

שם אתר: כרמיאל – רמת רבין

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (חברה מנהלת – יזם)

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

א.פ.ד מהנדסים בע"מ

ח.פ. 515529378

04-8573728; office@alefpeng.co.il

הסדן, כרמיאל (להלן: "החברה" ו/או "החברה המנהלת")

מצד אחד;

לבין:

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד
(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

מצד שני;

הואיל	ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה התקשרות בעניין ניהול, פיקוח וביצוע עבודות פיתוח כללי, כהגדרתן להלן, על ידי החברה;
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
והואיל	ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע, בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, נדרש היזם להתקשר בחוזה זה עם חברה;
והואיל	והיזם והחברה מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי החברה, וחובותיו של היזם בביצוע פעולות הבניה ועבודות פיתוח צמוד, כל זאת כאמור בהסכם זה על נספחיו;

לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות

- 1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.
- 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה דגן הינן לשם נוחות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורך פרשנות החוזה.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו ויגברו הוראות חוזה הבניה.
- 1.4 רשימת הנספחים:
 - 1.4.1 נספח א' – נספח תשתיות ותנאים מיוחדים.

- 1.4.2. **נספח ב'** – תנאים מיוחדים.
- 1.4.3. **נספח ג'** – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור קבלת מגרש מסומן.
- 1.4.4. **נספח ד'** – אישור חברה מנהלת מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם תשתית.
- 1.4.5. **נספח ה'** – נוסח ערבות נזקים.

2. הגדרות

- 2.1. **"האתר"** – האתר המתואר בתנאים המיוחדים.
- 2.2. **"הוצאות הפיתוח"** – תשלומים שעל היזם לשלם בהתאם למכרז בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד ו/או על ידי מי מטעמו לרבות החברה.
- 2.3. **"חוזה בגין הקרקע"** – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הרשות"**) לבין היזם לרכישת הזכויות במגרש/במתחם, דהיינו חוזה מכר או חוזה חכירה או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.4. **"המבנה"** – המבנה או המבנים, שייבנו על ידי היזם במגרש, על פי היתר בניה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע.
- 2.5. **"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 נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.6. **"המועד הקובע"** – המועד בו החליטה ועדת המכרזים של הרשות לבחור ביזם כזוכה במכרז.
- 2.7. **"המכרז"** – המכרז של הרשות והמשרד בגין המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.8. **"המפקח"** – מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות הפיתוח הכללי, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- 2.9. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים שאינם היזם, אשר עמם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.10. **"מתאם"** – נציג מטעם המשרד לתיאום קיום התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה מול החברה ו/או המשרד ו/או הרשות.
- 2.11. **"עבודות הפיתוח הכללי"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, שיבוצעו על ידי החברה באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, עבודות עפר, תאורה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.
- 2.12. **"ערבות נזקים"** – ערבות בנקאית אוטונומית שניתנה על ידי היזם לטובת החברה להבטחת תיקון נזקים ומילוי התחייבויות היזם, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.13. **"הפיתוח הצמוד"** – פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.14. **"הקבלן"** – קבלן או קבלני ביצוע אשר יבצעו מטעם החברה את עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.15. **"התוכנית"** – כמפורט בנספח ב' לחוזה זה.
- 2.16. **"התנאים המיוחדים"** – נספח ב' להסכם זה.
- 2.17. **"החברה המנהלת"** – א.פ.ד מהנדסים בע"מ ו/או מי מטעמה.

3. עיקרי ההתקשרות

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט במכרז ולמלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה כמתחייב מתנאי חוזה זה, והחברה מצדה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הכללי כמפורט בהסכם זה.

4. עבודות הפיתוח שבאחריות החברה המנהלת

- 4.1 החברה תבצע באתר את כל עבודות הפיתוח הכללי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, לרבות כל העבודות המפורטות בנספח א' להסכם זה. באישור מוקדם של המשרד שייתן בכתב, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר ומחוצה לו.
- 4.2 החברה רשאית לפעול לשינוי התוכניות ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה. ליזם לא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לשינויים אילו.
- 4.3 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה, תהא החברה רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו החברה וכן לבצע עבודות חפירה, חציבה ומילוי וכן בניית קירות תומכים, בהתאם לאישור המשרד. היזם מצהיר כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה ו/או המשרד ו/או הרשות בקשר לכך.
- 4.4 אם חלק מעבודות הפיתוח הכללי באתר כבר בוצעו קודם למועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח הכללי, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות כלפי החברה ו/או המשרד ו/או הרשות, מכל סוג בקשר לעבודות אלה.
- 4.5 ליזם לא תהא כל זכות באשר היא בעבודות הפיתוח הכללי, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, זולת מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו על ידי החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 4.6 היזם יאפשר לחברה ו/או לכל בא כח המורשה מטעמה וכן למתאם, להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.
- 4.7 פרטי עבודות הפיתוח הכללי, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 4.8 החברה המנהלת תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב שם.
- 4.9 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבניה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.10 החברה המנהלת מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח הכללי החיוני למסירת המגרש ליזם ולקבלת טופס 4, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. החברה המנהלת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות על מנת שלא לעכב את היזם בהוצאת היתר בניה.
- 4.11 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ומסירת המגרש ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם באם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לחברה שליטה עליהם, כדוגמת אך לא רק, כח עליון ו/או הוראת דין.
- כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד מראש. ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, ואולם העבודות החיוניות לצורך מסירת המגרש ליזם וקבלת

טופס 4 וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על ידי היזם, תושלמנה ע"י החברה ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים.

החברה רשאית לבצע בעצמה חלק מהעבודות שבאחריות היזם לפי נספח א' לחוזה זה בתוך תחומי המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ואכלוס המבנים, 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 הבניין/ים על ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהחברה לא תגבה מהיזם תשלום בגין עבודות אלו.

4.12. החברה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק 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 הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח. להסרת ספק היזם מאשר כי ידוע לו שבתקופה שבין השלמת עבודות הפיתוח המאפשרות איכלוס, ועד למועד שבו תושלמנה.

4.13. כלל עבודות הפיתוח ייתכנו פגיעות או מגבלות באפשרויות השימוש במגרש ו/או במתחם ו/או במבנה, או בהנאה שניתן להפיק מהם כתוצאה מעבודות הפיתוח באתר, וכי לא תהא לו או לכל מי מטעמו כל תביעה או טענה או זכות כלשהי עקב כך, וכי הוא יפעל בהתאם לכך ביחס לכל הסכם או התחייבות שייקח על עצמו ביחס אליהם לרבות בעת מכירה ו/או העברת זכויות במבנים או דירות שיבנה.

4.14. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותן חלק של עבודות הפיתוח, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוען של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.15. היזם מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

4.16. החברה המנהלת אחראית על עבודות הפיתוח במהלך ביצוען ועד השלמתן.

5. התחייבויות היזם:

5.1. היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא תהיינה לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או המשרד בעניין זה.

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ואת הפיתוח הצמוד מטעמו בתחומי המגרש לפי הקבוע בחוזה זה, אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידיו. במועד המסירה ליזם, יהיו יתדות כסימון של המגרש.

5.3. היזם מתחייב עבור לגמר שלב 06 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים לרבות חיפוי קירות של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד של

- המגרש הסמוך ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.
- 5.4 היזם לא יגיש בקשה לשינוי/תיקון/מתן היתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה; לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה; ולאחר שקיבל אישור לתוכניות הבניה מאת החברה המנהלת ו/או המשרד.
- 5.5 בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק ולא לפני מועד קבלת המגרש.
- 5.6 תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה, לרבות גידור היקפי, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה המנהלת ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מטרים כתנאי לתחילת עבודות באתר. לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד, שמיקומו יאושר על ידי החברה, אלא אם היזם יקבל אישור מראש ובכתב מהחברה לביצוע יותר מכניסה אחרת למתחם, אשר אף מיקומה יאושר על ידי החברה.
- 5.7 ככל שיאושר ליזם שינוי תכנון, לא יהיה בכך כדי להטיל על החברה חבות נוספות לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 5.8 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבניה במגרש והבניה בפועל, תבוצענה על פי הוראות החוזה בגין הקרקע והכל על פי דין.
- 5.9 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתוכניות הבניה ו/או לבניה בפועל במגרש, כלפי כל אדם ורכוש, לרבות כלפי החברה. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה והמשרד לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא כלפי כל אדם ורכוש, לכל דבר ועניין הנובעים מפעולות הקשורות לבניה של היזם במגרש.
- 5.10 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע החברה המנהלת במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או המתאם, ובתיאום מלא עמו, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החברה המנהלת ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחריות שתבוצענה על ידי החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ותבוצענה.
- 5.11 הוראות המתאם והחברה לגבי כל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבניה של היזם, אשר יש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בניה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתיות למיניהן, יחייבו את היזם ללא זכות ערעור או השגה. היזם מתחייב לפעול לפי הוראות המתאם בקשר לתיאום עבודות וכן לתאם עם החברה ולקבל את אישורה מראש ובכתב, לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.12 המתאם ו/או כל נציג מוסמך אחר מטעם החברה ו/או המשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל שלב של ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש ועד למועד קבלת אישור אכלוס, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.13 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש או מיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים אחרים אל מערכת

- הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית וכן מתחייב על פי דרישת החברה לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש. היזם מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או המשרד בגין כל נזק במישרין או בעקיפין אשר ייגרם לו ו/או לכל צד ג', בקשר לאמור לעיל.
- 5.14. היזם מתחייב שלא 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, ערמות עפר וכיוצא בזה, מחוץ לגבולות המגרש. היזם מתחייב שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורים בתחום האתר.
- 5.15. היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתימסרנה ליזם על ידי החברה ו/או המתאם, 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 שייקבע על ידי החברה המנהלת ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה, והחברה ו/או הרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.
- 5.16. החברה 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 באלה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש, והכל על חשבון היזם.
- 5.17. החברה תהיה זכאית לסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא באלה, מחוץ לגבולות המגרש, והכל על חשבון היזם.
- 5.18. לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק כל הפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל הוצאות שתיגרמנה לחברה במהלך פעולותיה כאמור, בתוספת 15% לכיסוי הוצאותיה, תהיינה על חשבון היזם אשר ישלמן לאלתר.
- 5.19. החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרשה מהיזם לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא, תוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 5.20. היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הבניה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, אשר בוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לרשות המקומית במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה.
- 5.21. חשבונותיה של החברה תשמשנה כראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בסעיף 5 להסכם. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לפעול לחילוט ערבות הנזקים.
- 5.22. בכל מקרה בו ייגרם נזק או תיגרם הפרעה על ידי היזם, והחברה המנהלת תבחר שלא לתקן או לסלק את הנזק או ההפרעה בעצמה, יהיה היזם מחויב לתקן את הנזק או לסלק את ההפרעה באופן מידי עם קבלת דרישת החברה ובהתאם

- להנחיותיה, על אחריותו המלאה ועל חשבונו הבלעדי, וכן לפצות את החברה
לאלתר על כל נזק ו/או הפסק שייגרמו לה.
- 5.23. מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף 5 כדי להטיל חובה כלשהי על החברה לסלק
הפרעות שתיווצרנה על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל
טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.
- 5.24. להסרת ספק, מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם ו/או מי מטעמו
לביצוע עבודות הפיתוח של החברה, תעכב את מילוי התחייבויות החברה לפרק
הזמן המתחייב מההפרעה וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי החברה.
- 5.25. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי
האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את כלל פעולות הבניה שלו וכן כל
עבודה שתבצע על ידו ו/או על ידי מי מטעמו במגרש, עובר למסירת המגרש
וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות המתאים לטיב וסוג
העבודה הרלוונטית, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים. מובהר כי אין
בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת אישור קיום הביטוחים
בהתאם לנספח הביטוח כאמור. לדרישת החברה, יציג היזם בפניה אישור חברת
הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.
- 5.26. החברה והמשרד לא יהוו צד לכל סכסוך בין היזמים באתר ולא יישאו באחריות
כלשהי לנזקים שייגרמו על ידי מי מהיזמים למשתכנים אחרים ולרכוש כלשהו.
לפיכך, ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה מכל סוג באשר הוא והיזם מתחייב
להימנע מכל תביעה כלפי החברה ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו
כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.
- 5.27. היה והחברה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם ייתבעו על ידי גורם כלשהו לתשלום
פיצוי ו/או תשלום אחר בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, אזי מתחייב היזם
לשפות את החברה ו/או המשרד ו/או גורם רלוונטי מטעמם מיד עם קבלת דרישתם
הראשונה בכתב בגין כל סכום שיידרשו לשלם ו/או שישלמו בפועל, עקב דרישת
אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות משפטיות.

6. עבודות גידור ותימון

- 6.1. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים,
ו/או אם הדבר יתחייב על פי תוכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על
חשבונות כפעולת בניה ראשונית במגרש בכפוף לכל היתר ו/או תכנית מאושרת ולפי
הנחיות החברה ו/או המשרד, 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 ו/או שטחים פתוחים אלא אם תחליט החברה
לבצע בעצמה חלק מהקירות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל
הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בלבד ויתואמו עם החברה וכלל
המתכננים מטעם החברה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים
וכבישים.
- 6.3. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכדומה, אשר תבצע
כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים
ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע
עבודות אלו.

- 6.4. לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- 6.5. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או המשרד ו/או הרשות, ככל ויידרש לבצע עבודות כאמור.

7. עבודות חשמל ותקשורת

- 7.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו שעבודות החשמל באתר תבוצענה 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.
- 7.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר תבוצענה על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלו את התשלומים כפי שיידרשו על ידן, על פי תעריפיהן ותחשיביהן – ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 7.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת וכי אין החברה נושאת באחריות כלשהי לטיב עבודות אלו ו/או להשפעתן ו/או לתוצאותיהן באשר הן כלפי צד ג', מכל סוג באשר הוא.

8. גבולות המגרש

- 8.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי החברה, באמצעות מודד מטעמה.
- 8.2. היזם יקבל מהחברה הודעה על מועד בו יידרש לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל הודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת המגרש וגבולותיו.
- 8.3. נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 8.4. באם לא יופיע היזם לקבלת המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה החברה, יראו את היזם כמי שהמגרש נמסר בפועל לידי מועד אשר ננקב בהודעת החברה, וליזם לא תעמודנה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או המשרד בכל עניין בקשר למסירת המגרש המסומן.
- 8.5. היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לעניין חידוש הסימון, על פי דרישתה, כאשר ספרי הנה"ח של החברה בעניין זה יהוו ראיה מכרעת, אלא אם נדרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית מצד החברה.
- 8.6. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבנייה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 8.7. מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב במגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו ו/או בזכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או החברה בכל הקשור השינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העיסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.

החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורשות מקרקעי ישראל, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

9. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

9.1. עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת כל החומר לרבות חוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה. תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה ישלם היזם למשרד סך של: _____ ₪

(ובמילים: _____ ש"ח).
הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש _____

היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל.

9.2. מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

9.3. מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה החברה זכאית:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

10. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

10.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

10.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

10.3. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

10.4. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

11. תנאים לאישור חוזה דנן

- 11.1 היזם ישיב לחברה חוזה זה חתום ע"י מו"ח מטעמו ויצורפו לו מלוא מסמכי התאגיד הרלוונטיים והנדרשים לשם מתן תוקף לחתימת היזם על ההסכם, וכן כל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 7 ימים מהמועד הקובע. חוזה זה יחתם על ידי החברה ויימסר העתק ממנו ליזם רק לאחר שהיזם ישלם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבניה. מובהר כי לא יהיה כל תוקף לחוזה זה בטרם תשלום מלוא הוצאות הפיתוח למשרד.
- 11.2 היזם מצהיר כי ידוע לו שעליו לקבל אישור בכתב מאת החברה, המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכין אין מניעה מצדה של החברה כי יחתם הסכם פיתוח בין היזם והרשות בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף לחוזה זה כנספח ד'.
- 11.3 מובהר בזאת כי רשות מקרקעי ישראל תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.
- 11.4 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח ובגין הקרקע תוך 90 יום מהמועד הקובע וכי המצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

12. היזם, המשרד והרשות

- 12.1 באם יפר היזם תנאי חוזה זה, החברה תהא רשאית להודיע על כך למשרד ולרשות ומקרה כזה, יהיו המשרד ו/או הרשות רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ובכפוף לכל דין.
- 12.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע הרשות לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 12.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה החכירה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.
- 12.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשרד ו/או החברה ו/או הרשות, בכל מקרה בו יפעלו לביטול החוזה בגין הקרקע, עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם ו/או בשל קרות כל אירוע שבגיניו בוטלו החוזים כאמור, כולם או חלקם.

13. ערבות נזקים

מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה ו/או מיתר זכויות החברה וכבטחון נוסף למילוי התחייבויות היזם, ימסור היזם לחברה, עד למועד חתימתו על החוזה, ערבות אוטונומית ובלתי תלויה, בגובה 5% מהוצאות הפיתוח לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין הקמת מבני ציבור ובגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות. הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 36 חודשים ותוארך מפעם לפעם אוטונומית ע"י היזם ובאחריותו, לתקופה של שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

הערבות שתקבל תהא מאת בנק בארץ או מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981. מובהר כי ערבות מטעם חברת ביטוח תהא חתומה

ע"י החברה המבטחת עצמה, ולא ע"י סוכן ביטוח מטעמה. את רשימת המבטחים בעלי רישיון לפעול בענף הביטוח ניתן לקבל מאגף שוק ההון, תחום רישוי ויציבות חברות הביטוח במשרד האוצר, ירושלים.

ערבות הנזקים תהא בנוסח המפורט בנספח ה. מוסכם כי אין בערבות הנזקים, ולא במימושה, כדי לשחרר את היזם מאחריותו בהתאם להוראות חוזה זה.

1.1 ערבות הנזקים תשחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות להן מחויב היזם לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לחברה.

1.2 החברה תהא רשאית לחלט את ערבות הנזקים, כולה או חלקה, בכל מקרה בו היזם גרם לנזקים, בין במעשה בין במחדל, בין במישרין בין בעקיפין, לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות הנעשות ע"י החברה ו/או יצר מכשול או הפרעה שעיקבו את עבודות החברה ו/או פעל בניגוד להוראות המתאם ו/או החברה בהתאם לחוזה זה.

14. רישום המגרש

14.1 החברה ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות ו/או לרשות המקומית לרשום את הפרצלציה. מובהר כי היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של החברה ו/או המשרד כמפורט בסעיף זה.

14.2 על אף האמור לעיל, מובהר כי פעולות הרישום של המקרקעין ו/או חלקם לטובת הרוכשים, יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

15. שונות

15.1 החברה זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או חלקן, לכל גורם באשר הוא אשר יקבל על עצמו את התחייבויות החברה כלפי היזם – בכפוף לגורם הרלוונטי במשרד.

15.2 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.

15.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

15.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה ו/או הימנעות משימוש בזכות מצדה של החברה במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויותיה המוקנות לה על פי חוזה זה ולפי כל דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

15.5 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה.

15.6 הצדדים יודיעו, האחד לשני, ללא דיחוי על כל שינוי בפרטיהם האישיים וכן לגבי כל פרט ו/או מידע רלוונטיים להם בקשר להסכם זה ואשר עשויים להביא לשינוי ביכולת ו/או באפשרות של מי מהצדדים למלא את התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן.

15.7 סמכות השיפוט המקומית המוסכם על הצדדים מוקנית לבתי משפט השלום במחוז צפון, לפי החלטת החברה או המשרד.

ולראיה באו הצדדים על החתום מטה:

היזם

החברה המנהלת

אישור חתימת היזם:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר כי זיהיתי את מו"ח מטעם היזם, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____, וכי חתימתם נעשתה ביודעין כי יהא בה כדי לחייב את היזם לכלל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

נספח א' – תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות החברה המנהלת באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1 נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2 הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד מאד היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות הפיתוח הכללי על-פי חוזה זה. מובהר כי אין חיובים אלה מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומיסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ו/או דמי הקמה אשר יגבה תאגיד המים על פי הדין ובכפוף להסכמות בין הרשות לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהרשות המקומית ו/או החברה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3 למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות החברה המנהלת עפ"י הסכם זה, החברה לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.4 החברה המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לפעול בכל עת בתיאום ואישור הרשות ו/או המשרד, לשינוי התבי"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5 מוסכם ומובהר בזאת כי אין החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו-כן, אין החברה המנהלת מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על פי התוכניות והתבי"ע שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.

- 1.6 התחייבויות החברה על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודה אחרת בתוך שטח המתחם עצמו.
- ככל שהיזם יידרש לבצע עבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם, העבודות יבוצעו בתאום עם החברה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי החברה ו/או לידי הגוף המסמך, וזאת לשביעות רצונם המלאה של החברה ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7 היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדק אותו על פי תוכניות הפיתוח וכין אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה המנהלת

- להלן פירוט העבודות אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, והכל בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:
- 2.1 **כבישים ומדרכות**
- 2.1.1 ביצוע כבישים מאספלט.
- 2.1.2 ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
- 2.1.3 החברה תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי החברה בלבד..
- 2.2 **ניקוז/תיעול מי גשמים**
- 2.2.1 על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.
- 2.2.2 לחברה המנהלת שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.
- 2.3 **מים וביוב**
- עבודות המים והביוב הנן באחריות התאגיד הרלוונטי עפ"י כל דין זולת במקרים בהם החברה מבצעת את העבודות או חלקן בהתאם להסכמות שבין החברה לבין התאגיד.
- 2.4 **תשתית תקשורת**
- לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שתבוצענה ע"י חברות התקשורת כגון "הוט", "בזק" או כל חברה רלוונטית אחרת, למעט תיאום צנרת ותאים בשטחים ציבוריים."
- 2.5 **רשת חשמל**
- 2.5.1 באחריות היזם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, עפ"י תוכניות מאושרות ע"י חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויוחדרו לתוך המתחם, אולם החברה תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.5.2 תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-יד חברת החשמל.

2.5.3 המשרד רשאי לגבות מקדמה מכל יזם במסגרת עלויות פיתוח שתשלמנה לחברת החשמל בהתאם להתקדמות העבודות.

2.6 תאורת כבישים

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י החברה והמשרד.

2.7 פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8 עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

2.8.1 החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד, בכפוף לשיקול דעתה והוראת המשרד בלבד.

2.8.2 מובהר כי ייתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצ"פ, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת החברה בלבד, וליזם ו/או מי מטעמו לא תהינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך כלפי החברה ו/או המשרד.

2.8.3 במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה ייכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת החברה.

עבודות כאמור לעיל בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר וללא מהוויים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 להלן).

2.9 תשתית על/ראש שטח

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועו"ד. היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין חיובים אלה וכל הנובע מהם.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד:

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם את דמי ההקמה כדין.

3.2 ביוב

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה כדין. מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו

חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם, והעירייה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3 ניקוז

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

3.4 חשמל

החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנים יבוצעו על-פי תוכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים על חשבונו חדר/י שנאים בכפוף להוראות ו/או לתנאים אשר ייקבעו ע"י חברת החשמל ואשר ישויכו למתחם בו זכה. חדרי השנאים יוקמו בשטחים הייעודים לכך בהתאם לדרישות התב"ע ו/או בתחום המגרש וזאת בהתאם לתכנון המאושר ע"י החברה ו/או המשדך וכן חברת החשמל. מודגש כי החברה ו/או חברת החשמל תוכלנה לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

במידה ויידרש לבצע חדר שנאים, אזי היזם ישלים את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל תוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם. היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיועברו לחברת חשמל. היזם ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שתידרשנה על ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

מובהר כי בהתקיים איזה מהתנאים ו/או ההוראות לעיל, אזי היזם ידאג לבצע את כל הפעולות וההליכים הנדרשים מבניית ומסירת חדר שנאים כאמור לחברת החשמל, לרבות דיווח מלא לרשויות המס, לממונה על חוק המכר דירות וכן לכל גוף ו/או גורם אשר נדרש ביצוע פעולה כלשהי מולו בעקבות הקמת ו/או מסירת חדר השנאים.

3.5 חיבור מערכות למבנה

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6 חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים למבנים

3.6.1 הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, תחולנה על היזם בלבד.

3.6.2 הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות תעשנה מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ.

3.7 חניה

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8 פיתוח המבנה

3.8.1 פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-יד היזם, על אחריותו וחשבונו בלבד. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התב"ע והתקנון והמפה שתימסר לו מאת החברה. למען הסר ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על ידי החברה המנהלת. למען הסר ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי החברה המנהלת בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים יגבר ויכריע.

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם החברה והמתכננים מטעמה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פ וכבישים.

3.8.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשרות, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצוינים במפה האמורה.

3.8.3 בדגש רב יצוין ויובהר כי ייתכן שבמגרש היזם תבצע החברה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החברה לא תהיה אחראית לאיכות וטיב עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו, כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא בטענות כלפי החברה בקשר לאיכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה החברה במגרשו של היזם.

מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות הבר שתבוצענה במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.4 ייעוץ קרקע וביסוס

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל ייעוץ בגין הקרקע וביסוס הקרקע המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות במגרשים בהם החברה ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5 פינוי פסולת ועודפי עפר

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י החברה. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י החברה ו/או הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות,

ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר
בוצע באתר בין אם על-יד החברה או בין אם על-ידי אחרים.

על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה,
בטרם החל בביצוע עבודות העפר.

3.8.6. היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזיים בתאום עם פקיד היערות
ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזיים,
כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדומה. מודגש כי כל העבודות שתדרשנה על
ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים, תבוצענה על ידי היזם ועל חשבונו
ובתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

היזם

החברה המנהלת

נספח ב' – תנאים מיוחדים

	מגרש/מתחם		מס' פרויקט:		האתר:
	שטח המגרש				התוכנית:
	שטח המתחם				

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
		מס' מגרש/מתחם

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח כללי	8	חודשים מ"המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליזם	18	חודשים מ"המועד הקובע"
3. מועד השלמת העבודות החיוניות לקבלת טופס 4	48	חודשים מ"המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם	לא יאוחר מ-18 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס	

היזם

החברה המנהלת

נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור קבלתו

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

א.ג.ג,

הנדון: סימון ומסירת מגרש ותשתיות

בעניין האתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ ייערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בשעה _____ אל מקום המפגש _____, במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בין הקרקע שייחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. עליכם להביא עמכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.
3. בכל שאלות ובירורים הקשורים בעניין זה, יש לפנות ישירות למפקח או נציגו מר/גב' _____ בטלפון: _____.

בכבוד רב,

א.פ.ד מהנדסים בע"מ

החברה המנהלת

העתק:

_____ - מפקח

תאריך: _____

לכבוד:

1. א.פ.ד מהנדסים בע"מ
ח.פ. 515529378
2. משרד הבינוי והשיכון

א.ג.ג.,

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

בעניין האתר: _____

1. אני הח"מ, _____ מטעם היזם, מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר/גב' _____ באתר, אשר סימנה ומסרה גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
 2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלו המיועדות לביצוע לרבות אלו המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
- ** אלו המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן (הערה: סמן "V" במשבצות המתאימות והוסף או מחק שורות לפי 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 חשמל, 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.	

4. בחתימתי מטה, אני מאשר כי בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו 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

חתימה וחותמת

פרטי היזם

תאריך

הצהרת המודד

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

חתימה וחותמת

פרטי המודד

תאריך

נספח ד' – אישור החברה המנהלת בדבר חתימת הסכם תשתית

_____ תאריך:

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.ג,

הנדון: _____ **תב"ע**

_____ מסק פרויקט:

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם שפרטיו להלן:

- 1.1. שם היזם: _____.
- 1.2. ח.פ.זע.מ.: _____.
- 1.3. כתובת: _____.
- 1.4. פרטי קשר: _____.

2. אשר זכה במקרקעין הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט שבנדון.
3. חתם הסכם תשתית עם החברה המנהלת במועד וקיבל מאיתנו העתק חוזה חתום.

בכבוד רב,

פיטר אילייב, מנכ"ל
א.פ.ד מהנדסים בע"מ
החברה המנהלת

העתק:

חשב המשרד

נספח ה'

שם הבנק: _____

טלפון: _____

לכבוד

א.פ.ד מהנדסים בע"מ

הסדן, א.ת. כרמיאל

א.ג.נ,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' - נזקים

בקשר למכרז מס' _____ (להלן: "המכרז")

ולחזה מס' _____ (להלן: "החזה")

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪ (במילים: _____), אשר יוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החזה, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "היזם" או "החייב"), בקשר עם חוזה מס' _____.
2. אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
3. ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.
4. דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____.
5. **מובהר כי ערבות זו אינה ניתנת להעברה.**

שם הבנק	מס' הבנק והסניף	כתובת סניף הבנק
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך