

ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות- (יזם)

שם הישוב : בני עיי"ש שם האתר : בני עיי"ש שכונה : מס' פרויקט : 748 מס' תב"ע : תמ"ל/1079 מדד בסיס (חודש) : מדד בסיס (נק') :
מספר מגרש/מתחם :

נכרת בירושלים ביום

שנה / חודש / יום

בין :

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
מרחוב יפו 169, ירושלים
(להלן : ערים)

מצד אחד

לבין :

1. ת.ז. _____

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

לבין :

2. ת.ז. _____

טלפון בבית _____ טלפון בעבודה _____

שמענם : _____ מיקוד : _____

כל אחד מהנ"ל ביחד, וכל אחד מהם לחוד
(להלן : "הבונה / היזם")

מצד שני

תמורת התחייבויות ערים על פי החוזה, ישלם לה הבונה כדלקמן : (יש למלא את הסכום שפורסם בחוברת שיווק של רמ"י, כולל המדד הבסיסי ואופן הצמדת הסכום לתשלום) :

סך של :	₪	<input type="text"/>
במילים :	ש"ח	<input type="text"/>
* הסך הנ"ל כולל מע"מ!		

ולראיה באו על החתום :

ה י ז ם

ע ר י ם

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
בני עיי"ש מס' 748
פרויקט
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023

הואיל	ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין ערים קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה;
והואיל	והיזם זכה במכרז ו/או בהקצאה של רשות מקרקעי ישראל להקצאת שטח לבניה כמצוין בעמוד מס' 1 לחוזה זה ;
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבניה");
והואיל	וערים תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה;
והואיל	ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם ערים.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכתרות:**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
 - 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
 - 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה ו/או עם החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.
2. **הגדרות:**
 - 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
 - 2.2 "התוכנית" – _____ (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).
 - 2.3 "היזם" – האישיות המשפטית שעמה החליטה הנהלת המשרד ו/או הנהלת רשות מקרקעי ישראל להתקשר בחוזה בניה ו/או בחוזה בגין הקרקע לבנייה המתחם.
 - 2.4 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
 - 2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
 - 2.6 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע, דהיינו- חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.

- 2.7 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.8 "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של ערים כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי ערים.
- 2.9 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבוצעו על ידי ערים באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.
- 2.10 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו לערים בהתאם לחוזה זה.
- 2.11 "יום העסקה" – היום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה, לגבי המגרש/מתחם, על ידי רמ"י או המשרד לפי העניין.
- 2.12 "המדד" – מדד מחירי תשומה בבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 2.13 "מדד בסיסי" – מדד חודש ומס' נקודות המצוינים בעמוד מס' 1 לחוזה זה, שיהווה בסיס להתחשבות הכספית שבין הצדדים.
- 2.14 "מדד אחרון" – המדד האחרון הידוע בעת התשלום המלא בפועל.
- 2.15 "תוספת הצמדה" – סכום שיתווסף לכל תשלום החל על היזם ואשר ייקבע בהתאם לשיעור עליית המדד בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע במועד הקובע.
- 2.16 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם כזוכה במכרז שהוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- 2.17 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע מטעם ערים אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.18 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד ו/או ערים לתאום.
- 2.19 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ה'2, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.20 "התאגיד" – תאגיד מים וביוב שהוקם לפי חוק תאגיד מים וביוב, תשס"א-2001, ככל שפועל בתחום הרשות המקומית.

ההתקשרות:

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
 בני עיי"ש מס' 748
 פרויקט
 תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
 hozim\shildi\sofi/mshbs12F
 תאריך הפקה: 28/11/2023

בכפוף לתשלום הוצאות הפיתוח, אותן מתחייב היזם לשלם לערים כמפורט בעמ' 1 לחוזה זה, ובכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ערים מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה.

3. עבודות הפיתוח:

- 3.1 ערים תבצע באתר את עבודות הפיתוח הציבורי, כמפורט בנספח א', ואת כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה.
- באישור מוקדם ובכתב של המשרד תהא ערים רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח והתשתיות בשטח ההרשאה.
- 3.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט- תהא ערים רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו ערים. היזם מצהיר כי עניין זה הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה בעניין זה.
- 3.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק היטב את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולו תהיינה לו כל טענות שהן כנגד ערים ו/או מי מטעמה בקשר לעבודות הפיתוח.
- 3.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי ערים עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוכח במפורש בחוזה זה.
- 3.5 היזם יאפשר לערים או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.
- 3.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דובר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 3.7 ערים תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), בכפוף ליתר הוראות חוזה זה.
- 3.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת ערים לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 3.9 ערים מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליזם, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

3.10 על אף האמור לעיל, ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי ערים לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לערים שליטה עליהם, כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין ו/או הוראות מצד הרשויות השונות (להלן – **דחיה מוצדקת**), ולא תהא ליזם כל טענה כנגד ערים ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לעיכובים כאמור.

עם חתימתו על הסכם זה, היזם מאשר בזה כי הוא נוטל על עצמו את הסיכון לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות והנזקים העלולים להיגרם ליזם ו/או לצדדים שלישיים במקרה של עיכוב מצד ערים המהווה "דחיה מוצדקת" כהגדרתה לעיל.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ערים תהא רשאית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י ערים עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים, ובכפוף לאמור לעיל בכל הנוגע לדחיה מוצדקת לעניין השלמת עבודות הפיתוח ומסירת המגרש ליזם.

3.11 ערים רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידיה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה, ובלבד שערים לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.

3.12 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי ערים, תהא ערים אחראית רק לעבודות שבוצעו על-ידה כאמור בהסכם זה.

3.13 למען הסר ספק, מובהר בזה כי ערים ו/או מי מטעמה, לא יהיו אחראיים בצורה ובאופן כלשהם לעבודות שלא בוצעו על-ידי ערים, ובכלל זה: לעבודות מים, חשמל, ביוב וכיו"ב או עבודות שתבוצענה על-ידי היזם או מי מטעמו, לרבות לבניית מבנים במגרש או בסמוך לו.

3.14 כמו-כן, היזם והוא בלבד יהא אחראי לעמוד בדרישות כל דין בקשר לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה. בין היתר, היזם – והוא בלבד – יהא אחראי לקבל כל רישיון ו/או היתר הקשורים לעבודות שיבצע והוא יספק על חשבונו את כוח האדם והחומרים הדרושים לביצוע התחייבויותיו. היזם ייחשב באופן מוחלט ובלעדו כמעסיקם של כל עובד ו/או נציג ו/או שלוח מטעמו בכל הנוגע לביצוע התחייבויותיו. ככל שתישא ערים בהוצאות כלשהן או תחויב בהוצאות כלשהן הקשורות ליחסי עובד-מעביד בקשר ליזם ו/או למי מטעמו, היזם ישפה את ערים באופן מידי בכל ההוצאות שהוציאה, בתוספת 15% לכיסוי יתר הוצאותיה של ערים.

3.15 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור לבניה במתחם, וערים לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם ורכוש ו/או נזקים שייגרמו להם, כתוצאה מפעולות שאינן קשורות לעבודות שביצעה ערים.

3.16 מובהר בזאת ומוסכם על היזם כי ערים ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיים בצורה ובאופן כלשהו לכל סוגיה הקשורה או נוגעת לרשויות המים, חשמל, גז, ביוב וכיו"ב ו/או לחיבור לתשתיות הנ"ל ו/או אחרות. ערים תצא ידי חובתה עם מסירת המתחם ליזם וביצוע העבודות המוטלות על ערים על-פי הסכם זה – הא ותו לא.

3.17 היזם ישלם במישרין לרשות המקומית ו/או לתאגיד ו/או לכל גוף אחר שיבצע בפועל עבודות אחרות באתר, את התשלומים שיידרשו ממנו, לרבות תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, דמי הקמה וכיו"ב הוצאות אחרות על-פי כל דין. לערים לא תהא כל אחראיות בכל הנוגע לתשלומים אלו.

4. התמורה

4.1 היזם מצהיר כי ידוע לו שערים מבצעת ו/או תבצע עבודות הפיתוח והתשתית באתר. תמורת התחייבויות ערים על-פי החוזה, ישלם לה היזם את הוצאות הפיתוח, כמפורט בעמוד מס' 1 לחוזה זה בתוספת הצמדה (לעיל ולהלן – **התמורה**).

היזם מסכים לכך כי בגין תשלום בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪), מתוך התמורה- יקבל קבלה מאת ערים, שאיננה חשבונית מס, והיזם לא יוכל לנכות מס-תשומות כתוצאה מהתשלום האמור.

ככל שנקבע במכרז זה כי ערים תבצע עבודות פיתוח גם בתוך המגרשים, אזי בגין חלקו של התשלום עבור עבודות אלו (קרי- סך של _____ ₪) תומצא ליזם חשבונית מס.

4.2 היזם ישלם את התמורה לערים בתשלום חד פעמי במזומן שיבוצע על-ידי היזם החל ממחרת היום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה לגבי המגרש/מתחם, על-ידי ערים או רמ"י או המשרד לפי העניין (להלן – **המועד הקובע**) או בכל מועד לפי בחירתו, אך לא יאוחר מ- 90 יום המועד הקובע.

4.3 לא הסדיר או לא ביצע היזם את התשלום עד ולא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע, כאמור לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ותביא לביטול זכייתו של היזם, מבלי לגרוע בכל סעד אחר הנתון לערים על פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

4.4 כל תשלום שהיזם ירצה לשלמו ב- 15 לחודש, יבוצע עד השעה 16:00 בצהריים בלבד. שולם התשלום לאחר השעה 16:00, יחושב כאילו שולם ב- 16 לחודש.

4.5 ערים תדווח לרשויות מע"מ על התקבולים על-פי העסקה נשוא חוזה זה, ותשלם את סכום המע"מ הנובע מהעסקה לאוצר המדינה, תוך הוצאת חשבונית-מס לרשות המקומית.

4.6 מובהר ומודגש בזה כי ערים פועלת באופן האמור בסעיף זה לעיל על פי הנחיות אגף המכס ומע"מ במשרד האוצר. היזם מסכים מראש כי בכל מקרה לא תהינה לו כל טענות ו/או זכויות ו/או תביעות מכל סוג שהוא כלפי ערים בכל הקשור והנובע מאי קבלת חשבוניות מס בגין התשלומים הנ"ל, לרבות אי האפשרות לנכות הוצאות אלו לצרכי מס.

4.7 ידוע ומוסכם על היזם כי התמורה הנקובה בסעיף 4.1 לעיל מבוססת על המצב התכנוני הקיים והתקף במועד חתימת החוזה, וכי כל שינוי תכנוני ו/או השבחה ו/או הגדלה במספר יחידות הדיור ו/או בשטח המבנה, יחייבו את היזם, אם ערים תסכים ותיאות מצידה לבצע עבודות הנוספות ו/או האחרות בעקבות השינויים הנ"ל, בתוספת תשלום על התמורה וזאת בהתאם לדרישתה ותחשיביה של ערים.

4.8 למען הסר כל ספק מובהר ומודגש בזאת, כי אין באמור לעיל, כדי להטיל ו/או ליצור חבות כלשהי על ערים להסכים לביצוע ו/או לבצע עבודות כלשהן החורגות ו/או השונות מאלה שנתחייבה בהם על-פי נספח א' בהתאם למצב התכנוני שהיה תקף עובר לחתימת החוזה, והדבר נתון לשקול דעתה הבלעדי של ערים.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית ומכל בחינה אחרת, ובדק את כל המידע הרלוונטי לדעתו לצורך התקשרותו בהסכם זה, ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא תהיינה לו טענות כלשהן כלפי ערים ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. המגרש יימסר ליזם עד ולא יאוחר מתום 24 חודשים מהמועד הקובע (להלן – **מועד מסירת המגרש**), ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מועד מסירת המגרש לידיו. המגרש יעבור לידי היזם ולאחריותו המלאה, במועד מסירת המגרש, גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה מכל סיבה שהיא.

עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים מהמועד הקובע, תספק ערים ליזם מפה של המתחם עם נתוני תכנון, בקנה מידה של 1:250 / 1:500. במקרה שהשיפועים במתחם גבוהים מ-10%, אזי תספק המפה האמורה על רקע טופוגרפיה של הקרקע.

על סמך המפה הנ"ל יבצע הבונה את תכנון המבנה ופיתוח החצר, והכול בכפוף להוראות התב"ע, תכניות המתאר וההיתרים שניתנו ליזם מאת הרשויות המוסמכות.

5.2 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבנייה, כהגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש ואת עבודות העפר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש

הסמוך, ולהמציא למחוז הרלוונטי במשרד ו/או לערים אישור מודד מטעמו, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהמשרד ו/או ערים בדקו את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמו על הבקשה. כמו כן, היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד ו/או ערים.

בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם ערים ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך. התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ו/או ערים ונציגיו ואושר על ידי המשרד ו/או ערים, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד ו/או ערים ו/או הרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לערים.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לשיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים. אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקני"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תכנון, ככל שמסמכי המכרז מאפשרים ליזם לעשות כן, מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד וערים. מודגש כי כלל עלויות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל וכן הוצאות אחרות

- שיגרמו לזים, ככל שיגרמו, כתוצאה מהליך שינוי התכנון כאמור יחולו על הזים בלבד, והזים מוותר מראש על טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או ערים ו/או מי מטעמם.
- 5.5 מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב הזים לשלם לערים את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.
כן מתחייב הזים לשפות את ערים בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא, כתוצאה משינוי התכנון, והזים מצהיר ומאשר בזה כי אין ולא תהיינה לו תביעות כלשהן נגד ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין השינוי הנ"ל.
- 5.6 הזים מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד ו/או לערים, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שיקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת הזים לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים .
- 5.7 אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי הזים, כדי להטיל על ערים חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה בהן התחייבה ערים בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה. כל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של ערים לרבות היקף תוספת התשלום בשל עבודות אלו, אם וככל שתחליט לבצען.
- 5.8 הזים מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחוזה הבנייה והכל על-פי דין.
- 5.9 הזים לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי ערים. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי ערים לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לתכנון ו/או לבנייה של הזים במגרש ו/או לכל עניין אחר שבתחום אחריותו של הזים על-פי ההסכמים עליהם יחתום ו/או לפי כל דין.
- 5.10 היה וערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של הזים במגרש, מתחייב הזים לשפות את ערים ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם (לפי העניין) מיד עם דרישתם הראשונה בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות ערים ו/או המשרד בטיפול בנושא זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הזים שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.
- 5.11 הזים מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש, לתשתיות שביצעה או תבצע ערים במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות ערים

ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא עמם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה ערים ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י ערים ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.12 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.13 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת ערים, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים, דרך מגרשו, אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב במידת הצורך ועל פי דרישת ערים, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

5.14 היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או ערים ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

6. עבודות גידור ותימוך

6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי ערים רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם ערים והמתכננים מטעמה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, ואך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.

6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

- היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ערים במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- 6.5 מוסכם בזאת במפורש כי ערים לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ו/או בינם לבין היזם, וערים לא תישא באחריות כלשהי לנזקים מכל סוג שהוא שייגרמו על ידי מי מהמשתכנים ו/או היזם ו/או מי מטעמם.
- 6.6 ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי ערים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.
- 6.7 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודות בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח שבוצעו על ידי ערים ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק שייגרמו לערים ו/או לכל גורם אחר במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות ערים בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של ערים.
- 6.8 היה ותמצא ערים כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תהא ערים רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי לבצע את עבודות תיקון הנזקים בעצמה ו/או על-ידי מי מטעמה, ובמקרה כזה היזם ישלם לערים את כל ההוצאות מכל מין וסוג שייגרמו לערים במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות ערים שישמש לכיסוי הוצאותיה, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של ערים.
- 6.9 חשבונותיה של ערים ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של ערים לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים, בנוסף לכל סעד אחר הנתון לה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.
- 6.10 ערים תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 6.11 ערים תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 6.12 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא ערים רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לערים במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאותיה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונם של היזם.
- 6.13 לערים תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד ערים עקב כך.

- 6.14 ערים תהא רשאית לפעול לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ולשביעות רצונה המלאה של ערים בתוך 48 שעות ממועד ההתראה.
- 6.15 היזם מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם ערים ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 6.16 היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.
- 6.17 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל חובה כלשהי על ערים לסלק הפרעות שתיווצרנה על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי ערים ו/או מי מטעמה במקרה של הפרעות כאמור.
- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של ערים תעכב את מילוי התחייבויות ערים לפרק הזמן השווה להפרעה, בתוספת 15 ימי התארגנות, כאשר משך ימי העיכוב בתוספת ימי ההתארגנות יבואו בנוסף לתקופת הדחיה המוצדקת לפי סעיף 3.10 לעיל.
- 6.19 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של ערים, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו כדי להטיל אחריות כלשהי על ערים בגין עבודות היזם במגרש או כדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי ערים במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות ערים באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 6.21 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, לרבות בכל הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו ערים והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת ערים, יציג היזם בפני ערים או בפני כל מי שתורה, אישור מאת חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.

6.22 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי ערים ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות ערים ו/או משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

6.23 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל כדי ליצור התחייבות כלשהי של ערים ו/או מי מטעמה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

7. גבולות המגרש:

7.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי ערים, באמצעות מודד מטעמה.

7.2 היזם יקבל מערים הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מערים את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

7.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.

7.4 אם לא יופיע היזם לקבל מערים את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה ערים, ומכל סיבה שהיא, יראו את היזם כמי שהמגרש נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת ערים, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי ערים ו/או המשרד או מי מטעמם בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

7.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.

7.6 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי ערים, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לערים את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה, שלא תהא נתונה לערעור.

7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי ערים ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של ערים.

8. תנאים לאישור חוזה זה:

- 8.1 היזם יחזיר לערים חוזה זה חתום על-ידי מורשי החתימה מטעמו המוסמכים לחייב את היזם לכל דבר ועניין, וכל מסמך אחר הנדרש על ידי ערים, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה יחתם על ידי ערים רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח לערים לפי חוזה הבניה.
- 8.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת ערים המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין ערים לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של ערים כי יחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

9. היזם, ערים המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 9.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע ערים למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין – וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד ערים או מי מטעמה במקרה כאמור, לרבות טענות, דרישות או תביעות שעניינן פיצויים בגין ביטול ההסכם על-ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל.
- 9.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לערים כי אין עוד לזים זכויות במגרש.
- 9.3 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ערים ו/או מי מטעמם בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם, ו/או במקרה בו יבוטל חוזה זה עקב הנסיבות המפורטות בסעיף 9.2 לעיל.

10. עבודות חשמל, תקשורת, מים וביוב

- 10.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.
- 10.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

- 10.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שעבודות המים והביוב באתר או חלקן תבוצענה על ידי התאגיד, וכי כתנאי לביצוע עבודות המים והביוב, יידרש היזם לשלם לתאגיד את התשלומים כפי שיידרשו על-ידי התאגיד, על-פי תעריפיו ותחשיביו ובמועד שייקבע על-ידו. עם מסירת המערכות לתאגיד, תחול האחריות לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה על התאגיד, ולערים לא תהא כל אחריות בעניינן.
- 10.4 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות תשתית גז טבעי באתר או חלקן יבוצעו על ידי חברת נגב גז (או זכייין אחר ככל שיהיה) וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי הזכייין, יידרש היזם לשלם לחברה זו את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - ובמועד שייקבע על ידה.
- 10.5 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שערים אינה נושאת באחריות כלשהי לגבי כל הנסיבות הקשורות או נובעות מסעיפים 10.1 ו- 10.3 לעיל, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות החשמל, התקשורת, המים ו/או הביוב לעיל ו/או לטיב העבודות הנ"ל.

11. נזקים:

גרימת נזקים על-ידי היזם

- 11.1 היזם מתחייב כי הוא או קבלנים/ים שיפעלו מטעמו/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציגי/ ערים בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי ערים במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.
- 11.2 בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מידית עם קבלת דרישת נציגי/ ערים, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את ערים מיד עם דרישה על כל נזק ו/או הפסד.

ערבות נזקים

- 11.3 מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה ו/או מיתר זכויותיה של ערים וכבטחון נוסף למילוי התחייבויות הבונה, ימסור היזם לערים עד למועד חתימתו על החוזה, ערבות אוטונומית ובלתי תלויה לפי הנוסח המצורף, בגובה 5% מהוצאות הפיתוח הכוללים מע"מ במועד חתימת חוזה זה, או בסך של 100,000 ש"ח (לפי הנמוך מבין הסכומים). הערבות תתקבל מבנק בארץ או מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. את רשימת המבטחים בעלי רישיון לפעול בענף הביטוח ניתן לקבל מאגף שוק ההון, תחום רישוי ויציבות חברות הביטוח במשרד האוצר, ירושלים.
- סכום הערבות יהא צמוד למדד הבסיסי עד למועד הפירעון ו/או עד למועד חילוט הערבות בפועל.

תוקף הערבות לא יפחת מ- 36 חודשים מיום חתימת חוזה זה והיא תוארך, מעת לעת על-ידי היזם לפי דרישת ערים. אי הארכת תוקפה של הערבות יהווה עילה לחילוטה, וזאת מבלי לגרוע מכל יתר האמור בחוזה זה.

11.4 ערים תהא רשאית לפרוע ו/או לחלט את סכום הערבות בכל מקרה בו לא יעמוד היזם בהתחייבות מהתחייבויותיו וכן בכל מקרה שעל פי שיקול דעתה, גרמו פעולותיו של הבונה ו/או העבודות שביצע, בין במישרין ובין באמצעות אחרים, לפגיעה ו/או לעיכוב בעבודות שביצעה ערים או שעליה לבצע.

11.5 הבונה מסכים בזאת מראש כי קביעתה של ערים לגבי היקף החוב של הבונה ו/או לגבי עצם הפגיעה וכן לגבי היקף הנזקים שנגרמו על ידו תהיה סופית ומכרעת והבונה נותן בזאת את הסכמתו ואישורו לכך שערים תגבה את החוב ו/או את חלקו ו/או את הוצאות הנזק ו/או את חלקן על-ידי פרעון ו/או חילוט כספי הערבות האמורה ו/או את חלקה, והכל בהתאם להיקף החוב ו/או להיקף הנזקים וההוצאות, כאמור.

12. רישום המגרש

12.1 ערים ו/או המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לערים לרשום את הפרצלציה, ככל הניתן. היזם לא ידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד ו/או ערים כמפורט לעיל.

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים וכל ההוצאות הכרוכות בכך, יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

13. תנאי מתלה

ידוע ליזם כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו תשלום הוצאות הפיתוח על ידי היזם לערים.

14. שונות

14.1 ערים תהא רשאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה (כולן או מקצתן) על פי חוזה זה, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות ערים כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

14.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

- 14.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של ערים במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 14.5 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

היזם

ערים

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

- נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
- נספח ב' – תנאים מיוחדים.
- נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן.
- נספח ד' – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת חוזה זה.
- נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

להחזיר את נספח א

חווה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
בני עיי"ש מס' 748
פרויקט
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023

נספח ב' – תנאים מיוחדים

אתר:	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
------	------------	-----------

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

הוצאות הפיתוח לתשלום לערים

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	העבודות החלו	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש לזים	24	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	52	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	תוך 24 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס בתב"ע	

היזם

ערים

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט בני עיי"ש מס' 748
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן
ואישור על קבלת מגרש מסומן.

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

, א.נ.

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. עליכם להביא עימכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

_____ (ערים)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
בני עיי"ש מס' 748
פרויקט
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן – ערים)

ומשרד הבינוי והשיכון

א.ג.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

<u>שם מלא</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>חתימה ותאריך</u>
_____	_____	_____

הצהרת המודד
הנני מצהיר בזאת כי היזם קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

<u>שם המודד</u>	<u>מס' רישיון</u>	<u>חתימה ותאריך</u>
_____	_____	_____

חווה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט בני עיי"ש מס' 748
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi\mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023

נספח ד' – אישור ערים בדבר חתימת הסכם תשתית בין ערים ליזם

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון: תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם :
שם מלא : _____
ת.ז. / ח.פ. : _____
כתובת : _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם על הסכם תשתית עם ערים במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו שיחתם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם ערים

העתק: חשב ערים

מנהל/חשב מנהל הפרויקט

נוסח ערבות בהתאם לסעיף 11 לחוזה התשתית ותנאים מיוחדים

תאריך: _____

כתובת: _____

בקשר למגרש/מתחם מס': _____

באתר: _____

לכבוד

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
רח' יפו 169
ירושלים

הנדון: ערבות מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ש"ח. (הסכום במילים: _____ שקלים חדשים). (להלן - הסכום הבסיסי) בקשר לחוזה תשתית שנחתם בינכם לבין _____ (להלן: "המבקש").

הסכום הבסיסי יהיה צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

"מדד הבסיס" - הינו מדד הבניה לחודש _____ שפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב- _____ ועומד על _____ נקודות.

"המדד העדכני" - יהיה המדד האחרון אשר יפורסם על-ידי הלשכה לפני תאריך ביצוע תשלום הערבות בפועל.

"הפרשי הצמדה" - הסכום שייוסף לסכום הבסיסי, אשר יחושב לפי היחס שבין המדד העדכני לבין מדד הבסיס.

2. אנו נשלם כל סכום שתידרשו עד לסכום הנ"ל, לרבות תוספת הפרשי הצמדה, כאמור לעיל, לא יאוחר משלושה ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב לכך, וזאת מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד לחלוף 36 חודשים ממועד הפקדתה, דהיינו עד ליום _____ כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל אצלנו בכתב בהתאם למועדים כאמור לעיל.

4. ערבות זו אינה ניתנת להסבה.

ב כ ב ו ד ר ב

חוזה תשתית ערים-יזם (משרד הבינוי והשיכון)
פרויקט בני עיי"ש מס' 748
תב"ע תמל/1079

מהדורה 19- אוקטובר 2018
hozim\shildi\sofi/mshbs12F
תאריך הפקה: 28/11/2023