

הסכם מסגרת למתן שירותים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ
מרחוב המסגר 9, ת"א-יפו
(להלן: "עזרה ובצרון" ו/או "החברה")

מצד אחד

לבין

1. חב' _____, ח.פ. _____
מרח' _____

2. חב' _____, ח.פ. _____
מרח' _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הקבלן" או "קבלן המסגרת")

מצד שני

ועל-פי הוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן גם: "התכנית" או "תמ"א 38") קיימת אפשרות לקבלת ו/או הגדלת זכויות הבניה במקרקעין בבניינים אשר נבנו בהיתר שניתן קודם ליום 1.1.1980 ואשר אינם עומדים בתקן ישראל 413 ו-4213 לעמידות מבנה בפני רעידות אדמה (להלן: "בניינים העומדים בתנאי בתמ"א") בכפוף לביצוע חיזוק יסודות הבניין, כפי שיידרש על-ידי הרשויות המוסמכות.

הואיל

ועזרה ובצרון הינה חברה עירונית הפועלת, בין היתר, לשם ליווי פרויקטים להתחדשות עירונית. במסגרת פועלה, בנתה עזרה ובצרון, מודל לליווי, בקרה וסיוע ליישום הוראות תמ"א 38 בבניינים בתחום העיר תל אביב – יפו (להלן: "המודל"), ואשר אף נמצאו מתאימים מבחינה תכנונית והנדסית ליישום המודל.

והואיל

ועזרה ובצרון בנתה את המודל על מנת להבטיח כי התכלית המונחת ביסוד הוראות תמ"א 38 תיושם במלואה בתחום השטח המוניציפאלי של עיריית תל-אביב יפו, ובכלל זה חיזוק המבנים והבניינים בהתאם לתקנים חוקיים וסטנדרטים גבוהים באמצעות קבלנים מקצועיים ובעלי ניסיון מוכח בתחומם.

והואיל

ועזרה ובצרון הקימה מאגר קבלנים אשר ממנו יוכלו הדיירים לבחור קבלן לצורך התקשרות עמו בהסכם לביצוע פרויקט חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א 38 על כל תיקוניה (להלן: "מאגר קבלנים").

והואיל

ועזרה ובצרון פרסמה מכרז להצטרפות למאגר הקבלנים וברצונה להתקשר עם קבלנים שנבחרו להיכלל במאגר הקיים בהסכם (להלן: "הסכם מסגרת").

והואיל

והקבלן הצהיר כי הוא בעל המומחיות, הידע, הניסיון, ההכשרה, היכולת, חוסן הכלכלי, הכלים והציוד וההיתרים והרישיונות הדרושים לבצע עבודות חיזוק ובניה או הריסה ובנייה המפורטים בהסכם זה וכי לרשותו עומד, במידת הצורך וככל שיידרש, צוות מלא, מיומן ומנוסה שיאפשר לו לעמוד בכל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה.

והואיל

והואיל

והצדדים מסכימים כי הקבלן יתקשר מול בעלי זכויות אשר יופנו אליו על ידי עזרה וביצרון לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38, בהסכם קבלנות לביצוע פרויקט תמ"א.

והואיל

וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם.

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות:

האמור בהסכם לעיל ולהלן יתפרש כדלקמן:

1. "תמ"א 38" או "תמ"א" – תכנית מתאר ארצית שעניינה חיזוק בניינים כנגד רעידות אדמה על תיקוניה.
2. "פרויקט" – פרויקט תמ"א 38 על כל תיקוניה אשר יכלול עבודות חיזוק ובניה אן עבודות הריסה ובנייה של בניין ספציפי בתחום המוניציפאלי של עיריית תל-אביב – יפו והכל על-פי הוראות תמ"א 38.
3. "נציגות מוסמכת של המבנה/הבניין"/"נציגות בית משותף" – נציגות בעלי הדירות, המונה לפחות שלושה (3) נציגים (אך לא יותר מ-5 נציגים) שהוסמכה כדין על-ידי בעלי הזכויות בבניין ו/או במבנה (דירות ו/או חנויות) לייצגם מול הקבלן ולבצע בשמם ועבורם את הנדרש לצורך ביצוע ההסכם זה והכול כמפורט בהסכם.
4. "הדיירים"/"בעלי הזכויות" – הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים הבלעדיים של הבניין ו/או מבנה נשוא הפרויקט.
5. "מבנה"/"בניין" – בית משותף הכולל מבנה אחד או יותר ואשר ממוקם בתחום המוניציפאלי של עיריית תל אביב-יפו.
6. "ההסכם"/"החוזה" – הסכם זה לרבות נספחיו.
7. "חוק החיזוק" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008.
8. "נציג עזרה ובצרון" – מנכ"ל עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ או מי מטעמו, אשר מלווה את הפרויקט נשוא הסכם זה.
9. "מתכנן קונסטרוקציה מורשה" – מהנדס אזרחי שהנו קונסטרוקטור רישוי בעל 10 שנות ניסיון הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים במדור מבנים, ואשר נכלל במאגר הקונסטרוקטורים שהקימה עזרה ובצרון.
10. "עבודות הבנייה" – כל העבודות הכרוכות בחיזוק הבניין הספציפי מפני רעידות אדמה לרבות חיזוק יסודות הבניין בפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38 ולתקן הישראלי החוקי המחייב, כולל הרחבות ותוספות בדירות קיימות (תוספת ממ"דים, מרפסות וכו'), ובמקרה של עבודות מכוח תמ"א 38/2 תכנון והקמת הבניין החדש, הדירות החדשות ודירות הקבלן. בנוסף, העבודות כוללות ביצוע השינויים והשיפוצים בבניין, פיתוח סביבתי והיקפי, התקנת חניות ו/או מרתפים לרבות מרתפי חניות ובניית יחידות חדשות ובתוספת יתר מטלות הקבלן הכוללות בין היתר תיקון צו הבתים המשותפים, הכל כפי שיוסכם בין הדיירים לקבלן ואשר יעוגן "בהסכם הקבלנות" כהדגרתו להלן.
11. "הסכם הקבלנות" – נוסח מאסטר של הסכם הקבלנות בין הקבלן לדיירים – לפי העניין – תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2. הסכם הקבלנות מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. מובהר כי נוסח המאסטר יהווה בסיס למשא ומתן משפטי ומסחרי בין קבלן המסגרת לבין בעלי הזכויות, בשים לב לאופי ומורכבות הפרויקט הספציפי.
12. "מועד חתימת הסכם הקבלנות" – יום החתימה על הסכם הקבלנות ע"י הקבלן, אשר יחתום על חוזה זה בתוך שלושה (3) ימי עבודה מיום חתימת הרוב המינימאלי מקרב בעלי הנכסים הנדרש ע"פ חוק החיזוק לאישור ביצוע עבודות הפרויקט ו/או לצורך פנייה למפקחת על הבתים המשותפים לצורך אישור ביצוע הפרויקט כמפורט בהסכם הקבלנות.
13. "המאגר" – מאגר קבלנים לביצוע עבודות תמ"א 38 המנוהל ע"י עזרה ובצרון וכולל קבלנים אשר נבחרו ו/או ייבחרו להיכלל במאגר ע"י עזרה ובצרון.
14. "קבלן" או "קבלן המסגרת" – קבלן או קבוצה הכוללת קבלן וזים אשר הוחלט על הכללתם במאגרי הקבלנים של חברת עזרה ובצרון לביצוע עבודות תמ"א 38.

| | | |
|--------|---|----------------------|
| | 1.1 | מבוא |
| 1.1 | המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו. | |
| 1.2 | כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן. | |
| 1.3 | מסמכי מכרז 270 להצטרפות למאגר הקבלנים לביצוע עבודות במסגרת פרויקטי תמ"א 38 על כל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. מובהר כי הצעת הקבלן והמסמכים שהגיש הקבלן מהווה אף היא חלק ממסמכי הסכם זה ומשלימה אותו. | |
| | 2.1 | מהות ההתקשרות |
| 2.1 | פרטי ותנאי ההתקשרות שבין הצדדים יהיו כמוגדר במסמכי המכרז להקמת מאגר קבלני מסגרת לביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38 אשר מצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, וכן כמוגדר בהסכם זה. | |
| 2.2 | קבלן אשר ייכלל במאגר הקבלנים ישתתף בכל הליכי הפניות הפרטניות אשר יועברו אליו מאת החברה, וזאת בהתאם לסדר מחזורי אשר קבוע בתנאי המכרז. | |
| 2.3 | קבלן אשר ייבחר להיכלל במאגר הקבלנים של החברה יירשם במאגר לתקופה של שנתיים, והחברה תהא רשאית להאריך את תקופת הכללתו במאגר לתקופות נוספות בנות שנה כל אחת. החברה תפרסם מעת לעת הודעה על הצטרפות למאגר, וקבלנים נוספים/אחרים יוכלו להגיש מועמדותם במועד אשר ינקב במודעה. | |
| 2.4 | על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי החברה תהא רשאית לגרוע קבלן מסגרת מן המאגר לפי שיקול דעתה, ולאחר שתינתן לו התראה מוקדמת בת 30 ימים, וזאת בין היתר במקרים הבאים : | |
| 2.4.1 | קבלן המסגרת לא הגיש מענה לשתי פניות פרטניות או יותר. | |
| 2.4.2 | חל שינוי באחד או יותר ממצגי קבלן המסגרת ו/או מהתחייבויותיו, לרבות שינוי באחד או יותר מתנאי הסף שנקבעו במסגרת המכרז. | |
| 2.4.3 | הקבלן נכנס להליך של פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או מונה לו מפרק זמני/קבוע ו/או נאמן זמני/קבוע. | |
| 2.4.4 | הקבלן הפר את חובת הנאמנות שלו כלפי מזמין העבודות. | |
| 2.4.5 | להערכת החברה כישוריו המקצועיים של הקבלן אינם עומדים בדרישות החברה ו/או הנם נמוכים מן הדרוש לשם ביצוע העבודות נשוא המכרז. | |
| 2.4.6 | להערכת החברה הקבלן אינו מסוגל לעמוד בדרישות חוזה הקבלנות או החוזה שבינו לבין החברה מסיבה כלשהי. | |
| 2.4.7 | הקבלן הפר הפרה יסודית אחת או יותר של התחייבות כלשהי שלו כלפי החברה ו/או כלפי הנציגות או בעלי הזכויות בבית המשותף. | |
| 2.4.8 | הקבלן הפר הפרה אחת או יותר של התחייבות כלשהי שלו כלפי החברה ו/או כלפי הנציגות ו/או בעלי הזכויות ולא תיקן אותה בתוך הזמן הנקוב בהתראה. | |
| 2.4.9 | הפר הפרה אחת או יותר של הסכם הקבלנות. | |
| 2.4.10 | נגד הקבלן נפתחה חקירה פלילית או הוגש נגדו כתב אישום או שהקבלן הורשע בעבירה שיש עמה קלון. | |
| 2.4.11 | הקבלן הסתלק מביצוע העבודות. | |

- 2.4.12 נשלל או פג תוקפו של רישיון ו/או תעודה המסמיכים את הקבלן לפעול בהתאם להוראות הדין.
- 2.4.13 חלפו למעלה מ- 24 חודשים ממועד כניסתו של הקבלן למאגר, ולא נכרת בינו לבין נציגות בית משותף חוזה אחד לפחות.
- 2.4.14 הקבלן אינו עומד בלוחות הזמנים אשר קבועים בהסכם בינו לבין החברה ו/או בינו לבין נציגות הבית המשותף/בעלי הזכויות.
- 2.4.15 הקבלן לא שילם את הסכום השנתי שנקבע לקרן קבלנים בתוך המועד שנקבע על ידי החברה.
- 2.4.16 הקבלן לא העביר ערבויות לחברה בתוך המועד שנקבע על ידי החברה.
- 2.4.17 הקבלן לא שילם את הסכומים הנדרשים לבעלי התפקידים השונים על פי ההסכם במועדים הקבועים בהסכם בינו לבין החברה.

יובהר כי הרשימה בסעיף זה אינה רשימה סגורה.

- 2.5 למען הסר ספק יובהר כי אין בקבלת הודעה בדבר הוצאה ממאגר הקבלנים בכדי לגרוע מהתחייבות אותו קבלן לבצע ו/או לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם קבלנות בו התקשר מול הדיירים.
- 2.6 קבלן מסגרת יהא רשאי להודיע על הסתלקותו מן המאגר אך לא יהא בכך כדי לגרוע מכל התחייבויותיו בהתאם להסכמים שנכרתו מול נציגויות בתים משותפים/בעלי זכויות, לרבות התחייבויותיו בקשר לתקופת הבדק.
- 2.7 הקבלן לא יחל בביצוע איזה מן העבודות לרבות חלק ו/או שלב מהן, מבלי לקבל הזמנת עבודה בכתב ומראש החתומה על-ידי נציגות הבניין המשותף באישור המפקח. לקבלן ידוע כי סעיף זה ייכלל בהסכם הקבלנות בו יתקשר מול הדיירים.

2.8 הליך בחירת קבלן לביצוע עבודות הבנייה יתבצע על פי ההוראות הבאות :

- 2.8.1 לאחר קבלת ההחלטה על הכללת הקבלנים במאגר, תערוך החברה הגרלה במסגרתה כל אחד מן הקבלנים יקבל מספר סידורי בסדר רץ.
- 2.8.2 המספר הראשון שיוענק לקבלנים יהא המספר הסידורי העוקב האחרון של הקבלנים מתוך המאגר הקיים.
- 2.8.3 החברה תפנה לשלושת הקבלנים הראשונים ברשימה (הקבלנים אשר מספרם הסידורי הוא 1 - 3) על מנת לקבל מהם מענה לביצוע העבודות עבור נציגות של בניין, וכך היא תנהג בסדר רץ בכל פעם שבו תתבקש על ידי נציגות של בניין להעביר לידיה מענה לפנייה הפרטנית. כלומר, את הבקשה לקבלת מענה לפנייה הפרטנית הבאה יקבלו הקבלנים שמספרם הסידורי הוא 4 - 6 וכן הלאה בסדר רץ ומחזורי.
- 2.8.4 במקרה של פנייה לביצוע עבודות במסגרת תמ"א 38/2 תפנה החברה לקבלנים אשר ייכללו במאגר הקבלנים ויציגו במסגרת מכרז זה ניסיון בביצוע עבודות קודמות גם במסגרת תמ"א 38/2. במידה וכמות הקבלנים שיציגו ניסיון כאמור תעלה על 3, תפנה החברה בכל פעם ל- 3 קבלנים בסדר רץ ובמחזוריות כאמור לעיל.
- 2.8.5 כל קבלני המסגרת אליהם תפנה החברה יקבלו לידיהם תיק פרויקט הכולל, בין היתר, בדיקות משפטיות, חו"ד קונסטרוקטיבית ראשונית, חלופה/ות אדריכלית, תיק מידע והיסטורית המבנה, בדיקה כלכלית הכוללת אומדן ראשוני להערכת כדאיות הפרויקט, והוראות התמ"א 38 הרלוונטיות (להלן: "הפנייה הפרטנית").
- 2.8.6 קבלני המסגרת אליהם תפנה החברה יידרשו להגיש בחוזר בתוך המועד אשר ינקב על ידי החברה בפנייה הפרטנית את המענה הבא (להלן: "המענה לפנייה הפרטנית") בהתאם לתיק הפרויקט שהועבר לקבלני המסגרת במסגרת הפניה הפרטנית:

2.8.6.1 הצעה תכנונית ראשונית – פרוגרמה.

- 2.8.6.2 מפרט טכני מינימאלי לבנייה.
- 2.8.6.3 מפרט טכני מינימאלי לשטחים הציבוריים.
- 2.8.6.4 פתרונות חנייה.
- 2.8.6.5 דו"ח היתכנות כלכלית ערוך בהתאם לנוסח הדוח הכללי הראשוני שהכינה חברת עזרה ובצרון.
- 2.8.6.6 הצעות לתוספות ושינויים עבור הדיירים מעבר לחיזוק הנדרש, לרבות אופן שילוב תוספות הבנייה, ככול שתהיינה, עם הדירה המקורית ובכלל זה מנהל קשרי דיירים לטיפול בסעיף זה מול הדיירים.
- 2.8.6.7 נספח משפטי ובו יפורטו הצעדים הנדרשים, באם נדרשים, לביצוע הפרויקט, לרבות רישום הערות אזהרה, הצמדת זכויות, איחוד וחלוקת חלקות, רישום זכויות בבית משותף או כל פעילות רלוונטית בעלת אופי משפטי.
- 2.8.6.8 תוכניות קומה טיפוסית קיימת, תוכניות קומות נוספות במסגרת התמ"א וגג, תוכנית קומת קרקע בדגש על מתקני הרכוש המשותף והדמיה (אופציה).
- 2.8.6.9 הדמיות.
- 2.8.7 הקבלנים יתחייבו להגיש את המענה לפנייה הפרטנית בהתבסס על תיק הפרויקט שהועבר אליהם במסגרת הפנייה הפרטנית, ולא תתאפשר הגשת מענה לפנייה הפרטנית שלא מתבסס על הדו"חות האמורים.
- 2.8.8 החברה תבחן את המענה לפנייה הפרטנית שיתקבל מקבלני המסגרת באמצעות מומחים ויועצים מטעמה, והיא תהא רשאית לפנות למי מקבלני המסגרת במקרה של אי בהירות ו/או טעות לצורך תיקון ו/או הבהרה.
- 2.8.9 המלצת הצוות המקצועי מטעם החברה תועבר להחלטה סופית של הנציגות של הבניין אשר תהא רשאית להתקשר עם מי מקבלני המסגרת אשר הגישו מענה לפנייה הפרטנית, וזאת בשים לב להמלצת הצוות המקצועי של החברה.
- 2.8.10 מובהר בזאת כי קבלן מסגרת אשר הועברה לו הפנייה הפרטנית יהא מחויב להגיש לה מענה בתוך הזמן שנקוב בה. אי הגשת מענה לפנייה הפרטנית פעם אחת או יותר יכול שיגרום לפסילת המענה לפנייה הפרטנית של אותו קבלן ואף להסרת שמו של הקבלן מהמאגר לפי שיקול דעתה של החברה.
- 2.8.11 על אף האמור לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה המלא, שלא לפעול בהתאם לסבב המחזורי האמור, עקב שיקולים של איכות ביצוע עבודות קודמות במסגרת מכרז זה ו/או עקב שיקול של עומס יתר על קבלן מסגרת אחד, או עקב אי הוצאה לפועל של פרויקטים או עיכוב בהוצאתם לפועל בנסיבות התלויות בקבלן, או עיכוב בהעברת הסכומים הנדרשים לעזרה ובצרון ולבעלי התפקידים הנדרשים, והיא תהא רשאית למסור את ביצוען של העבודות בהתאם לקריטריונים של התאמת הקבלן, ניסיונו בעבודות מן הסוג וההיקף המבוקש וכו'.

3. התחייבויות והצהרות הקבלן :

הקבלן מצהיר ומתחייב בזאת כלהלן –

- 3.1 כי הוא קבלן רשום במועד חתימת חוזה זה, בפנקס הקבלנים ובעל סיווג על ידי רשם הקבלנים בענפים ובענפי משנה, על פי חוק רישום הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, והתוספת לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (חלוקת ענפים לענפי משנה) תשל"ד - 1974, בענף ראשי 100 ובסיווג כספי של ג'3 לפחות, וכי יישאר קבלן רשום כאמור לעיל, במשך כל תקופת היכללותו במאגר ו/או ביצוע פרויקט.
- 3.2 כי הוא ישמש כל העת כקבלן ראשי לביצוע העבודות, ויהא ראשי לבצע עבודות באמצעות קבלני משנה בהתאם להוראות הסכם הקבלנות. ביצוע עבודות באמצעות קבלני משנה לא יגרע מאחריותו של הקבלן לכל דבר ועניין.
- 3.3 כי הינו בעל תו התקן הישראלי הדרוש, אם וככל שדרוש תו תקן כאמור.
- 3.4 ידוע לו כי במענה למכרז ישנה אפשרות להגשת הצעה במסגרת קבוצה אשר אחד מחבריה הנו קבלן אשר עונה על האמור בסעיף 3.1 לעיל, והחבר הנוסף הנו יזם אשר עונה על תנאי הסף שנקבעו במסמכי המכרז (להלן: "הקבוצה"). ככל שהקבלן הנו "קבוצה" כהגדרתו במכרז, הרי שכל אחד מחברי הקבוצה מתחייב כלפי עזרה ובצרון במסגרת הסכם זה בהתחייבות בלתי חוזרת לפעול במתכונת איחוד זו לאורך כל תקופת היותו של הקבלן רשום במאגר הקבלנים ו/או עד לתום הפרויקט אותו הם מבצעים - המאוחר מבין השניים.
- 3.5 הוא יודיע לעזרה וביצרון באופן מידי על כל שינוי שחל או עתיד לחול בהרכב הקבוצה. מובהר בזאת, כי פרישה של חבר צוות אחד או יותר מתוך הקבוצה יביא לגריעת הקבלן ממאגר הקבלנים, אלא אם כן תקבל על ידי עזרה ובצרון החלטה אחרת בעניין זה. החברה תהא רשאית, במקרים מיוחדים וחריגים, לשקול שינוי של הרכב הקבוצה, ובמקרה זה החברה תקבע תנאים והוראות מקדימות כתנאי להסכמתה לשינוי הרכב הקבוצה, והקבוצה תצטרך לקבל את הסכמת החברה מראש ובכתב באותם מקרים חריגים כאמור. מובהר כי במקרה של הקמת SPC על ידי חברי הקבוצה יחייב את חברי הקבוצה ביחד עם התחייבויות ה-SPC והסכם זה ייחתם גם על ידי ה-SPC.
- 3.6 כי תנאי הסכם המסגרת והסכם הקבלנות נהירים וברורים לו, וכי בחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מן ההסכמים האמורים.
- 3.7 כי יש בידיו את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לצורך ביצוע השירותים והעבודות נשוא הסכם זה.
- 3.8 כי בדק היטב את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות לגבי אספקת החומרים, הצידוד, כוח העבודה ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו על פי החוזה במועדן.
- 3.9 כי הכללתו במאגר הקבלנים נעשתה על סמך הצהרותיו המקצועיות לרבות הצגת ניסיונו המקצועי ואיתנותו הפיננסית, ובכפוף לעמידתו בתנאי הסף להיכלל במאגר הקבלן, כפי שפורטו בחוברת המכרז המצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.10 כי הוא מכיר את הוראות תמ"א 38 על כלל הוראותיה ההנדסיות, המשפטיות והתכנוניות.
- 3.11 כי ידוע לו שמהות השירותים הנדרשים לפי ההסכם הינם שירותי חיזוק יסודות הבניין ושיפוצו אך הריסתו והקמתו, לרבות בדרך של מימוש זכויות בניה קיימות.
- 3.12 כי אין כל מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה.

- 3.13 הוא בעל הכישורים, המיומנות, הידע המקצועי, הטכני, הארגוני והפיננסי, וברשותו כוח האדם, הכלים והאמצעים הכספיים הטכניים והארגוניים, הידע והניסיון לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם, ברמה מקצועית מעולה ועל פי לוח הזמנים שיקבעו בהסכם הקבלנים בהתאם לפרוייקט הספציפי ותוך שמירה מלאה על כל כללי הזהירות והבטיחות בעבודה .
- 3.14 העבודות שיבוצעו לרבות החומרים והציוד שיסופקו, יבוצעו, ויותקנו כשהם נקיים מכל שיעבוד, משכון, עיקול, דרישה, תביעה, חוב, או זכות אחרת כלשהי של צד שלישי כלשהו בין זכות שבדין ובין זכות שביושר.
- 3.15 מוסכם כי הקבלן יבצע העבודות ייעשו בהתאם לסיווג הכספי ולהיקף המ"ר המאושרים לו בהתאם להיקפים הקבועים בחוק רישום הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות והתקנות אשר הותקנו מכוחו, וזאת בשים לב לסיווגו הרשום. ידוע לקבלן כי חריגה מסעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מן הסנקציות הקבועות בחוק ובתקנות האמורות.
- 3.16 הקבלן מצהיר כי קרא את מסמכי המכרז על כל נספחיהם, לרבות הסכמי המאסטר לביצוע עבודות (הסכם קבלנות לעבודות תמ"א 38/1 והסכם קבלנות לעבודות תמ"א 38/2), והוא מתחייב לפעול על פיהם, וכי ידוע לו כי הם מהווים בסיס למשא ומתן משפטי ומסחרי בין קבלן המסגרת לבין בעלי הזכויות, בעיקר בכל אותם נושאים אשר דורשים השלמה בנוסחי המאסטר, ובשים לב לאופי ומורכבות הפרוייקט הספציפי.
- 3.17 הקבלן מתחייב כי החומרים ו/או הפריטים המופיעים במפרט ההנדסי/הטכני/התכנוני (לפי העניין) אשר יצורפו להסכם הקבלנות יישאו תו תקן ישראלי או כל תו תקן אחר שייקבע על-ידי המתכנן המלווה של כל פרויקט ספציפי ו/או אשר ייקבע על פי כל דין.
- 3.18 מובן לו שהוא האחראי הבלעדי בגין כל עבירה ו/או חריגה שתבוצע על ידו ו/או מי מטעמו במהלך ביצוע העבודות הבניה של כל פרויקט ספציפי, וכן כי יישא בעצמו ועל חשבונו בתשלום כל קנס ו/או תשלום אחר שיוטלו בגין כל עבירה מעשה ו/או מחדל כאמור, וכי בכל מקרה הינו משחרר לחלוטין ומראש את עזרה ובצרון ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמם מכל אחריות וחבות.
- 3.19 כי יבצע את השירותים הנדרשים לפי הסכם זה בקפדנות, ביעילות ובמקצועיות, במקומות ובמועדים שיידרשו בנסיבות העניין ו/או כפי שייקבע על-ידי עזרה ובצרון ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.20 כי יבצע את שירותי הבניה ו/או החיזוק בהתאם להוראות תמ"א 38, הנחיות הועדה המקומית לתכנון והבניה ת"א ו/או הנחיות מהנדס העיר ומינהל ההנדסה בעיריית ת"א-יפו ו/או הנחיות עזרה ובצרון ועל-פי כל דין ובהתאם לתקנים ישראליים דרושים.
- 3.21 הוא מתחייב להעביר לידי עזרה ובצרון את התשלומים המפורטים בהסכם זה, לרבות את התשלום לקרן קבלנים ולכל בעלי המקצוע, וזאת עד ולא יאוחר מן המועדים הנקובים בהסכם זה או בהודעה בכתב שתימסר לו מאת עזרה ובצרון – לפי המוקדם.
- 3.22 כי יבצע את עבודתו, תוך עמידה בלוחות הזמנים ויעדי העבודה שייקבעו בהסכמים הפרטניים לכל פרויקט, אך שלא יעלו על לוח הזמנים הבא :
- 3.23 ניהול משא ומתן עסקי ומשפטי בין הקבלן לבעלי הזכויות ו/או נציגות הבית המשותף – עד שישה חודשים ממועד בחירת הקבלן על ידי נציגות הבית המשותף.
- 3.24 הגשת תוכניות לאישור נציגות הבית המשותף ובעלי הזכויות – תוך 90 ימים ממועד חתימת הרוב הנדרש על הסכם הקבלנות.
- 3.25 הגשת ההיתר - בתוך 20 ימים ממועד חתימת התוכניות על ידי בעלי הזכויות בבית המשותף.

- 3.26 טיפול בהערות ותיקונים לקראת הוועדה – עד 60 ימים ממועד קבלת ההערות.
- 3.27 פניה למפקחת על הבתים המשותפים – בתוך 14 ימים עם קבלת החלטת הוועדה למתן היתר בניה (לרבות היתר בניה בתנאים).
- 3.28 טיפול בתיקון הערות אחרי הוועדה – עד ארבעה חודשים.
- 3.29 תשלום אגרות והיטלים עם השלמת בדיקה מרחבית של העירייה והשלמת הדרישות לאחר הוועדה - מיידי.
- 3.30 תקופת ביצוע – לפרויקט מסוג תמ"א 38/1 בהתאם ללוחות הזמנים אשר יקבע בין הקבלן לדיירים בהסכם הקבלנות. לפרויקט מסוג תמ"א 38/2 בתוך 24 חודשים ממועד הקבוע להתחלת העבודות כהגדרת מונח זה בהסכם הפרטני לכל פרויקט למעט במקרים מורכבים שם בהסכמת בעלי הזכויות ניתן להאריך את התקופה לעד 36 חודשים בסך הכל.
- 3.31 תקופת בדק – לפי התוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 שראשיתה ביום קבלת תעודת השלמה, ובכל מקרה לתקופה שלא תפחת מ-24 חודשים ממועד מסירת תעודת השלמה.
- 3.32 כי הוא מתחייב לפעול בביצוע השירותים בהתאם לדין, תוך שיתוף פעולה עם כלל הגורמים הדרושים, לקבל את הנחיותיהם ולפעול על פיהן וזאת מבלי לגרוע מכל חובותיו ואחריותו לפי הסכם זה ולפי כל דין ויהיו בידו כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים הנחוצים ו/או שיהיו נחוצים על פי דין ו/או על פי דרישות כל רשות ממשלתית או רשות כלשהי אחרת לצורך ביצוע העבודות.
- 3.33 הובהר לו כי ייתכן והחברה תבחר לבצע מספר פרויקטים במתווה שונה במסגרת פיילוט בו יתכן והליך הוצאת ההיתרים ו/או תכנון הביצוע יבוצע באמצעות חברת עזרה ובצרון לרבות קבלת אישור מאת הוועדה המקומית (היתר בתנאים) והוא מסכים להשתתף בהליך כזה.
- 3.34 כי ידוע לו שלאחר שייבחר על ידי בעלי זכויות בבית משותף לביצוע עבודות הוא יידרש להתקשר, באחריותו ועל חשבונו במסגרת כל פרויקט, עם מנהל עבודה, מפקח מטעמו ואדריכל בעל ניסיון בליווי פרויקט/י תמ"א 38 בעיר תל אביב-יפו. יובהר כי לגבי זהות האדריכל יידרש הקבלן לקבל את הסכמת חברת עזרה ובצרון מראש ובכתב. בנוסף יידרש הקבלן להתקשר עם מתאם שינויי דיירים כמפורט בסעיף 5.4 להלן.
- 3.35 כי ידוע לקבלן כי נציגות הדיירים תתקשר מול מפקח הנמנה על מאגר המפקחים אשר מנוהל ידי עזרה ובצרון ואשר יבחר על ידי נציגות הדיירים אז מפקח אשר אינו נמנה במאגר עזרה ובצרון וימונה על ידי נציגות הדיירים וכל זאת ובלבד ויעמוד בדרישות תנאי הסף למינוי מפקחים כפי שמפורט בטופס פתיחת הליך (להלן: "המפקח"), וכי הקבלן מתחייב לשאת בעלויות ההתקשרות עם המפקח ולהיות כפוף בביצוע העבודות למפקח ולהוראותיו. מבלי לגרוע מן המפורט בהסכם הקבלנות, יצוין כי המפקח הוא הגורם אשר יאשר לקבלן את אזור ההתארגנות בשטח הפרויקט, יעניק אישור לתחילת ביצוע העבודות, והקבלן יידרש לפעול בהתאם להוראותיו, וזאת מבלי שיהא במינוי המפקח כדי לגרוע מכל אחריות של הקבלן על פי הסכם הקבלנות ו/או הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 3.36 כי ימסור למפקח דיווח שוטף על קצב ואופן התקדמות ביצוע העבודות וכל חלק מהן, וכל מידע שיתבקש על ידו, ולשתף עמו פעולה באופן מלא ככל שיידרש ממנו.
- 3.37 כי אין באמור בהסכם זה או מכוחו או בכל הודעה שתינתן על-פיו או במסגרת ביצועו, כדי לשחרר את הקבלן מכל חובה הקבועה בדין.
- 3.38 כי הוא מתחייב לבצע את העבודה ולמלא אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה בין שנכללו בהסכם זה במפורש ו/או מכללא, ובין שנהוגים ומקובלים במקצוע, והכול ברציפות, בקצב מהיר ובשקידה הראויה.

- 3.39 כי הוא נושא באחריות המקצועית, החוקית והמשפטית ובאופן מלא לטיב העבודה שתבוצע על ידו או בוצעה על ידו ו/או מטעמו בכל פרויקט שאליו ייבחר, בכל מקרה בו יגלה הקבלן פגם או תקלה או מחדל וכיו"ב בעבודה בכל פרויקט שאליו ייבחר (להלן "הפגם"), הוא יודיע על כך, בכתב ובעל פה, מיידית ללא שיהוי לדיירים, למפקח שימונה באותו פרויקט, למתכנן, למתאם הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם הקבלנות), ולכל גוף או אדם הנוגע בדבר לרבות מסירת אופן הטיפול בפגם. אחריות זו תחול על הקבלן כל עוד נכלל במאגר הקבלנים ואף עם הוצא מהמאגר מכל סיבה שהיא והמשיך בביצועם של פרויקטים ספציפיים.
- 3.40 כי יישא בכל תשלום בגין ביצוע עבודות הבניה ו/או הכנת התכניות, לרבות בקשה להיתר, תכניות לביצוע עבודות הבניה, העסקה של יועצים מקצועיים (מהנדסים/אדריכלים/יועצי קרקע/מעצב פנים וכיו"ב) הנדרשים לשם כך, וכן יספק על חשבונו את כל האביזרים ו/או הכלים ו/או המיתקנים מכל מין וסוג שהוא לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל פרויקט ספציפי.
- 3.41 כי מתחייב לפעול בהתאם להוראות כלל החוזים בהם יתקשר לצורך ביצוע עבודות בניה בכל פרויקט ספציפי אליו ייבחר וכן אף בביצוע בדיקות היתכנות, להוציא בדיקות ההיתכנות לבניין ספציפי אשר תבצע עזרה ובצרון על פי נהליה.
- 3.42 כי הינו מחויב לעמוד בלוח הזמנים שייקבע עבור כל פרויקט ספציפי, וכי לוח הזמנים יעודכן בהתאם להתקדמות הפרויקט. עמידה בלוח הזמנים כאמור הינה תנאי יסודי בהסכם זה, והפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 3.43 הקבלן מצהיר בזאת כי לא יחל בביצוע העבודות בכל פרויקט ספציפי ללא קבלת אישור מראש ובכתב מטעם המפקח של דיירי הבניין נשוא פרויקט ספציפי.
- 3.44 כי מלוא האחריות בביצוע העבודות בפרויקט בהתאם להסכם הקבלנות מוטלות על הקבלן ועזרה וביצרון לא תהא אחראית מול הדיירים לטיב העבודות, עמידה בלוחות זמנים ו/או לכל התחייבות זו או אחרת של הקבלן כלפי הדיירים. עזרה ובצרון תהא רשאית לערוך כל בירור מול הקבלן, על פי שיקול דעתה הבלעדי, אם וככל שיועלו דרישות ו/או טענות מאת המפקח ו/או נציגות הבניין ו/או הדיירים.
- 3.45 ידוע לקבלן כי בהתאם להוראות הסכם הקבלנות יהיה רשאי לבנות יחידות נוספות על גג הבניין נשוא הפרויקט, בקומת העמודים או באגף נפרד, (הכל בהתאם להוראות התמ"א, ולהיתרי הבנייה) (להלן: "היחידות החדשות") ולשווקן בהתאם ללוחות הזמנים אשר יקבעו בהסכם הקבלנות.
- 3.46 ידוע לקבלן כי הוא לא יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי היחידות החדשות ו/או לטובת בנקים ממנים אלא על יחידת רכוש משותף נפרדת בבניין וככל שביום תחילת הפרויקט לא תהיה קיימת יחידה שכזו מתחייב הקבלן לתקן את רישום צו הבית המשותף באופן שתיווצר יחידת רישום חדשה לרכוש המשותף אליה יוצמדו זכויות הבנייה.
- 3.47 ידוע לו כי האחריות להעברת דיווחים לרשויות המוסמכות והרלוונטיות, לרבות רשויות המס ותיקון צו רישום הבית המשותף תחול בלעדית על הקבלן.
- מובהר כי האחריות המלאה לניהול הפרויקט ולביצועו מוטלת על הקבלן ועל בעלי הזכויות בהתאם להסכם שיחתם ביניהם. עזרה ובצרון תלווה את התהליך ותסייע ככול שיעלה בידה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.
- עזרה ובצרון לא תישא באחריות לניהול הפרויקט; לא תהא אחראית לביצועו בפועל של הפרויקט; לא תהא אחראית כלפי הקבלן או כלפי הדיירים במידה ופרויקט חיזוק המבנה לא יצא לפועל מכל סיבה שהיא; לא תהא אחראית לקיום לוחות הזמנים; לא תהא אחראית לטיב החומרים או לאיכות הביצוע ולא תישא באחריות במידה והקבלן לא יקבל היתר בניה.

4. העדר ניגוד עניינים

- 4.1 הקבלן מצהיר בזה כי אין ולא תהא כל מניעה ו/או הגבלה שבדין ו/או שבעובדה להתקשרות נשוא הסכם זה מול חברת עזרה ובצרון לרבות עם מתכנן ספציפי אשר ייבחר לקחת חלק בפרויקט יישום תמ"א 38 בשיתוף עם עזרה ובצרון, ולביצוע מלוא התחייבויותיו הקבועות בו.
- 4.2 הקבלן מצהיר בזה כי אינו מצוי במצב של ניגוד עניינים באופן ישיר או עקיף ו/או לא קשור בהסכם עם צד שלישי ו/או גורם אחר, אשר הינו בעל אינטרס היכול להיות נוגד לאינטרס של עזרה ובצרון.
- 4.3 הקבלן מצהיר בזאת כי בכל מקרה בו מתעורר ספק באשר לקיומו של ניגוד עניינים בין צד שלישי/גורם אחר כאמור לעיל לבין עזרה ובצרון, הקבלן יפנה לנציג עזרה ובצרון ללא דיחוי ובכתב, על מנת לקבל את הנחיותיו בעניין זה, והנחיות אלה יהיו מחייבות.
- 4.4 הקבלן מצהיר כי יישמע להנחיות נציג עזרה ובצרון ו/או גורם מטעמו, וידוע לו כי סירובו לפעול בהתאם להנחיות נציג עזרה ובצרון עשוי להוות עילה להפסקת הכללתו של הקבלן במאגר וכן להפסקת ההתקשרות עימו באופן מיידי.
- 4.5 הקבלן מצהיר כי עד סיום ההתקשרות וקבלת תעודת גמר בכל הפרויקטים הספציפיים ימנע מכל מצב אפשרי של ניגוד עניינים ו/או התקשרות עם בעל אינטרס נוגד לעזרה ובצרון, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מנציג עזרה ובצרון.

5. צוות העובדים של הקבלן

- 5.1 הקבלן מתחייב כי הצוות אשר הוצג על ידו במסגרת הצעתו למכרז הכולל את מנהל קשרי הדיירים ואיש הקשר מול עזרה ובצרון, לא יוחלפו על ידו ללא קבלת אישור מראש ובכתב. אישרה עזרה ובצרון את החלפת מי מאנשי הצוות האמורים, יציג הקבלן לעזרה ובצרון את בעל התפקיד החלופי לאישור עזרה ובצרון. לא אישרה עזרה ובצרון את זהות בעל התפקיד החלופי – יעמיד הקבלן נציג אחר שיענה על דרישות עזרה ובצרון.
- 5.2 מנהל קשרי הדיירים ואיש הקשר מול עזרה ובצרון יפעלו מטעם הקבלן בכל תקופת היכללותו של הקבלן במאגר חברת עזרה ובצרון או לכל אורך תקופת ביצוע העבודות של בניין ספציפי – לפי המאוחר.
- 5.3 קבלן מסגרת שייבחר על ידי בעלי זכויות בבית משותף לביצוע עבודות יידרש להתקשר, באחריותו ועל חשבונו במסגרת כל פרויקט, עם מנהל עבודה, מפקח מטעמו ואדריכל בעל ניסיון בליווי פרויקט/י תמ"א 38 בעיר תל אביב-יפו. יובהר כי לגבי זהות האדריכל יידרש הקבלן לקבל את הסכמת חברת עזרה ובצרון מראש ובכתב. מובהר כי אין במינוי בעלי התפקידים האמורים כדי לגרוע מאחריות הקבלן על פי הוראות הסכם זה ו/או הסכם הקבלנות ו/או על פי כל דין.
- 5.4 בנוסף, קבלן מסגרת אשר ייבחר על ידי בעלי זכויות בבית משותף לביצוע עבודות יידרש למנות מתאם שינויי דיירים ואת זהותו יעביר לידיעת עזרה ובצרון, המפקח, בעלי הזכויות ונציגת הבניין. מתאם שינויי דיירים ילווה את העבודות בבניין החל ממועד בחירת הקבלן ועד לתום שנת הבדק, והקבלן לא יהא רשאי להחליפו אלא באישור מראש מאת נציגות הבניין, והכל תוך מתן הודעה על כך לעזרה ובצרון. מתאם שינויי הדיירים יהא אחראי, בין היתר, לתאם עם כל אחד מבעלי הזכויות את הבנייה בפועל של הדירה החדשה (במקרה של פרויקט תמ"א 38/2) או של ההרחבות בדירה הקיימת (במקרה של פרויקט תמ"א 38/1), ובכלל זה הוא יהא אחראי על תיאום עבודות הגמר והתשתית, תיאום לוח הזמנים לביצוע העבודות בדירה הספציפית של בעל הזכות, תיאום בין המפקח מטעם הדיירים לבין מנהל הפרויקט מטעם הקבלן, הפקת תוכניות ומפרטים מעודכנים לקבלן בהתאם להסכמות אליהם יגיע עם בעלי הזכויות וכיוצא בזה.
- 5.5 הקבלן מתחייב שהרכבם המספרי והמקצועי של צוות עובדיו יתאים לביצוע העבודה ברמה ובמועדים אשר יפורטו בהסכם הקבלנות ואשר יניח את דעתו של המפקח בכל תקופת הביצוע של העבודה.

- 5.6 לבקשת עזרה וביצרון ימסור הקבלן דין וחשבון על התקדמות ביצוע העבודה. בנוסף יחויב הקבלן למסור למפקח דיו וחשבון מיד בתום כל שלב משלבי ביצוע העבודות בכל בניין ספציפי דו"ח המסכם את אותו שלב.
- 5.7 נציג עזרה ובצרון ו/או מי מטעמו רשאי לבקר במשרד הקבלן או בכל מקום אחר בו מבוצעת העבודה, והקבלן מתחייב למסור לנציג עזרה ובצרון כל הסבר שיידרש על ידו או מטעמו.

6. תכנון קונסטרוקציה

- 6.1 הקבלן יספק לכל עבודה שירותי תכנון קונסטרוקציה באמצעות קונסטרוקטור הנמנה על מאגר הקונסטרוקטורים אותו מנהלת עזרה ובצרון, והכל בהתאם להסכם שייחתם ישירות בינו לבין הקונסטרוקטור ביחס לכל פרויקט.
- 6.2 מובהר בזאת כי הקונסטרוקטור אשר יעניק לקבלן את שירותי תכנון הקונסטרוקציה יהא הקונסטרוקטור אשר ייבחר ע"י עזרה ובצרון לבצע את ההיתכנות והבדיקה הראשונית לפרוייקט.
- 6.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר ומוסכם, כי עבודות התכנון והקונסטרוקציה אותם יעניק הקבלן יכללו ליווי תכנוני מלא של כל פרויקט אליו ייבחר הקבלן, ובכלל זה: פיקוח צמוד של קונסטרוקטור מטעם הקבלן לאורך כל תקופת ביצוע העבודות, בדיקות קרקע, בדיקת עמידות מבנה, לרבות בדיקת תיקי בנין ובדיקות מעבדה ככול שתידרשנה, בדיקת התאמת המבנה/בניין ליישום הוראות תמ"א 38, השלכות על בתים סמוכים, ובירור בכל הרשויות המוסמכות בקשר לאספקטים הכרוכים בתכנון או בקבלת אישורים לתכנון, הצגת מתווה לביצוע הנדסי של הפרוייקט, תכנון מוקדם מלא לרבות כתיבת תכניות, כתב כמויות והשוואה בין חלופות שונות וכיוצ"ב הגשת תוכניות להיתר בניה, תוכניות עבודה, כתבי כמויות ועוד.

7. ערבויות

- 7.1 להבטחת מילוי התחייבות הקבלן כלפי עזרה ובצרון בהתאם להסכם זה הקבלן מתחייב להפקיד את הערבויות הבאות:
- 7.1.1 כל קבלן מתחייב להפקיד במועד השתתפותו במכרז הקבלנים ערבות בסך 50,000 ש"ח (להלן: "**ערבות מכרז**"). ערבות המכרז תועמד לעזרה ובצרון ותוארך כל תקופת היכללותו במאגר וזאת עד להתקשרותו בהסכם קבלנות מול דיירים והעמדת "ערבות מסגרת", כהגדרת מונח זה להלן.
- 7.1.2 קבלנים אשר יוחלט על הכללתם במאגר הקבלנים של החברה, וכתנאי להכללתם במאגר ולהעברת פניות פרטניות אליהם יידרשו להפקיד בידי עזרה ובצרון ערבות מסגרת בסך של 400,000 ₪ (להלן: "**ערבות המסגרת**"). במועד הפקדת ערבות המסגרת תושב לידי הקבלנים ערבות המכרז.
- ערבות המסגרת תהא בתוקף כל עוד נכלל הקבלן במאגר ועד שנתיים מיום הסרתו/גריעתו מן המאגר, כאשר הקבלן יידרש להמציא ערבות לשנה ולהאריכה בתום כל שנה.
- מובהר כי הפקדת ערבות המסגרת תהווה תנאי מתלה להכללת הקבלן במאגר הקבלנים של החברה, ואי הפקדתה יוביל לביטול ההחלטה על הכללתו במאגר.**
- 7.1.3 עזרה ובצרון תהא רשאית לחלט את ערבות המסגרת בכל מקרה שבו הפר הקבלן את התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם המסגרת בין עזרה ובצרון לבין הקבלן, ובלבד שניתנה הודעה בכתב על ידי עזרה ובצרון של 7 ימים מראש לקבלן.

7.1.4 מומשה ערבות המסגרת, כולה או חלקה, יהיה הקבלן חייב להפקיד מייד בידי עזרה ובצרון, ערבות בנקאית חדשה, בתנאים ובסכום זהה לסכום שמומש. על הערבות הבנקאית החדשה, שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה, יחולו כל הוראות הסכם המסגרת המתייחסות לערבות.

7.2 נוסף על ערבות המסגרת, יידרש הקבלן להפקיד בידי ב"כ בעלי הנכסים את הערבויות המפורטות להלן, בהתאם לסוג הפרויקט אותו הוא מבצע (תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2).

הערבויות אותן יידרש להפקיד הקבלן המבצע פרויקט במסגרת תמ"א 38/1

7.2.1 ערבות ביצוע - קבלן אשר ייבחר על ידי נציגות בית משותף יפקיד בידי ב"כ בעלי הנכסים במועד קבלת ההיתר עבור כל בית משותף ספציפי (באופן נפרד ובלתי תלוי) ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים כהגדרת מונח זה בהסכם הקבלנות, ערבות ביצוע פרטנית לטובת אותה נציגות הבית המשותף שגובהה ייקבע על ידי הקבלן ובעלי הזכויות, ואשר שיעורה יהא בגובה של בין 8%-10% מהעלות הכוללת של ביצוע העבודות, הכוללת גם את הבניה החדשה והדירות החדשות, אשר יקבע על פי האומדן מתוך הדוח הכלכלי של הקבלן, ובלבד שלא יפחת מהעלות המוערכת כפי שתיקבע בדו"ח הכלכלי אשר הוכן במסגרת בדיקת ההיתכנות הכלכלית לפרויקט ושלא תפחת מהעלות הקבועה בדו"ח האפס כפי שיאושר ע"י הבנק המלווה, ותהא צמודה למדד תשומות הבנייה. מוסכם כי ערבות זו תהא פוחתת כמפורט בהוראות הסכם הקבלנות (להלן: "ערבות הביצוע הפרטנית").

ערבות הביצוע תהיה לתקופה חופפת לתקופת ביצוע העבודות, ובכל מקרה של הארכת תקופת ביצוע העבודות היא תוארך והיא בתוקף עד למסירת תעודת השלמה לקבלן.

7.2.2 ערבות בדק - הקבלן מתחייב כי עם השלמת העבודות כהגדרתן בהסכם הקבלנות, יעמיד הקבלן בידי ב"כ בעלי הזכויות ערבות בדק בגובה 50% מגובה ערבות הביצוע הפרטנית לטובת נציגות הבית המשותף (באופן נפרד ובלתי תלוי) (להלן: "ערבות הבדק הפרטנית"). ערבות הבדק הפרטנית תעמוד בתוקף עד חלוף 24 חודשים מיום מסירת תעודת השלמה. במועד הפקדת ערבות הבדק הפרטנית תושב לקבלן ערבות הביצוע הפרטנית.

7.2.3 ערבות המיסים - אם במועד המסירה, לא יהיו בידי הקבלן אישור ממשרד מיסוי מקרקעין בגין תשלום, או פטור ממס שבח בגין מכירת הממכר, וכל אלו בגין ההתקשרות נשוא חוזה זה, אזי ימציא הקבלן לידי ב"כ בעלי הנכסים ערבות בנקאית אוטונומית לטובת הנציגות בגובה שומות הרשויות, וככל שטרם הוצאו שומות על ידי הרשויות, ערבות בגובה שומה עצמית שתיקבע על ידי רו"ח או עו"ד המתמחה בתחום מיסוי מקרקעין, כפי שיאושר ע"י עזרה ובצרון וב"כ בעלי הנכסים, על חשבון הקבלן. הקבלן מתחייב כי ערבות המיסים תישאר בתוקף עד להמצאת אישורים סופיים מאת רשויות המס, בגין תשלום או פטור מכל המיסים החלים, לב"כ בעלי הנכסים (להלן: "ערבות המיסים").

7.2.4 ערבות הרישום - להבטחת תיקון צו רישום הבית המשותף ורישום הדירות החדשות יפקיד הקבלן בידי ב"כ בעלי הנכסים ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד לטובת הנציגות בסכום שייקבע בהסכם הקבלנות.

הערבויות אותן יידרש להפקיד הקבלן המבצע פרויקט במסגרת תמ"א 38/2

- 7.2.5 ערבות ביצוע - כתנאי למסירת החזקה במקרקעין וכנגד קבלת צו תחילת עבודות וכתנאי למסירתו לקבלן, יעביר הקבלן ערבות ביצוע לטובת הנציגות להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם הקבלנות שתופקד בנאמנות אצל ב"כ בעלי הנכסים (להלן: "**ערבות הביצוע הפרטנית**"). ערבות הביצוע הפרטנית תהא ערבות בנקאית אוטונומית בגובה שיוסכם בהסכם הקבלנות, והיא תהא בתוקף עד למסירת תעודת השלמה לקבלן ומסירת ערבות הבדק לב"כ בעלי הזכויות.
- 7.2.6 ערבות חוק המכר - הקבלן יפקיד בידי ב"כ בעלי הנכסים ערבות חוק המכר (עבור כל דירה בנפרד) בסך השווה לשווי הדירה החדשה (כולל רכיב הקרקע וכולל מע"מ) כפי שיקבע בדו"ח ה-0 שיצורף להסכם המימון שיחתם בין הבנק המלווה לקבלן (להלן: "**ערבות חוק המכר**"). ערבות חוק המכר תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה והשבתה לקבלן כמפורט בתנאי ערבות חוק המכר ובחוק המכר הבטחת השקעת רוכשי דירות, ובלבד שבמועד זה זכויות בעלי הנכסים תהנה נקיות מכל שעבוד, הערה ו/או מגבלה זו או אחרת שמקורה בקבלן ו/או מי מטעמו, והכל כמפורט בהסכם הקבלנות.
- 7.2.7 ערבות שכירות – להבטחת תשלום דמי השכירות לכל אחד מבעלי הזכויות בתקופת הפינוי על ידי הקבלן, יפקיד הקבלן בידי ב"כ הנכסים ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בשווי דמי השכירות בתקופת הפינוי לתקופה של 24 חודשים (דהיינו סכום של 24 חודשי שכירות). ערבות השכירות תימסר לבעל הנכסים כנגד פינוי דירתו הקיימת (להלן: "**ערבות השכירות**"). ערבות השכירות תינתן להבטחת תשלום דמי השכירות לדירה הזמנית לתקופת הפינוי וגם את תשלום הפיצוי בגין איחור במסירת הדירות החדשות לבעלי הנכסים, אם וככל שיהא כזה. תוקף הערבות יהא עד למועד מסירת הדירה החדשה לבעלי הנכסים בפועל.
- 7.2.8 ערבות מיסים - במקרה בו עד למועד פינוי דירות הבעלים לא ימצא הקבלן אישור ממשרד מיסוי במקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין תשלום או פטור ממס שבח בגין התקשרותו בהסכם הקבלנות אזי יפקיד הקבלן בידי ב"כ בעלי הנכסים ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד לטובת הנציגות בגובה שומות הרשויות, וככל שטרם הוצאו שומות על ידי רשות המיסים, ערבות בגובה השומה העצמית שתיקבע על ידי רו"ח או עו"ד המתמחה בתחום מיסוי מקרקעין, כפי שיאושר על ידי עזרה ובצרון וב"כ בעלי הנכסים, על חשבון הקבלן (להלן: "**ערבות המיסים**"). ערבות המסים תהא בתוקף עד להמצאת אישורים סופיים מאת רשויות המס והעירייה המופנים ללשכת רישום המקרקעין בגין תשלום או פטור מכל המיסים החלים בגין הסכם הקבלנות.
- 7.2.9 ערבות בדק - במועד המסירה של הדירות החדשות וכתנאי להשבת ערבות השכירות וערבות הביצוע הפרטנית לקבלן, יפקיד הקבלן בידי ב"כ בעלי הנכסים בנאמנות ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שיוסכם בהסכם הקבלנות, ותהא לטובת הנציגות לצורך להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן בתקופת הבדק. ערבות הבדק תעמוד בתוקף לתקופה של 24 חודשים מיום מסירת תעודת השלמה, והיא תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ממועד הוצאתה.
- 7.2.10 ערבות הרישום - להבטחת רישום הבית הבית המשותף ורישום זכויות בעלי הנכסים בדירות החדשות כשהן נקיות מכל מניעה (למעט כזו הקשורה לבעלי הנכסים בלבד) יפקיד הקבלן בידי ב"כ בעלי הנכסים ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד לטובת הנציגות בסכום שייקבע בהסכם הקבלנות, וזאת במועד מסירת הדירות החדשות.

8. החזר הוצאות עזרה ובצרון ותשלום תמורה לאנשי מקצוע

- 8.1 הקבלן יישא בהחזר של חלק מהוצאות עזרה וביצרון בגין עבודות הכרוכות בבדיקת היתכנות של כל בניין בפרויקט אשר תיקבע לגביו היתכנות חיובית

הכוללות בין היתר, עלויות פתיחת תיק במנהל הנדסה; תשלום עלויות אדריכל בגין בדיקת התכנות תכנונית והכנת חלופות אדריכליות לפרויקט; שכ"ט כלכלן/שמאי בגין הכנת דו"ח כדאיות כלכלית לפרויקט; עלויות מתאם פרויקט בגין תיאום תכנון מול עיריית תל אביב וביצוע בקרה על תוכניות בשלב חתימת הסכם הקבלנות והליכי בקשה להיתר לרבות ליווי הקבלן בהגשת ההיתר לעירייה; שכ"ט קונסטרוקטור בגין בדיקת התכנות הנדסית ראשונית של הבניין לביצוע פרויקט הכוללת אומדן עלויות ראשוני לביצוע עבודות החיזוק; שכ"ט ליועצים שונים כגון יועץ מעליות, יועץ תנועה, מודד, יועץ ביטוח וכיוצא, וכל הוצאות בגין בדיקת מכרז קבלנים והכל בסכום שלא יפחת מהסכומים הבאים (להלן: "החזר הוצאות עזרה ובצרון").

- 8.2 גובה החזר הוצאות עזרה ובצרון בו יישא הקבלן יהא כדלקמן:
- 8.2.1 עבור בניינים שבהם עד 12 יח"ד קיימות – גובה החזר הוצאות יעמוד על 85,000 ₪ (לפני מע"מ) לכל בניין.
- 8.2.2 עבור בניינים שבהם החל מ-13 יח"ד קיימות ועד 18 יח"ד קיימות – גובה החזר הוצאות עזרה ובצרון יעמוד על 110,000 ₪ (לפני מע"מ) לכל בניין.
- 8.2.3 עבור בניינים שבהם החל מ-19 יח"ד קיימות ועד 30 יח"ד קיימות – גובה החזר הוצאות עזרה ובצרון יעמוד על 140,000 ₪ (לפני מע"מ) לכל בניין.
- 8.2.4 עבור בניינים שבהם החל מ-31 יח"ד קיימות ומעלה – גובה החזר הוצאות עזרה ובצרון יעמוד על 175,000 ₪ (לפני מע"מ) לכל בניין.
- 8.3 החזר הוצאות עזרה ובצרון יהא צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אשר יבוא במקומו, או כל מדד אחר המתפרסם במקומו (להלן: "המדד"), והוא יעודכן אחת לשנה בתום כל שנה קלנדארית כאשר מדד הבסיס יהא מדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה.
- 8.4 מוסכם כי החזר הוצאות עזרה ובצרון ישולם על ידי הקבלן לעזרה ובצרון במועד בו ייבחר הקבלן על ידי בעלי הזכויות וכתנאי לתחילת ניהול שלב המשא ומתן המסחרי והמשפטי בין הקבלן לבין בעלי הדיירים, ולא יאוחר מן המועד אשר ינקב בהודעת עזרה ובצרון. היה והעבודות בבניין לא תצאנה אל הפועל, הן משום אי חתימת הרוב הנדרש ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בקבלן, תשיב עזרה ובצרון את החזר הוצאות ששילם הקבלן לידי הקבלן.
- 8.5 איחור בתשלום החזר הוצאות עזרה ובצרון יקנה לעזרה ובצרון את הזכות לגרוע את הקבלן מן המאגר ו/או להעביר את ביצוע העבודות בפרויקט לצד שלישי אחר ו/או לחלט את ערבות המסגרת ו/או כל סעד אחר בו תבחר החברה.
- 8.6 מבלי לגרוע בתשלומי החזר הוצאות עזרה וביצרון יישא הקבלן בנוסף גם בתשלומי שכר הטרחה לאנשי המקצוע הבאים:
- 8.6.1 **שכ"ט עו"ד מטעם הדיירים**
- 8.6.1.1 התמורה לעורך דין המייצג את הדיירים בפרויקט תמ"א 38/1 תעמוד על גובה של 10,000 ₪ לפני מע"מ לכל יחידת דיור (לכל פרויקט).
- 8.6.1.2 התמורה לעורך דין בפרויקט תמ"א 38/2 תהא לפי המנגנון הבא:
- I. עבור בניינים שבהם עד 12 יח"ד קיימות – התמורה לעורך הדין תעמוד על 10,000 ₪ לכל יחידת דיור קיימת (לפני מע"מ) לכל בניין.
- II. עבור בניינים שבהם החל מ-13 יח"ד קיימות ועד 18 יח"ד קיימות – התמורה לעורך הדין תעמוד על 8,000 ₪ לכל יחידת דיור (לפני מע"מ) לכל בניין, וזאת החל מיחידת הדיור הראשונה.

III. עבור בניינים שבהם החל מ-19 יח"ד קיימות ועד 30 יח"ד קיימות – התמורה לעורך הדין תעמוד על 7,000 ₪ לכל יחידת דיור (לפני מע"מ) לכל בניין, וזאת החל מיחידת הדיור הראשונה.

IV. עבור בניינים שבהם החל מ-31 יח"ד קיימות ומעלה – התמורה לעורך הדין תעמוד על 6,000 ₪ לכל יחידת דיור (לפני מע"מ) לכל בניין, וזאת החל מיחידת הדיור הראשונה.

8.6.1.3 התמורה לעורך הדין תשולם על ידי הקבלן באמצעות חברת עזרה ובצרון לפי אבני הדרך הבאות :

| שיעור מן התמורה לעורך הדין | אבן הדרך |
|---------------------------------|---|
| 40% מן התמורה הכוללת לעורך הדין | במועד חתימת הרוב הדרוש על ההסכם בין בעלי הנכסים לקבלן המבצע |
| 20% מן התמורה הכוללת לעורך הדין | במועד הגשת הפנייה למפקחת על המקרקעין |
| 30% מן התמורה הכוללת לעורך הדין | במועד קבלת היתר הבנייה לפרויקט |
| 10% מן התמורה הכוללת לעורך הדין | בסיום רישום הבית המשותף |

8.6.1.4 מלוא התמורה לעוה"ד תשולם על ידי הקבלן לעזרה ובצרון במועד בו יגיעו הקבלן והדיירים לנוסח מוסכם של הסכם הקבלנות וכתנאי לקיום ישיבה לאישור הפרויקט בפני בעלי הזכויות החתמת הדיירים עליו (עבור כל הסכם בנפרד), ולא יאוחר מן המועד אשר ינקב בהודעת עזרה ובצרון. היה והעבודות בבניין לא תצאנה אל הפועל, הן משום אי חתימת הרוב הנדרש ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בקבלן, תשיב עזרה ובצרון את החזר ההוצאות ששילם הקבלן לידי הקבלן. החברה תעביר את התשלומים לעוה"ד בהתאם לאבני הדרך שלעיל.

8.6.1.5 איחור בתשלום שכ"ט עוה"ד יקנה לעזרה ובצרון את הזכות לגרוע את הקבלן מן המאגר ו/או להעביר את ביצוע העבודות בפרויקט לצד שלישי אחר ו/או לחלט את ערבות המסגרת.

8.6.1.6 למען הסר ספק מובהר כי עו"ד הדיירים יסייע בהליך התביעות מול המפקחת על המקרקעין, וכי באחריות הקבלן לנהל את התביעה כנגד הסרבנים מול המפקחת על הבתים המשותפים על חשבונו ובאמצעות עורך דין מטעמו.

מפקח מטעם הדיירים

8.6.2

8.6.2.1 הקבלן יישא בתשלום מלוא התמורה אשר תשולם למפקח בהתאם לאבני דרך המפורטות להלן :

בשלב ההיתר ובתוך 60 יום מיום העברת ההערות למפרט על ידי המפקח (סכום חד פעמי) :

- I. עבור בניין אחד (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל של 4,000 ₪ (לפני מע"מ).
- II. עבור שני בניינים (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל של 6,000 ₪ (לפני מע"מ).
- III. עבור שלושה בניינים ומעלה (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל של 10,000 ₪ (לפני מע"מ).

בשלב ההיתר ובתוך 60 יום מיום קבלת היתר בנייה כדין (סכום חד פעמי) :

- I. עבור בניין אחד (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל של 4,000 ₪ (לפני מע"מ).

- .II עבור שני בניינים (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל של 6,000 ₪ (לפני מע"מ).
- .III עבור שלושה בניינים ומעלה (ללא תלות במספר יחידות הדיור) – גובה הסכום יעמוד על סך כולל 10,000 ₪ (לפני מע"מ).

בשלב הביצוע (מידי חודש בחודשו):

- .I עבור בניין אחד (ללא תלות בכמות יחידות הדיור) – גובה הסכום החודשי יעמוד על סך של 7,000 ₪ (לפני מע"מ).
- .II עבור שני בניינים (ללא תלות בכמות יחידות הדיור) – גובה הסכום החודשי יעמוד על סך של 10,500 ₪ (לפני מע"מ).
- .III עבור שלושה בניינים ומעלה (ללא תלות בכמות יחידות הדיור) – גובה הסכום החודשי יעמוד על סך של 12,000 ₪ (לפני מע"מ).

8.6.2.2 עם חתימת הרוב הדרוש על הסכם הקבלנות יפקיד הקבלן בידי עזרה ובצרון המחאות לפקודת המפקח בעבור התשלומים בגין שלבי ההיתר. עזרה וביצרון תעביר המחאות אלו למפקח בהתאם לשלבים המפורטים לעיל. עם קבלת היתר הבניה יפקיד הקבלן בידי עזרה ובצרון את הסכום השווה למכפלת מספרי חודשי ביצוע הפרויקט כפי שנקבע בהסכם הקבלנות בתמורה החודשית על פי המנגנון הקובע לעיל.

8.6.2.3 התארכה תקופת ביצוע הפרויקט שנקבעה בהסכם הקבלנות, יעביר הקבלן מיד עם קבלת דרישה בכתב מאת עזרה ובצרון את התמורה הנוספת למפקח שתהא שווה למכפלת חודשי ההארכה בגובה התמורה החודשית על פי המנגנון הקובע לעיל.

8.6.2.4 איחור בתשלום התמורה למפקח יקנה לעזרה ובצרון את הזכות לגרוע את הקבלן מן המאגר ו/או להעביר את ביצוע העבודות בפרויקט לצד שלישי אחר ו/או לחלט את ערבות המסגרת.

8.6.3 קונסטרוקטור

8.6.3.1 בעבור שירותי תכנון קונסטרוקטיבי מפורט לפרויקט ישלם הקבלן ישירות לקונסטרוקטור שכר טרחה שלא יעלה על 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדן. גובה שכר הטרחה ייקבע בין הקבלן והקונסטרוקטור בהתאם למאפייני הפרויקט ומורכבותו. במקרים חריגים ומורכבים תהא עזרה ובצרון רשאית לאשר הסכם בין קבלן לקונסטרוקטור החורג מהסכומים המפורטים לעיל.

8.6.3.2 שכ"ט קונסטרוקטור ישולם על ידי הקבלן ישירות לקונסטרוקטור בהתאם להסכם ההתקשרות אשר יחתם בין הצדדים.

9. קרן לביצוע בדיקות התכנות לפרויקטים שלא יוצאים אל הפועל – "קרן קבלנים"

9.1 הקבלן מצהיר ומתחייב כי לצורך השתתפותו בחלק מהוצאות עזרה ובצרון בביצוע בדיקות התכנות לפרויקטים אשר הוחלט לגביהם כי אינם עומדים בתנאי לביצוע הפרויקט ו/או שלא נחתם לגביהם הסכם קבלנות יעמידו כלל הקבלנים הנכללים במאגר הקבלנים, קרן משותפת לצורך מימון הבדיקות האמורות (להלן: "הקרן"), וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן לשאת בתשלומי החזר הוצאות עזרה ובצרון כמפורט בסעיף 8 לעיל.

- 9.2 עזרה ובצרון תקבע באופן בלעדי את הסכום השנתי שיידרש כל קבלן וקבלן להעמיד בנפרד לטובת הקרן, אך בכל מקרה סכום זה לא יעלה על 80,000 ₪ לשנה לכל קבלן בנפרד.
- 9.3 מובהר בזאת כי סכום הקרן הראשוני אותו יידרש לשלם בנפרד כל קבלן אשר יקבל הודעה על הכללתו במאגר, והקבלן יורשה לשלמו באמצעות ארבע (4) המחאות כאשר זמן פרעונה של המחאה הראשונה הנו בתוך 10 ימים מן המועד בו יקבלו הודעה על הכללתו במאגר, ושלושת המחאות יהיו לחודשים עוקבים לאחר מכן.
- 9.4 בשנים העוקבות, ועד ה-1 לכל שנה, תודיע החברה לקבלנים את גובה קרן הקבלנים שנקבע לאותה שנה, ואת מספר התשלומים, והם יידרשו לשלמו בתוך המועד שייקבע על ידי החברה. מובהר בזאת כי סכום הקרן השנתי לכל קבלן בנפרד לא יעלה על 80,000 ₪ לשנה, וההחלטה על גובה הסכום תיקבע בהתחשב בנתונים של מספר התיקים שנפתחו, מספר התיקים שיצאו אל הפועל ומספר התיקים שלא יצא אל הפועל וכיוצא ב.
- 9.5 אי העמדת סכום הקרן יהווה עילה לגריעת הקבלן מן המאגר ולעזרה ובצרון שמורה הזכות לחלט את סכום הקרן שלא שולם מערבות המסגרת שהופקדה בידיה על ידי הקבלן.

10. כפיפות ודיווח

הקבלן ידווח לעזרה וביצרון באופן מסודר ושוטף ובכתב על התקדמות בפועל של העבודות, ומשך הזמן הצפוי להשלמתם. כן ידווח הקבלן על כל בעיה והתפתחות באשר לעבודה, ועל כל נושא הקשור לביצועו של הפרויקט אליו ייבחר מעצם הכללתו במאגר.

11. תמורת הקבלן בגין הסכם קבלנות

התמורה לקבלן בגין כל עבודת בנייה תוגדר בהסכם הקבלנות אשר ייחתם בינו לבין נציגות הדיירים אשר תבחר בו, בין בתמורה ישירה בכסף בעבור שירותי הבניה (חיזוק ותוספות) ובין בתמורה עקיפה בדמות זכויות הבניה הניתנות למימוש במסגרת תמ"א 38 ותוכניות בניין עיר תקפות.

12. הוצאות נלוות ותשלומים

- 12.1 הקבלן מתחייב לקיים כל הוראה על פי דין ו/או על פי דרישת רשות מוסמכת הנוגעת להעסקת עובדים בקשר עם שכר, בריאות, בטיחות, רווחה, הגירה, ובכלל זאת הקבלן מתחייב לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לבטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב בהם על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי התשנ"ד - 1994 ו/או כל חוק שיבוא במקומו, ולנכות במלואם את כל המיסים והתשלומים הסוציאליים האחרים (לרבות מס הכנסה, מס מקביל, קרן ביטוח של פועלי בנין וכל קרן אחרת). הקבלן מתחייב לדאוג לכך שגם קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל התנאים המפורטים בסעיף זה ועל פי דין הנוגעים להעסקת עובדים.
- 12.2 בכל הקשור לעבודות ו/או לביצוען ובמילוי התחייבויותיו על פי ההסכם - הקבלן יפעל (לרבות על דרך של מסירת דיווחים ו/או הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מסים, אגרות ותשלומי חובה אחרים) בהתאם להוראות כל דין.
- 12.3 כמפורט בהסכם הקבלנות הקבלן יישא לבדו בכל הוצאות ועלויות הפרויקט והעבודות, לרבות מבלי לגרוע בכלליות האמור בכל התשלומים האגרות, ההיטלים המיסים, וההוצאות הקשורים בהכנת תכניות להוצאת היתר הבנייה והגשתן לאישור רשויות התכנון, קבלת היתר בנייה, ביצוע העבודות עד להשלמתן, וכן בכל הבדיקות הכרוכות בפרויקט ובתכנון וכן בכלל זה ישלם את כל האגרות, ההיטלים, המיסים, קרן חניונים, החיובים והתשלומים שיידרשו בגין פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, ביוב, חניות, חשמל, מים, גז, תשתיות, טלפון, כבלים, חיבור לכל תשתית וכיוצא ב. הקבלן יישא בתשלום כל המיסים הנובעים מעסקה זו ומכירת הממכר לקבלן ובכלל זאת מס שבח, מס רכישה, מע"מ, מע"מ בגין שירותי בניה עבור שירותי הבניה שיינתנו לבעלי הנכסים, וכן תשלומים בגין פיצויים, לרבות פיצויים שייפסקו מתוקף סעיף 197

לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 או סכומים כלשהם שייפסקו ע"י ערכאה כלשהי, ובלבד כי נובעים הם במישרין מחוזה זה (בעלי הנכסים מתחייבים שלא להגיש תביעה בגין ירידת ערך כלשהי לרבות לפי סעיף 197 כאמור). הקבלן יישא בשכר יועצים, מתכננים ומומחים, שכר טרחת ב"כ בעלי הנכסים, שכר המפקח ותקורת עזרה ובצרון בהתאם לסכומים והמועדים הקבועים בנוהל מאגר קבלני תמ"א 38 שתפרסם ותעדכן עזרה ובצרון מפעם לפעם. הקבלן יישא בתשלום עלות השימוש במים, חשמל וכיוצ"ב המשמשים את הקבלן והכל בקשר עם חיובים ומטלות הנובעים מהעבודות. יובהר כי הקבלן לא יישא בעלויות, תשלומים או מטלות שהוטלו קודם למועד חתימת חוזה זה, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

12.4 הקבלן מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בתיקון צו רישום הבית המשותף.

13. ההתקשרות ואי קיום יחסי עובד מעביד

13.1 הקבלן יעניק את השירותים נשוא הסכם זה כקבלן עצמאי בתחום העיסוק, ימלא את תפקידו בנאמנות, זריזות, במסירות ובמלוא הזמן הנדרש, תוך הפעלת שיקול דעת זהיר ושמירה על האינטרסים של עזרה ובצרון, כמתחייב מתפקידה.

13.2 הקבלן מצהיר כי אינו משתלב במסגרת הארגונית של עזרה ובצרון ואין בכוונתו לעשות כן. אין בשום דבר מן האמור בהסכם כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין עזרה ובצרון לקבלן, ובין עזרה ובצרון לעובדי הקבלן ו/או מי מטעמו ובכלל זה קבלני משנה ועובדיהם.

13.3 במידה והקבלן יחליט להיעזר לצורך ביצוע תפקידיו בפרויקט בכוח אדם מקצועי ו/או עובדים מטעמו, הוא יעשה כן על חשבונו ומתוך התמורה כאמור לעיל בהסכם זה.

13.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ככל שיבחר הקבלן להיעזר בכוח אדם מקצועי, אין בכך כדי להשפיע על העדרם של יחסי עובד-מעביד. כמו כן, הקבלן יישא באחריות המלאה לכל פעולותיו ו/או מעשיו ו/או מחדליו של כל אחד מעובדיו.

14. שמירת דינים וכללי בטיחות והתנהגות

14.1 הקבלן יבצע את עבודות החיזוק בזהירות ובאחריות תוך שמירה והקפדה מוחלטת על כל הוראות וכללי הבטיחות לפי כל דין.

14.2 הקבלן ישמור ויקפיד על כללי התנהגות נאותים במהלך כל תקופת ההסכם, הן מצידו והן מצד כל גורם מטעמו, בכלל זה יקפיד הקבלן על יחס אדיב מצידו או מצד מי מטעמו כלפי כל אדם וכלפי עזרה ובצרון ובעלי הזכויות בנכסים נשוא העבודה הנדרשת.

15. אחריות

15.1 הקבלן הוא האחראי הבלעדי, כלפי עזרה ובצרון ו/או הבאים מטעמה ו/או הדיירים לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי במקום ביצוע העבודות ו/או מחוץ למקום ביצוע העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי הקבלן ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או קבלנים אחרים ו/או גורמים אחרים ו/או מי שיימצא במקום ביצוע העבודות, בין ברשות ובין שלא ברשות, ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של הקבלן ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו.

- 15.2 הקבלן יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או כל הוצאה אחרת מכן מין וסוג שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור בסעיף 15.1 לעיל ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה הקבלן אחראי הבלעדי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לדיירים ו/או לעזרה ובצרון ו/או לבאים מטעמם ו/או לכל צד שלישי.
- 15.3 הקבלן יפצה ו/או ישפה באופן מלא את הדיירים ו/או את עזרה ובצרון ו/או את הבאים מטעמם, בגין כל אבדן או נזק ו/או קנס ו/או הוצאה שמי מהם יחויב בהם עקב כל מעשה ו/או מחדל המצוי באחריות הקבלן על פי המפורט בסעיף 15.1 לעיל. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שיפוי ו/או פיצוי על פי סעיף זה יכללו גם הוצאות משפטיות שיהיו לדיירים ו/או לעזרה ובצרון ו/או לבאים מטעמם, וישולמו למי מהם מיד על ידי הקבלן, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך.
- 15.4 הקבלן אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים, תקשורת, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיוצ"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. הקבלן יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור.
- 15.5 הקבלן משחרר לחלוטין ומראש את עזרה ובצרון ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות לעניין עבודתו כקבלן, ובכל המפורט בהסכם זה.
- 15.6 מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי היה והקבלן יתבע על ידי צד ג' בגין האמור לעיל, לא ישלח הקבלן הודעת צד ג' לעזרה ובצרון ו/או עיריית ת"א-יפו, ולא יחזור אל עזרה ובצרון ו/או העירייה בכל דרך שהיא.
- 15.7 עזרה ובצרון תודיע לקבלן על כל תביעה או דרישה אשר הופנתה כנגדה ואשר באחריות הקבלן, ותאפשר לקבלן להתגונן בפני תביעה בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 15.8 הקבלן מתחייב להודיע למזמינה מידית על כל תביעה שהוגשה כנגדו ו/או עקב חשש מתביעה, וכן על כל נזק או חשש לנזק שארע לעבודות ו/או לצד ג' ו/או למי ומעובדי הקבלן בקשר עם העבודות כאמור. אחריותו של הקבלן להודעות כאמור תחול גם לאחר תום תוקפו של הסכם זה ולכל תקופת ההתיישנות על פי דין.

16. ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבויות הקבלן על-פי הסכם זה ומאחריותו לנזקים להם הוא יהיה אחראי על-פי כל דין מתחייב הקבלן לערוך ולקיים את כל הביטוחים הנדרשים, ובכלל זה בכל פרויקט אליו ייבחר, הוא מתחייב לערוך את הביטוחים הנדרשים כפי שיפורטו בהסכם הקבלנות.

17. איסור העברת זכויות

הקבלן לא רשאי להעביר לאחרים הסכם זה כולו, או כל חלק ממנו, או כל זכות מזכויותיו או התחייבות מהתחייבויותיו לפיו.

18. זכויות יוצרים

18.1 מוסכם בזאת כי כל הזכויות, לרבות זכויות היוצרים, בכל חומר אשר יוכן על ידי הקבלן ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו במסגרת מתן השירותים לפי הסכם זה, יהיו שייכות לבעלי הנכסים מולו התקשרו בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של עזרה ובצרון לעשות בכל חומר כאמור כל שימוש שתימצא לנכון, תוך כדי תקופת השירות ולאחריה, לרבות פרסומו, או העברתו לאחר, בתמורה או ללא תמורה.

18.2 חתימת הקבלן על הסכם זה מהווה אישור לכל שימוש שיעשה ע"י עזרה ובצרון בחומר כאמור.

- 18.3 מובהר בזאת כי הקבלן ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש בכל חומר כאמור אלא אם קיבלו את הסכמת בעלי הנכסים בכתב ומראש ובהתאם לתנאי ההסכמה.
- 18.4 מודגש בזה כי החומר כאמור הינו רכושו של בעלי הנכסים והקבלן לא יהיה רשאי לעכבו תחת ידיו אף במידה ויגיעו לו, לטענתו, תשלומים מאת עזרה ובצרון ו/או בעלי הנכסים.
- 18.5 הקבלן מצהיר כי לא הפר/יפר כל זכות יוצרים ו/או פטנט ו/או סוד מסחרי ו/או מידע כלשהו במהלך ביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

19. הפרות ופיצויים

הפר הקבלן התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, יהא חייב לשלם לעזרה ובצרון מיד עם דרישתה הראשונה פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שייגרמו לה כתוצאה מההפרה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אשר יעמדו למזמינה לפי כל דין.

20. שינוי, ביטול

כל שינוי ו/או ביטול של סעיף מסעיפי הסכם זה, ייעשה אך ורק במסמך בכתב אשר יהיה חתום על ידי שני הצדדים.

21. הודעות

כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען, ארבעה ימי עבודה לאחר מסירתה בבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

22. עיסוק בהרשאה וניהול ספרים

- 22.1 הקבלן מצהיר בזאת כי ברשותו תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975, או לחילופין במידה והינו תאגיד, תעודת התאגדות חברה לפי חוק החברות התשנ"ט-1999.
- 22.2 הקבלן מצהיר כי הוא מנהל ספרים כדין וכי הוא פועל במסגרת ביצוע ההסכם והעבודה מכוחו כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה זאת במהלך כל תקופת חלותו של הסכם זה.
- 22.3 הקבלן מצהיר ומתחייב כי הוא מנהל תיק ניכויים כדין לכל עובדיו, כי הינו מפריש עבורם את כל ההפרשות הנדרשות על פי הדין וכי הוא ימשיך ויעשה כן בכל תקופת חלותו של ההסכם.

23. ויתור

- 23.1 ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם, לא ייחשב הדבר לויתור גורף במקרה עתידי דומה ולא יהא בויתור זה משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.
- 23.2 כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

23.3 השתמשה עזרה ובצרון בסמכות או בזכות כלשהי הנתונה לה על פי הסכם זה והביאה את ההסכם לידי גמר או ביטלה את ההסכם כולו או מקצתו, או הפסיקה את ביצועו, כולו או מקצתו, לא תהיה לקבלן עילת תביעה כלשהי נגד עזרה ובצרון בגין פעולות עזרה ובצרון כאמור או בשל כל סיבה אחרת, והקבלן לא יהיה זכאי לתבוע פיצוי או תשלום כלשהו בעד נזק, פגיעה במוניטין או הפסד לרבות הפסד רווח העלולים להיגרם לו עקב הביטול, ההפסקה, או מכל סיבה אחרת.

23.4 מבלי לגרוע מזכויות עזרה ובצרון על פי הסכם זה, תהא עזרה ובצרון בשיתוף עם הדיירים נשוא הפרויקט הספציפי רשאים עם ביטול החוזה או הבאתו לידי גמר או הפסקת ביצועו, למסור את המשך ביצוע עבודה לאחר ובעלי הנכסים יהיו רשאים להשתמש ללא הגבלה בעבודה שביצע הקבלן על פי הסכם זה. הקבלן מתחייב שלא לנקוט בכל צעדים מכל סוג שהוא, שיהיה בהם כדי לסכל או לעכב את המשך ביצוע העבודה או מסירתן לידי קבלן אחר. הקבלן מאשר בחתימתו על הסכם זה לכל קבלן אחר ולכל צד ג' שיבוא במקומו, כי הוא רשאי להמשיך את ביצוע העבודה ולהשתמש ללא הגבלה וללא כל תנאי או סייג בעבודה שביצע הקבלן. **מובהר כי סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם.** סעיף זה ייכלל בכל הסכם אשר ייחתם מול הדיירים לביצוע פרויקט.

23.5 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות עזרה ובצרון על פי סעיפים אחרים להסכם זה.

24. פרשנות

24.1 הסכם זה על נספחיו השונים, הקיימים ואשר יצורפו בעתיד, לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי ודאות או דו משמעות כנגד מנסחו אלא לפי הכוונה העולה ממנו, וללא כל הזדקקות לכותרות, לכותרות שוליים ולחלוקת ההסכם לסעיפים ולסעיפי משנה.

24.2 למונחים הנזכרים בנספח כלשהו תהיה אותה המשמעות המוקנית להם בהסכם, זולת אם נקבע במפורש או במשתמע אחרת.

25. שונות

1.1 כל תשלום מן התשלומים על פי הסכם זה יהיה צמוד למדד המתפרסם בכל חודש, באופן שאם המדד האחרון שפורסם לפני מועד כל תשלום ותשלום על פי הסכם זה **(להלן: "המדד החדש")** יהיה גבוה מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה **(להלן: "מדד הבסיס")** יהיה על הצד המשלם לשלם את התשלום כשהוא מוגדל בשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי.

1.2 אין לשנות הוראה מהוראות הסכם זה אלא במסמך בכתב, לפחות בחתימת הצד שכנגדו נטען השינוי. הסכם זה בא במקום כל מה שקדם לו במו"מ בין הצדדים וכל מצג ו/או התקשרות שהיא לרבות: פרוספקט, פרסום, הצעה ו/או הסכם או הסכמים קודמים ו/או זיכרון דברים וכתבים ומסמכים קודמים איזה שהם וכל אלה בטלים ומבוטלים כלא היו מעולם.

1.3 הימנעות צד מלעשות שימוש בזכויות המוקנות לו על פי ההסכם במקרה מסוים או בכלל, אין בה ולא תתפרש בשום אופן כויתור על אותה זכות באותו מקרה או בכלל.

1.4 הסכמת צד לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה למקרה אחר.

1.5 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט לעיל, וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, ייחשב שנתקבל על ידי הנמען עם תום 72 שעות מתאריך המשלוח.

ולראיה לנכונות כל האמור לעיל באו הצדדים על החתום:

הקבלן

עזרה ובצרון