

הסכם פיתוח
שנערך ונחתם בנשר ביום ____ לחודש _____ 2022

- ב י ן -

עיריית נשר
מדרך השלום 20, נשר
(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

- ל ב י ן -

1. כלל נכסי נדל"ן נשר מרכז (נ.נ.מ) שותפות מוגבלת מספר שותפות 540283033
2. אפריקה ישראל מגורים בע"מ ח.צ. 520034760
3. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.צ. 520021171 (להלן: "היזם")

מצד שני:

- והואיל** והיזם זכאי להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין המהווים את המתחם בכללותו, כהגדרתו להלן, אשר על פי התוכנית, כהגדרתן להלן ניתן להקים עליו יותר מ- 100 יחידות דיור חדשות;
- והואיל** והצדדים מעוניינים בתכנון וביצוע כלל העבודות התשתית והפיתוח הציבוריות [להלן: "העבודות הציבוריות"] במתחם הנדרשות לשם יישומה של התוכנית, כהגדרת מונחים אלו להלן, והכל על פי תנאי הסכם זה;
- והואיל** והיזם והעירייה מעוניינים להגיע להסדר בדבר תכנון וביצוע העבודות הציבוריות במתחם, באופן שהיזם יתכנן ויבצע את העבודות, כהגדרתן בהסכם זה להלן כנגד תשלום התמורה, כהגדרתה להלן, אשר תשולם על דרך קיזוזם של היטלי הפיתוח ו/או תשלום אחר (בהתאם להוראות סעיף 3.18 להלן) והכל כמפורט בהסכם זה ובכפוף לכל תנאיו;
- והואיל** והצדדים הסכימו כי עלות ההקמה, כהגדרתה להלן, תכלול בין השאר מדידת כמויות של העבודות בפועל, והכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן;
- והואיל** והיזם מצהיר כי יש לו ו/או למי מטעמו את היכולת, הכישורים המקצועיים, האמצעים הכספיים והטכניים וכח האדם והמימון לביצוע העבודות;
- והואיל** והצדדים מעוניינים לקבוע את התחייבויותיהם ההדדיות בקשר לביצוע העבודות באופן שניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולאכלס את היחידות שיבנו בשטחים הפרטיים במתחם, כהגדרתם להלן;
- והואיל** והסכם זה נעשה בהתאם להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] וקיבל את המלצת הוועדה המקצועית, כהגדרתה בסעיף 198א' הנ"ל לאחר שגזבר העירייה ומהנדס העיר הציגו בפניה את האומדנים לביצוען של העבודות ואת התמורה המקובלת לביצוען של העבודות כאמור ולאחר שהוועדה המקצועית שוכנעה כי התקשרות העירייה בהסכם זה נדרשת מטעמי חסכון ויעילות והיא מטיבה עם העירייה;
- והואיל** ולאחר חתימתו של הסכם זה על ידי היזם, יובא ההסכם לאישור מועצת העיר נשר

כאמור בסעיף 22 להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים, הגדרות וכותרות

1.1. המבוא להסכם זה, לרבות כל ההצהרות הכלולות בו, וכל אחד מן הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלקים עיקריים ובלתי נפרדים מן ההסכם.

1.2. הגדרות

למונחים הבאים תהיה בהסכם זה המשמעות הרשומה לצידם:

"הוועדה"
הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל או כל וועדה מקומית או מרחבית אחרת במקומה שהעירייה תהיה חלק ממרחב התכנון שלה.

"המתחם"
חלקות 1 ו-3 בגוש 11170 וחלק מחלקה 1 בגוש 11168 המהוות את מגרשים (תאי שטח) המפורטים בנספח א' להסכם זה, המוגדרים כשלב א' וב' לפי הוראות סעיף 7.1 לתוכנית, כהגדרתה להלן, והמסומנים בתשריט המצורף בנספח ב' להסכם זה.

"כוח עליון"
מלחמה, פעולות איבה, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת או קרבות או שביתות או סגרים או מגבלות מכוח צו חירום ו/או תקנות לשעת חירום ו/או התפרצות מגפות וכל פעולה אחרת אשר הוכרה על ידי מדינת ישראל ככוח עליון או כל נסיבה אשר ליזם לא הייתה שליטה עליה והוא לא יכול היה למנעה, ובלבד שתנאי מזג האוויר שאינם קיצוניים, ו/או שירות מילואים שאינו בצו חירום ו/או צו מיוחד ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או בציוד שאינם מחסור ארצי ו/או כללי, לא יהוו ולא יחשבו כוח עליון.

"העבודות"
התכנון, הרישוי, הפיקוח, הניהול והביצוע של עבודות עפר, מערכות תשתית, סלילה ופיתוח הנדרשות לפי התוכנית בשטחים הציבוריים בגבולות המתחם בלבד (למעט מתקן מים/בוסטר שיוקם מחוץ לגבולות המתחם), לרבות עבודות קבועות ו/או זמניות ו/או חלקיות של מערכות: מים, ביוב, ניקוז ותיעול, תאורה, תשתיות תקשורת, רמזורים ו-"גל ירוק", סלילת כבישים, מדרכות, הקמת קירות תומכים וקירות גדר, שבילים לרבות שבילי אופניים, שצ"פים, גינון והשקייה, עקירת/העתקת עצים, עבודות עפר, הקמת בריכת מים, מתקן מים/בוסטר בסמוך לדרך בר יהודה [מחוץ לתחום המתחם] סמוך למתחם מקורות, קווי מים (זמניים ולאחר מכן קבועים) ממתקן זה ועד למתחם, תשתיות, גידור לצרכי עבודות הפיתוח (למעט מגרשי

הבניה), הסדרי בטיחות, תאורה זמנית ותאום עבודות עם גורמי חוץ, הקמת קירות תמך, תשתיות ראש שטח עד גבול המגרשים הציבוריים ולרבות עבודות נלוות ו/או זמניות ו/או חלקיות הנדרשות לצורך ביצוע העבודות והכל בהתאם לתוכניות עבודה ומפרטים לביצוע שיאושרו על ידי מהנדס העיר בכתב ושיצורפו להסכם זה בהמשך כנספחים ז' ו-ה' (להלן: "המפרטים והתוכניות").

היטלים, דמי השתתפות, וכלל האגרות ותשלומי החובה והיטלים כדין המוטלים ו/או שיוטלו על היזם לסלילה, תיעול, מים וביוב ושצ"פים וכל היטל בהתאם להוראות הדין, למעט היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, בעת הוצאת היתרי בניה לשטחים הפרטיים במתחם והנובעים והנהוגים מתוקפם של כל חוקי העזר המצויים בתוקף במועד חתימת הסכם זה ו/או שיאושרו בעתיד.

"היטלי פיתוח"

תכנית בניין עיר מס' 355-0359364 (מכ/886) "מתחם כלל" מגורים נשר החלה על המתחם ו/או כל תוכניות בנין עיר אחרות ו/או נוספות החלות ו/או שתחולנה על המתחם, כולו או על כל חלק שלו ו/או כל תיקון ו/או שינוי לכל אחת מן התוכניות הנ"ל שאושרו ו/או שיאושרו כדין למתן תוקף.

"התכנית"

כל השטחים הכלולים במתחם, שאינם שטחים ציבוריים, המיועדים לבנייה למגורים, למסחר ולתעסוקה ו/או משרדים המהווים את תאי השטח מס' 10-41, 701 – 709, 801 ו-807 על פי התוכנית.

"שטחים

פרטיים"

השטחים במתחם המיועדים על פי התכנית לצורכי ציבור, כמשמעם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 המיועדים להפקעה לטובת העירייה או המצויים בבעלותה.

"שטחים

ציבוריים"

תיאום עם גורמים חיצוניים שיעשה על ידי היזם ו/או מי מטעמו כגון: העירייה, הוועדה המרחבית, מכון בקרה ורישוי, משרד הבריאות, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז, רשות העתיקות, נת"י, חברת מקורות, חברת החשמל, חברת בזק, חברות התקשורת, חברות הגז, רשות התעופה, מוסדות התכנון, יועצים וגורמים אחרים ככל שיידרש לשם קבלת היתר ויתר האישורים הדרושים לתכנון מפורט וליישומו, וזאת במידה הדרושה לצורכי ביצוע העבודות.

"תיאום התכנון"

האחראי לתכנון, תיאום, פיקוח וניהול העבודות מטעם היזם שבעת החתימה על הסכם זה הינו ע. יפה ניהול פרויקטים בע"מ ח.פ. 51-223179-6 או כל מנהל פרויקט אחר אשר נבחר על ידי היזם ואושר על ידי העירייה, בכפוף לכל תנאי הסכם זה.

"מנהל הפרויקט"

מהנדס העירייה או מי שהעירייה הסמיכה בכתב במקומו

"מהנדס העיר"

קבלן ו/או קבלנים ו/או יועצים ו/או מתכננים ו/או מעבדות ו/או כל גורם אחר מטעמו של היזם אשר יבצעו בפועל את העבודות על פי הסכם זה.

"הקבלן"

סך כל העלויות בפועל הכרוכות בתכנון ובביצוע העבודות מכל מין וסוג שהוא בשטחים הציבוריים וכל העלויות הנלוות לכך, ולרבות אך לא רק: שכר אדריכלים ומהנדסים, מתכננים, מודדים, מעבדות, מנהל הפרויקט, מומחים ויועצים שונים, ממונה בטיחות, הסדרי בטיחות קבועים וזמניים, שדרוג גידור רק במקרה בו העירייה ו/או רשויות מוסמכות ידרשו שדרוג של הגדר שתוקם על ידי היזם, שוטרים, מאבטחים/פקחים הנדרשים להסדרי תנועה בהתאם לאישור משטרת ישראל (כחליף לשוטרים) ושאינם מהווים מאבטחים של אתר ביצוע העבודות (כנגד אסמכתאות ספציפיות לצורך התקשרות היזם עם המאבטחים/פקחים ביחס לפרויקט ובגין הדרישה להצבתם, עבודות זמניות לדרכים באישור מהנדס העיר מראש, רמזורים (זמניים ו/או קבועים אשר ישרתו באופן ישיר את אתר העבודות), סלילה, תאורה וכיוצ"ב, מבנים לשימור ולהריסה (לכל הפחות ברמה המינימאלית הנדרשת לביצוע שימוש בשטחים ציבוריים), תיעוד העבודות, פינוי פסולת לאתרי שפיקה, תשלומים לרשויות כגון רשות העתיקות, קרן קיימת לישראל, היחידה הסביבתית, המשרד לאיכות הסביבה וכד', עבור קבלת אישור לביצוע עבודות, בדיקות מעבדה לפי עלות של 0.5% מעלות עבודות הפיתוח, הסדרי בטיחות ותנועה זמניים [לא כולל שוטרים, מאבטחים/פקחים אשר ישולמו בנפרד] לפי 2.5% מעלות עבודות הפיתוח, שילוט רק עבור שילוט עבודות הפיתוח הנדרש על פי דין ושאינו מהווה פרסום ו/או שיווק של היזם ו/או הפרויקט. עלויות ההקמה לא יכללו תקורות ניהול של היזם והוא לא יהיה זכאי לדמי ניהול כלשהם.

"עלויות ההקמה"

1.4 הנספחים

1.4.1. הנספחים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו הינם כדלקמן:

- נספח א' - אישור זכויות היזם בקשר עם המקרקעין.
- נספח ב' - פירוט המגרשים במתחם ותשריט המקרקעין.
- נספח ג' - כתב כמויות ראשוני ואומדן עלויות הפיתוח.
- נספח ד' - מפרטים טכניים לביצוע - יצורפו בהמשך בהתאם להוראות הסכם זה.
- נספח ה' - תוכנית הבינוי והפיתוח וכן תוכניות עבודה לביצוע – חלקם מצורפים וחלקם יצורפו בהמשך בהתאם להוראות הסכם זה.
- נספח ו' - הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- נספח ז' - אומדן היטלי פיתוח וזכויות הבניה שלגביהן יקוזזו היטלי הפיתוח.
- נספח ח' - נוסח ערבות בדק.
- נספח ט' - נוסח ערבות ביצוע פוחתת.
- נספח י' - אישור מועצת העיר – יצורף בהמשך.

1.4.2. למונחים הנזכרים בנספחים להסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם עצמו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

2. מהות הסכם הפיתוח

- 2.1. חלף תשלום היטלי פיתוח ביחס למתחם, היזם יתכנן ויבצע את העבודות ויישא בכל ההוצאות והאחריות כמפורט בהסכם בקשר עם התכנון, הרישוי והביצוע של העבודות והכל כאמור בהסכם זה להלן, כמפורט בסעיף 18 להלן.
- 2.2. ככל שייוצר הפרש בין גובה היטלי הפיתוח לבין סך עלות ביצוע העבודות בפועל, יחול האמור בסעיף 18.3 להלן.

3. שלביות הביצוע

- 3.1. העבודות תתבצענה בשלבים, במקביל ועפ"י קצב הבניה בשטחים הפרטיים, באופן אשר יבטיח כי כל דירה ו/או שטח מסחרי ו/או משרדים שבנייתם יסתיימו בשטחים הפרטיים, יהיו מחוברים לתשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב, מים, חשמל, טל"כ, טלפון וכן פיתוח שצ"פים כפי שיקבעו על ידי היזם בכפוף לאישור מהנדס העיר (להלן: "שלב ביצוע העבודות").
- 3.2. היזם יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את ההסכם או לדחות את המשך ביצוע העבודות על פי הסכם זה, רק ביחס לשלבי ביצוע שטרם החל ביצועם וזאת במידה וחל עיכוב

בביצוע הבניה בשטחים הפרטיים, בכפוף להשלמת העבודות ביחס לשלב/ ביצוע העבודות שהחל ביצוען, ולאישורו של מהנדס העיר לעבודות הרלבנטיות שהוגדרו במפרטים ובתוכניות לאותו שלב ביצוע, ובלבד שתושלמה עבודות ציבוריות חיוניות לאכלוסם ותפקודם הסביר של השטחים הפרטים שכבר החל ביצועם גם אם לא הוחל בביצוע עבודות חיוניות אלו. אין בהפסקת העבודות כאמור בכדי לגרוע מאחריות היזם הקבועה במפורש בהסכם זה, ביחס לשלבי הביצוע שכבר הושלמו על ידי היזם, לרבות ביצוע תיקוני בדק, אם וככל שידרשו על ידי העירייה.

במקרה שכזה יסתיים ההסכם בין הצדדים או יופסק, לפי העניין, ולא תהיה לעירייה ו/או למי מטעמה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או מי מטעמו, בגין הפסקת ההסכם זה או דחיית ביצוע העבודות, לרבות כל דרישה שהיא לתשלום נוסף, על פי כל תנאי הסכם זה ומבלי שתהא ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין הפסקת ההסכם למעט תשלום עבור העבודות שבוצעו בפועל על ידי היזם. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מזכויות העירייה לטעון ו/או לתבוע בגין נזקים ישירים שנגרמו לה, אולם להסרת ספק עצם הפסקת העבודות והתשלום שבוצע לא יהווה נזק כאמור ובכל מקרה העירייה לא תהיה רשאית לעכב ביצוע של תשלומים בגין עבודות שבוצעו על ידי היזם על פי הוראות הסכם זה.

הופסק ההסכם בין הצדדים, כאמור בסעיף זה לעיל, ובמועד מאוחר יותר היזם הודיע בכתב לעירייה על ורצונו להמשיך את הבניה בשטחים הפרטיים וקיבל ביחס לכך את אישורה, אזי יחולו הוראות הסכם זה ביחס להמשך ביצוע העבודות.

3.3. להבטחת השלמת ביצוע העבודות על פי הסכם זה, ימסור היזם לעירייה ערבויות בנקאיות, פיננסיות, אוטונומיות, בלתי מותנות, לפקודת העירייה, באופן ובשיעורים המפורטים להלן:

3.3.1. בגין כל שלב מבין שלבי ביצוע העבודות תימסר לעירייה ערבות בנקאית, אשר תשמש להבטחת ביצוע העבודות שהיזם מחויב לבצע באותו שלב בהתאם להוראות הסכם זה, בשיעור של 10% מאומדן עלות עבודות הפיתוח הציבוריות עבור אותו השלב, כפי שמפורט בנספח ג' להסכם זה וזאת בנוסח המצורף כנספח ט' להסכם זה (להלן: "ערבויות הביצוע").

ערבויות הביצוע, בגין כל שלב שהחל ביצועו על ידי היזם, יומצאו לאחר מועד פרסום ההחלטה הראשונה של הוועדה המרחבית מורדות הכרמל, במסגרתה יאושרו בקשות למתן היתרי בניה עבור הקמת שטחי מגורים ו/או תעסוקה ו/או משרדים במגרשים הפרטיים, באותו שלב ביצוע, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד תשלום חשבון האגרות בגין הבקשות להיתרי הבניה שאושרו כאמור. היזם ידאג להארכת תוקפן של הערבויות למשך של לפחות שנה כל פעם, ובלבד שהערבויות תהיינה בתוקף רצוף עד למסירת העבודות לעירייה, ביחס לאותו השלב שלשמו ניתנה הערבות.

3.3.2. הסכום של כל ערבות ביצוע שתימסר לידי העירייה כאמור, יפחת בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות בפועל על ידי היזם. ההפחתה של סכום ערבויות הביצוע עד לסילוק מלא של סכום הערבות, תעשה אחת לרבעון וזאת בשיעור השווה ליחס שבין עלויות ההקמה שבוצעו בפועל עד לאותו המועד לבין אומדן עלות העבודות עבור אותו שלב ביצוע וזאת על פי אישור מנהל הפרויקט בכתב בדבר ביצוע עבודות ברבעון החולף ואישור מהנדס העיר כי העבודות האמורות אכן בוצעו בפועל.

- 3.3.3. בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר מראש ובכתב, היזם יהיה רשאי להסב לעירייה ערבויות ביצוע ו/או ערבויות בדק שיתקבלו מאת קבלנים מטעמו, כאשר כל ערבות ביצוע שתוסב לטובת העירייה כאמור, תחשב כערבות ביצוע שנמסרה לעירייה על ידי היזם. היזם מתחייב כי במסגרת ההסכמים שיחתמו בין היזם לבין הקבלנים מטעמו יכלל סעיף הקובע את המנגנון הקבוע לעיל, והקבלנים יתחייבו שלא להתנגד לדרישות העירייה לחילוט הערבויות, ככל שיתקיימו התנאים לחילוטן.
- העירייה מתחייבת שלא לחלט את ערבויות הביצוע, כולן או חלקן, אלא לאחר שנמסרה ליזם התראה מראש ובכתב בת לפחות 30 ימי עסקים בצירוף מכתב מטעם מהנדס העיר המפרט את התיקונים הנדרשים בעבודות לפי דרישת מהנדס העיר או אם היזם נמנע מלהאריך את תוקף הערבות לאותו שלב עד 15 יום לפני מועד תפוגת תוקפן או כל הפרה של הוראות הסכם זה ובגיבן מבקשת העירייה לחלט את הערבות. בכל מקרה העירייה תהיה זכאית לדרוש את חילוט הערבויות, כולן או חלקן, בבת אחת או בחלקים במספר פעמים, באופן יחסי לחומרת האירוע ובהודעה נוספת ליזם, מראש ובכתב בת לפחות 14 ימים. סעיף זה יכלל בנוסח הערבויות שיונפקו.
- 3.3.4. במועד מסירת העבודות בגין כל שלב, כאמור בסעיף 8 להלן, יהיה היזם רשאי להחליף את ערבות הביצוע בערבות הבדק כהגדרתה בסעיף 8.8 להלן או לחילופין להודיע לעירייה כי ערבות הביצוע תשמש כערבות הבדק ביחס לאותו שלב בלבד.

4. הצהרות הצדדים

4.1. הצהרות היזם

- 4.1.1. היזם מצהיר כי הקבלן מטעמו שיעסוק בביצוע העבודות יהיה קבלן/ים רשום/ים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969, בסיווג המאפשר לו את ביצוע העבודות שנמסרו לו/הם לביצוע בהתאם להוראות הסכם זה וכי יהיה/ו בעל/ניסיון, הידע והמיומנות לביצוע העבודות לפי הסכם זה.
- 4.1.2. היזם מצהיר כי ידועות ומוכרות לו הוראות הדין המתאימות המתייחסות ו/או הקשורות לעבודות ולביצוען והוא ימלא אחריהן בדייקנות ובשלמות לרבות השגת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הדרושים והמתאימים מהרשויות המוסמכות.
- 4.1.3. היזם מצהיר כי כל הפרטים שנמסרו על ידו לעירייה בקשר עם הסכם זה ובמסמכים המצורפים לו הינם נכונים ומדויקים.
- 4.1.4. היזם מצהיר כי ברשותו כל המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, למעט התוכניות והמפרטים שטרם צורפו במועד חתימת הסכם זה אשר יושלמו בהמשך, כי קרא אותם והבין את תוכנם וקיבלו את כל ההסברים הנדרשים להם לשם ביצוע העבודות כאמור בהסכם זה.
- 4.1.5. היזם מצהיר כי יש בידו אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות, מע"מ ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו – 1976, וכן אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור, הכל כנדרש על ידי שלטונות מס הכנסה ומע"מ.

- 4.1.6. היזם מצהיר כי קיבל את כל ההחלטות הנדרשות, אצל האורגנים המוסמכים אצלו לשם התקשרותו בהסכם זה וכי אין מניעה שמקורה בהסכם ו/או בדיון, להתקשרותו בהסכם זה על פי תנאיו.
- 4.1.7. כי ידאג שביצוע העבודות יתואם עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות, בזק, חברת החשמל, מהנדס העיר ו/או מטעמו, כיבוי אש וכל שאר הגופים והרשויות המוסמכות הנוגעים לעניין.
- 4.1.8. ביקר באתר העבודות ובכל מגרש/חלקה רלוונטית אחרת להסכם זה, בדק לשביעות רצונו את האתר וסביבותיו, והינו יודע את מצבו הנראה, וכן את התנאים והנסיבות בהם יבוצעו העבודות, את התוכניות והמפרטים המצורפים להסכם במועד חתימתו, ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות ועל קצב התקדמותן, למעט גורמים סמויים שלא היה יכול לגלותם באמצעות בדיקה סבירה בנסיבות העניין של אתר העבודות, כנדרש ומוצהר על ידו על פי הסכם זה.
- 4.1.9. יבצע את עבודות הפיתוח באמצעות קבלנים מנוסים, מיומנים וכשירים לביצוע העבודות על פי הסכם זה ונספחיו, אשר יהיו בעלי הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים והיכולת הפיננסית והכספית הדרושים לביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה, על נספחיו, וכי עומדים לרשותו כל האמצעים והכלים הדרושים לכך, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן ;
- 4.1.10. הינו מסוגל מכל הבחינות לבצע את העבודות בהתאם להוראות ההסכם מתוך מודעות מלאה לכל הגורמים שיש או שיכולה להיות להם השפעה על העבודות וקצב ביצוען, והוא לא יהיה רשאי לבסס על אי-ידיעת תנאי או נתון או עובדה כלשהן כל טענה בדבר איחור כלשהו, אף לא כל טענה אחרת שהיא, למעט עיכובים שיגרמו כתוצאה מכוח עליון או שעילתם הינה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של העירייה, אשר ידחו בהתאמה את מועד השלמת ביצוע העבודות ו/או את קצב ביצוען, בהתאם.
- 4.1.11. יובהר, כי העבודות שתבוצענה על ידי היזם בשטחים הציבוריים לא יקנו לו במפורש ו/או במשתמע זכות כלשהי במקרקעי העירייה, ומעמדו בשטחים אלו יהיה כבר רשות בלבד.
- 4.1.12. היזם מתחייב בזאת כלפי העירייה לבצע עבורה את העבודות, בהתאם לתוכניות הביצוע ולמסור לה אותן, והעירייה מתחייבת לקבל את העבודות ואת האחריות על השטחים הציבוריים שיימסרו לה, הכל בהתאם לשלבויות ביצוע העבודות ובכפוף להוראות סעיף 5.9 ו-8.3 להלן. מוסכם כי היזם יהיה רשאי לקבוע את מועד תחילת העבודות ביחס לכל שלב ושלב ובלבד שניתנה לעירייה הודעה מראש ובכתב לפחות 60 יום לפני תחילת ביצוע העבודות של כל שלב ושלב.
- 4.1.13. אין ליזם רשות להשתמש במסמכי התכנון לצורך אחר פרט לשם ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה או לצורך תכנון, רישוי ותיאום כל עבודות הבניה שתבוצענה על ידו ו/או מי מטעמו בשטחים הפרטיים.
- 4.1.14. היזם ימסור לעירייה את העבודות כשהן מושלמות או חלקיות בהתאם לאישור מהנדס העיר מראש בכתב לכך ביחס לכל שלב ושלב וכן בהתאם לתוכנית הבינוי

והפיתוח ובהתאם להוראות הסכם זה. ממועד מסירת העבודות תהיה העירייה אחראית על שטחים ציבוריים אילו, למעט אם סויג הדבר באישור מהנדס העיר כאמור או בסיכום אחר בין מהנדס העיר לבין היזם.

4.1.15. כל עבודות המדידה לצורך ביצוע העבודות תבוצענה ע"י היזם, באמצעות מודד מוסמך, כחלק מביצוע העבודות, אשר שכרו יהיה כלול בעלויות ההקמה.

4.2. הצהרות העירייה

4.2.1. העירייה מצהירה כי בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר נשר ואישור שר הפנים להתקשרות, ככל שיידרש בהתאם לסעיף 196(א) לפקודת העיריות כאמור בסעיף 2 להלן, היא רשאית ומוסמכת על פי דין להתקשר בהסכם זה, ומסמיכה בזאת את היזם לבצע את העבודות, והכל על פי כל תנאי הסכם זה. נכון למועד חתימת הסכם זה העירייה מצהירה כי בהתאם לסעיף 196(א) לפקודת העיריות לא נדרש אישור מאת שר הפנים להתקשרות בהסכם זה.

4.2.2. ידוע לעירייה כי היזם מקדם שינויים ותיקונים לתוכנית, לרבות תוספת יחידות דיור למגורים וכן הגדלת היקף זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, אשר יבוצעו בתיאום עם העירייה ובהתאם להוראות הדין. יובהר כי ככל ששינויים לתוכנית כאמור יאושרו למתן תוקף, לא יהיה באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מחובת היזם לשאת בהיטלי פיתוח ו/או היטלי השבחה, אם וככל שיחולו על פי הוראות הדין, בגין תוספת של זכויות נוספות שיאושרו מעבר לזכויות המאושרות במועד חתימת הסכם זה, הכל בהתאם להוראות הדין ומבלי לגרוע מזכותו של היזם על פי דין להגיש השגות ו/או עררים ו/או הליכים אחרים בגין חיובים שיתקבלו בקשר לכך.

4.2.3. העירייה תשתף פעולה עם היזם, ככל הניתן, על מנת שיתקבלו האישורים לשינויים לתוכנית כאמור, וכן לצורך הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לצורך ביצוע העבודות בשטחים הציבוריים בהקדם האפשרי.

4.2.4. העירייה מתחייבת, כל עוד שהסכם זה לא בוטל על פי תנאי הסכם זה, שלא תיתן לכל צד ג' כלשהו כל זכות להשתמש בשטחים הציבוריים ו/או בשטחי המתחם שבהם תבוצענה העבודות על פי הסכם זה עד למועד המסירה, כהגדרתו בהסכם זה להלן, למעט מהנדס העיר או קבלני משנה מטעם העירייה כגון מודדים ו/או נותני שירותים שונים לעירייה אשר כניסתם לשטחי המתחם תתואם מראש ובכתב על ידי היזם ו/או מי מטעמו.

4.2.5. העירייה מצהירה כי ידוע לה שאין בהתקשרות היזם בהסכם זה בכדי לגרוע מחובת העירייה לבצע על ידה ועל חשבונה, בפרקי זמן אשר ייקבעו להלן, את כל העבודות הנדרשות מעבר לגבול המתחם על מנת לאפשר את חיבור המתחם למערכות ולתשתיות העירוניות עד לגבולות המתחם לרבות: מים, ביוב לרבות התכנון והביצוע של קו ביוב מאספ חדש של העיר (המהווה תנאי לקבלת היתר הבניה הראשון לשטחים הפרטיים בתוכנית), המתחבר למט"ש חיפה ומגיע עד לגבול מתחם היזמים, כבישים, גשרים, מדרכות, רמזורים ו"גל ירוק", ניקוז ותיעול וכיוצ"ב.

4.2.6. כמו כן העירייה מצהירה כי קיבלה על עצמה את ביצוען של עבודות אחרות/נוספות לעבודת היזם במתחם ו/או בסביבתו ו/או כל עבודות אחרות אשר נדרשות מכח

התוכנית ו/או הדין ובפרט, מבני ציבור ו/או מוסדות חינוך, לרבות פיתוח חצרותיהם וכיו"ב, בהתאם לשיקול דעתה של העירייה והצרכים המתחייבים לצורך אכלוס השטחים הפרטיים במתחם או מקטעים מהם ולרווחת תושבי המתחם, בהתאם לתוכנית הפיתוח שאושרה למתחם וכי היא תבצע עבודות אילו במועדים אשר לא יגרמו לעיכוב בקבלת היתרים ו/או בבנייה ו/או באכלוס של המבנים בשטחי הפרטיים במתחם.

4.2.7. האמור בסעיף 4.2.5 ו- 4.2.6 לעיל הינו בכפוף לביצוע עבודות הכנה על ידי היזם, בתחום המתחם, כפי שיכללו בתוכניות ובמפרטים כהגדרתם בהסכם זה, כחלק מהעבודות, לשם ביצוע העבודות בשטחים הציבוריים שבאחריות העירייה על פי הסכם זה, אשר יאושרו לפי שלבי ביצוע על ידי מהנדס העיר, על מנת להבטיח עמידה בלוי"ז הקבוע בהסכם זה להקמת מבני הציבור ו/או מוסדות החינוך וכן אכלוס מבני המגורים בשטחים הפרטיים בהתאם. העירייה תקבל לאחריותה שטחים אילו מייד עם הודעת היזם על השלמת עבודות ההכנה בהם כאמור בסעיף 8 להלן ובדיקתה ואישור מהנדס העיר כי אכן עבודות ההכנה בוצעו כנדרש על פי הסכם זה.

4.2.8. העירייה מתחייבת כי תכנון ו/או עבודות שיבוצעו על ידה בשטחים הציבוריים מעבר לעבודות שתבוצענה על ידי היזם, לרבות הקמת מבני ציבור ו/או מבני חינוך לרבות פיתוח חצרותיהם וכיו"ב (אשר לא יבוצעו על ידי היזמים), יבוצעו במועד ובהיקף בהתאם לשיקול דעתה והצרכים המתחייבים לצורך אכלוס השטחים הפרטיים במתחם או מקטעים מהם ולרווחת תושבי המתחם ובאחריותה הבלעדית ועל חשבונה של העירייה ובתיאום מלא עם היזם ומנהל הפרויקט, לרבות תיאום התחברויות למגרשים, התאמת מפלסים במגרשים לפתוח, התכנון המפורט ומועדי ביצוע העבודות.

5. היקף העבודות, ביצוען חלוקה לשלבים

- 5.1. ביצוען של העבודות ייעשה לפי שלבי ביצוע העבודות, והתוכניות לביצוע העבודות.
- 5.2. העבודות תבוצענה על ידי היזם ברמה מקצועית נאותה, בהתאמה לתוכניות, לכתבי הכמויות ולמפרטים (עקרוניים ולא סופיים), שיצורפו להסכם בהמשך ולדרישות התקניים הרשמיים בישראל, ככל שקיימים, ובהתאם לאישור העירייה לגבי מפרט העבודות לרבות צורתן, איכותן, הרכבן וכו'.
- מובהר כי שינויים שהעירייה תבקש לבצע בעבודות שטרם בוצעו, יהיו באישור מראש ובכתב של העירייה (להלן: "**העבודות הנוספות**" או "**שינויים בעבודות**") וכי בגין כל שינוי בתוכניות ו/או במפרטים המצורפים להסכם זה, לרבות לעניין איכות, הרכב של פרטים וחומרים, שלבי ביצוע, היקפי ביצוע וכיוצ"ב יהיה זכאי היזם לתמורה נוספת מעבר לתמורה הקבועה בהסכם זה ו/או בכתבי הכמויות (להלן: "**התמורה בגין השינויים**"). גובה התמורה בגין השינויים כאמור, ככל שתידרש, תקבע בהתאם לדרישת מנהל הפרויקט על בסיס ניתוח מחירים, חומרים, כמויות ולרבות עלות פעולות נוספות הנדרשות לביצוע השינויים הנדרשים ותותנה באישור מהנדס העיר בכתב לפני ביצוע השינויים והבטחת התמורה בכתב בגין השינויים והכל באישור ראש העיר וגזבר העירייה בכתב בהתאם לסעיף 203 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

בכפוף לאישורו בכתב ומראש של מהנדס העיר לכך, התמורה שאושרה כאמור על ידי גזבר העירייה וראש העיר יחדיו בגין השינויים תשולם ליזם במסגרת קיזוז היטלי הפיתוח ובהתאם להוראות סעיף 18 להלן למעט במקרה בו לא יהיה מקור לקיזוז שאז יתקיים המנגנון המפורט בסעיפים 18.4-18.5 להלן.

כל ההוראות החלות על עבודות בהסכם זה כגון: תכנון וביצוע, רישיונות, היתרים, שילוט, פיקוח ובקרה, העסקת קבלנים, תיקון פגמים, מסירת עבודות ואחריות, ערבות בדק וכיוצ"ב יחולו בהתאמה גם על העבודות הנוספות.

5.3. היזם מינה את מנהל הפרויקט לשם תיאום, פיקוח וניהול רצוף על ביצוע העבודות ולשם עמידה בקשר שוטף עם מהנדס העיר ומסירת מידע שיידרש על ידו.

5.4. העירייה תהיה רשאית לפקח באופן שוטף על ביצוע העבודות ולבצע בקרה עליהן גם לאחר השלמתן, באמצעות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, אך אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות והתחייבויות היזם על פי הסכם זה, לרבות לטיב ביצוע העבודות.

תפקידו וסמכויותיו של המפקח מטעם העירייה

- 5.4.1. העירייה תמנה מפקח מטעמה אשר תפקידו וסמכויותיו יפורטו להלן:
- 5.4.2. המפקח רשאי לבדוק את העבודה כולה או חלקה ולהשגיח על ביצועה וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמשים בהם, איכות הציוד שמשתמשים בו וטיב המלאכה הנעשית על ידי היזם בביצוע העבודה. כן רשאי הוא לבדוק אם היזם מבצע כהלכה את החוזה, את הוראות מהנדס העיר, את הוראות המנהל הפרויקט ואת הוראותיו – הוא, כדלקמן:
 - א. המפקח רשאי לדרוש מהיזם תיקון, שינוי והריסה של העבודות אשר לא בוצעו בהתאם לתכניות ולמפרטים או להוראותיו והיזם יהיה חייב לבצע את הוראות המפקח תוך התקופה שתקבע על-ידי מפקח וכל ההוצאות תהיינה על חשבון היזם.
 - ב. היזם יהיה רשאי לפסול כל חומר או כלי עבודה, הנראים לו כבלתי מתאימים לעבודה בפרויקט.
 - ג. המפקח יהיה רשאי לדרוש ביצוע תיקונים בעבודות בכלל, או חלק מהן או עבודה במקצוע מסוים אם לפי דעתו אין העבודות נעשות בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח או תכניות עבודה לביצוע, המפרט הטכני או הוראות המהנדס.
 - ד. המפקח יהיה הקובע היחיד והאחרון בכל שאלה שתתעורר ביחס לטיב החומרים, לטיב העבודות ולאופן ביצוען לרבות ביחס לשוויין והתשלום המגיע בגינן.
 - ה. שום דבר האמור בסעיף זה, מעשה או מחדל מצד המפקח, לא יפטרו את היזם מאחריותו למילוי תנאי חוזה זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו ולא יטיל על המפקח או על העירייה אחריות כל שהיא בקשר לכך.
 - ו. המפקח הנו בא כוחה המקצועי של העירייה. את כל ההוראות בקשר עם ביצוע העבודות ואישור התכניות יקבל היזם אך ורק באמצעות המפקח או מהנדס העיר והערות היזם בקשר לביצוע העבודות יועברו אך ורק באמצעות המפקח.

- 5.4.3. היזם מתחייב לנהוג על פי הוראות המפקח לעניין זה.
- 5.4.4. היזם יאפשר ויעזור למפקח, ולכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת לאתר העבודה ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה ובמידת האפשר גם לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וציוד כלשהם לביצוע החוזה.
- 5.4.5. אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה לעירייה או למנהל הפרויקט או למפקח על ביצוע העבודה אלא אמצעי מעקב אחר ביצוע החוזה בכל שלביו על ידי היזם, ואין בקיומו של הפיקוח הנ"ל משום שחרור היזם מאיזו התחייבויותיו ומאחריותו כלפי העירייה למילוי כל תנאי החוזה.
- 5.4.6. עלות שכרו של המפקח תהווה חלק מעלויות ביצוע העבודות כהגדרתן בהסכם זה ומדי רבעון יעביר היזם לעירייה סך של ₪ בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין.
- 5.5. בכפוף למגבלות בטיחות ותיאום מראש עם היזם, היזם מתחייב לאפשר למהנדס העיר ולכל מי שפועל מכוחה של העירייה, או מטעמה, או עבודה, כאמור בהסכם זה, להיכנס על אחריותו הבלעדית לתחומי המתחם, למעט לשטחים הפרטיים (של היזם אשר כניסה אליהם תעשה בתיאום מראש עם נציג היזם), כדי לבחון את ביצוען של העבודות על ידי היזם..
- 5.6. העירייה תסייע ליזם, במסגרת סמכותה, בקבלת כל האישורים/ ההיתרים הנדרשים לשם ביצוען של העבודות וכן תסייע לאישורם של הסדרי תנועה זמניים.
- 5.7. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה שלא לצורך בזכות השימוש, המעבר וההחזקה של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיוצא"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו והוא ינקוט בכל האמצעים להבטיח את האמור לעיל.
- 5.8. היזם ינקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת רכוש וחיי אדם באתר ובסביבתו בעת ביצוע העבודה ויספק ויתקין שמירה, גידור, תאורה, שלטי אזהרה, מעקות בטיחות, גדרות ושאר אמצעי זהירות שיהוו חלק מעלויות ההקמה, והכל לבטחונם של הציבור ושל העובדים במתחם, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי מהנדס העיר ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת.
- 5.9. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, לרבות בנספחים המאוזכרים בסעיף הנ"ל מוסכם בזאת כדלהלן:
- מאחר שהבניה בשטחים הפרטיים ו/או הציבוריים עלולה לגרום נזק לעבודות שתבוצענה על פי הסכם זה, הרי שבכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר בכתב, יהיה היזם רשאי לדחות לזמן מאוחר יותר, את ביצוען או השלמתן של חלק מעבודות הפיתוח העלולות להיפגע כאמור עד לאחר השלמת הבניה העלולה לגרום נזק לעבודות בהתאם לשלבי ביצוע העבודות והעירייה מתחייבת לקבל את העבודות שבוצעו בפועל ואת החזקה בשטחי הציבור בהם בוצעו העבודות כאמור, באופן שלא ימנע את אישור קבלת תעודת גמר ואישור לאכלוס המבנים, בכפוף להוראות התוכנית, אף אם השלמתן של חלק מהעבודות יבוצע בשלב מאוחר יותר.
- 5.10. בכפוף לאמור בסעיף 4.2.1 ו- 18.4 לעיל, היזם יבצע את העבודות על חשבונו ואחריותו וזאת חלק תשלום היטלי פיתוח ו/או כל תשלום אחר בהתאם לדין (כאשר העירייה תחליט לפי שיקול

דעתה האם יבוצע קיזוז מהיטלי הפיתוח או מתשלום אחר).

5.11. היזם מתחייב להשלים את העבודות על פי כל תנאי הסכם זה, ולמסור אותן לעירייה כאשר הן מושלמות וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.9 לעיל לעניין האפשרות למסירת העבודות באופן חלקי. מוסכם כי אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בדבר השלמת כל עבודות ובדבר קבלתן על ידי העירייה, ביחס לכל שלב בביצוע עבודות, יחשב כמילוי מלא ושלם של התחייבויות היזם בקשר לביצוע העבודות נשוא אותו שלב ומסירתן, למעט עבודות שאושרה מסירתן באופן חלקי שאז האישורים כאמור יחולו רק על החלק שהושלם.

5.12. היזם יטפל בעצמו, על חשבונו, ללא קבלת תמורה היינו לא כחלק מעלויות ההקמה וללא קיזוז מהיטלים ותשלומי חובה, בגין האמור להלן מהעירייה, בהזמנת התכנון והביצוע של העבודות הקשורות בביצוע עבודות ובחיבורי גז, חשמל, תקשורת וטל"כ ומוני מים וחשמל במבנים או ביחידות שיבנה היזם או מי מטעמו בשטחים הפרטיים במתחם החל מגבול המגרשים הפרטים, ויישא על חשבונו בכל התשלומים עבור תכנון וביצוע כל העבודות האמורות לעיל, לחברת חשמל, לחברת בזק, לחברת הטל"כ, לחברת הגז, ולכל חברה וגוף אחר העוסק או המופקד על תכנון וביצוע העבודות הכרוכות בחיבורים אלה, כאשר חיבורים לתשתיות ציבוריות [כגון: תשתיות חשמל וחיבור למרכזיות תאורה] המשרתות את השטחים הציבוריים עד לגבול המגרשים הפרטיים יהיו חלק מעלויות ההקמה.

6. קבלנים

6.1. יובהר כי היזם יהיה רשאי להחליף את זהות הקבלנים מטעמו ו/או להפסיק את עבודתם באתר, לפי שיקול דעתו, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ובלבד שהדבר נעשה לאחר שניתנה על כך הודעה למהנדס העיר.

6.2. יובהר כי האחריות להתקשרות של היזם עם קבלן/קבלנים לצורך ביצוע העבודות מטעמו ו/או העסקת עובדים או התקשרות עם קבלני משנה לביצוע הינה על היזם בלבד ואין באמור כדי לגרוע מאחריותו על פי הסכם זה ו/או הדין.

7. סימון האתר ובניה בשטחים הפרטיים במתחם

7.1. טרם תחילת ביצוע עבודות בשטחים הפרטיים, יבצע היזם על חשבונו סימון גבולות בין השטחים הפרטיים במתחם לבין השטחים הציבוריים בו, על ידי מודד מוסמך מטעם היזם. העירייה תאשר את קבלת הסימון, בהסתמך על מודד היזם או על מודד אחר מטעמה.

7.2. להסרת ספק, היזם לא יהיה חייב לסמן, את הגבולות בין השטחים הפרטיים בתוך תחומי המתחם, אלא לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם ו/או את הגבול שבין המתחם לבין מתחמים סמוכים, אלא ככל שיידרש לצורך מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

7.3. האמור בהסכם זה לא יפורש כגורע מהחובה המוטלת על היזם על פי הדין, בכל הנוגע להיתרי בניה ולהליכי רישוי ופיקוח בקשר לבניית היזם בשטחים הפרטיים במתחם, ו/או מכח כל סמכות אחרת על פי חוק התכנון והבניה ותקנות שהותקנו על פיו, או על פי כל דין אחר והבניה בשטחים הפרטיים תבוצע בכפוף ובהתאם לתנאי כל היתר בניה שיוצא לבעלים ביחס לשטחים

הפרטיים במתחם.

7.4. היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של חיבורי המבנים ו/או היחידות (שיבנה היזם בשטחים הפרטיים) למערכות ולתשתיות במתחם ייעשו בהתאם לתכנון עבודות הפיתוח, ובהתאמה להיתרי הבניה ולפי הנחיות מהנדס העיר, באופן שלא תיפגענה המערכות או התשתיות או ביצוען, ושלא יופרע ביצוע העבודות במתחם.

יובהר ויודגש כי האחריות על התכנון בתוך המגרשים הפרטיים הינה של היזם, בהתאם להיתרי בנייה.

היזם מאשר כי ידוע לו שתכנון העבודות הינו באחריות היזם וכי לא ניתן לקבל היתר בניה כדין בוועדה ללא קבלת אישור מראש ע"י מהנדס העיר.

כל תיאום הנדרש לעניין ההוראות לעיל בסעיף זה ייעשה על ידי מנהל הפרויקט אל מול מהנדס העיר.

7.5. היזם מתחייב לסלק כל עודפי חפירה מהשטחים הפרטיים והציבוריים שאינם דרושים לעבודותיו בעת העבודות או בעתיד למקום שבו תורה לו העירייה, וכן מתחייב לסלק כל פסולת בניה מתחומי המתחם אך ורק אל אתרים מורשים כדין. יובהר כי עלות עבודות העפר בשטחים הציבוריים ופינוי הפסולת מהשטחים הציבוריים לאתר מורשה תהווה חלק מעלויות ההקמה. למען הסר ספק, מובהר כי היזם יהיה רשאי לאחסן ולפזר עודפי עפר, לאחר שימוש בתחום המתחם וכן במקרקעין אחרים בתחום התוכנית (שלב ג'). כמו כן, בשלבי הביצוע הראשוניים יאוחסן ו/או יוערם ו/או יפוזר העפר במתחם, בהתאם לצרכים ולקצב הקדמות העבודות. היזם יעשה שימוש בציוד לניפוי וגריסה תוך השתדלות למניעת אבק ורעש וזאת בשעות העבודות המותרות בדין בלבד. בסיום העבודות בכל אחד משלבי הביצוע לא יאוחסנו עודפי עפר במגרשים הציבוריים המצויים באותו שלב הביצוע שנמסר לעירייה. שימוש בעודפי עפר בשטחים ציבוריים שאינם בבעלות העירייה (היינו כאלו שהעירייה זכאית להרשם כבעלים שלהם) ייעשה באישור העירייה והבעלים.

8. מסירת העבודות ואחריות

8.1. מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להיות נוכח באתר וישתף פעולה עם היזם ומנהל הפרויקט ביעילות המיטבית.

8.2. עם השלמת ביצוען של העבודות או השלמה חלקית לפי העניין ובכפוף להוראות סעיף 5.9 ו-8.3 להלן לעיל, ימסור היזם לעירייה את השטחים הציבוריים בהם בוצעו העבודות, זאת בהתאם לשלבי ביצוע העבודות ובכפוף להוראות סעיף 5.9 ו-8.3 להלן.

21 יום קלנדריים לפני מועד מסירת העבודות הסופית או החלקית תוזמן העירייה לבדוק את העבודות. במעמד בדיקת העבודות ייערך בין נציג היזם לבין מהנדס העיר או מי מטעמו פרטיכל (להלן: "פרטיכל הבדיקה המקדימה"), ובו יפרטו הצדדים, בין היתר, כל "אי התאמה" ביחס לעבודות, אם תהייה (להלן: "אי ההתאמות במועד הבדיקה המקדימה"). היזם יגרום לתיקון אי ההתאמות שיתגלו במועד הבדיקה המקדימה, אשר אושרו ע"י מנהל הפרויקט בפרטיכל הבדיקה המקדימה.

בתוך 21 יום ממועד תיקון אי ההתאמות ממועד הבדיקה המקדימה תימסר החזקה בשטחים הציבוריים ובעבודות לידי העירייה כנגד השבת ערבויות הביצוע המצויות בידי העירייה ומסירת ערבות הבדק ביחס לאותו השלב הרלוונטי (להלן: "מועד המסירה").

במעמד המסירה כאמור, יערכו מהנדס העיר, נציגי היזם ונציגי העירייה פרטיכל משותף ובו פירוט ליקויים ו/או השלמות בעבודות ככל שידרשו תיקונים בעבודות.

8.3. העירייה מאשרת כי ידוע לה שלפי הוראות סעיף 5.9 דלעיל תתאפשר גם מסירה של עבודות שטרם הושלמו סופית.

8.4. מוסכם כי במקרה בו תידרש השלמה של ביצוע חלק מהעבודות אף לאחר מועד המסירה, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מהתחייבות העירייה לקבל את החזקה בשטחי העבודות ומאחריותה לבצע על חשבונה את תחזוקת השטחים הציבוריים שימסרו לידה כאמור או מאחריותה כמחזיקה בפועל של השטחים הציבוריים ו/או שטחי העבודות שימסרו לידה כאמור החל ממועד המסירה. עם מסירת השטחים הציבוריים לידי העירייה ביחס לכל שלב, העירייה תהיה אחראית לתחזוקתם של השטחים הציבוריים ובתנאי כי ניתן אישורו של מהנדס העיר בדבר קבלת החזקה בשטחים הציבוריים הנ"ל ולהעברת האחריות לתחזוקת השטחים הציבוריים הנ"ל על ידי העירייה. העירייה מתחייבת כי עם ההשלמה (לרבות השלמה חלקית בהתאם להוראות סעיף 5.9 לעיל ו- 8.3 לעיל) מכל קטע/שלב מהעבודות ולאחר תיאום שיערך בין היזם לעירייה וקבלת אישורו של מהנדס העיר לכך, היא תקבל את השטחים הציבוריים לחזקתה ותחל בתחזוקתם ובשמירה עליהם על מנת שלא יגרמו נזקים לעבודות שבוצעו בהם.

8.5. בגמר העבודות ימציא היזם לעירייה תוכניות עדות 'לאחר ביצוע' ["As Made"], שיוכנו על ידי מודד מוסמך ויאושרו ע"י המתכננים. התוכניות תכלולנה פירוט מדויק של כל העבודות. כמו כן, ייכלל בתוכניות כל המידע הנוסף הדרוש להפעלה ואחזקה של העבודות.

8.6. היזם אחראי לתיקון כל פגם שיתגלה במשך תקופה של 18 חודשים ממועד המסירה (להלן: "תקופת הבדק") ובלבד שאין מקורו של הפגם כאמור בעירייה ו/או במשתמשים בשטחים הציבוריים. היזם ידאג לתיקון פגמים כאמור בהקדם האפשרי בהתאם לסוג ומהות הליקוי ובלבד שביצוע התיקונים יתואמו מול מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, ביחס לעבודות גינון תידרש תקופת אחזקה של 60 יום ממועד המסירה של עבודות הגינון ותקופת הבדק לגבי עבודות הגינון תחל בחלוף 60 יום כאמור.

8.7. היזם ידאג כי בהסכמי ההתקשרות עם הקבלנים, כי אלו יהיו אחראיים לתיקון כל פגם בביצוע העבודות במהלכה של תקופת הבדק ובלבד שאין מקורו של הפגם כאמור בעירייה ו/או במשתמשים בשטחים הציבוריים וכי הקבלנים יעמדו לרשותה של העירייה לביצוע התיקונים שבאחריות היזם כאמור וזאת במהלכה של תקופת הבדק.

8.8. להבטחת ביצוע התיקונים במהלך תקופת הבדק, ידאג היזם כי הקבלן ימציא לעירייה במועד המסירה ערבות בדק לטובת העירייה שהיא ערבות בנקאית, פיננסית, בלתי מותנית ואוטונומית בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ח'**, בסך השווה ל- 5% מעלות ביצוע העבודות ביחס לכל שלב ביצוע עבודות, שתהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ואשר תהא בתוקף עד לתום תקופת הבדק (להלן: "ערבות הבדק"). העירייה מתחייבת להשיב ליזם את ערבות הבדק ביחס לאותו שלב

לגביו ניתנה, בתום 18 חודשים ממועד המסירה של כל שלב מתוך שלבי העבודה ולאחר קבלת אישור מנהל הפרויקט באשר לביצוע תיקוני הבדק במועד זה וקבלת אישור בכתב מאת מהנדס העיר בדבר היעדר תביעות מצדה של העירייה באשר לאיכות הבניה וכל הכרוך בכך. במקרה בו תאושר על ידי מהנדס העיר השלמה של עבודות לאחר מועד המסירה, תושב ערבות הבדק בתום 18 חודשים ממועד המסירה החלקית, כאשר ככל שבתום 12 החודשים טרם הגיע המועד להשלמת העבודות, אזי עד להשלמת העבודות תיוותר בידי העירייה ערבות בדק בסכום השווה לסך עלות השלמת העבודות שטרם בוצעו וזאת בהתאם לסיכום בין מנהל הפרויקט למהנדס העיר. התגלה ליקוי בתקופת הבדק, אשר היזם אחראי לתיקונו בהתאם להוראות סעיף 8.6 לעיל ולא תוקן בתוך 30 ימים מהמועד בו היה על היזם לתיקונו, תהא רשאית העירייה לחלט את חלק ערבות הבדק הדרוש לצורך ביצוע תיקון הליקוי וזאת בכפוף למתן הודעה ליזם של 90 יום בכתב ומראש וככל שהתיקון לא בוצע במהלך תקופת ההודעה, אך אם בתוך תקופת 90 היום הערבות עתידה לפקוע היזם יארכיכה לדרישת העירייה שאם לא כן תהא העירייה רשאית לחלטה במועד קצר יותר מ-90 יום. נוסח סעיף זה יופיע בגוף הערבות.

8.9. ערבות הבדק תושב ליזם בסיום תקופת הבדק (בתום 18 חודשים ממועד מסירתה וקבלתה של עבודת על ידי העירייה) בתנאי שלא התגלו בתקופת הבדק ליקויים אשר באחריות היזם לתקנם ואשר טרם תוקנו שאז ידחה מועד השבת ערבות הבדק לאחר תיקון הליקויים שהתגלו במהלך תקופת הבדק.

9. יועצים, מתכננים וקבלנים שיועסקו בביצוע העבודות

9.1. היזם יבצע את העבודות אך ורק באמצעות יועצים ו/או מתכננים ו/או קבלנים כאמור בסעיף 6 לעיל שנבחרו על ידו והמתאימים על פי כל דין לתכנון ו/או ביצוע עבודות או כל חלק שלהן, לפי העניין והעבודות תבוצענה בכפוף לכל דין מחייב ובכפוף לכל היתר הנדרש על פי כל דין מחייב לביצוע העבודות.

9.2. היזם יהיה רשאי לבצע את העבודות על ידי קבלנים עצמאיים, קבלני משנה, מומחים, פועלים ובכל אופן אחר שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותו והתחייבותו של היזם על פי הסכם זה, לרבות לטיב ביצוע העבודות שבוצעו על ידי הקבלנים ו/או הפועלים ו/או המומחים הנ"ל.

9.3. טרם תחילת ביצוע העבודות ובמהלכן, יעדכן היזם בכתב את העירייה בדבר זהות הקבלנים שנבחרו על ידו לשם תכנון ו/או רישוי ו/או ביצוע העבודות.

9.4. התקשרות היזם עם יועצים/מתכננים/קבלנים כאמור תבוצע עפ"י מפרטים טכניים ותנאים כללים שיבטיחו את ביצוע העבודות בהתאם להתחייבויות היזם על פי הסכם זה והיזם יפעל לקבלתם של ערבויות וביטוחים מאת הקבלנים שיועסקו על ידו לשם ביצוע העבודות, על מנת להבטיח את מילוי התחייבויותיהם כאמור.

9.5. היזם מתחייב להעסיק לאורך כל תקופת ביצוע העבודות צוות ניהול מקצועי הנדסי בראשו יעמוד מהנדס או הנדסאי מוסמך בעל ניסיון ויהיה בעל רמה מקצועית גבוהה וניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות במהותן ובהיקפן לעבודות נשוא הסכם זה.

היזם מתחייב כי הצוות הנדסי כאמור ימצא באופן קבוע באתר העבודה, ינהל את כל העבודות

באופן צמוד ויפקח על קיומו של הסכם זה.

9.6. היזם משמש יזם עצמאי ובלתי תלוי והוא לבדו יישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות של העובדים המועסקים על ידו בביצוע העבודות ולכל החובות החלות מכח כל דין ו/או הסכם קיבוצי רלוונטי המשימים חבות על מעביד כלפי עובדיו.

בין היזם ו/או עובדיו ו/או המועסקים על ידו בביצוע העבודות לבין העיריה ו/או מי מטעמה אין ולא יהיו כל יחסי עובד מעביד.

10. סתירות במסמכים ועדיפות בין מסמכים

10.1. ככל שקיימות הוראות שונות במסמכי ההסכם השונים, אין בכך כדי לפסול אף אחת מהוראות אלו, שכן מסמכי ההסכם השונים באים להשלים זה את זה. שאלת העדיפות בין מסמכי ההסכם השונים תיבחן, רק כאשר הוראות שונות במסמכי ההסכם השונים עומדות בסתירה זו לזו.

10.2. ככלל, בכל מקרה של סתירה, או אי התאמה, או דו משמעות לגבי הוראה כלשהי במסמכים השונים המהווים את ההסכם ובהעדר קביעה אחרת של סדר העדיפות במפרט המיוחד, או בכל מסמך אחר ממסמכי ההסכם, סדר העדיפות – לעניין הביצוע – נקבע ברשימה שלהלן:

10.2.1. תכניות;

10.2.2. תנאי הסכם זה;

10.2.3. מפרטים וכתבי כמויות;

10.2.4. תנאי ההסכם;

10.2.5. ספר כחול;

10.2.6. תקנים ישראליים;

10.3. למען הסר ספק יובהר כי, כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו.

11. ביצוע העבודות

11.1. היזם יבצע את העבודות בהתאם להוראות ההסכם וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיו הסבירות של מהנדס העיר ובכפוף לכך שכל הוראה החורגת מכתב הכמויות ואשר מטילה כל חיוב נוסף על היזם תתווסף לכתב הכמויות, על עלויותיה, וייראו בה כחלק בלתי נפרד ממנו בכפוף להוראות סעיף 11.2 להלן.

11.2. מהנדס העיר רשאי להמציא ליזם מזמן לזמן, תוך כדי ביצוע העבודות, הוראות סבירות, לרבות תוכניות לפי הצורך, לביצוע העבודות ובכפוף לכך שכל הוראה החורגת מעלויות ההקמה ואשר מטילה כל חיוב נוסף על היזם תתווסף על עלויותיה לעלויות ההקמה, ובלבד שההוראות הנוספות לא יגרמו לשינויים בלוחות הזמנים להשלמת העבודה. ככל שכתוצאה מהטלת מטלה נוספת ו/או הוראה כלשהי ליזם תתווספנה עלויות נוספות לביצוע העבודות מעבר לסביר ולמקובל, מתחייבת העירייה להמציא ליזם התחייבות חתומה בידי ראש העיר והגזבר לתשלום העלות הנוספת וזאת כתנאי לביצוע העבודות הנוספות. תשלום התמורה בגין העבודות הנוספות הללו יתבצע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם זה לגבי ביצוע עבודות נוספות כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.

11.3. היזם יהיה רשאי לבצע את העבודות אף בשעות הלילה וזאת לאחר תיאום עם הרשויות המוסכמות, לרבות משטרת ישראל והעירייה מתחייבת שלא להתנגד לכך ולשתף פעולה עם היזם בקבלת ההיתרים הנדרשים לכך לרבות לצורך ביצוע עבודות בצירי התנועה הראשיים בסמוך למקרקעין (ציר בר יהודה, רחוב הכלניות, מתחם איצטדיון נשר ואחרים לפי הנדרש).

11.4. ידוע ליזם שחלק מהעבודות יתבצע בסמוך לרחובות בהן תנועה סואנת של כלי רכב והולכי רגל וע"כ ייתכן ועליו להצטייד באישור משטרת ישראל לביצוע חלק מהעבודות, לרבות תיאום תנאי ומועדי הביצוע.

12. טיב החומרים והמלאכה

12.1. היזם מתחייב לספק, לפי הוראות מהנדס העיר, דגימות מהחומרים, בין שהובאו או שנמצאים באתר העבודה בין שלא, מהמלאכה שנעשתה, וכן לספק את הכלים, את כוח האדם וכל יתר האמצעים הדרושים לבדיקת הדגימות, החומרים והמלאכה באתר העבודה או להעביר אותם לבדיקת מעבדה, הכול כפי שיוורה מנהל הפרויקט ו/או מהנדס העיר.

12.2. החומרים והמוצרים שיספק היזם לביצוע העבודות יתאימו מכל הבחינות לדגימות שאושרו ויהיו בכמות הדרושה לצורך התקדמות העבודות וביצוען המלא.

12.3. היזם יכין תכנית לבדיקות ודגימות מעבדה ויגיש את תכנית הבדיקות לאישור מהנדס העיר תוך 10 יום ממועד הוצאת צו התחלת עבודה. מהנדס העיר רשאי לשנות את תכנית הבדיקות בהתאם לתנאי העבודה בשטח.

12.4. היזם יזמין את כל הבדיקות כל פי התוכנית המאושרת על ידי מהנדס העיר, באמצעות מעבדה מוסמכת, מאושרת על ידי מהנדס העיר. עלות הבדיקות תחול על היזם. נוסף לבדיקת דגימות כמפורט לעיל, על היזם לבצע ביקורת ויזואלית באתר העבודה, כדי לוודא שהביצוע של העבודות תואם את דרישות ההסכם והוראות מהנדס העיר.

12.5. נוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו מוסכם כי מתן הוראות על-ידי מהנדס העיר ו/או ביצוע דגימות לפי הוראותיו אינו גורע מאחריות היזם לגבי טיב החומרים, המלאכה והעבודות כנדרש בהסכם וחובת ההוכחה לטיב זה ולהיותם עומדים בדרישות התקנים והמפרטים מוטלת על היזם.

12.6. עיכוב הבדיקות במעבדה או המתנה לתוצאותיהן לא יקנו ליזם ארכה כלשהי להשלמת העבודות ולא ישמשו עילה לתביעה כלשהי מטעמו.

12.7. היזם מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שבמסגרת התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מתחייב לתכנן ולבצע, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו תיאום של התכנון של הפרויקט, אשר יכלול, בין היתר, את ביצוע כל הפעולות והמטלות שלהלן:

12.7.1. תכנון וכן ניהול ותיאום התכנון של כלל העבודות, המפרטים והאחריות לתיאום בין גורמי התכנון, האדריכל, והמתכננים וכן אחריות לתאום בין התוכניות השונות בין לבין עצמן, התאמתן של כל התוכניות לתקנים המחייבים ולהוראות כל דין והתאמתן לתוכנית האדריכל תאום הגשת התוכניות השונות במועדן, ותאום בין כל תכניות העבודה לבין עצמן, תאום לו"ז בין כל גורמי התכנון ובין כל גורמי הביצוע, לרבות קבלני

המשנה, ועריכת ישיבות תכנון, סדירות וקבועות בהשתתפות העירייה וכל המתכננים.

היזם יודיע לעירייה ולמהנדס העיר, מראש ובכתב, על כל שינוי בתוכניות הנובע מתאום התכנון.

12.7.2. העברת הערות ו/או הנחיות, בכתב, סבירות ומנומקות, למתכננים בכל הנוגע לעבודות המתכננים, לרבות אספקת תכניות.

12.8. היזם יישא בלעדית באחריות על פי דין לכל נזק, הוצאה ו/או הפסד שיגרמו עקב אי תאום כאמור ובכלל זה יתקן על חשבונו את כל הדרוש תיקון עקב אי התאמה בין התוכניות כאשר כל ההוצאות שנגרמו עקב אי התאמה כאמור יתווספו לכתב הכמויות והמחירון בהתאם לאישור מהנדס העיר. הוצאות אלה יתווספו במלואן לסכום התמורה המשולם על ידי העירייה ליזם על פי הסכם זה.

13. בוטל

14. צוות הניהול

14.1. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה מתחייב היזם כי ימונה, טרם תחילת ביצוע העבודות, ממונה/ים על הבטיחות מטעם הקבלן כמובנו על פי תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות) תשנ"ו 1996 (להלן בהתאמה: "הממונה על הבטיחות", "התקנות"). להסרת ספקות יובהר כי היזם יהא אחראי בלעדית למינויו ולכל ענין הכרוך בהפעלתו ובפעולתו על פי התקנות ועפ"י כל דין, של ממונה על הבטיחות, וזאת על חשבון עלויות ההקמה.

14.2. היזם ידווח למהנדס העיר, טרם תחילת ביצוע העבודות, בדבר מינויו של ממונה על הבטיחות, בדבר קבלת אישור על פי דין למינויו וכן ידווח היזם למהנדס העיר בדבר כל ענין אחר הכרוך בממונה על הבטיחות.

14.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק אשר יגרם לעירייה בגין הפרת התחייבויותיו של היזם ו/או הממונה על הבטיחות כדלעיל.

14.4. הממונה על הבטיחות יחתום לפי דרישת העירייה על כל מסמך שיידרש ע"י הרשויות לשם דיווח בדבר מינויו ובלבד שלא יהיה בכך בכדי להטיל על היזם התחייבויות שלא נקבעו בהסכם זה. הקבלן ידאג להעברת הצהרה חתומה ע"י הממונה על הבטיחות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בינו לבין העירייה.

ממונה הבטיחות יבקר באתר העבודה, לפחות אחת ל-30 יום, ויפיק דוח בהתאם לממצאיו. העתק יועבד למהנדס העיר. היזם מתחייב ליישם, מיידית, את המלצות הממונה על הבטיחות, בכפוף להנחיות מהנדס העיר בעניין.

15. שילוט

15.1. לקראת תחילת העבודות יעמיד הקבלן באתר העבודות שילוט בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית נשר.

15.2. במהלך תקופת העבודות ידאג היזם לשלמותם ולניקיונם של השלטים, לחידושם או להחלפתם, אם ניזוקו מכל סיבה שהיא, ובתום העבודות ידאג לפירוקם ולסילוקם מהאתר

או ישאירם באתר, הכול לפי הנחיות והוראות מהנדס העיר.

15.3. היזם, קבלני משנה שלו או מי מטעמו לא יעמידו שילוט בשטחים הציבוריים, אלא באישור העירייה. כל שילוט שלא אושר בשטחים הציבוריים יוסר מיד וכל ההוצאות שיגרמו בשל כך יחולו על היזם.

15.4. היזם ידאג להשגת כל האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות להצבת השלטים ויישא על חשבונו והוצאותיו בכל התשלומים וההיטלים שיוטלו על ידי אותן רשויות מוסמכות ובהתאם להוראות כל דין, ובפרט בהתאם לחוקי העזר של העירייה וכל הנ"ל יהיו חלק מעלויות ההקמה ובלבד שהשילוט הנ"ל הינו ביחס לעבודות ואינו מהווה פרסום ו/או שיווק של היזם.

15.5. היזם יהיה אחראי לאבטחת נקודות הקבע של המדידות שבוצעו על ידי המודד, ככל שבוצעו, והיזם יהיה אחראי שמירת קיומן ושלמותן של נקודות הסימון כאמור.

16. העדר יחסי עובד מעביד

16.1. למען הסר ספק מובהר בזה במפורש ובמודגש כי אין בהוראות הסכם זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, מכל סוג ומין שהוא, בין העירייה לבין היזם ו/או העובדים שיועסקו ביצוע העבודה על ידי היזם לרבות קבלנים ו/או כל אדם אחר מטעמו, כי עובדים אלה יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי היזם או הקבלנים מטעמו בלבד, ואין ולא יהיה בהוראות הסכם זה כדי להטיל על העירייה חובות כלשהן כלפי עובדי היזם.

16.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת, כי אם ייקבע בפסק דין שלא עוכב ביצועו, שלמרות האמור בסעיף 16.1 לעיל בכל זאת התקיימו בין היזם ו/או מי מעובדיו לעירייה יחסי עובד- מעביד, תחשב התמורה שיקבל היזם מהעירייה ככוללת כל תשלום, מכל מין וסוג שהוא המתחייב על פי דין בין עובד ומעביד ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הפרשות בגין פיצויים ותגמולים, דמי הבראה, נסיעות, דמי חופשה שנתית וכיו"ב, והעירייה לא תישא בכל תשלום נוסף בגין אלו. מודגש כי, לאור האמור ככל שהעירייה תידרש לשאת בכל עלות נוספת שעילתה הינה בקביעה שהתקיימו יחסי עובד מעביד בין העירייה לבין היזם ו/או מי מעובדיו, אזי היזם יישא בכל עלות נוספת כאמור לרבות כל עלות הנלוות לעלות זו בכפוף להוראות סעיף 16.3 להלן.

16.3. בנוסף לאמור לעיל מוסכם, כי היזם ישפה את העירייה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מקבלת פסק דין שלא עוכב ביצועו בתביעה שתוגש על ידי מי מעובדי היזם לרבות שכר טרחת עורכי דין והוצאות סבירים, שיוצאו על ידי העירייה בהקשר ולצורך תביעה כאמור ובלבד שהעירייה הודיע ליזם מייד עם קבלת כל דרישה ו/או תביעה כאמור, איפשרה ליזם להתגונן בשמה בגין כל דרישה ו/או תביעה ולא חתמה על הסכמי פשרה ללא קבלת הסכמת היזם מראש ובכתב.

17. מנגנון לפתרון מחלוקות

17.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות מהותיים בקשר להסכם זה, תועבר המחלוקת להכרעתם של מנהל הפרויקט ומהנדס העיר. ככל שלא תוכרע המחלוקת, כל אחד מהצדדים להסכם זה יהיה רשאי להפנות את בירור המחלוקת לראש העירייה ומנכ"לי היזם, אשר

יכריעו במחלוקת בדחיפות, בהתאם לנסיבות בכל מקרה, ולכל המאוחר בתוך תקופה שלא תעלה על 14 ימים ממועד הפניה אליהם.
 ככל שלא תוכרע המחלוקת בתוך 14 ימים מהמועד בו הועבר הנושא להכרעה כאמור רשאי כל צד לפנות לערכאה השיפוטית המתאימה.

17.2. בכפיפה להוראות סעיף 17.1 לעיל, הרי שסמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע והנובע מהסכם זה תהיה לבתי המשפט המוסמכים במחוז חיפה בלבד.

18. התמורה בגין ביצוע העבודות

18.1. אחת לרבעון ימציא היזם למפקח, חשבון ביניים, בגין העבודות שהושלמו עד אותו מועד בצירוף חישוב כמויות.

18.2. המפקח יבדוק כל חשבון ביניים, יקבע אלו מהעבודות האמורות בו אכן הושלמו בפועל ומה הם הסכומים להם זכאי היזם עבור ביצוע עבודות אלה, הכל בהתאם לכמויות שבוצעו בפועל ולמחירי היחידה האמורים בכתב הכמויות ואשר מוערכת עפ"י כתבי הכמויות הראשוני ואומדן עלויות הפיתוח, בסך המצוין בסיכום כתבי הכמויות הראשוני המצורף כנספח ג' להסכם זה (להלן: "התמורה") והכל אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה ו/או בנספחיו, לרבות עדכון התמורה בהתאם לעלויות ההקמה בפועל.

התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה מועד חתימת הסכמים עם הקבלנים מטעם היזם. לעניין זה לא יחושבו 4% הראשונים של ההתייקרות כאמור וההצמדה תחושב רק מעל 4% הראשונים של ההתייקרות לפי מדד המחירים לצרכן כאמור.

מוסכם כי היקף העבודות והתמורה שנקבעו בהסכם זה נקבעו על בסיס זכויות הבניה המאושרות נכון למועד חתימת הסכם זה, לפיכך ככל שבעקבות הליכי תכנון כלשהם ו/או הוראות הדין, לרבות אישורן של תוכניות חדשות, תוכניות כוללניות, תוכניות לתשתיות לאומיות ו/או כל תוכנית אחרת, יוטלו מגבלות ביחס לאפשרות ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות במתחם על פי התוכנית נכון למועד חתימת הסכם זה, אזי יבוצעו התאמות בהיקף העבודות שהיזם נדרש לבצע על פי הסכם זה ו/או באופן תשלום התמורה ליזם, וזאת באופן יחסי לשינויים בהיקף זכויות הבניה שתאושרנה בפועל.

18.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.1 ו- 18.4 להלן, התמורה תשולם על דרך קיזוזם של היטלי הפיתוח וכן כל תשלום אחר לפי הדין (כאשר העירייה תחליט לפי שיקול דעתה האם יבוצע קיזוז מתשלום אחר בנוסף לקיזוז מהיטלי פיתוח) בהתאם לדין כך שביצוען של העבודות יבוא חלף תשלומם של היטלי הפיתוח /או כל תשלום אחר (כאשר העירייה תחליט לפי שיקול דעתה האם יבוצע קיזוז מהיטלי הפיתוח או מתשלום אחר) בהתאם לדין בגין המתחם ובכפוף לביצוען המלא של העבודות על ידי היזם, לא יידרש היזם בתשלום של היטלי הפיתוח עבור המתחם לרבות לא לשם קבלתם של היתרי בניה בשטחים הפרטיים ו/או קבלת אישורי אכלוס. יובהר כי על אף האמור לעיל, בגין כל בקשה לקבלת היתר בניה בשטחים הפרטיים שתוגש על ידי היזם ו/או מי מטעמו יתקבל חשבון אגרות מפורט בהתאם להוראות הדין הכולל פירוט של הסכום שקוזז מחבות היזם בהיטלי הפיתוח ביחס לתמורה המצטברת שטרם שולמה.

18.4. ככל שיווצר הפרש בין גובה היטלי הפיתוח בהתאם למפורט בחשבון האגרות להיתרי הבניה

לשטחים הפרטיים במתחם לבין סך עלויות ההקמה בפועל במצטבר, בשלבים א' ו-ב' של הפרויקט (להלן: "ההפרש"), ייזקף ההפרש למי מהצדדים אשר יהא זכאי לו, לטובת ביצוע העבודות הנדרשות בשלב ג' של הפרויקט, בהתאם להתחשבות שתיערך בין הצדדים בסיום שלב ב' של הפרויקט (להלן: "מועד ההתחשבות").

18.5. יובהר כי ככל שבמועד ההתחשבות ההפרש יהיה לחובת העירייה, יתבצע תשלום לזים אך ורק על ידי קיזוז מהיטלי הפיתוח הקבועים לשלב ג' של הפרויקט, ובדרך זו בלבד. ככל ששלב ג' לא יבוצע, לא תישא העירייה בכל תשלום בגין ההפרש ככל שיווצר והוא יוטל על הזים במלואו. למען הסר ספק, מוסכם כי הפרש כאמור יהא בערך ריאלי וישא הפרשי הצמדה בלבד אך לא יישא ריביות.

18.6. אם לאחר חתימתו של הסכם זה יוקם בעיר נשר תאגיד מים, יתנהלו הצדדים במשותף אל מול תאגיד המים, בהתאם לכל דין.

18.7. מע"מ

18.7.1. התמורה המשולמת לזים על דרך קיזוז היטלי הפיתוח על פי הסכם זה כוללת מע"מ כדין.

18.7.2. לאור האמור לעיל, ולאחר שהזים בחנו את המצב המשפטי והתייעצו עם יועצים משפטיים מטעמם והבינו את כל המשמעויות הכרוכות בנושא, מוותר בזאת הזים מראש ובאופן בלתי חוזר על כל דרישה ו/או כל טענה ו/או כל תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה בקשר עם ו/או בגין תשלום המע"מ על פי הסכם זה ובלבד שהעירייה שיתפה פעולה עם הזים ומסרה לו מסמכים ו/או אישורים מטעמה ביחס לעבודות שבוצעו על פי הסכם זה לפי בקשת הזים מראש ובכתב.

18.7.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם, כי העירייה ו/או מי מטעמה ישתפו פעולה, בכפוף לכל דין, עם הזים בכל הליך כדין שיבקשו הזים לנקוט, לרבות אצל שלטונות המע"מ או בבית המשפט, בקשר לקיזוז המע"מ על ידם, ובלבד שבשום מקרה לא תינזק ו/או תישא העירייה ו/או מי מטעמה בתוצאות כספיות עקב ההליך הנ"ל או תוצאותיו.

19. אחריות וביטוח

19.1. הזים יהא אחראי על פי דין לכל נזק שייגרם לכל צד ג', עקב ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הזים על פי כל דין להיפרע מצד ג' כלשהו שגרם לנזק.

19.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1 לעיל, מוסכם כי הזים יבטח את עצמו ואת כל הפועל בשמו ומטעמו כנגד הסיכונים המקובלים, לרבות ביטוח העבודות במתחם. תנאי הביטוח יהיו כנהוג וכמקובל בהיקף עבודות דומות והעירייה תהא מוטבת בביטוח כאמור.

בכפוף להוראות כל דין, בשום מקרה ובשום אופן לא יהיה הזים אחראים, במישרין או בעקיפין, להפרעות או לנזקים, שייגרמו על ידי העירייה לבעלי זכויות אחרים מחוץ למתחם, ובחתימתה

על הסכם זה פוטרת העיריה את היזם מכל אחריות כזו, למעט בקשר להפרעות או לנזקים שהם תוצאה של מעשה או מחדל של היזם ו/או של מי מטעמו.

19.3. אין בכל האמור בהסכם זה כדי לגרוע מאחריותו של צד להסכם זה לכל נזק ו/או אובדן שייגרמו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו על ידי מעשה או מחדל לצד האחר ו/או למי מטעמו – ואין בכל האמור בהסכם זה כדי לגרוע מזכותו של צד להסכם זה לבקש ולקבל כל סעד ו/או תרופה בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרם לו או למי מטעמו על ידי מעשה או מחדל של הצד האחר ו/או מי מטעמו.

20. העברת זכויות

20.1. אין בכל האמור בהסכם זה כדי לגרוע מזכות הבעלים להעביר (למכור) את זכויותיהם באתר או בכל חלק שלו לכל אדם אחר (להלן: "נעבר" או "נעברים") – ובמקרה שכזה הבעלים יהיו זכאים להעביר את אותן זכויות ו/או את אותם חיובים שיש להם (או שמוטלים עליה) על פי הסכם זה (לנעבר(ים) המתייחסים לאותו חלק של זכויותיהם במקרקעין (באתר) שהועברו (לנעבר(ים)), ובלבד שלא תפגענה זכויות העירייה על פי הסכם זה, תוך העברת כתב המחאת זכויות וחובות לעירייה.

20.2. מוסכם, כי במקרה של העברת זכויות כאמור, הנעברים דלעיל יכנסו לנעלי הבעלים ביחס לשלבי ביצוע העבודות המתייחסים לחלק במתחם שנרכש על ידי הנעברים.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי הבעלים יהיו רשאים לבחור שהנעבר לא יכנס לנעליהם, וזאת בהודעה בכתב לעירייה שאז יוותרו הבעלים האחראיים באופן מלא ומוחלט לכל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, ואילו הבעלים יהיו רשאים לגבות מן הנעבר את מלוא התשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה, לפי שיקול דעת הבעלים.

20.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותם של הבעלים למכור דירות ו/או יחידות בבניינים שייבנו על ידם במתחם, לכל רוכש ולפי שיקול דעתם הבלעדי - והאמור בסעיף זה לעיל אינו חל ואינו מתייחס למכירת דירות ו/או יחידות (אלא להעברת זכויות בשטחים הפרטיים בלבד).

21. שונות

21.1. מבלי לגרוע מהמותנה בגוף הסכם זה הפרת הוראות סעיפים 11, 18 ו-20 והוראות הנספחים של הסכם זה המאוזכרים בהם, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

21.2. כל ויתור, אורכה, מחילה, הנחה, עיכוב, הקלה, או הימנעות משימוש בזכות מצד כלשהוא לגבי הפרה איזו שהיא של הסכם זה על ידי הצד האחר, לא יפגעו ולא יגרעו מזכות איזו שהיא של אותו צד על פי הסכם זה, לא ייחשבו כויתור מצדו על כל זכות כזו, ולא ישמשו תקדים לגבי כל הפרה אחרת מהצד האחר, בין שהיא דומה ובין שהיא שונה מההפרה נשוא הויתור, האורכה, המחילה, ההנחה, העיכוב, ההקלה, או ההימנעות.

21.3. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים, משקף בשלמות את המגעים והמו"מ שקדמו לכריתתו, ומבטל כל הבטחות, או התחייבויות, או הסכמים, או הבנות קודמות בין הצדדים. כמו כן, אין נלוות להסכם זה הבטחות, או התחייבויות או הסכמים או הבנות, בין בכתב ובין

בע"פ.

- 21.4. הצדדים מצהירים, כי הם חתמו על ההסכם לאחר שקראו אותו הבינו היטב את כל הוראותיו ואת כל משמעויותיו, והם עשו כך מרצונם החופשי והגמור, והם מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד נסיבות כריתת ההסכם, תוכנו, הוראותיו ותנאיו.
- 21.5. הסכם זה אינו ניתן לשינוי אלא במסמך בכתב החתום על ידי כל הצדדים.
- 21.6. הצדדים מצהירים בזאת, כי אין באמור בהסכם זה אין בה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות כלשהם בין הצדדים.
- 21.7. מוסכם בזה כי טרם ביטולו של הסכם עקב הפרתה של התחייבות מהתחייבויות בהסכם, תנתן על ידי הצד המקיים לצד המפר – הודעה בכתב הכוללת ארכה לתיקון ההפרה של 90 ימי עסקים.

22. אישור ההסכם וחתימתו

- 22.1. הועדה המקצועית, כהגדרתה בסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] המליצה בפני מועצת העיר נשר על חתימתו של הסכם זה ואולם, בהתאם לאמור בסעיף 198 א' הנ"ל, הסכם זה טעון את אישורה של מועצת העיר נשר.
- 22.2. לפיכך, הסכם זה יובא לאישור מועצת העיר נשר בישיבתה (לאחר חתימת היזם).
- 22.3. עם אישורה של מועצת העיר נשר את ההסכם, יצורף העתק האישור להסכם זה **כנספח י'**.
- 22.4. רק לאחר אישור מועצת העיר, ובכפוף לאישורה, תחתום העירייה באמצעות מורשי החתימה מטעמה על ההסכם – ומועד חתימת ההסכם על ידי העירייה ייחשב מועד חתימת ההסכם. עד לחתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה מטעם העירייה העירייה, כאמור לעיל לא יהא מחויב שום צד על פי ההסכם, ולא יחולו כל חובות או זכויות מכוחו על שום צד. ככל שיידרש אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בהסכם העירייה מתחייבת להמציא אישור זה.
- 22.5. יובהר כי התחייבויות העירייה על פי הסכם זה יחייבו את העירייה ואת בעלי התפקידים מטעמה עד להשלמת העבודות על פי הסכם זה.

23. כתובות והודעות

- 23.1. לצורכי הסכם זה כתובות הצדדים הם כרשום במבוא להסכם לעיל, לצד שמותיהם.
- 23.2. שלח צד הודעה למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו לעיל של הנמען, תחשב ההודעה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מיום שנמסרה לבית הדואר למשלוח; ואם נמסרה על ידי שליח בכתובת שלעיל של הנמען או שנשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל לכתובתו שלעיל והתקבל אישור, תחשב ההודעה כאילו הגיעה לתעודתה באותו יום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

עיריית נשר