מהצדדים לחוזה זה לפי הכתובת דלעיל תחשב כנמסרת לידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום.

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

ולראיה באן הצדדים על החתום:

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
514863017 .פ.נ
03-7400111 :טל

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

אלקטרה בנייה בע"מ
510612194 .פ.נ

סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ .אס. איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ

קבוצת הרוכשים – באמצעות
חברי הנציגות אשר פרטיהם
מפורט בכותרת הסכם זה

הקבלן

המזמין

(-) חתימת אלון לביא מ"מ

מ.ס.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.נ

35.1 במידה וסיטיאל וטריגו יבקשו להקים משרד מכירות באתר – הקבלן מתחייב לאפשר זאת ולהעניק למשרד זה חיבור לתשתיות. הצדדים יתאמו ביניהם (ובאישור והסכמת המפקח) את כל הכרוך במשרד המכירות הנ"ל ובין היתר את מיקומו, דרכי הגישה אליו, חניה וכו'.

35.2 לנוכח קיומו של הליך "הקלה" מול העירייה – מוסכם כי בהתאם לשינויים בין תכניות החוזה לתכניות בעקבות ההקלה יבדקו הצדדים האם ישנה תוספת או הפחתה בעלויות לקבלן והגדלת/ הקטנת התמורה בהתאם לסעיף 25 לעיל.

35.3 מוסכם במפורש כי בצוע כל התחייבויות המזמין כלפי הקבלן עפ"י חוזה זה, ככל שהינן תלויות ו/או מותנות בכך שהקבלן יקיים תחילה איזה מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יבוצעו כחובים שלובים ו/או לאחר ביצוע הקבלן את התחייבותו המוקדמת שעליו לקיים עד לאותו מועד, לפי העניין.

35.4 שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י החוזה או/וגם עפ"י הדין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי החוזה, או כנותנת דחייה או ארכה לבצוע כל פעולה אשר יש לעשותה עפ"י החוזה או כשוני, בטול או תוספת של תנאי שהוא, אלא אם נעשו במפורש ובכתב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל –

35.4.1 הסכמה מצד המזמין או המפקח או הקבלן לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

35.4.2 לא השתמשו המזמין או המפקח או הקבלן בזכויות הניתנות להם לפי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ותור כלשהו על זכויות וחובות לפי החוזה.

35.5 חילוקי דעות מכל סוג שהוא לא יהיו עילה להפסקת העבודות על ידי הקבלן ו/או לעיכוב אחר כלשהו של הביצוע הסדיר של העבודות על ידו.

35.6 חוזה זה על נספחיו, יחייב את מי מהצדדים אך ורק בכפוף לחתימתו כדן ע"י מורשי החתימה של מי מהצדדים. מובהר ומוסכם כי הסכם זה (על נספחיו) הינו המסמך היחיד שיחייב את הצדדים וכי כל מצג ו/או הצהרה ו/או הצעה ו/או מסמך ו/או חילופי דברים ו/או חילופי מסמכים או מיילים וכל דבר אחר שקדם לחתימת חוזה זה ושאינו כלול מפורשות בחוזה זה – אינו תקף ואינו מחייב את הצדדים.

35.7 סמכות מקומית בכל הקשור בהסכם זה תהא לבתי המשפט בתל אביב.

35.8 כתובות הצדדים הן כמפורט בצד שמותיהם בפתח החוזה וכל הודעה שתימסר למי מהצדדים לחוזה זה לפי הכתובת דלעיל תחשב כנמסרת לידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום.

א.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.ח

ולראיה באן הצדדים על החתום:
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.ח

אלקטרה גניאל בע"מ
ח.פ. 510612194
הקבלן

סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ א.א.א. איי טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
קבוצת הרוכשים – באמצעות חברי הנציגות אשר פרטיהם מפורט בכותרת הסכם זה

המזמין

א.א.א. טריגו שלמה 60 השקעות בע"מ
M.S.A. TRIGO SALAME 60 INVESTMENTS LTD
515510030 .פ.ח