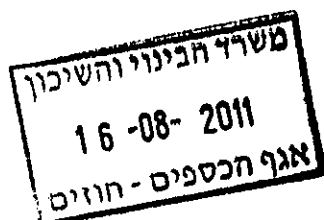




07120901173

מסמך 8

חוזה בנייה בירושלים רמות



מס' חוזה: 21242

ח'צ' מרכבה: 22/89259

אשר נערך ונחתם ביום 28 לחודש יולי שנת 2011 בירושלים.

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמות כדין (להלן – "המשרד"):

מצד אחד

לבין

ד. דניאל חבי' לבנין בע"מ, מס' חברה 511607103
חברה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי חתימה
המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן – "החברה"):

מצד שני

ד. דניאל
חבי' לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

הואיל: והחברה זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' 10004/2010 לבניית 158 יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם מס' 21242 בירושלים רמות

והואיל: ומינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") הינו הבעלים של המקרקעין בירושלים רמות מירסקי (להלן "המתחם") המפורטים בנספח א' המצורף לחוזה זה:

והואיל: והמשרד והמינהל ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על ידי החברה.

והואיל: והמשרד מעוניין בבנייה למגורים, ועבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.

והואיל: והחברה מעוניינת להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.

והואיל: והמשרד והמינהל קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם לחברה וכתנאי מוקדם לחתימה הסכם פיתוח של המינהל עם החברה, כי על החברה להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.

והואיל: והחברה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהם במתחם בו זכתה ולשווק/למכור את יחידות הדיור למגורים לזכאים ואחרים בשוק החופשי.

והואיל: והחברה קיבלה על עצמה לבצע את עבודות התשתית ועבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים, כמפורט במסמך העקרונות לפיתוח בין החברה והמינהל, ובהסכם המפורט לביצוע עבודות התשתית והפיתוח שייחתם בין החברה ובין העירייה.

והואיל: והחברה מסכימה לשלם לעירייה אגרות והיטלים על-פי חוקי העזר המאושרים.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

ד. דניאל
חברת בניין בע"מ
ח.פ. 511607103

כללי

1.

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. כל אימת שיתגלו בהוראות חוזה זה או במסמכי החוזה אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאי המנהל למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך לחברה.
- כל אימת שתתגלה סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין עצמן, בין הוראה בחוזה לבין הוראה במסמך ממסמכיו או בין הוראה במסמך אחד לבין הוראה במסמך אחר או בין הוראות באותו מסמך לבין עצמן, יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך לחברה.
- ג. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הפיתוח של מינהל מקרקעי ישראל עליו תחתום החברה באותו ענין, שלא ניתן לישיב ביניהן יחייבו הוראות חוזה זה.
- ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן ג' מודגש כי במקרה של סתירה או אי-התאמה בין חוזה זה לבין חוזה הפיתוח של המינהל בנושא לוח הזמנים ולעניין טיב ואיכות הבניה, יחולו ויחייבו את הצדדים הוראות חוזה זה.
- ה. החברה מתחייבת לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכתה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבניה זו. החברה מתחייבת לבנות ולפתח בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה, הכל בהתאם להוראות פרק א' חוזה זה.
- ו. החברה מתחייבת לבצע את עבודות התשתית ועבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים על חשבונה, הכל כמפורט במסמך העקרונות לפיתוח בין החברה והמינהל ובהסכם המפורט לביצוע עבודות התשתית והפיתוח שייחתם בין חברה לבין העירייה.
- ז. החברה מתחייבת לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכתה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- החברה מתחייבת לבצע את הכל בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות החוזה. להבטחת מילוי התחייבויות החברה לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייבת החברה להמציא ערבות בנקאית אוטונומית.

הגדרות

2.

- בחוזה זה – (פרט אם משתמעת כוונה אחרת מגופן של עניין).
- "המינהל" מינהל מקרקעי ישראל.
- "המנהל" המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.

ד. זניאל
חבר-לבונין בע"מ
ח.פ. 511607103



מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.

"נציג המשרד"

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת, על-ידי החברה לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.

"מפקח מטעם החברה"

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת על-ידי המנהל לפיקוח עליון לביצוע העבודות או חלק מהן.

"המפקח"

כל העבודות הנדרשות על-ידי העירייה לפיתוח ולסלילת הדרכים והכבישים במתחם ובסמוך לו כמתחייב על-פי התוכנית, כאמור במסמך העקרונות לפיתוח וכפי שמפורט בהסכם הפיתוח בין המינהל לעירייה, הכל בתיאום ובבקרת מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעירייה.

"עבודות התשתית"

כל עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם ובסמוך לו כמתחייב על-פי התוכנית, כאמור במסמך העקרונות לפיתוח וכפי שמפורט בהסכם הפיתוח בין המינהל לעירייה, הכל בתיאום ובבקרת מחלקת הגננות בעירייה.

"עבודות הפיתוח"

פיתוח החצר ופיתוח בתוך תחומי המגרשים.

"פיתוח צמוד"

גמר "שלב הבנייה 08".

"התחלת הבנייה"

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי החברה בהתאם להוראות חוזה זה.

"לוח זמנים"

מסירת פינות המגרש לחברה ואישור של המשרד לעליה על השטח בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי החברה.

"שלב הבנייה 05"

התחלת ביצוע עבודות עפר.

"שלב הבנייה 06"

גמר יציקת יסודות פלטות או כלונסאות לבניין שלם.

"שלב הבנייה 08"

גמר שלד עם מחיצות.

"שלב הבנייה 18"

גמר בניה פיזי לכל הבניין.

"שלב הבנייה 39"

סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות

"שלב הבנייה 42"

ד. דניאל

חב' לבניין בע"מ

ח.פ. 511607103



עד 103.5 מ"ר ברוטו ליח"ד - בבנין "גבוה" עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה (להלן "בנין גבוה").

עד 107 מ"ר ברוטו ליח"ד - בבנין "רב קומות" עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה (להלן: "בנין רב קומות").

הדירות מיועדות למכירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד.

- במקרים בהם מחוייבת התקנת מעלית, עפ"י דרישות סטטוטוריות ו/או עירוניות, תותר הגדלת שטח הדירה עד ל- 103.5 מ"ר; כל זאת באישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה. במקרה זה לא תאושר תוספת שיפורי סטנדרט עבור המעלית.

- למבנים שיבוצעו באבן ניתן להוסיף לשטח הדירה, כפיצוי לעובי הקירות, עד 4 מ"ר לכל דירה. שטח זה הוא מירבי ויחושב עפ"י אורך קירות החוץ.

"שטח דירה"

השטח הנתחם ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטחים שמתחת לקירות החוץ ובכלל זה שטח עיקרי ושטחי שרות כהגדרתם על-פי תקנות התכנון והבניה, החלק היחסי של הדירה בשטחים המוצמדים כמעברים וחדר מדרגות והחלק היחסי של הדירה בממ"ק (אם יש) הכל בהתאם להנחיות המשרד 2.4, ולטבלאות המצורפות כנספח י' לחוזה זה. כשיש סתירה בין הטבלה המצורפת להנחיות 2.4, הטבלה גוברת.

"הסכם פיתוח מפורט"

הסכם מפורט לביצוע עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים במתחם שייחתם בין החברה לבין העירייה, בנוסח המקובל בעירייה כתנאי להוצאת היתר בנייה ראשון במתחם.

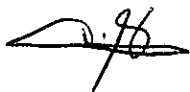
3. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- 3.1 תוכנית בנין עיר – תשריט ותקנון (נספח א' לחוזה).
- 3.2 תוכנית בינוי בקנ"מ 1:500 (נספח ב' לחוזה).
- 3.3 תדריך תכנון (נספח ג' לחוזה).
- 3.4 הנחיות תכנון 2.3-2.4 (נספח ד' לחוזה).
- 3.5 תנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש הדירה (נספח ה' לחוזה).
- 3.6 נוסח ערבות (נספח ו' לחוזה).

ד. דניאל

חבר לבניין בע"מ

ח.פ. 511607103

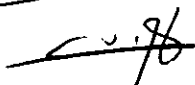


- 3.7 הנחיות לחישוב שטח הדירה 2.4 (נספח ז' לחוזה).
- 3.8 טפסי דיווח למפקח מטעם החברה (נספח ח' לחוזה).
- 3.9 טופס בקשה לרכישת שיפורי סטנדרט (נספח ט' לחוזה).
- 3.10 אופן חישוב שטח דירה (נספח י' לחוזה).
- 3.11 טופס הצהרה על כמויות בנין מינימליות (נספח י"א לחוזה).
- 3.12 נספח ביטוח (נספח י"ב לחוזה).
- 3.13 מסמך עקרונות לפיתוח (נספח י"ג לחוזה).
- 3.14 מכתב הרשות לפיתוח ירושלים (נספח י"ד לחוזה).
- 3.15 מפות טופוגרפיות (נספח ט"ו לחוזה).
- 3.16 פרוטוקול מסיור חברות חתום על-ידי המציע.

4. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה :

- 4.1 המפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאת הוועדה הבין משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.2 תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 4.3 חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- 4.4 הנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתם האחרונה.
- 4.5 תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשנ"ו 1996 (מדף 3210), הסעיפים הרלוונטים לחוזה זה.
- 4.6 ההודעות לחברות שתוצאנה מטעם המשרד לפני המועד האחרון להחזרת הצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור חברות, ושעל החברה להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.
- 4.7 מפרט משהב"ש/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשהב"ש/ממ"ג (GIS).

ד. דניאל
חבר לביניים בע"מ
ח.פ. 511607403



.5

הצהרה זו מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה

7. נניא

~~חב' לבנין בע"מ~~

~~511607103-2A~~

חתימת חברה

28/7/2011

תאריך

פרק א' - בנייה

חווה זה בא להסדיר את המחויבויות של החברה ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיור למגורים ולפיתוח הצמוד. הוראות פרק זה חלות גם על העבודות המפורטות בפרק ב' לחווה זה – עבודות הפיתוח הכללי.

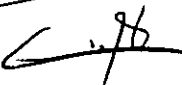
1. הצהרת החברה והתחייבויותיה

- מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מצהירה החברה בזאת כי כוונתה להקים יחידות דיור למגורים, לבצע עבודות הפיתוח צמוד הכל כמפורט בחוזה זה ועל-פי לוח הזמנים המופיע בחוזה זה.
- ב. החברה מצהירה כי ידוע לה ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה לחברה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.
- ג. החברה מתחייבת עובר לגמר שלב 08 של הבנייה לבצע בסיס לקירות היקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.
- למען הסר ספק, מובהר כי אם החברה חרגה בעבודותיה מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהחברה ביצעה חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות החברה כמצוין לעיל, יתבצע ע"י החברה ועל חשבונה.
- ד. החברה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה חוזה חתום עם מכון מוסמך, לבדיקת תקינות וחוזק חומרים לביצוע בדיקות על סמך פרוגרמת בדיקות שהוכנה במינהל תכנון והנדסה של המשרד.
- ה. החברה מתחייבת כי במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה בידיה דו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס הביסוס מטעמה.
- ו. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ועל חשבונה את עבודות התשתית ואת עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים המפורטים במסמך העקרונות לפיתוח (נספח י"ג) ובהסכם המפורט לביצוע עבודות התשתית והפיתוח בינה לבין העירייה.

2. התחלת הבניה

החברה מתחייבת לסיים את ביצוע שלב הבנייה 08 בתוך שנים עשר חודשים מהמועד הקובע.
לא סיימה החברה את הבנייה כאמור עד למועד האמור, מכל סיבה שהיא יהיה המנהל רשאי, בנוסף על התרופות העומדות לו עפ"י כל דין, לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעה בכתב לחברה.

ד.דניאל
חבר לביין בע"מ
ח.פ. 511607103



לוח זמנים

3.

(א) חברה מתחייבת לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:

תוך 50 יום מ"המועד הקובע" - לחתום על חוזה זה ועל מסמך העקרונות לפיתוח ולהסדיר הערבות הבנקאית והאוטונומית וכספי הפיתוח למשרד.

תוך 60 יום מיום אישור העסקה - לשלם עבור הקרקע ולחתום על חוזה הפיתוח עם המינהל.

תוך 6 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים הכנת התכנון המפורט ולחתום על הסכם הפיתוח המפורט עם העירייה ולהמציא לעירייה הערבויות הנדרשות.

תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 08.

תוך 34 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.

תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

(ב) מובהר ומוסכם בזה כי לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן (א) הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

(ג) לא עמדה החברה בהוראות סעיף זה או בחלקן יהיה רשאי המשרד, בנוסף לכל התרופות העומדות לו על פי כל דין, לבטל את זכיית החברה במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

הקצאת קרקע

4.

(א) המשרד מתחייב להמליץ בפני המינהל להקצות לחברה קרקע לצורכי בנייה על-פי חוזה זה.

(ב) החברה מתחייבת לחתום על חוזה פיתוח עם המינהל.

(ג) דמי החכירה ישולמו למינהל בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידו.

בניית "דירות קטנות"

5.

החברה מתחייבת לבנות בכל מתחם 50% "דירות קטנות".
החברה מתחייבת לבנות "דירות קטנות" בהיקף של 30%-70% מהדירות בכל בנין ובנין ובלבד שההיקף הכולל של "הדירות הקטנות" לא יפחת ממספר הדירות הקטנות כמופיע לעיל.

ד. דינאל

חב' לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

11/96

(7)

- במועד החתימה על זכרון הדברים עד 10,000 ש"ח.

- מיום חתימת החוזה ועד לסיום הבנייה

- עד מועד האיכלוס
השלמת יתרת מחיר הדירה
(100%)

1. הוסכם בין הצדדים כי התשלומים על חשבון הנכס צמודים למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, כי אז במועד פרעונו בפועל של כל תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים), ישולם בפועל סכום כסף אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי.

משמעו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או זיכרון הדברים.

"המדד החדש" - משמעו המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח התשלומים.

$$\frac{\text{המדד החדש} \times \text{תשלום לפי מדד הבסיס}}{\text{המדד הבסיסי}} = \text{תשלום בפועל}$$

2. אם נקבע בין הצדדים כי התשלומים צמודים לשער החליפין של הדולר כי אז לא יחולו הוראות סעיף 7. ד. 1.

7. בנין אל

חב' לבנון בע"מ
ח.פ. 511607103

511607103 .פ.ח

(ה) העתקים מכתבי הערבויות של חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שהומצאו לרוכש בצירוף אישור הרוכש כי קיבל לידי את הערבויות, ישמרו בתיק הרכישה.

(ו) החברה אינה רשאית להשאיר בכל אופן שהוא ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף וכן זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות הדירה.

(ז) החברה רשאית להוסיף למחיר הדירה למשתכן את התוספות המפורטות להלן:

- שיפורי סטנדרט מבוקשים ע"י המשתכן שהינן מעבר למפורט בהנחיות תכנון 2.3 ומעבר למפורט במפרט הטכני של הדירות בפרויקט כפי שאושר ביחידה לתכנון ובקרת המבנים במשרד ו/או מעבר לדרישות המפורטות הנדרשות ע"י רשות מוסמכת כגון עיריה, ובלבד שלא תעלה על 5% מהמחיר המירבי והסופי של הדירה.

שיפורי הסטנדרט יובאו ע"י החברה לאישור המשרד מראש ויחושבו על-פי מחירון דקל לקבלנים ראשיים.

- בקשת המשתכן לשיפורי סטנדרט תהייה על גבי טופס בקשת שיפורי סטנדרט (נספח ט' לחוזה).

- אין לחייב הרוכש ברכישת שיפורי סטנדרט.

מרפסת הצמודה לדירה:

- תוספת מחיר עבור שטח במ"ר של מרפסות הצמודות לדירה במחיר שלא יעלה על 12% ממחיר למ"ר כמצויין בס"ק (א) לעיל בתוספת מע"מ מוכפל בשטח מרפסות. המחיר צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 9/2010 (127.3 נק').

- בדירות המיועדות לזכאים ניתן לחייב עבור מרפסות צמודות לדירה עד לשטח של 50% משטח הדירה.

שטחי המרפסות יקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח י'

חצר פרטית צמודה לדירה:

- תוספת עבור שטח של החצרות הפרטיות הצמודות לדירה תיקבע לפי השיפוע המקורי של הקרקע כמפורט להלן:

בשטחים בשיפוע עד 12% - תוספת שלא תעלה על 175 ש"ח למ"ר מוכפל בשטח החצר הפרטית.

בשטחים בשיפוע 12% עד 20% - תוספת שלא תעלה על 241 ש"ח למ"ר מוכפל בשטח החצר הפרטית.

ד. דניאל
חב' לבניין בע"מ
ח.פ. 511607103

96

בשטחים בשיפוע 20% ומעלה – תוספת שלא תעלה על 295 ש"ח למ"ר מוכפל בשטח החצר הפרטית.

המחירים הנ"ל יאושרו בתנאי שבמצב הסופי יבוטל השיפוע.

המחירים המצויינים לעיל לא כוללים מע"מ וצמודים למדד תשומות הבנייה חודש 9/2010 (127.3 נק').

יש לשאוף להצמדת החצרות לכל הדירות בקומת הקרקע. החלוקה תהיה ביחס ישיר לגודלי הדירות תוך מניעת הפרעה הדדית.

מחסן:

תוספת מחיר עבור מ"ר מחסן (בכל מיקום בבנין) – תוספת שלא תעלה על 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצוין בס"ק (א) בחוזה.

בכל הדירות השטח המירבי המאושר לחיוב עבור מחסן אחד לדירה, יהיה עד 15% משטח הדירה (ללא מעברים, שטח ברוטו בלבד) כהגדרתה בחוזה. כפי שאושר באישור המחירים. יובהר כי לא ניתן למכור יותר ממחסן אחד לדירה ולא יותר מ- 15% כאמור וכי אין לגבות מחיר כלשהו בגין שטח מחסן העולה על 15% כאמור.

בתום שנתיים ממועד תום אכלוס הדירות ניתן יהיה למכור מחסנים ללא מגבלת שטח, במחיר כמפורט בסעיף זה, וזאת בכפוף לכך שבידי החברה אישור חתום ע"י שאר דיירי הבניין שאין בחזקתם מחסן ואינם מעוניינים לרכוש מחסן.

שטחי המחסנים ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח י"ג.

חיפוי אבן:

למבנים שיבוצעו באבן, ניתן להוסיף לשטח הדירה, כפיצוי לעובי הקירות, עד 4 מ"ר לכל דירה. שטח זה הוא מירבי ויחושב על-פי אורך קירות החוץ.

לצורך תוספת השטח יילקח בחשבון רק קיר חוץ המצופה באבן ואשר עוביו עולה על 25 ס"מ (ללא טיח פנים).

תוספת השטח תילקח בחשבון רק כאשר ציפוי האבן תוכנן לכל גובה חזיתות הדירה.

הבסיס לחישוב העובי יהיה פרט לביצוע של חתך אופייני בקיר חוץ.

לא יילקחו בחשבון חתכים שאינם טיפוסיים (קיר ממ"ד וכו').

תחשיב התוספת:

הפרש העובי של הקיר ביחס לעובי 25 ס"מ x אורך מעטפת החוץ של הדירה (התחשיב ייעשה לכל דירה בנפרד, ויש להציגו ביחד עם חישוב השטחים).

ד. דניאל

חבר לביטוח בע"מ

ח.פ. 511607103

התוספת אינה מתייחסת לשטחים משותפים או לשטחים שאינם נכללים בחישוב השטח כגון מרפסות ומסתורי כביסה, אלא לקונטור הדירה בלבד.

עליית גג :

תוספת מחיר עבור מ"ר גג – (בסטנדרט ההנחיות לעבודות תכנון 2.3), תוספת שלא תעלה על 60% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר המצויין בחוזה.

עלויות גג לא יאושרו לגבי "דירות קטנות".

החברה מתחייבת לאפשר לדייר בחירה בין ריצוף טרצו, קרמיקה או גרניט פורצלן ללא תוספת מחיר.

המחיר ליח"ד (מאותו טיפוס) בכל הקומות, יהיה אחיד, למעט כשהמדובר במרפסת לא מקורה וגינה.

(ח) למען הסר-ספק, החברה מתחייבת לכלול בחוזה המכר עם הדיירים התחייבות שלא להצמיד למי מיחידות הדיור כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתה כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות.

פרסום הדירות: (ט)

קבלת היתר בניה מהרשות המקומית ואישור מרכז הבקרה באגף תכנון והנדסה מהווים תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י החברה.

להלן תהליך הפרסום:

- החברה תגיש לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו את מחירי כל הדירות בפרויקט, על תחשיביהן ברמת פירוט של כל דירה בנפרד.
- אגף נכסים ודיור או מי מטעמו יבצע בדיקת התחשיבים ואישורם יודיע על כך למחוז הרלוונטי.
- לאחר אישור מחירי הדירות תעביר החברה לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו את נוסח המודעה המיועדת לפרסום.
- מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) או מי מטעמו יאשר את נוסח המודעה בתוך 14 יום מקבלת הנוסח ויודיע על כך גם למחוז הרלבנטי.
- החברה מתחייבת לפרסם את הדירות ומחירן כפי שאושרו ע"י אגף נכסים ודיור או מי מטעמו, וכמו כן את כמות הדירות המוצעות למכירה, במודעה ב - 3 עתונים יומיים - שניים בשפה עברית שלפחות אחד מהם הוא עתון נפוץ ואחד בשפה הרוסית - במשך 3 סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ - 15x20 ס"מ.

הפרסום יובלט במסגרת המתאימה.

ד. דניאל

חברת בניין בע"מ

ח.פ. 511607103



במקרים בהם הפרויקטים הינם בהיקף של 30 דירות ומטה. ניתן יהיה באישור מיוחד של אגף נכסים ודירור לפרסם מודעות קטנות יותר.

החברה מתחייבת לפרסם את הדירות מיד עם קבלת היתר הבנייה.

- החברה מתחייבת להוסיף במודעת הפרסום בעיתון, שאין חובה לרכוש שיפורי סטנדרט, השיפורים הנ"ל אמורים להיות מוסכמים בחתימה ע"י הדייר.

- המשרד יפרסם מטעמו מודעות בדבר מחירי הדירות כפי שאושרו ע"י המשרד, וכן מודעות לציבור בדבר הקפדה על רכישת הדירות במחירים שאושרו ע"י המשרד.

- למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה רשאית להתחיל במכירת הדירות, חלקן או כולן, ללא קבלת אישור למחירי הדירות ונוסח הפרסום, כאמור לעיל.

הרשמה ל"דירות קטנות":

החברה תמכור את "הדירות הקטנות" לזכאי המשרד, כמפורט בס"ק (יא) להלן.

החברה תבצע הרשמה ל"דירות הקטנות" קודם למכירתן ההרשמה תימשך שלושה שבועות במקביל לפרסום בעיתונים.

החברה תרשום את הפונים לקניית "דירות קטנות" על גבי טופס ההרשמה בו יצוינו, בין היתר הפרטים האישיים (שם, ת.ז.), כתובת, מס' טלפון להתקשרות, פרטי הזכאות המצורפת, פירוט סדרי העדיפויות ופרטי ההרשמה הספציפית (מיקום, מספר יח"ד ומועדים).

על הנרשם לצרף את המסמכים הבאים:

- צילום קריא של תעודת הזהות כולל הספח המציג את פרטי הילדים ותאריך לידתם.
פקיד החברה יאשר בחתימתו שצילום תעודת הזהות אכן מתאים למקור.

- צילום קריא של תעודת הזכאות התקפה בעת הרישום כשעל גביה מוטבעת הטבעה מקורית של חותמת "מתאים למקור" וכן חתימתו המקורית של פקיד הבנק.

נרשם אשר נבצר ממנו להופיע להרשמה ייפה את כוחו של אדם אחר וזאת עפ"י יפוי-כח מאושר ע"י נוטריון.

מיופה הכח יזהה עצמו בעזרת תעודת זהות והוא יציג את יפוי הכח ביחד עם שאר המסמכים המוכיחים את זכאותו של מיופה הכח להירשם.

מיופה כח יוכל לייצג משפחה/יחיד אחד בלבד.

ד. דניאל

חבר לבורן בע"מ
ח.פ. 511607103



בעת ההרשמה "לדירות קטנות" תמסור החברה לנרשם;

- אישור הרשמה בכתב;
- במידה וניגבו דמי הרשמה, תמסור החברה לנרשם קבלה על הסכום ששולם;
- פירוט סדרי העדיפויות כמפורט בס"ק (יא) להלן;
- שיטת מיון והקצאת הדירות;
- כמות הדירות המוצעות למכירה;
- המועד הצפוי לקבלת תוצאות ההגרלה ומקום פרסומן

החברה רשאית לגבות דמי רישום בעת ההרשמה "לדירות הקטנות" שלא יעלו על 3,000 ש"ח.

לאחר ביצוע ההגרלה, החברה תחזיר את דמי הרישום לכל הנרשמים שלא זכו בהגרלה, תוך שבועיים מיום ההגרלה, לכל המאוחר.

לזוכים שלא יממשו את זכיותם יוחזרו דמי הרישום בניכוי 1,000 ש"ח.

בתום הפרסום ולאחר סגירת ההרשמה תעביר החברה למחלקת האיכלוס של המשרד במחוז את טופסי ההרשמה בצירוף המסמכים הנלווים.

מיון הנרשמים ל"דירות הקטנות" (יא)

מחלקת האיכלוס במחוז ומי מטעמה, תמיינ את הנרשמים הזכאים עפ"י החומר שהומצא לחברה עד למועד המיון בלבד והועבר למחוז כמפורט לעיל.

המיון יבוצע לגבי נרשמים שבידם תעודת זכאות תקפה בלבד ועפ"י סדר העדיפויות שלהלן:

- נכים רתוקים לכסא גלגלים או מוגבלים בניידות של 80% ומעלה לצמיתות, הזכאים בתוכנית "חסרי דירה" (ללא מכסת דירות).

- משפחות "חסרי דירה" (כולל עולים) – דירוג לפי מספר ילדים כלהלן: (חלקות האחוזים היא מהיתרה לאחר הקצאת הדירות לנכים, היתרה תחושב להן כ- 100% לצורך קביעת קבוצות הזכאים).

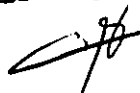
7+ ילדים	- עד 30% מהדירות
4-6 ילדים	- עד 30% מהדירות
1-3 ילדים	- עד 20% מהדירות
0 ילדים	- עד 20% מהדירות

בקבוצת משפחות ללא ילדים יכללו גם זוגות "עומדים להינשא" – זוג "חסרי דירה" שנרשמו ברבנות לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מהגשת בקשה לסיוע בדיוור.

בכל אחת מהקבוצות האמורות תינתן עדיפות לפי ותק זכאות, ותק נישואים לזוגות או וותק חד-הוריות למשפחות כאלה.

ד. דניאל

חב' לבניין בע"מ
ח.פ. 511607403



רוכש שהפר הוראה זו ומכר את דירתו לפני תום התקופה האמורה ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 75,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל. כל האמור בסעיף זה יכלל במסמכי ההרשמה עליהם יחתמו הנרשמים, בחוזי המכר.

(טו) מכירת דירות שאינן "דירות קטנות"

החברה רשאית למכור יחידות דיור שאינן "דירות קטנות" לאוכלוסיה בשוק החופשי, במחיר המצויין בס"ק א' לעיל.

החברה תדווח על קצב מכירת כל הדירות למשרד.

(טז) החברה תנהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת הדירות ומחיריהן ותמציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שתידרש על-ידו.

כמו כן תמציא החברה למשרד או למי מטעמו לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתמה עם הזכאים בגין דירה מהדירות נשוא חוזה זה.

החברה מתחייבת לאפשר לנציגי המשרד או מי מטעמם לבצע ביקורת שוטפת בחברה ובמשרדה, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת מחיר סופי למשתכן (ייבדקו חוזי הרכישה). כן ייבדק, האם החברה כללה בחוזה הרכישה את כל המתחייב מהוראות המכרז (שפורסם לחברה) והוראות החוזה שנחתם עמו בין הקבלן ובין המשרד.

כמו כן ייבדק עמידת החברה בתנאי ההסכם שנחתם בינו לבין המשרד, לעניין הסדרי הפרסום, ההרשמה וההקצאה וכיו"ב.

החברה תדווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות, אלא אם כן נדרשה לעשות זאת במועדים קצרים יותר.

(יז) החברה מתחייבת כי בכל פרסום של הדירות יצויין כי הדירות נבנות במסגרת פרויקט שיזמו המשרד והמינהל.

(יח) מוסכם בזאת כי החברה תפעל לאיכלוס הדירות ותישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

(יט) מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה הצדדים מסכימים כי במקרים בהם תמכור החברה את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה ינקוט המשרד נגדה בכל הצעדים העומדים לרשותו לרבות חלוט הערבות עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת החברה מהשתתפותה במכרזי המשרד והמינהל.

7. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

(א) החברה תבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחיו לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

ד. דניאל

חבר ליווי בע"מ
ה.פ. 511607103

C. 98

(ב) החברה מתחייבת כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה תשתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ותבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד.

החברה תיתן הוראה בלתי חוזרת למכון הבודק לשלוח העתקים מכל תוצאות הבדיקות למשרד, עבור כל שלבי הביצוע.

(ג) דירות נשוא חוזה זה ייבנו בהתאם למפרט הכללי ובהתאם להנחיות התכנון של המשרד.

(ד) החברה תגיש למשרד לפני התחלת הבנייה במתחם את תוכנית הדירות לאישור. המשרד יאשר אם התוכניות תואמות להנחיות של המשרד. התאמת התוכניות להנחיות התכנון וקבלת אישור המשרד לכך, הם תנאי עיקרי למתן הרשאה להתחלת ביצוע עבודות הבניה במתחם אליו מתייחס התכנון. תשובת המשרד בדבר התאמת התוכניות או אי התאמתן תינתן תוך שבועיים מיום הגשתן למשרד. אין בביקורת התכנון שנעשתה על-ידי המשרד ו/או באישורו כדי לגרוע מאחריות החברה לתכנון.

8. **עבודות הנדסה בנאיות**

החברה תהיה רשאית לבצע את עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד באמצעות עובדים, קבלני משנה ובכל דרך אחרת. עבודות המהוות "עבודות הנדסה בנאיות" כמשמעותו בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969 תיעשנה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל.

9. היתרים ורשיונות

(א) החברה מתחייבת בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות יהיו בידה היתרי בניה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק.

(ב) החברה מתחייבת למלא אחר תנאי ההיתרים והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידה, בין שניתנו על שמה ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרשיונות על ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה החברה את הממשלה וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

10. תכנון מבני מגורים ופיתוח החצר

10.1 החברה מתחייבת לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייבת החברה לבצע על חשבונה מדידה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבניה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תוכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

ח.פ. 511607103
חב' לברניק בע"מ
7. דניאל



החברה מתחייבת לתכנן את הדירות כמפורט בסעיף 5 לעיל.

החברה רשאית להגדיל את השטחים ביתרת הדירות במתחם ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה במתחם לא יעלו על זכויות הבנייה המפורטות בתב"ע, הכל בכפוף להוראות התב"ע.

10.2 מובא לידיעת החברה כי תוכניות הבינוי בקני"מ 1:500 המצורפות למכרז אינן סופיות לגבי כמות החניות בכבישים.

באחריות החברה להבטיח כי כמות החניות למבקרים תהיה בהתאם לתקן ובמידה ובכביש הסמוך למתחם החברה אין חניות למבקרים, באחריות החברה לתכנן ולבצע חניות אלה בתחום מגרשה.

10.3 החברה מתחייבת למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בנין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

10.4 התכנון שיבוצע ע"י החברה ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התכניות על ידי הגורמים הנ"ל תוכל החברה להכין תוכניות הגשה לצורך קבלת היתר בניה, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי החברה לבדה אחראית להכנת תכניות ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבנייה. העתק מתוכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

10.5 החברה וצוות התכנון שלה יזמנו לשיבות תאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני החברה יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלו יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

החברה מתחייבת להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.

10.6 החברה מתחייבת להביא לאישור אגף תכנון והנדסה במשרד את הפריטים הבאים:

- 5 עותקים של תוכנית הגשה לכל מגרש.

- 5 עותקים של חישוב שטחי דירות לכל טיפוס דירה.
טבלה + סכמת חישוב בהתאם להנחיות תכנון 2.4.

- 5 עותקים של דף לבדיקה עצמית 2.5 מלא וחתום.

- 4 עותקים של חישוב תרמי ממוחשב לכל טיפוס דירה.

- 4 עותקים של תצהיר המהנדס לגבי יציבות המבנים.

ד. דניאל
חבר לבינון בע"מ
ח.ב. 511607103



- 1 עותק של הנחיות ביסוס.

- מפרט טכני מלא וחתום.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בק"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בק"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור זה כדי לפטור את החברה מכל אחריות שהיא.

10.9 כל הצעה של החברה לשינוי תוכנית מפורטת (תבי"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד.

10.11 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחתימת נציג המשרד על התוכניות, אין משום אישור שהן תואמות את תוכניות בנין עיר, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את החברה מכל אחריות שהיא ועל החברה לפעול בהתאם לחוקי התכנון והבנייה והתוכניות המחייבות על-פי כל דין.

ד. דינאל
חב' לברוך בע"מ
ח.פ. 511607103

- 10.13 החברה מתחייבת לתכנן ולבצע על חשבונה מערכת הסקה דירתית (המופעלת באמצעות מים חמים) לרבות התקנת רדיאטורים בכל הדירות ובכל הבניינים כנדרש.
- 10.14 החברה מתחייבת לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו, עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).
- 10.15 החברה מתחייבת לתכנן מחסן לעגלות ילדים בכניסה הקובעת לבנין, בשטח לא קטן מ- 6 מ"ר + דלת מנעול.
- 10.16 החברה מתחייבת לתכנן גישה לקולטים ולדודי שמש דרך שטחים משותפים/ציבוריים של המבנה ולא דרך דירות ו/או מרפסות צמודות.
- 10.17 החברה מתחייבת לבדוק בעצמה ועל חשבונה במוסדות התכנון את כל התנאים והמטלות הנדרשים כתנאי לקבלת היתר בניה כדין. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ועל חשבונה את כל העבודות והמטלות עפ"י דרישות רשויות התכנון, התב"ע ומסמך העקרונות.
- 10.18 החברה מתחייבת לבנות על-פי הנחיות הנגישות לאוכלוסייה עם מוגבלות כדלקמן:
- חניות – יוקצו "חניות נגישות", על-פי – ת"י 1918. במבנים בהן הוקצו "יחידות דיור נגישות", מספר "מקומות החניה הנגשים" יהיו לפחות כמספר אותן יחידות.
- מקרא יח"ד נגישות – בבקשה להיתר הבנייה, תיכלל טבלה אשר תפרט את המגרשים והיקף יח"ד אליהן תוביל "דרך נגישה" (מכסת יח"ד/מגרש).
- מעלית נגישה – באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית – 6 נוסעים. (מידות תא מעלית נגישה – עומק התא לפחות 1.25 מ'. רוחב הדלת לפחות 0.8 מ', גובה לחצנים 1.3 מ' לכל היותר).
- הוראות אלו אינן באות להקל מדרישות החוק והתקנות בנושא זכויות לאנשים עם מוגבלות. תוקף הוראות אלו עד לפרסום ברשומות של התקנות כאמור.

11. רישום בלשכת רישום המקרקעין

החברה מצהירה כי ידוע לה כי במתחם על-פי מכרז זה נרשמה פרצלציה, על החברה לבנות בהתאם לחלקות החדשות במתחמי הבנייה. כל סטייה מגבולות החלקות הרשומות, תחייב את החברה לבצע ולשאת בהוצאות תיקון התוכניות לצורכי רישום הפרצלציה.

ד. דניאל
חבר לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

2/10

החברה מתחייבת לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על-פי כל דין וכמפורט להלן:

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ – 12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

החברה תמציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

(ג) בסיום הליך הרישום, תמציא החברה למשרד את המסמכים המפורטים בסעיף 35.5 ו- 35.6 להלן.

(ד) למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת החברה לנהל ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך העברת זכויות רוכשי הדירות בעת מכירת דירותיהם, עד למועד רישום הדירות בפועל על שם רוכשי הדירות.

(ה) מבלי לגרוע מאחריות החברה לביצוע הרישומים האמורים בסעיפים קטנים א', ב' ו – ג' לעיל יהיה המשרד רשאי בכל עת להורות לחברה, והחברה מצהירה ומקבלת על עצמה בזה לפעול בהתאם להוראותיו ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל או חלק מהן לכל גוף אשר המשרד יורה, על חשבון החברה, ולחייב את החברה בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

12. פיקוח על הבנייה מטעם המשרד

(א) המשרד יקיים פיקוח על בנייתן של יחידות הדיור והפיתוח הצמוד אליהן.

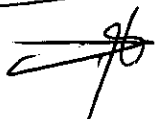
הפיקוח יבוצע ע"י מפקח מטעם המשרד או חברות פיקוח המועסקות על-ידי המשרד. לצורך מילוי תפקידו, המפקח מטעם המשרד יבקר באתר הבנייה כל פעם שיידרש, אבל לא פחות מפעמיים בשבוע.

(ב) המפקח ידאג לכך שבשלב 05 תמציא החברה נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח יוארך מפעם לפעם, עד לגמר שלב 42.

ד. זניאל

חבר לביטוח בע"מ

ח.פ. 511607103



- התאמת הביצוע למפרט חוק המכר דירות.

המפקח ישים דגש מיוחד על ביצוע השלד בהתאם לתכניות המאושרות ועל ביצוע הגמר ברמה הנדרשת על ידי הנחיות המשרד וכן התקדמות העבודה לפי לוח הזמנים המאושר.

(ו) פיקוח המשרד כאמור אינו גורע מאחריותה המלאה של החברה ו/או המפקח מטעם החברה לטיב ואיכות העבודה ולביצוע על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין ולא משחרר את החברה מהתחייבויותיה כלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בפיקוח המשרד כאמור כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

(ז) המפקח מטעם המשרד יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי החברה מפנה/פינתה פסולת ועודפי עפר מהאתר, וכי המציאה אישור ההתקשרות בינה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנן מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיף 15 לחוזה.

(ח) המשרד או חברות מטעמו יבצע פיקוח על מחירי כל הדירות, הפיקוח יכלול בדיקת מחיר הדירה הסופי למשתכן ובאופן כללי את תאימות החוזה של החברה עם המשתכן לתנאי המכרז, וכן את הליכי מכירת הדירות ופרסומן.

(ט) המפקח מטעם המשרד ידווח למנהל החטיבה הטכנית בכל אחד מהמקרים הבאים:

- במקרה של פיגור בלוח הזמנים, שיש בו משום הפרת חוזה.

- במקרה שהחברה לא תיקנה את הליקויים עליהם התריע למפקח.

לא עמדה החברה בלוח הזמנים שבחוזה, יודיע על כך מנהל החטיבה הטכנית ללשכה המשפטית, לאגף נכסים ודירור ולאגף תכנון והנדסה.

החלטת הנהלת המשרד תימסר לחברה ולמחוז תוך 14 יום מתאריך קבלת המידע.

במקרה של פיגור העולה על חודשיים בהתייחס ללוח הזמנים המפורט, יוציא מנהל מינהל תכנון והנדסה התראה לחברה.

במקרה של אי טיפול בליקויים לאחר כל התראות המפקח ושל המשרד, יפעל המשרד כדלקמן:

- יודיע על כך בכתב למתכננים האמורים לבצע פיקוח עליון על כל תכנון.

- ימסור לרשות המקומית את ממצאי הבדיקה לגבי הליקויים (וזאת לצורך עיכוב הוצאת טופס 4).

ד. דניאל
חבר לבינון בע"מ
ח.פ. 511607103

(ג) בכל מקרה של נזק לעבודות הבניה, הפיתוח הצמוד ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, תהיה החברה אחראית כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על ידי החברה תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.

(ד) לענין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

15. טיפול בפסולת ועודפי עפר

א. טיפול בעודפי עפר

1. החברה מתחייבת, אם תידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה לחברה בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון החברה.

2. החברה מתחייבת לפנות את עודפי החפירה לאזורי מילוי בתחום המתחם ו/או באזורים אחרים באתר עפ"י הוראת המפקח. החברה נדרשת לנצל במידת האפשר עודפי חפירה וחציבה מהכבישים. מיקום ומועד הספקת העודפים יתואם עם המפקח אך לא יהווה עילה לשינוי במועדים המתחייבים על-פי החוזה.

3. החברה תשמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

ב. טיפול בפסולת

1. החברה מתחייבת כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המפקח.

2. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה. המשרד אינו מתחייב להעמיד לרשות החברות אתרים לשפיכת עודפי עפר.

ד. דניאל

חבר לציין בע"מ
ח.פ. 511607103



16. אחריות לנזק או לאובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע העבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידיה ובין אם הן מבוצעות על ידי מבצעי העבודות מטעמה, ותנקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותה של החברה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייבת החברה להיות אחראית לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

17. ליקויים

מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל החברה לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך לחברה, והחברה מתחייבת לתקן את הליקויים תוך 14 יום במבנים ובעבודות בהם יש בליקוי האמור סכנה לרכוש יתוקן הליקוי תוך 7 ימים. הגישה החברה הסתייגות מקביעת המפקח תוך התקופה שנקבעה לתיקון הליקוי, יכריע המנהל בענין והחברה תפעל בהתאם.

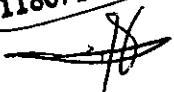
18. לא מילאה החברה את התחייבויותיה לפי סעיפים 14 ו- 15, יהיה המשרד רשאי לאחר מתן התראה של 14 יום מראש ששולחה בדואר רשום לבצע את העבודות האמורות על ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון החברה.

19. הוראות המפקח מטעם המשרד

(א) המפקח מטעם המשרד רשאי להורות לחברה מזמן לזמן תוך כדי מהלך העבודה:

1. על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות במקרה שלדעתו אין המוצרים או החומרים מתאימים לתפקידם.
2. על הבאת מוצרים וחומרים כשירים ומתאימים לתפקידם במקום המוצרים והחומרים שסילקו לפי האמור בפסקה (1).
3. על סילוק, הריסתו או הקמתו מחדש של חלק כלשהו מן העבודות שבוצעו על ידי החברה תוך שימוש במוצרים או בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי חוזה זה.

(ב) החברה רשאית לערער על הוראות המפקח לפי סעיף זה תוך 14 יום מיום שניתנו. היתה סכנה לרכוש בעטיו של הליקוי על פי הוראות המפקח, תהיה החברה רשאית לערער תוך 7 ימים.

ד. דניאל
חבר לביטוח בע"מ
ח.פ. 511607103


(ה) החברה מתחייבת לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב 05. החברה לא תשנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) החברה מתחייבת לקיים בדייקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם תידרש לעשותה על ידי המשרד כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיה של החברה על פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות המשרד על פי תנאי נספח הביטוח. היה והמשרד יחליט לתבוע על פי נספח הביטוח שנרכש על ידי החברה, מתחייבת החברה לסייע למשרד להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

(ז) החברה מתחייבת לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיה.

(ח) החברה מתחייבת להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רשיון, אישור, תעודה, קבלה, או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות החברה לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין החברה לבין מבצע עבודות מטעמה או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבוננו ועל אחריותנו, תגרום החברה לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

(י) החברה מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמה, במקומה ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי החברה או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

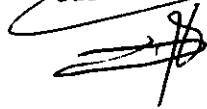
(יא) החברה פוטרת בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על פי יפוי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל או במקרה שלא יסדר אותו בזמן או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

החברה מוותרת בזה, מראש, על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שייעשו על ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או ייעשה על ידי החברה או בשמה ובין שנעשה או ייעשה על ידי המשרד.

ד. דניאל

חבר-לוגיסטיקה בע"מ

ח.פ. 511607103



(יב) למען הסר ספק, מובהר כי אין בעצם עריכת הביטוחים כדי לשחרר את החברה מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבניה לבין המשרד, החברה תפצה ו/או תשפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים במישרין או בעקיפין מביצוע העבודות במתחם על ידי החברה או כל מי מטעמה או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של החברה או מטעמה. תגמולי ביטוח שיקבל המשרד אם יקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו תהיה חייבת החברה כלפי המשרד, לפי העניין.

21. (א) החברה תאפשר ותסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

(ב) החברה תהא אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף קטן (א).

22. פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר

החברה תמנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש תוך כדי ביצוע העבודות במכונות או במוצרים או בחומרים שיסופקו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

23. שמירה על רשות הציבור

החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על ידה/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

24. החברה אחראית לכל נזק או קלקול שייגרם על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על ידי החברה, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

ד. דניאל

חב' לבנין-בע"מ
ח.פ. 511607103

25. החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על ידה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ותמנע ככל האפשר נזק לדרכים.

26. החברה תדאג לכך כי תינתן אפשרות נאותה לפי הוראות נציג המשרד, לכל קבלן ולכל אדם או גוף שיאושר לצורך זה על ידי נציג המשרד ולעובדיהם, לבצע העבודות, הן במקום והן בסמוך אליו וכן תשתף איתם פעולה ותאפשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשרי בשירותים ובמתקנים שהותקנו על-ידיה ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמה, ואולם החברה ו/או מבצעי העבודות מטעמה יהיו רשאים, לפי העניין, לדרוש תשלום מתקבל על הדעת, בתמורה לשימוש האמור מאת הנזקקים לו.

27. עתיקות

(א) התוכנית נשוא מכרז זה מצויה בתחום אתר עתיקות – ח' קיקא, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין ב.פ. 1390 מיום 31.8.67.

(ב) עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והחברה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

(ג) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה לנציג הממשלה על התגלית וכן מתחייבת החברה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ד) מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות ייאלץ המשרד לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה זה או לבטלו, לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.

(ה) החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

(ו) נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, את משך תקופת הביצוע יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו.

(ז) במקרה ונתגלו עתיקות מתחייבת החברה לבצע את הפעולות הנדרשות עפ"י כל-דין בעניין הטיפול בעתיקות, לרבות טיפול בחתימת הסכם רשות העתיקות, אם יידרש, והכל על חשבונה.

(ח) החברה מתחייבת כי אין לה ולא תהיינה לה כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, ו/או אחרות, כלפי המינהל ו/או המשרד ו/או מי מטעמו, בגין התנאים המפורטים לעיל. כמו-כן, אין ולא תהיינה לה כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

ד. דניאל
חב' לכוין בע"מ
ח.פ. 511607103



28. המחאת זכויות לפי החוזה

המשרד יאשר לחברה להסב או להמחות את זכויותיה וחבויותיה, לפי חוזה זה, או חלק מהן, בהתמלא במצטבר התנאים הבאים:

- א. לא נשלחה לחברה הודעת המשרד בדבר ביטול החוזה.
- ב. החברה שעל שמה יוסב החוזה, ממלאת אחר כל התנאים וההוראות למתחם נשוא חוזה זה, לרבות תנאי הסף שנקבעו למכרז.
- ג. תינתן התחייבות של החברה שעל שמה יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

29. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין יהיה המשרד רשאי להודיע לחברה על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (א) עברו 12 חודשים מ"המועד הקובע" והחברה טרם החלה בביצוע שלב 08, מכל סיבה שהיא.
- (ב) החברה המחתה או הסבה לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה.
- (ג) החברה העבירה לאחר מניות המקנות שליטה בחברה או שנעשה בחברה שינוי מבנה או מיזוג עם חברה אחרת, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- (ד) הוצא לחברה צו הקפאת הליכים.
- (ה) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לחברה כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה לחברה מפרק או מפרק זמני או פורקה החברה בפירוק מרצון או על ידי בית המשפט.

30. (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 29 לחוזה זה, רשאי המשרד אם לדעת המנהל קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה זה על-ידי החברה, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או החברה לא עמדה בלוח הזמנים, לאחר שהחלה החברה בעבודות (שלב 08) להורות למינהל לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכתה החברה.

עם מתן הוראות המשרד למינהל מתחייבת החברה לשלם למינהל את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י החברה בגין הקרקע אם קיים הפרש כזה.

- (ב) החברה מצהירה כי ידוע לה שהמינהל רשאי לערוך שומה חדשה ולחייב את החברה בתשלום כאמור בסעיף קטן א' דלעיל.

ד. דניאל
חב' לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

31. אישור עוסק מורשה

החברה מצהירה בזאת כי הינה בעלת תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976.

לא יבוצע תשלום כלשהו לחברה אלא אם הוגשה על ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976.

32. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) החברה תפסיק את ביצוע העבודות או תדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסויים או לצמיתות לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה, המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א) לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על פי פסק דין סופי, יחולו על המשרד ובלבד שהחברה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרשה את תשלומן.

שיעור ההוצאות ייקבע על ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

33. תקופות בדק ותיקון ליקויים

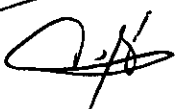
מבלי לגרוע מכל דין מתחייבת החברה כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבלה על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, תפצה החברה את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

ד. דניאל
חבר לוג'ין בע"מ
ח.פ. 511607103

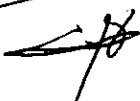


פרק ב'

עבודות הפיתוח והתשתית שיבוצעו על-ידי החברה

- 36 החברה מתחייבת לבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים במקרקעין הכלולים בתחום התוכנית 5330 כמתחייב עפ"י התוכנית, עבודות אלו יבוצעו על חשבון החברה כקבוע במסמך העקרונות לפיתוח.
- 37 במסגרת עבודות התשתית ועבודות הפיתוח, על החברה לבצע בעצמה ועל חשבונה, בין היתר, את העבודות כדלקמן והכל כמפורט במסמך עקרונות הפיתוח ובהסכם הפיתוח המפורט עם העירייה:
- 37.1 כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, הבדיקות הנדרשות וביצוע העבודות בפועל.
- 37.2 עבודות התשתית כוללות בין היתר עבודות המשק התת-קרקעי לרבות עבודות תיעול וניקוז של הכבישים, כולל מתקנים ומערכות תת-קרקעיות, ובהם, תשתית חשמל, טלפון, כבלים וצנרת להנחת סיבים אופטיים וחיבורם לתשתיות קיימות, ביצוע קירות התומכים את מילוי הדרכים, קירות ניקוז, עבודות הריסה ופינוי, עבודות פריצה וסלילה של הדרכים, הסדרי תנועה, הנגשת נכים, תאורת רחובות, רחובות ומדרכות מרוצפים באבנים משתלבות, נטיעת עצים בוגרים, מערכות השקיה וריהוט רחוב וכל שיידרש לביצוע עבודות התשתית, כמקובל בעיריית ירושלים בפרויקטים דומים.
- 37.3 עבודות הפיתוח הכוללות בין היתר עבודות פיתוח בשטח לעיצוב נופי בשצ"פים, הריסה ופינוי, הנחת אדמת גן, ריצוף, מערכות השקיה תת-קרקעיות, עבודות גינון ונטיעות, עבודות מפלסי בינוי ופיתוח, שדרות להולכי רגל, ריהוט גן ורחוב, פינות משחק ונופש לשכבות גיל שונות, מעקות, גדרות, דרכי גישה, הנגשת נכים, מעברים לכיבוי אש, מערכות תאורה ציבוריות, מתקני גז, מתקני אשפה וכל שיידרש לביצוע עבודות הפיתוח, כמקובל בעיריית ירושלים בפרויקטים דומים.
- יתר העבודות מפורטות במסמך עקרונות לפיתוח ובהסכם הפיתוח המפורט.
- 38 על החברה לחתום על הסכם הפיתוח המפורט המהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם.
- 39 החברה מתחייבת לסיים הליך התכנון המפורט וחתימת הסכם הפיתוח המפורט עם העירייה, תוך 6 חודשים מ"המועד הקובע".
- 40 מבלי לגרוע מהוראות התוכנית ובנוסף לכך, יבוצעו העבודות המפורטות בסעיפים 9 ו-10 במסמך עקרונות לפיתוח.

ד. דניאל
חב' לבניין בע"מ
ח.פ. 511807103



- | | |
|----|---|
| 41 | מבלי לגרוע מכלליות הוראות והנחיות התוכנית על נספחיה, ידוע לחברה כי בעת הגשת הבקשה להיתר, יהא עליה להציג את תקן החניה הנדרש למגורים בתחום מגרשים 1,2,3,4 ו-5 והן בתחום מגרשים מס' 11 ו-12 המיועדים לבנייני ציבור. החניות שיוצגו בתחום מגרשים 11 ו-12 המיועדים לבנייני ציבור לא יוצמדו לדירות אלא יספרו לצורך תקן חנייה בלבד, כאמור במכתב ההבהרות שנעשה מול עיריית ירושלים, החתום ע"י הרשות לפיתוח ירושלים מיום 19.03.2008 המצורף כנספח י"ד לחוזה זה. |
| 42 | במגרשים נשוא המכרז קיימים מטרדים כדלהלן: עצי אורן, בצידו של מגרש 6 עובר כביש אספלט, בצידו המזרחי של מגרש 5 ישנו גרם מדרגות, המטרדים הקיימים במגרשים מסומנים במפות הטופוגרפיות המצורפות כנספח ט"ו לחוזה זה. |
| | מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות החברה לבדוק בעצמה ועל חשבונה את המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של המגרשים נשוא המכרז והאמור לעיל מובא כגילוי נאות בלבד. |
| | פינוי כל המטרדים הקיימים במגרשים, יעשה על-ידי החברה ועל חשבונה בתאום ועל-פי דרישת הרשויות המוסמכות וכמצוין בהוראות התוכנית על נספחיה. |
| 43 | לקיום התחייבויות החברה על-פי החוזה ונספחיו, תמציא החברה לעירייה ערבות להבטחת עבודות התשתית והפיתוח כפי שייקבע בהסכם הפיתוח המפורט. |
| 44 | כנגד ביצוע עבודות התשתית והפיתוח כמפורט לעיל, תפטר העירייה את החברה מחלק מתשלום היטלי סלילה ואגרות תיעול בגין זכויות הבנייה המותרות במתחם/ים, כפי שיקבע בהסכם הפיתוח המפורט. |
| 45 | למרות כל האמור בחוזה זה מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיף כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה הינם כלפי החברה בלבד, הכל כמפורט בהוראות חוזה זה. |

ד. דניאל
חבר לביק ב"מ
ח.פ. 511607103

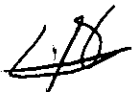
הוראות כלליות

51. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של המשרד.

~~5N27-7~~

חברת לבנון בע"מ
ח.פ. 511607103

511607103.9.7



53. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

ד. דניאל

אב' לבנין בע"מ

511607103 .פ.ח

המברק

המשרד

אלון שלונסקי
חשב משרד חב"ת והשיכון

18 -08- 2011

המשרד

אישור חתימה

מס' חוזה: 21242

1. אני הח"מ שלמה בוג'מן עו"ד/דניאל, ת.ז. 002512912

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם **ד. דניאל**
חב' לבניין בע"מ מספר החברה ח.פ. 511607103
חב' לבניין בע"מ ח.פ. 511607103

א. מר/גב' ע'מל זלצ'ניץ ת.ז. 085629221
ב. מר/גב' אסף זלצ'ניץ ת.ז. 025000290
ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרף חותמת החברה מחייבת את החברה.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

שלמה בוג'מן
עו"ד/דניאל
ח.פ. 8049
יחידת חקירה 13
ירושלים

שלמה בוג'מן
שם

28.7.11
תאריך

הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' 21242 (להלן: החוזה), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בסעיף 15(6) לחוזה, התחייבה החברה כי תעביר לידי המשרד, באמצעות המתאם, את אישור ההתקשרות שלה עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

קבוצת ייחוס

בניה רגילה למגורים
בניה טרומית למגורים

הערכת כמות פסולת המיוצרת

ביחידה של 100 מ"ר בנוי

לפחות 10 טון

לפחות 6 טון

ד. דניאל

חבי לבנין בע"מ

ח.פ. 511607103

שם החברה

28/7/11

תאריך

שמות מורשי החתימה חתימת מורשי החתימה

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם החברה.

שלמה פתח הדין
עורך דין
חתימה וחתימה
28.7.11
דושלים

שם ות.ז.

28.7.11

תאריך

מסמך 5

נספח לחוזה הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל

ד. דניאל חב' לבנין בע"מ מס' חוזה: 21242 לבניית 158 יח"ד במתחם 21242

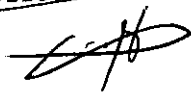
1. א. "חוזה בנייה בירושלים ברמות מירסקי" (להלן-חוזה משרד הבינוי והשיכון) שנחתם בין היוזם ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן משרד הבינוי והשיכון) עובר לחתימת חוזה זה, לגבי השטח נשוא חוזה זה, יחייב את היוזם גם כלפי המינהל, ובדומה לכך חתימת היוזם על חוזה זה תחייב גם כלפי משרד הבינוי והשיכון, ושני החוזים יהוו מקשה אחת.
 - ב. מקום בו קיימות הוראות שונות בשני החוזים, המתייחסות לאותו ענין – יהא היוזם חייב בקיומן כלשונן, כלפי משרד הבינוי והשיכון, או כלפי המינהל, כפי שהן מופיעות בחוזה עם הגורם המתאים מבין השניים, וזאת ככל שהדבר יתאפשר.
 - ג. למקרה של הוראות סותרות בין שני החוזים באותו ענין, שלא ניתן ליישב ביניהן – יחייבו הוראת חוזה משרד הבינוי והשיכון.
 - ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק ג' מודגש כי במקרה של סתירה או אי התאמה בין חוזה זה לבין חוזה משרד הבינוי והשיכון, בנושא לוח הזמנים לבניה ולענין טיב הבניה, יחולו ויחייבו את הצדדים הוראות חוזה משרד הבינוי והשיכון.
2. ביטול חוזה משרד הבינוי והשיכון בגין הפרתו ע"י היוזם יגרור ביטול מיידי של חוזה זה, ובדומה – ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה משרד הבינוי והשיכון.
 3. "יום אישור העיסקה" הנזכר מטה הינו יום אישור ועדת המכרזים במינהל באשר לזוכה במכרז לגבי המגרש נשוא חוזה זה.
 4. לוח הזמנים לביצוע חוזה משרד הבינוי והשיכון וחוזה הפיתוח הינו כדלקמן:
 - תוך 50 יום מ"המועד הקובע" לחתום על חוזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון, ועל מסמך העקרונות לפיתוח ולהסדיר הערבות הבנקאית והאוטונומית למשרד הבינוי והשיכון.
 - תוך 60 יום מיום אישור העיסקה לשלם עבור הקרקע ולחתום על מינהל חוזה הפיתוח עם המינהל.
 - תוך 6 חודשים מ"המועד הקובע" סיים הכנת התכנון המפורט ולחתום עם העירייה על "הסכם פיתוח מפורט" ולהמציא לעירייה הערבויות הנדרשות.

ד. דניאל

חב' לבנין בע"מ
ח.מ. 511607403

- תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 08.
- תוך 34 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
- תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע" - לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

5. במקום האמור בסעיף 5 (ס"ק ז-י) לחוזה זה יחולו על הרישום בלשכת רישום המקרקעין ההוראות המפורטות בסעיף 11 של חוזה משרד הבינוי והשיכון.

ד. זנואל
חבר לבינוי בע"מ
ח.פ. 511607103


תנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש דירה

ד. דניאל חב' לבנין בע"מ מס' חוזה: 21242 לבניית 158 יח"ד במתחם 21242
בירושלים רמות מירסקי

מבוא

1. תיאור הנכס.
2. מסירת הדירה.
 - א. מועד המסירה.
 - ב. שינוי במועד המסירה.
 - ג. איחור בשל "כח עליון".
 - ד. פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה.
3. מסירת חזקה.
 - א. העברת החזקה.
 - ב. הודעה על מסירת החזקה.
 - ג. עבודות פיתוח.
 - ד. פרוטוקול מסירה.
 - ה. שמירה על הנכס.
4. רישום הנכס.
 - א. רישום הנכס כבית משותף.
 - ב. רישום זכויותיו של הרוכש.
5. תשלום התמורה.
 - א. ציון התמורה.
 - ב. דרך ההצמדה.
 - ג. ריבית פיגורים.
 - ד. תשלומים נוספים.
 - ה. תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה.

ד. דניאל
חבר למועצה בע"מ
511607103 ח.פ.

- ד. דניאל
חגי לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103



מבוא

מטרתו של נספח זה למנוע, שבחווה בין קבלן לרוכש דירה, יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982. ההוראות בנספח מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, על פסיקת בתי המשפט ועל החלטות שהתקבלו בבית הדין לחוזים אחידים.

הוראות אלו אין דנות בכל הסעיפים הכלולים בחווה שבין הקבלן לבין רוכש דירה, אלא רק מתייחסות לנושאים שהינם טיפוסיים לחווה מעין זה ושלגביהם נתגבשו הלכות ברורות. מאליו מובן, שגם התנאים האחרים בחווה, שאינם מוזכרים בנספח זה במפורש, חייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

1. תאור הנכס

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר, כולל את הדירה עצמה על הצמדותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. אי לכך על קבלן, המוכר דירה שהיא יחידה בבית משותף, לקבוע בחווה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת הקבלן להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. הצהרת רוכש הדירה כי ראה את המקום עליו ייבנה הנכס, וכי הוא מוותר על טענת אי התאמה בין המקום לבין המתואר במפרט או בתכניות הבניה, צריכה להיות מלווה בהתחייבות של הקבלן להראות לרוכש הדירה את הנכס.

ג. קבלן רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

2. מסירת הדירה

א. מועד המסירה

על הקבלן לציין בחווה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה, שהקבלן יקבע, כי הנכס יימסר במהלך חודש מסויים.

ב. שינוי מועד המסירה

הקבלן רשאי לשמור לעצמו זכות למסור את הנכס באיחור, אך זאת לא מעבר לחודשיים מהחודש שבמהלכו אמורה היתה להתבצע במקור המסירה, איחור זה יכול לנבוע מכל סיבה שהיא. הוראה בדבר האפשרות לאחר את המועד למסירת הדירה, תופיע בחווה, בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

הקבלן אינו רשאי לשמור לעצמו זכות להקדים את מועד המסירה ללא הסכמה מפורשת של רוכש הדירה, הסכמה אשר תנתן לפני המסירה עצמה. חתימה של הרוכש על חווה המכר או על נספחים אלו אינה יכולה להיחשב כהסכמה לצורך עניין זה.

ד. דניאל

חב' לבניין בע"מ
ח.פ. 511607103



יודגש, כי אין באמור לעיל לעניין איחור במסירת הדירה, כדי להוות עילה בידי הקבלן לדחיית מועדי הביצוע על פי החוזה בינו לבין משרד הבינוי והשיכון או לפגוע בזכות או בטענה של משרד הבינוי והשיכון על פי החוזה בינו לבין הקבלן.

ג. איחור בשל "כוח עליון"

איחור במסירת הדירה יכול לנבוע מעיכובים הנובעים ממקרים של "כוח עליון", ואולם לא כל עיכוב מזכה את הקבלן לדחות את מועד המסירה. דחיית מועד המסירה במקרים אלו מותנית בתנאים הבאים:

1. העיכוב במסירת הדירה נבע מגורמים שאינם בשליטת הקבלן ושהקבלן לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהם במועד כריתת החוזה (כמו למשל "כוח עליון", מלחמה, שביתות פועלים ממושכות, מחסור רחב היקף בחומרים וכד').

2. הקבלן עשה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הנכס במועד.

לצד ההוראה בדבר דחיית מועד המסירה בשל "כוח עליון", תקבע ההוראה לפיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה, אם תקופת הדחייה תהיה מעבר לסביר בנסיבות העניין.

ד. פיצויים בשל איחור במסירה

1. לא העמיד הקבלן את הדירה לרשות רוכש הדירה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקובע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי רוכש הדירה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזה ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(א) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

(ב) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

2. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

3. על אף האמור בסעיפים קטנים 1 ו- 2, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת הקבלן ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

ד. דניאל

חבר לבניין בע"מ
ח.פ. 511607103



.N

ב. הודעה על מסירת החזקה

ג. עבודות פיתוח

ד. פרוטוקול מסירה

4. אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על-פי חוק.

7.227

חברת לבנין בע"מ
ת.ב. 511607103

[Handwritten signature]

ה. שמירה על הנכס

הקבלן אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם הקבלן לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם הקבלן גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

4. רישום הנכס

א. רישום הנכס בבית משותף

הקבלן מתחייב - בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה

1. ההתחייבות לרישום הזכות

הקבלן יתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין אף אם בעת החתימה על חוזה המכר הוא אינו יכול לציין בוודאות את המועד שבו ניתן יהיה לרשום את זכותו של רוכש הדירה.

2. מועד רישום הזכות

הקבלן מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במידה ורוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהקבלן הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

ד. דניאל
חב' לבניין בע"מ
ח.ב. 511607103

5. תשלום התמורה

א. ציון התמורה

מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על הקבלן להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תבחר על ידי הקבלן תהא מסוג שהינו רלוואנטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והקבלן לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע החוזה.

ב. דרך ההצמדה

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על הקבלן לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של הקבלן, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל הקבלן לבצע, לפי החוזה.

ג. ריבית פיגורים

קבלן הקובע כריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

ד. תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על הקבלן.

ה. תשלומים שביצע הקבלן עבור רוכש הדירה

הקבלן רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את הקבלן בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי הקבלן אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות

הקבלן אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

קבלן המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו, כמו כן יתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

הקבלן אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

7. תקנון

קבלן קובע לעיתים קרובות הוראות שמתאימות להיכלל בתקנון הבית המשותף, שפריטיהן נכללות גם במפרט.

א. הוראות תקנון בחוזה

על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, קבלן המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר, על כן, אין קבלן רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן

לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי הקבלן לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול הקבלן להוכיח שלא צרך. אין קבלן רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. התערבות בתהליך הבניה

הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9. יפוי כוח

על הקבלן להבהיר בחוזה כי יפוי הכוח ישמש בידי הקבלן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

10. רישום הערת אזהרה

הקבלן אינו רשאי להתנות על זכותו של רוכש הדירה לרשום הערת אזהרה. עם זאת רשאי הוא לקבוע שההערה תיוחד לדירה מסויימת כאשר יתבצע הרישום.

ד. דניאל
חב' לבניין בע"מ
ח.מ. 511607103

16

16. הפרה

- א. הקבלן זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- ב. גם במקרה של הפרות יסודיות על הקבלן לתת ארכה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.
- ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה ימים, והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל ארכה מן הקבלן.
- ד. הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש דירה את הזכות לתבוע פיצויים לפי הדינים הרגילים.

17. ביטול חוזה עם הרוכש

- בהוראה הדנה בביטול החוזה יש להבהיר שעל הקבלן מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.
- חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי ואין הקבלן רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

18. אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה

- הקבלן אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם הקבלן ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים, כמו למשל, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.

19. בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN)

- בניה בדרך של "מימון בניה" (CONSTRUCTION LOAN) מחייבת הוראות מיוחדות בחוזה עם רוכש הדירה, בין היתר, בשל דרישות הבנק המממן את הבניה.
- בנושא זה אושרו בבית הדין לחוזים אחידים תנאיו של חוזה, אשר בשל החידוש שבהם מובאים בזה, פחות או יותר, כלשונם.

א. שעבוד חוזה מכר לבנק

1. הקבלן מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק _____ לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) שעיקריה הם:

- א. תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.

ד. דניאל
חבר לביטוח בע"מ
ח.נ. 511607103

ג. הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, לרוכש הדירה כנגד כל סכום המופקד באותו חשבון.

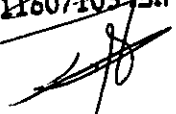
ב. הקבלן יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ מבלי לחייבו לקחת המשכנתא מהבנק שנותן את הליווי הפיננסי.

2. יובהר, כי אם שולמה מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על-פי חוזה המכר ובהתאם להוראותיו, וטרם בוצעה הפרצלציה, מתחייב הקבלן לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדו על מנת שהבנק המלווה יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה.

4. הקבלן מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרוייקט של בניית יחידות דיור/קוטג' במקרקעין מתחם _____ ו/או מגרשים _____ עד _____ לפי תב"ע _____ ו/או חלקה/חלקות עד _____ בגוש _____.

חב' לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

5. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף _____ לחוזה.
6. הקבלן מצהיר שעל-פי החוזה בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. רוכש הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהקבלן לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על-פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב רוכש הדירה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו לקבלן על-פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על-פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

ד. דניאל
חבי לבנין בע"מ
ח.נ. 511607103


מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

נספח למסמכי החוזה - ביטוח

טופס אישור על קיום ביטוחים – הקצאת קרקעות

לכבוד
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון
שיח ג'ראח
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן –
"הקבלן") בתקשר לחוזה הקצאת קרקעות מס' _____ לביצוע
חכירת מגרשים לבניית _____ יח"ד ו/או מרכז
מסחרי בשטח של _____ מ"ר, לפי מכרז מס' _____
(להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בחקשר לביצוע העבודות שנחתם בין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המזמין") לבין הקבלן ביום _____ כמפורט להלן:

1.1 הפוליסות תהינה בתוקף מיום _____ ועד ליום _____ והן תוארכנה לתקופות נוספות לבקשת הקבלן ו/או המזמין עד סיום עבודות הבנייה (שלב 42 להסכם). הפוליסות כוללות גם כיסוי של תקופת תחזוקה, בדק ותיקונים בת 24 חודש שתחילתם בתאריך קבלת אישור מהמזמין על סיום הבנייה (שלב 42).

1.2 ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1 ערך העבודות כאמור בנדון \$ _____

הביטוח כולל גם כיסויים והרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון (לפי העניין), כמפורט להלן:

הכיסוי הביטוחי/סכומים בפועל, ב- \$		
1.2.2	נזק לרכוש סמוך או לרכוש שעליו עובדים	
1.2.2	פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך - (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	
1.2.3	ציוד ומתקני עזר	
1.2.4	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: נזק ישיר (עפ"י ערך העבודות) בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	
1.2.5	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת	

ד. דניאל

חב' לבנין בע"מ
ח.פ. 511607103

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

	תביעה בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך-- (כרשום <u>בטבלת העזר הרצ"ב</u>)	
	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות לא תעלה על -- <u>(כרשום בטבלת העזר</u> <u>הרצ"ב)</u>	1.2.5

1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופה לא יפחת מ-	1.3.1
	השתתפות עצמית: נזק גוף - לא תעלה על - - 0 נזק רכוש - לא תעלה על - 1,000	1.3.2
	נזק עקב החלשות משען [חיקבע נחיצות עקרונות ע"י מהנדס המחוז] עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- עד 20% מהנזק ולא פחות מהשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות לנזקים אחרים.	1.3.3

1.4 ביטוח חבות מעבידים

1.4.1	גבול אחריות לא יפחת מ תובע - : 1,500,000 מקרה ותקופה <u>(כרשום בטבלת העזר</u> <u>הרצ"ב)</u>	
1.4.2	השתתפות עצמית לא תעלה על- 1,000	

2. ביטוח עבודות קבלניות

ביטוח זה עונה על הדרישות כדלקמן:

סטריפּים: 91-251.

ד. דניאל
חבר לברית בע"מ
ח.פ. 511607103



מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

- 2.1 מבטח את העבודות וכל רכוש אחר הנכלל בעבודות, כולל חומרים בפני אבדן או נזק הנובעים מאירוע פיזי פתאומי ובלתי צפוי.
- 2.2 סכום הביטוח בפוליסה משקף את סכום החוזה במלואו עפ"י החוזה הבסיסי וכן חומרים שסופקו/יסופקו ע"י המזמין.
 - 2.2.1 הפוליסה מכסה שינויים עד 10% שיחולו בהיקף החוזה במשך תקופת הביטוח.
 - 2.2.2 שינויים עד 25% מחייבים הודעה של הקבלן או המזמין לחברת הביטוח.
 - 2.2.3 שינויים מעל 25% מחייבים הודעה לחברת הביטוח וקבלת אישורה בכתב.
 - 2.2.4 פרמיית הביטוח שתיגבה מהקבלן תותאם לשינויים בהיקף החוזה.
 - 2.2.5 מודגש בזאת, כי החובה הראשונית להודעות של שינויים בהיקף החוזה חלה על הקבלן.
- 2.3 אי הודעה של הקבלן לחברת הביטוח על שינויים בהיקף החוזה בשיעור שעד 10% מסכום החוזה והרחבות בשטח הפרויקט לא פגעה בזכויות המזמין כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
- 2.4 הבסיס לשיפוי על-פי הפוליסה בעקבות אובדן או נזק יהיה עלות התיקון ו/או החלפה בפועל של הרכוש שניזוק למצבו החדש, שיבוצעו על-ידי המבוטח תוך פרק זמן סביר, בהתחשב בנסיבות האירוע לרבות תשלומים מיוחדים בגין שעות נוספות, עבודות לילה, עבודות והובלה בשבתות ובחגים, ושכר מומחים (תשלומים מיוחדים ושכר מומחים עד 20% מהנזק ולא יותר מ-\$100,000).
- 2.5 הביטוח לא כפוף לתנאי ביטוח חסר עד 10% מסכום החוזה.
- 2.6 הכיסוי כולל, בין השאר, כיסוי לנזקי רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון ונזקי טבע אחרים, פרעות שביתות ונזק בזדון.
- 2.7 רכוש המזמין ייחשב כרכוש סמוך ו/או כרכוש שעליו עובדים.

3. ביטוח אחריות כלפי צד הציבור (צד שלישי)

- 3.1 ביטוח זה מבטח אחריות כלפי צדי שלישי על-פי דין של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם בגין אובדן או נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו, נזקי גוף ו/או רכוש עקב פעילות כלשהי הקשורה במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות נשוא החוזה ו/או בקשר עימו.
- 3.2 ביטוח זה כולל בין השאר את החוראות, כדלקמן:
 - 3.2.1 אין מגבלה לחבות עקב פריקה וטעינה וכלי הרמה.
 - 3.2.2 הביטוח יחול גם לגבי כל מי שהמזמין אינו חייב בתשלום דמי ביטוח לאומי עבורם.
 - 3.2.3 הביטוח מחריג חבות המכוסה על-פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים של הקבלן. החרגה זו תחול על המזמין ועובדיו שאינם עובדיו ישירות בפרויקט. (על עובדי המזמין העובדים ישירות בפרויקט יחול פרק ביטוח חבות מעבידים).
 - 3.2.4 סעיף אחריות צולבת.
 - 3.2.5 הביטוח מורחב לכסות נזק לכבלים או מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות, בכפוף לבדיקה מוקדמת אצל הרשויות המוסמכות.
 - 3.2.6 חבות בגין נזקי גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו.
 - 3.2.7 הביטוח כולל כיסוי תביעות תחלוף (שיבוב) המוסד לביטוח לאומי.

4. ביטוח אחריות מעבידים:

ביטוח זה מכסה חבות חוקית בגין פגיעה גופנית, נפשית או שכלית לכל אדם המועסק בקשר לביצוע העבודות.

5. החוראות הבאות חלות על כל הביטוחים הנ"ל:

- 5.1 בחתימה על מסמך זה מאשרת חברת הביטוח הוצאת כל הפוליסות עם גבולות אחריות המצוינים בסעיף 1.

טעיפים: 251-91

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5.2 הוראות נספח זה עולות על האמור בפוליסות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הפוליסות יגברו הוראות נספח זה.

5.3 המבוטחים לפי הפוליסות הינם הקבלן ועובדיו, קבלני משנה שלו ועובדיהם או מי מטעמם, וכן המזמין, עובדיו וכל הבאים מכוחו או מטעמו. פוליסות הביטוח כוללות סעיף מפורש בדבר ויתור על זכת המבטח לתחלוף כלפי המזמין, מנהליו ועובדיו (למעט כלפי הפועל בזדון במקרה של מעשה בזדון, ולמעט אחריותם המקצועית לש מי שבאים מכוחו או מטעמו).

5.4 ביטוח עבודות קבלניות כפוף לסעיף השבה אוטומטית לקדמותו של סכום הביטוח לאחר נזק, תמורת פרמיה.

5.5 לפי דרישת הקבלן ו/או המזמין שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5.6 נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נחיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם למזמין. אולם תשלום על ידי המזמין יבטל תוקף ההודעה.

5.7 תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.

5.8 הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין.

5.9 למרות הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של פרמיה או חלק ממנה, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על-ידי המבטח בתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב למזמין, לפחות 60 יום לפני מועד הביטול. למזמין עומדת הזכות לשלם את יתרת הפרמיה במקום הקבלן ולהשאיר את הביטוח בתוקף, במקרה של ביטול עקב אי תשלום פרמיה.

5.10 הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ותשלומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

5.11 נזק לרכוש או לגוף באתר בו קיימים מספר קבלנים:

5.11.1 ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של הקבלן האחראי לנזק.

5.11.2 במידה וקיימת אחריות משותפת של מספר קבלנים באתר ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברות הביטוח של כל הקבלנים המעורבים לפי תרומתם היחסית לנזק שתקבע על-ידי שמאי/בורר, כמפורט להלן:

5.11.2.1 שמאי/בורר מוסכם שימונה תוך 30 יום מיום האירוע על-ידי חברות הביטוח המעורבות.

5.11.2.2 לא הוסכם בין החברות במשך 30 יום על שמאי/בורר מוסכם ימונה השמאי/בורר על-ידי ראש מנהל תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון.

5.11.2.3 השמאי/בורר מוסכם יהיה חייב למסור את החלטתו תוך 30 יום ממועד מינויו, והחלטתו תהיה סופית.

5.12 חריג/תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור השטח, נקיטת אמצעי זהירות וכיו"ב כן כל חריג/תנאי הבא להקטין את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן ו/או קבלני המשנה לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין. לצורך הרחבה זו לא יחול הכיסוי על רכוש הקבלנים ו/או קבלני המשנה וכן לא יחול על ציוד, חומרים וחלקי מבנה שטרם הורכבו בפרויקט.

5.13 הפוליסות כוללות תנאי מפורש לפיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמין והן מהוות ביטוח ראשוני וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי המזמין. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע ו/או המקטין ו/או המגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המזמין ולגביו. הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע על-פי תנאיו, ללא זכות השתתפות.

דניאל

ת.ד. 511607103

סעיפים: 251-91

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

בביטוחיו וללא זכות לתבוע ממבטחיו השתתפות בנטל החיוב, כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981.

14. זכויות המזמין לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכד', ובתנאי שהנהלת המזמין לא ידעה (מנהל או ראש אגף או ראש מנהל) על קרות האירוע.

5.15 ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישורנו לקיום תנאי הפוליסה בהם מחוייב הקבלן ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

5.16 מספר פוליסה: _____

5.17 פרטי סוכן: שם: _____ כתובת: _____ טלפון: _____

ולראייה באנו על החתום:

שמות החותמים

חתימת המבטח (חותמת וחתימה)

תאריך

ד
ח.פ. דניאל
ח.פ. לבינין בע"מ
511607103 ח.פ.


מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

טבלת עזר לדרישות משב"ש – הקצאת קרקעות
לא יפחתו מ- / לא יעלו על-

מרכז מסחרי: 1,000 מ"ר = 20 יחיד
עד 2,000 מ"ר = קטגוריה A
2,000 מ"ר – 10,000 מ"ר = קטגוריה B
מעל 10,000 מ"ר = קטגוריה C.

במכתרים הכוללים בניית יח"ד ומרכז מסחרי – יש לערוך חישוב משותף לצורך קביעת הקטגוריה.

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			ביטוח עבודות קבלניות:
100,000 דולר	50,000 דולר	25,000 דולר	נזק לרכוש סמוך או רכוש שעליו עובדים: בסכום השווה ל- 10% מסכום העבודות לא יפחת מ- * * הנדל"ח הסכומים עפ"י שיקול-דעה המפקח בשטח פינוי הריסות: בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות על בסיס נזק ראשון לא פחות מ-
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: "נזק עקיף" נזק ישיר - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
עפ"י ערך עבודות 200,000 דולר	עפ"י ערך עבודות 50,000 דולר	עפ"י ערך עבודות 10,000 דולר	נזק כתוצאה מתכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה: בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, לא פחות מ-
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות לא תעלה על -
200,000 דולר	10,000 דולר	3,000 דולר	

סעיפים: 91-251.

ב. דניאל

חב' לבניין בע"מ
ד.ח.פ. 511607103



מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
---------------------------	--------------------------------	-------------------------	--

פרק צד ג'			
גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית לא תעלה על-	500,000 דולר	2,000,000 דולר	5,000,000 דולר
השתתפות עצמית נזק גוף לא תעלה על – נזק רכוש לא תעלה על-	0	0	0
נזק עקב החלשות משען/זעזוע גבול אחריות עד 20% מהיקף העבודה אך לא יפחת מ- השתתפות עצמית 20% מהנזק ולא פחות מההשתתפות העצמית הקבוע בפוליסות לנזקים אחרים	25,000 דולר	125,000 דולר	500,000 דולר
ביטוח חבות מעבידים			
גבול אחריות לתובע לא יפחת מ-	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר
גבול אחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מ-	5,000,000 דולר	5,000,000 דולר	10,000,000 דולר
השתתפות עצמית לא תעלה על –	1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר

ד. דניאל
חבר לבינוי בע"מ
ח.פ. 511607103

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל: 5847211
תאריך: 10.08.2011

22/89259

הנדון: מכרז: 10004/2010 פרוייקט: 21242 מגרש 1-8 חוזה:

מחזור: 5 ישוב: 27 י-ם - רמות אלוך אתר: 1 אתר: 01 יח"ד: 158

ערבות לביצוע הבניה - 1,081,245 ש"ח בתוקף עד 21.06.2014 מדד תשומות בנייה
לפי סדר התשלומים הבא

ביטוחים כנדרש לפי החוזה.
~~חברה מבוטא על פהוק.~~

~~בברכה~~
שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

סמנכ"ל לשירות וכלכלה ממ"ר
חשבות
- כאן
- כאן

העתק : רונן כהן-שור
מלי שרביט
דבורה שרבף
לאה הופמן

אישור הגזברות - קיבלתי הערבות האמורה לעיל חתימה



מס אחיד במשק

2' 6" 5 per.

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה 2/242 ישוב יבולת ים 158 יח"ד

הכל בהתאם לחוזה שבנדון, שייחתם ביניכם ובין משרד הבינוי והשיכון.

4.8.11