

הסכם התקשרות

שנערך ונחתם ביום _____ חודש _____ שנת 2019

בין: _____
 כתובת: _____
 טלפון: _____
 פקס: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "בעל ההיתר/מבקש ההיתר/ הלקוח")

מצד אחד.

לבין: אנג' מכון הבקרה הארצי בע"מ ח.פ. 515485241

מרחה אל מסלה 5, ת.ד. 132 כפר כנא 16930

(להלן: "מכון הבקרה/המכון")

מצד שני.

לגבי הבניה בנכס שכתובתו: _____ גוש _____ חלקה _____ מס' תיק רישוי _____
 מגרש עפ"י תב"ע _____ שבסמכות הועדה לתו"ב _____.

(להלן: "העבודות" ו/או "הבניין" ו/או "הפרויקט").

הואיל והלקוח מעוניין להתקשר עם מכון הבקרה בהתאם לנדרש בהוראות הדין לרבות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ובתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי") לביצוע השירותים הבאים (יש לסמן את השירותים הנדרשים):

בקרת תכנן כהגדרתה בסימן ג' לתקנות הרישוי (להלן: "בקרת התכנן"), לבקשה להיתר שמספרה _____ (להלן: "הבקשה להיתר").

בקרת ביצוע בהתאם להגדרתה בחלק ז' וחלק ח' סימן א' לתקנות הרישוי (להלן: "בקרת ביצוע").

והואיל ומכון הבקרה הסכים לקבל עליו את מתן השירותים הנ"ל כהגדרתם בתקנות הרישוי וכן בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ובהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם ובכפוף להוראות חוק התכנון והבניה ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו) התשע"ח - 2018 (להלן: "תקנות מכוני בקרה")

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא להסכם זה על כל הצהרותיו וקביעותיו והוראות חוק התכנון והבניה ותקנות הרישוי ותקנות מכוני בקרה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מכון הבקרה מצהיר שהוא מכון מוסמך לבקרת מבנים בישראל וניתן לו רישיון לפי סעיף 158טו לחוק התכנון והבניה להפעלת מכון בקרה.
3. מכון הבקרה מצהיר שהוא מבוטח כנדרש על פי תקנות מכוני הבקרה אצל חברת ביטוח מוכרת ומורשת.
4. המכון מצהיר כי ברשות והאמצעים, הידע, הכישורים, הניסיון והמיומנות לביצוע עבודת הבקרה עפ"י דרישות החוק והתקנות הנ"ל.
5. הצדדים מצהירים ומאשרים, במפורש, כי לא יהיו יחסי עובד ומעביד בין המזמין ובין המכון ו/או בין המזמין לבין מי מעובדי המכון.
6. בכל סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הדין, לרבות אך לא רק חוק התכנון והבניה ותקנותיו הנ"ל, יגברו הוראות הדין.

התחייבויות הצדדים

7. המכון יבצע בקרה לפרויקט הנדון, כמפורט בהסכם ובנספחיו ובהתאם לתנאי ההסכם ולהוראות הדין והלקוח יקבל מהמכון את השירותים המפורטים.
8. הלקוח מתחייב לעמוד בכל הוראות החוק והתקנות, לרבות תקנות מכוני הבקרה, והוא מתחייב להעביר למכון את כל המסמכים הנדרשים עפ"י סעיף 158 כד' לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו לרבות תקנה 39 לתקנות מכוני הבקרה. וזאת בתוך 3 ימי עבודה מיום חתימת הסכם זה.
9. מכון הבקרה יספק ללקוח שירותי בקרה במקצועיות, במיומנות ובחריצות ובהתאם להנחיות ונהלי המכון, הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, מנהל התכנון ודרישות חוק התכנון והבניה על תקנותיו.
10. הלקוח יסייע ויספק למכון כל מידע ועזרה הנדרשות לו למילוי תפקידו.
11. בעת בקרת ביצוע, הלקוח יהיה אחראי לגישה בטוחה אל אתר הפרויקט כל אימת ומכון הבקרה נדרש לה. יובהר כי ככל שלא תתאפשר גישה בטוחה לאתר הפרויקט ו/או למקום הבדיקה לא ניתן יהיה לחייב חבות כלשהי את מכון הבקרה בנוגע לעיכוב שיגרם בבדיקת הפרויקט בשל כך.
12. הלקוח מתחייב להודיע למכון הבקרה מראש על כל שינוי מתוכנן במהלך הביצוע.
13. הלקוח מתחייב לשתף פעולה עם המכון, ובכלל זה להודיע לו על כל מידע העלול להיות קשור לגרימת נזק לנפש או לרכוש.

עמידה בדינים

14. הלקוח יהיה אחראי בלעדית על הספקת ויישום אישורים או רישיונות הנדרשים על ידי המכון לצורך הבקרה, למעט אלה המסופקים עפ"י דין ע"י המכון.

15. הלקוח יהיה אחראי באופן בלעדי לתאימות הפרויקט לכל לדין. הלקוח יהיה אחראי בלעדית על התכנון, בנייה, ניהול הפרויקט ופיקוח וכל עבודה נוספת. השירותים לא כוללים יעוץ ללקוח או ניהול הפרויקט להבטחת התאימות.
16. מכון הבקרה ינקוט בצעדים, בהתאם לתקנות, על מנת לאפשר את השלמת הבקרה בתאימות לכל דין, יחד עם זאת מתן חוות דעת חיובית מצד המכון אינה מהווה אישור לתאימות הפרויקט לכל דין ואינה פוטרת את הלקוח מחובותיו כאמור בהסכם ובכל דין.
17. השירותים נשוא הסכם זה אינם כוללים ייעוץ ללקוח מכל סוג שהוא, ואינם כוללים את ניהול הפרויקט ו/או עזרה בניהולו.

גבול האחריות הכוללת, והגבלת חבות

18. מתן היתר לפי החוק ו/או התקנות אינו מסיר אחריות מהלקוח או באי כוחו או מי מטעמו בשל נזקים או כשלים שיגרמו כתוצאה מאי קיום ההוראות המפורטות בחוק ו/או בתקנות ועל פי כל דין.
19. בשום מקרה לא יישא המכון באחריות או חיוב משום סוג שהוא לפעולות הלקוח או מי מטעמו, לעבודה ו/או לטיבה ולא יחויב בכל נזק מכל סוג שהוא שייגרם לצד שלישי כתוצאה מביצוע העבודה או כתוצאה מהתנהלות הלקוח ו/או מי מטעמו.
20. מכון הבקרה לא יהיה חייב בפיקוח על עבודות הקבלן או קבלני המשנה ולא יהיה אחראי לכך.

התמורה

21. הלקוח ישלם למכון הבקרה בעבור שרותיו ובעבור כל תוספת עבודה נדרשת בהתאם לנקוב ולמפורט בתקנות מכוני הבקרה. ככל שתקבע על ידי מינהל התכנון תקופה לתשלום אגרה במקום הלקוח תשלום האגרה בתקופה זו על ידי המינהל במישרין.
22. תחשיב התמורה יעשה ויקבע ע"י מכון הבקרה בהתאם לנקוב ולמפורט בתקנות מכוני הבקרה, ויפורט בנספח א' להסכם זה.
23. התמורה תשולם למכון, מראש ובמזומן כמפורט בנספח התמורה להסכם זה, התשלום יעשה באופן מקוון ישירות לחשבון הבנק של מכון הבקרה.
24. שכר הטרחה הנקוב בתקנות מכוני הבקרה כולל את העלויות וההוצאות הקשורות במתן השירותים של מכון הבקרה, למעט הוצאות ועלויות שאינן כלולות עפ"י הדין ו/או עפ"י תקנות מכוני הבקרה.
25. חלק א' של התמורה - היא האגרה המשולמת בגין בקרת התכנן אשר תשולם מיד עם החתימה על הסכם זה. תשלום האגרה ע"י מבקש ההיתר הינו תנאי לתחילת עבודת המכון וכל איחור/עיכוב שיגרם בגין אי תשלום האגרה הינו באחריות מבקש ההיתר והוא יגרום להפסקת מנין הימים לביצוע עבודות המכון.

שינויים ועבודות נוספות

26. הלקוח ידווח למכון בהיודעו על תוספת עבודה ו/או שינויים ו/או עיכובים הנגרמים בשל שינוי בתכנן הבניין, שנוי בלוחות הזמנים ושלבי ביצוע הבניין ועל אי עמידת הלקוח במחויבותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין

27. הלקוח מתחייב לבצע תיקונים והשלמות מיד עם קבלת ההודעה ממכון הבקרה וכן מתחייב להעביר למכון כל מסמך ו/או הבהרה שיידרשו על ידי המכון לצורך מתן השירותים.
28. במקרים כגון אלה המפורטים לעיל, וכן במקרים הבאים, הלקוח ישלם למכון עבור העבודה הנוספת: פגישות נוספות/ביקורים נוספים או כל תוספת עבודה בשל אי תאימות הפרויקט לתקנות או לכל דין; שינויים ניכרים בלוח הזמנים של הפרויקט.
29. מכון הבקרה יעביר ללקוח דרישה באשר לסכום התוספת לתמורה תוך ציון בגין מה מחויבת התוספת והלקוח ישלם למכון הסכום הנדרש בגין תוספת התמורה בתוך 5 ימי עסקים מיום שהועברה לו הדרישה.

סיום התקשרות

30. חוזה זה יכול שיבוא לידי סיום בטרם הושלם וקיים במלואו בין אם ע"י הלקוח ובין אם ע"י מכון הבקרה בהתאם להוראות הדין לרבות בהתאם להוראות פרק ו' לתקנות מכוני בקרה.
31. בוטל ההסכם ההתקשרות, ישלם הלקוח למכון הבקרה את כל התשלומים המגיעים לו עד יום הביטול. בתוספת מחצית התשלום של השלב הבא ותשלום על עבודות נוספות שבוצעו עפ"י תקנת מכוני בקרה.
32. סיום התקשרות לא יפגע בכל זכות או תרופה של מי מהצדדים שהיו זכאים להם ביום הסיום.

אחריות בניקין

33. הלקוח יהיה אחראי באופן בלעדי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף או לנזק רכוש, שיגרם על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו, לכל צד שלישי ו/או שייגרם למכון הבקרה כתוצאה ממעשה או מחדל מצד הלקוח, שנובע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או מהתחייבויותיו עפ"י דין.
34. הלקוח מצהיר ומסכים על כל המשתמע מכך, כי אין בהוצאת פוליסת ביטוח על ידי המכון בכדי לצמצם את היקף אחריותו של הלקוח עפ"י ההסכם ועפ"י הדין או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המכון. בכל מקרה מוסכם כי אחריותו של מכון הבקרה בנויקין כלפי הלקוח היא בגין עוולת הרשלנות בלבד וכי האחריות תהיה מוגבלת עד לסכום הביטוח הנדרש מהמכון בהתאם לחוק ולתקנות מכוני בקרה.
35. הלקוח יהיה אחראי בלעדית כלפי המכון ו/או כל צד ג' ויישא בחבות המוטלת עליו בגין פגיעה או כל נזק מכל סוג שהוא שייגרם לכל צד ג' עקב מעשה ו/או מחדל של הלקוח או עובדיו או מי מטעמו בכל הקשור לתכנון וביצוע הפרויקט.
36. הלקוח ישפה את המכון הבקרה בגין כל תביעה, דרישה, נזק או סכום שיאלץ לשלם לצד ג' כפיצוי על נזק שנגרם עקב כל מעשה ו/או מחדל מצד הלקוח ו/או מצד מי מטעמו בקשר להתחייבויות הלקוח עפ"י דין.

הודעות

37. כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה.

38. כל הודעה שנשלחה בדואר רשום על ידי צד אחד למשנהו, לפי הכתובת כאמור בכותרת להסכם זה לעיל תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד שכנגד תוך 72 שעות ממועד שיגורה בדואר, אם בפקס - בתוך יום עסקים מיום שיגורה, ואם על ידי שליח - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מכון הבקרה

_____	_____	_____	_____	_____
חתימה	חותמת	מס' רישיון	ח.פ.	שם התאגיד

הלקוח

_____	_____	_____	_____	_____
חתימה וחותמת	טלפון נייד	ת. זהות/ח.פ.	שם משפחה	שם פרטי

נספחים

נספח א' – נספח התמורה

1. האגרה הכוללת שישלם הלקוח למכון הבקרה עבור מלא שירותיו תהיה בסך של _____ ש"ח.
(לסכום זה יתווסף מע"מ כחוק), תחולק ותשולם כדלקמן:
 - א. סכום של _____ ש"ח + מע"מ ישלם הלקוח למכון הבקרה בתוך 3 ימי עבודה מיום חתימת הסכם זה.
 - ב. סכום של _____ ש"ח + מע"מ יועבר עד ליום _____ וזאת בעבור אגרת בקרת הביצוע.
2. תשלומים נוספים:
 - א. לעת החתימה על הסכם ההתקשרות למתן שירותים וכנגזר ממסמכי הפרויקט יחויב הלקוח בתשלומים נוספים בסך של _____ ש"ח וזאת בגין _____.
 - ב. ככל ובמהלך ביצוע בקרת התכן ו/או בקרת הביצוע יעלה הצורך בעבודות חריגות/עודפות המחייבות בתוספת תמורה יודיע המכון ללקוח על דרישת תשלומים נוספים תוך פירוט מקורה בהתאם לתקנות מכוני הבקרה.
3. התשלומים יבוצעו בהעברה בנקאית לח"ן הבנק של המכון. שפרטיו הינם:
ח"ן _____ בנק _____ סניף (מס' סניף) _____.
4. המכון יוציא ללקוח חשבוניות מס ואישורי קבלה כחוק, על תשלומים שנתקבלו אצלו מן הלקוח.
5. הלקוח מצהיר כי הינו מוותר בזאת על כל טענה ו/או זכות ו/או אפשרות של קיזוז ו/או שיפוי ו/או עיכוב של כספים המגיעים למכון כמפורט לעיל בנספח זה.

חתימות הצדדים

מכון הבקרה

הלקוח

נספח ב'

פירוט נוסף של מחויבות הצדדים :

3.1. מחויבויות כלליות מכון הבקרה

3.1.1 המכון יערוך בקרה בהתאם לנדרש ובכפוף להסמכתו¹ :
בקרת תכן לבקשה להיתר בניה בהתאם לכל דין, לאחר בדיקת וקבלת החלטת רשות הרישוי וקבלת כל המסמכים הנדרשים על פי התקנות וכמפורט בנספח ג' להלן.
בקרת ביצוע לפרויקט בהתאם לכל דין, לאחר שניתן היתר בנייה בתוקף והלקוח מסר את כל המסמכים והאישורים הנדרשים עפ"י התקנות וכמפורט בנספח ד' להלן.

3.1.2 בשלב בקרת תכן יעמוד מכון הבקרה בזמנים ותנאים הבאים :

- א. בדיקת תנאים מוקדמים בתוך 5 ימים, וקליטת הבקשה עם מילוי התנאים המוקדמים.
- ב. העברת רשימת הערות לתיקון/הבהרה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ- 15 יום לאחר השלמת החומר הדרוש לבקרת התכן.
- ג. השלמת בקרת תכן בתוך 30 ימים מסיום קליטת הבקשה והעברת דו"ח מסכם בהתאם לתקנות לרשות הרישוי, לעורך הבקשה וללקוח.
- ד. בתום בקרת התכן הוצאת אישור כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות/לא תקינות (עפ"י העניין) בהתאם לסעיף 145(ב3) בחוק.

3.1.3 בשלב בקרת הביצוע יעמוד מכון הבקרה בזמנים ותנאים הבאים :

- א. בדיקת הבקשה להתקשרות על צרופותיה לרבות קיומן של דרישות התכן לתחילת ביצוע העבודות תעשה בתוך 14 יום מיום הגשת הבקשה.
- ב. מסירת הודעה לבעל ההיתר, לאחראי לביקורת על הביצוע ולרשות הרישוי בתוך 14 יום אם מצא כי המסמכים שהוגשו לצורך התקשרות לבקרת ביצוע תקינים. כמו כן יפעל המכון בהתאם תקנה 67 בתקנות.
- ג. מסירת הודעה לאחראי לביקורת על הביצוע ולעורך הבקשה בתוך 14 יום אם מצא כי המסמכים שהוגשו לצורך התקשרות לבקרת ביצוע אינם תקינים ופרוט דו"ח הליקויים.
- ד. העברת חוות דעת לרשות הרישוי בהתאם לנדרש בכל שלב בבקרה בהתאם לכל דין.
- ה. בתום הבניה- הוצאת אישור כי ביצע בקרת ביצוע והיא נמצאה תקינה, לרבות הפרטים הטעונים השלמה לשם קבלת תעודת גמר ו/או השינויים המרחביים שנערכו בבקשה ככל שנערכו כאלה.
- ו. במקרה של בנייה בשלבים יפעל המכון בהתאם לתקנה 65(ב) בתקנות.

3.2. מחויבות הלקוח ומידע נדרש

3.2.1 לשם בקרת תכן הלקוח יגיש את הבקשה למכון בהתאם לתקנות ובכלל זה את כל המסמכים והצרופות אשר פורטו בתיק המידע ובהחלטת רשות הרישוי שיש להגישם.

3.2.2 לשם בקרת ביצוע יגיש האחראי על הביקורת לביצוע למכון את הפרטים והצרופות בהתאם לתקנה 64 בתקנות.

¹מחק את המיותר

3.2.3 במקרה של ביצוע בשלבים יפעל בעל ההיתר בהתאם לתקנה 65(א) בתקנות.

3.2.4 הלקוח או מי מטעמו יספק למכון מעת לעת בהתאם לדרישתו את המסמכים/ המידע/ יבצע השינויים הנדרשים למכון לצורך התאמת הבקשה לדרישות הוראות התכן.

3.2.5 קבע המכון כי נדרשים שינויים בביצוע לצורך התאמת הבניה דרישות התכן ההיתר יגיש האחראי על הביצוע למכון מסמכים מתוקנים בתוך 14 ימים ממועד הודעת המכון.

3.2.6 על האחראי לביקורת על הביצוע לדווח למכון הבקרה, על כל שינוי שנעשה במסמכי התכן ו/או בביצוע/ במינויים/ בלוחות הזמנים/ בכל שינוי שיש לו השלכה על התכנון ו/או הביצוע.

3.2.7 בעל ההיתר ומי מטעמו יעמדו בהוראות סימנים ג' ו-ד' בחלק ח' וחלק י' בתקנות.

תפקידיו וסמכויותיו של מכון הבקרה

מכון הבקרה יפעל לביצוע בקרת הפרויקט בתאום עם נציג בעל ההיתר, שיאפשר לו

א. לדרוש תיקונים בתוכנית בקרת האיכות שתוגש לאישור מנהל הפרויקט.

ב. לראיין אנשי צוות בקרת האיכות.

ג. לבחון את התאמת המתקנים והציוד של מעבדת בקרת האיכות לדרישות העבודה.

ד. לדרוש לבצע בדיקות במעבדה מוסמכת שאיננה המעבדה שבשרות הקבלן אם מערך בקרת האיכות ו/או המעבדה שבשירותו מתפקדים באופן לקוי.

ה. לוודא בדיקתם של כל המוצרים המסופקים לאתר, כולל בדיקות מדגמיות של מוצרים בעלי תו-תקן אותו-השגחה על פי הצורך.

ו. לדרוש תגבור בכמות הבדיקות מעבר לנדרש במסמכי ההסכם האחרים כגון עקב שינויים בגודל מנות עיבוד ביחס לקבוע במפרט, הצורך בבדיקות חוזרות במקרים של ספק, וכו'.

ז. לקבוע אבני-דרך בכל שלב של תהליך מבוקר, לרבות "נקודות- עצירה", גם אם הוגדרה מראש כ"נקודת-בדיקה" או לא הוגדרה כלל בנוהלי העבודה של הקבלן.

ח. לקיים ביקורים, מבדקים ולעיין ביומני הבקרה באתר, טפסי הבדיקות וכל מסמך אחר הקשור לעבודת בקרת האיכות בכל עתו ללא כל מגבלות.

ט. להורות על שימוש ו/או להשתמש בציוד הקבלן באתר לביצוע בדיקות מדגמיות ולהדגמת תהליכי ביצוע הבדיקות לצורך בחינת תפקוד מערך הבקרה באתר.

י. לוותר על ביצוע קטעי מבחן או לדרוש ביצוע קטעים נוספים עד להשגת האיכות הנדרשת בתקנים ו/או במפרטים.

יא. לבצע פעולות פיקוח, מבדקים חלקיים של נהלי בקרת תהליך, ומבדקים של איכות תוצאות העבודה בכל עת, ללא כל הודעה מראש.

יב. לפסול כל אצווה או שטח משנה שיראו חזותית כבלתי-מתאימים או כלא אחידים

יג. לדרוש ביצוע סוגי בדיקות מיוחדות שאינן נזכרות במסמכי ההסכם בהתאם לצורך.

נספח ג'

רשימת תיוג - המסמכים / קבצים שעל הלקוח להעביר למכון הבקרה כתנאי לביצוע בקרת התכן

- נספח מיגון
- נספח יציבות
- נספח בטיחות אש
- נספח סניטארי
- נספח תרמי
- נספח אורור
- נספח איטום
- נספח קרקע ודו"ח ביסוס
- נספח ניקוז
- פרשה טכנית בריאותית
- פרשה טכנית סביבתית