

חוזה

שנערך ונחתם בעין כרמל ביום 22 לחודש ספטמבר שנת 2022

בין

המועצה האזורית חוף הכרמל

(שתקרא להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבין

חברת פיתוח 500 בעתלית בע"מ, ח.פ. 515380384

אצל עו"ד ליאור עמר מדרך יפו 145 א חיפה

(שתקרא להלן - "החברה")

מצד שני

והמקרקעין המהווים את כל שטח תכנית מתאר מקומית חכ/500 "שכונת מגורים בגוש 10533 במזרח עתלית" (להלן: "התכנית") הינם המקרקעין בגוש 10533 חלקות 20, 21, 54 ח"ח 7, 8, 98, 22, (לפני רישום פרצלציה) כולם יחד ייקראו להלן - "המקרקעין"; פרטי הגושים והחלקות העדכניים מפורטים בנספח י"ז להלן.

והואיל

והחברה מצהירה כי בעלי מניותיה הינם בעלי מגרשים מתוך המקרקעין המיועדים ל-200 יח"ד;

והואיל

ויש לבצע עבודות פיתוח במקרקעין כדי לאפשר את הקמת שכונת המגורים על פי התכנית הנ"ל הכוללת 242 יחידות דיור ושטחי ציבור;

והואיל

ובתחומי המקרקעין ובסמוך להם נדרש לבצע עבודות פיתוח ציבורי וטרם נחתמו חוזים לביצוען, ובין היתר נדרש להתקין תשתיות ביוב ומים וכן לבצע עבודות ניקוז שטח, תיעול, גינון, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחובות, פיתוח נופי, תשתיות בזק, תשתיות טל"כ, גדרות, פיתוח שצ"פ ושפ"פ העתקת ונטיעת עצים הנחת מובילי מים קרקעיים ועוד (להלן - "עבודות הפיתוח");

והואיל

והחברה פנתה ביוזמתה למועצה בבקשה להתיר לה לבצע עבור המועצה ובמימון עצמי את כל עבודות הפיתוח בכל תחום המקרקעין התחום על פי התשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - "נספח גבולות ביצוע")

והואיל

ו-"הקו הכחול של התכנית") וזאת על מנת להשלים ביעילות את בניית השכונה וזאת בשטח התחום בצבע כחול כמפורט "בנספח גבולות ביצוע" וכמוגדר להלן ;

והואיל ומליאת המועצה אישרה בישיבתה מיום 23.01.2017 את עקרונות הסכם הפיתוח במתחם חכ/500 ;

והואיל ומליאת המועצה אישרה בישיבתה מיום 29.08.2022 את ההתקשרות עם החברה בהסכם זה ;

והואיל והחברה מצהירה כי ביכולתה לבצע את העבודות, באופן המקצועי ביותר ובידיה כל הכלים והאמצעים הדרושים לביצוע העבודות ;

והואיל והמועצה נעתרה לבקשת החברה, בתנאים ובכפוף להוראת חוזה זה ותנאיו המפורטים להלן ;

אי לכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא לחוזה זה על תנאיו ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים לכל דבר ועניין.

פרשנות והגדרות

2. בחוזה זה יהיו למונחים ולביטויים הבאים המשמעות המתוארת בצדס כדלקמן :

כהגדרתם במבוא.	"המקרקעין"
עבודות הפיתוח הציבורי עבור שכונת מגורים בת כ- 242 יחידות דיור ושטחי ציבור, על 148,774 מ"ר לכלל היעודים בתכנית כמפורט בחוזה.	"הפרויקט"
הפרויקט מחולק לשלבי ביצוע בהתאם לתיאום מוקדם שנערך בין החברה למועצה ובהתאם לנספח ב' "שלבי ביצוע" המצורף להסכם זה.	"שלבי ביצוע"
מי שמונה על ידי מהנדס המועצה להבטחת איכות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחומי השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וכמפורט בנספח י"ח - הבטחת ובקרת איכות.	"מנהל הבטחת איכות"

<p>מי שמונה על ידי מהנדס המועצה לבצע פיקוח על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט.</p>	<p>"המפקח"</p>
<p>מי שמונה על ידי החברה לבקרת איכות על עבודות הפיתוח שיבוצעו בפרויקט בתחומי השטחים הציבוריים בהתאם לתוכניות וכמפורט בנספח י"ח – הבטחת ובקרת איכות.</p>	<p>"מנהל בקרת איכות"</p>
<p>מי שמונה על ידי החברה ועל חשבונה ואושר ע"י המהנדס לניהול ותאום תכנון וביצוע הפרויקט.</p>	<p>"המנהל" או "מנהל הפרויקט"</p>
<p>חברת ביצוע בדיקות חומרים ואיכות ביצוע עבודות הנדסיות מוסמכת ומאושרת, שתועסק ע"י החברה ועל חשבון החברה. המעבדה תהיה אחראית על בקרת האיכות של העבודות שתבצע החברה. בקרת האיכות תבוצע ע"פ המפרטים וע"פ נספח י"ח. המעבדה תופעל ע"י מנהל בקרת האיכות ומעבדה נוספת תופעל ע"י מנהל הבטחת האיכות.</p>	<p>"המעבדה"</p>
<p>תכנית מתאר מפורטת חכ/500 החלה על המקרקעין.</p>	<p>"התכנית"</p>
<p>המפרט הבין משרדי - מפרט טכני הנדסי הכולל הוראות והנחיות לפיתוח התשתיות והשטחים הציבוריים. הצדדים מסכימים כי מפרט הספר הכחול מהווה את הבסיס לתכנון ולביצוע, העבודות יבוצעו על פי התכנון המפורט המופיע במפרטים ובתוכניות העבודה המצורפות כנספחים לחוזה.</p>	<p>"ספר כחול"</p>
<p>התכניות והמפרטים לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לתחום התכנית כפי שתאושרנה בכתב, בטרם תחילת ביצוע, על ידי המועצה ותצורפנה כנספחים לחוזה זה. התכניות יחשבו כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.</p>	<p>"התכנון"</p>
<p>העבודות במקרקעין ו/או בסמוך להם, אשר יבוצעו על ידי החברה ועל אחריותה על פי התכניות, המפרטים וכתבי הכמויות המאושרים ע"י המועצה ומצורפים כנספחים להסכם זה, ובתנאים המפורטים בהסכם זה ולפי הוראות מהנדס המועצה:</p> <p>א. סלילת כבישים ומדרכות כולל: עבודות עפר, ביסוס ומבנה מסעה, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלה, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכות ניקוז תת-קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, חשמל לרבות הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, פילרים והכנות לחדרי שנאים ככל שידרשו ע"י חח"י,</p>	<p>"עבודות הפיתוח"</p>

<p>מעקות, ריהוט רחוב לרבות ספסלים ואביזרי עזר, עצים, גדרות, תמרורים, צביעת כבישים ואבני שפה, שילוט רחובות, הנחת מערכות תקשורת תת קרקעית, וכל עבודה אחרת שתידרש להשלמת הפרויקט על פי התכנון המאושר על ידי מהנדס המועצה והועדה המקומית.</p> <p>ב. סלילת כל הכבישים והמדרכות מחוץ לתחום המקרקעין בתוואי הצבוע בצבע אדום בתשריט המסומן כנספח "ג" לרבות עבודות תיעול וניקוז בתוואי כמסומן בצבע ירוק בתשריט המסומן כנספח "ג" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, וחיבורם לכבישים הקיימים כולל:</p> <p>סלילת הכבישים והמדרכות ברוחבם המלא, לרבות עבודות עפר, מצעים, אספלט, אבני שפה, אבני גן, אבני תעלה, אבן משתלבת במדרכות, קירות תומכים, תיעול, ניקוז לרבות מערכת ניקוז תת קרקעי, תאורה לרבות מרכזיות, עמודי תאורה ופנסים, וחיבורם לכבישים ולתשתיות קיימים של המועצה.</p> <p>ג. עבודות הנחת קווי המים – הנחת כל קווי המים לרבות קווי אספקה לבתים, מערכת הידרנטים, ומערכת השקיה לרחובות ושצ"פים בתחום המקרקעין והנחת כל קווי המים מחוץ לקו הכחול בתוואי הצבוע בצבע סגול בנספח ד' "ביוב ומים" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו על פי תוכניות ומפרטים כפי שיאושרו ע"י המועצה ו/או החברה למים עד לנקודת החיבור לקו המים הקיים של המועצה כולל תכנון ופיקוח בתנאים כמפורט בחוזה זה על פי אישור הרשות הממשלתית למים וביוב בהתאם להוראות חוק העזר: חוק עזר לעתלית (אספקת מים) התשנ"ח 1997.</p> <p>ד. עבודות התקנת קווי הביוב – התקנת כל קווי הביוב הציבורי והביב המאסף על פי תכניות עבודה ומפרטים כפי שיאושרו ע"י המועצה ו/או החברה למים לרבות אספקת והתקנת קווים, שוחות וחיבורי חלקות בכל תחום הקו הכחול ומחוץ לקו הכחול בתוואי הצבוע בצבע אדום בנספח ד' "ביוב ומים" המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו וחיבורם לביב הציבורי הקיים של המועצה על פי תוכניות מאושרות על ידי המועצה והועדה לתכנון ובניה ו/או החברה למים.</p> <p>עבודות הביוב כוללות גם שוחת ביוב בתווך הציבורי שתתן מענה לכל מגרש, כולל "ניפל" עד מעבר לגבול המגרש לשירות כל אחת מיחידות הדיור על חשבון החברה, או על חשבון הבעלים, לפי הענין.</p> <p>ה. עבודות פיתוח השצ"פ – החברה תבצע את כל עבודות פיתוח השצ"פ (לרבות הסוללה האקוסטית וחיבורה לסוללה האקוסטית הגובלת מצפון) כמוגדר בנספח ו' וכמסומן בצבע ירוק וכמוגדר בנספח עבודות פיתוח השצ"פ על פי תכניות, מפרטים וכמויות שיאושרו על ידי המועצה ובכפוף להיתרי הועדה המקומית, לרבות עבודות גינון והשקיה וביצוע מתקני</p>	
--	--

משחקים ומגרשי ספורט ע"פ התכנון המאושר על ידי מהנדס המועצה והועדה המקומית.	
הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.	"הועדה המקומית"
החברה לטיפול במי חוף הכרמל בע"מ.	"החברה למים"
מהנדס המועצה או מי מטעמו.	"המהנדס"
כל מי שיקבע על ידי החברה ויאושר על ידי המועצה/המהנדס לתכנון כל עבודה מהעבודות המפורטות בהסכם זה. המתכנן יתכנן את התוכניות המפורטות ויערוך את המפרטים והתנאים המיוחדים על פי דרישות המהנדס. החברה היא הנושאת במימון המתכנן ועבודות התכנון. תוצרי התכנון יובאו לאישור המהנדס והועדה המקומית לתכנון ובניה. מתכנן – פירושו מספר יועצים ו/או מתכננים המומחים כל אחד בתחומו. כחלק מהסכם זה יועברו כל תוצרי התכנון במלואם למועצה ולחברה למים.	"המתכנן"
מדד מחירים לצרכן – המדד הכללי – המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגין כל חודש קלנדרי.	"המדד"
המדד האחרון הידוע שהתפרסם ביום חתימת חוזה זה (מדד חודש אוגוסט 2022) ושיעורו 106.8 נקודות (בסיס ממוצע 2020 = 100 נקודות).	"המדד היסודי"
מדד מחירי תשומה בסלילה ובגישור המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגין כל חודש קלנדרי.	"מדד תשומות הסלילה"

נספחי החוזה

3. נספחי חוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו והם מסומנים כמפורט להלן:

- א. נספח גבולות ביצוע.
- ב. נספח שלבי ביצוע (טבלה ותשריט).
- ג. נספח תכנון תשתיות כבישים, ניקוז ותיעול, תנועה תמרור ותיאום מערכות.
- ד. נספח תכנון ביוב ומים לביצוע.
- ה. נספח תכנון חשמל תקשורת תאורה וכבלים לביצוע.
- ו. נספח תכנון נופי ושצ"פ לביצוע.

- ז. נספח לוחות זמנים לביצוע.
- ח. שיעורי הקיזוז בגין מגרשי החברה, ככל שיהיו.
- ט. טבלת הגשת חשבון.
- י. ביטוח.
- י"א. המפרט הכללי של האוגדן הכחול בהוצאת הועדה הבין-משרדית שיסופק על ידי המתכנן (לא מצורף למסמכים).
- י"ב. מפרט מיוחד.
- י"ג. תקנון התב"ע ותשריט התב"ע על נספחיה.
- י"ד. תחשיב אגרות והיטלים.
- ט"ו. נוסח ערבות בנקאית.
- ט"ז. אומדן הנדסי לעבודות וכתב כמויות.
- י"ז. דו"ח תצ"ר 1612/2018 – פרטי גושים וחלקות הכלולים בתכנית.
- י"ח. הבטחת איכות ובקרת איכות.
- י"ט. נספח שמירת מצב העבודות וטיפול בנזקים עד המסירה.
- כ'. נוהל מסירת תשתיות + תיק מסירה.
- כ"א. נספח גידור.

תשלום היטלים ואגרות, התחשבנות ותמורה

4. הצדדים מסכימים כדלקמן:
- 4.1. מובהר בזאת כי בעלי כל המגרשים לבנייה במקרקעין יחויבו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח של המועצה לרבות האגרות וההיטלים הבאים: תשלומי הקמה לביוב, היטל סלילה, היטל תיעול, היטל שצ"פ ותשלומי הקמה למים, זאת כקבוע בחוקי העזר של המועצה ובכללי המים והביוב (תשלומים בעד שירותי מים וביוב במועצות אזוריות), התשע"ח-2017 (להלן- כללי הביוב).
- פירוט סכומי ההיטלים והאגרות הנקובים לעיל, בסכומם המעודכן נכון ליום חתימת הסכם זה נכלל בנספח י"ד תחשיב אגרות והיטלים.
- מוסכם כי סכום זה מובא בנספח לשם המחשה בלבד, וכי סכום האגרות וההיטלים בהם יחויבו בעלי הקרקע יהיה כקבוע בחוקי העזר ובכללי הביוב ובהתאם להוראות הקבועות בהם.
- 4.2. מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את התכנון הכולל למתחם ואת עבודות הפיתוח וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו.
- התכנון יבוצע ע"י המתכנן שיאושר ע"י המהנדס. באחריות החברה לוודא קיום ביטוח מקצועי הולם למתכנן.
- ההתקשרות עם המתכננים תהיה של החברה ועל חשבונה, ללא כל התחייבות כספית של המועצה מכל סוג שהוא (גם במידה ולא ייחתם הסכם פיתוח). מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יושלם התכנון ויאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה לתכנון ובניה ומסיבה כלשהי לא

יחתם הסכם הפיתוח עם החברה, הרי שאם תרצה המועצה לחתום על הסכם פיתוח עם יזם/בעלים אחרים זולתה על בסיס התכנון הנ"ל, תחייב המועצה את אותו יזם לרכוש מהחברה את תוצרי התכנון במחיר מוסכם ובלבד שלא יעלה על מחירון משרד השיכון או משרד הביטחון (הזול מהשתיים) בהינתן הנחה של 20%.

4.3. מוסכם כי החברה תבצע על חשבונה את מלוא עבודות הפיתוח למתחם (לרבות התכנון הכולל למתחם) בסך מוסכם של 47,694,048 ₪. סכום הביצוע כולל בצ"מ ותכנון בהתאם לפירוט בנספח י"ד להסכם זה (להלן "התמורה") עפ"י אומדן הנדסי כללי לביצוע העבודות במתחם כולו, **המצורף כנספח ט"ז** וזאת בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. **החברה תוציא חשבונית מס כדין בגין ביצוע העבודות כאמור.** סכום התמורה כולל בצ"מ בשיעור של 2.5% מסכום העבודות, כמוגדר בנספח י"ד.

מובהר בזה במפורש, כי תקציב הפרויקט כפי שבא לידי ביטוי בנספח י"ד לחוזה כולל **השתתפות מוגדלת** של המועצה, בשיעור 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון שקלים חדשים) בגין תשתיות-העל הנרחבות המשרתות את הפרויקט (לרבות התחברות לשכונות גובלות, השתתפות בצירי תנועה ראשיים ובמובלי ניקוז, סוללה אקוסטית ועוד), וסך נוסף של 361,380 ₪ (שלוש מאות ששים ואחת אלף ושלוש מאות ושמנים שקלים חדשים) בגין עדכון מחירים כאמור בנספח י"ד לחוזה, ובסה"כ 5,361,380 ₪; וכי לאור השתתפות המועצה כאמור הופחת הפער בין תחשיב היטלי הפיתוח המיועדים להעברה לחברה, לפי **נספח י"ד לחוזה**, לבין עלות העבודות. סכום זה יועבר לחברה באופן הבא:

מתוך ההיטלים שתגבה המועצה בתחום התכנית, זכאית המועצה לחלק מן ההיטלים כמפורט בנספח ח' לחוזה. חלקה של המועצה בהיטלים (לא כולל החלק המיועד לעבור לחברה למים) יכונה "היטלי על". היטלי העל הראשונים שייגבו בתחום התכנית יועברו לחברה בהתאם לסעיף ההתחשבות עד לסך של 5,361,380 ₪ וישולם לחברה עבור העבודות כאמור בחשבון מס' 1 שתגיש החברה למועצה; אולם יובהר כי בהתאם לתחזיות פוטנציאל הגביה, גביית מרכיב הקרקע לא תספיק כדי לכסות את הסך של 5,361,380 ₪ ויתרתו תשולם מגביית "תשתיות על" בגין מרכיבי הבניין, מתוך היתרי הבניה למגורים הראשונים שיינתנו במתחם.

חלקה של החברה בהיטלים עומד, בהתאם לנספח י"ד, על סך של 39,364,665 ₪ **בתוספת הפרשי הצמדה לפי סעיף 4.8 להלן**, סכום זה הוא התקבול המירבי שלו זכאית החברה לפי הסכם זה, הסכום הוא סופי ולא ישתנה מכל סיבה שהיא, בין כתוצאה משינויים במדד המחירים לצרכן (למעט לפי סעיף 4.8 להלן), בין כתוצאה משינויים בתעריפי היטלי הפיתוח, ובין מכל סיבה אחרת.

4.4. [בוטל]

4.5. הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי הסכם זה הינו פאושלי וכל הפרש אשר יהא קיים בין עלויות ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות **בנספח ט"ז** לבין עלויות ביצוע העבודות בפועל, ישולם ע"י החברה. למען הסר ספק מובהר כי החברה מתחייבת לבצע ולסיים כל העבודות המפורטות בהסכם זה על נספחיו ללא כל דרישות כספיות נוספות מעבר לתעריפי חוקי העזר של המועצה. למרות האמור, במקרה ותדרוש המועצה עבודות נוספות אשר אינן כלולות בתכולת העבודה המפורטת בתכנון, במפרטים או בכתבי הכמויות, תשלם המועצה לחברה תוספת כמפורט בסעיף 8.21 להלן. מובהר כי בכל מקרה בו לא יגיעו הצדדים להסכמה, תהיה המועצה רשאית להפעיל קבלן מטעמה לביצוע העבודות הנוספות והחברה מתחייבת לשתף פעולה ולאפשר את העבודות שתבצע המועצה ע"י כל מי מטעמה גם במקרקעין בו מתבצעות עבודות מטעם החברה באותו מועד.

4.6. מוסכם כי מתוך אגרות והיטלי פיתוח שתגבה המועצה בפועל (אם וכאשר תגבה, על פי הדין) מכל בעלי המגרשים בתחום התוכנית (על פי התעריפים שיהיו תקפים במועד ביצוע החיוב) יועבר לחברה החלק היחסי בקיזוז המרכיבים המגיעים למועצה על פי הקבוע ב**נספח ח'** להסכם. להסיר ספק, במקרה ושווי הגביה מבעלי המגרשים יעלה על שווי העבודות בפועל אזי יועבר לחברה הסכום הדרוש להשלמת העבודות עד לגובה חלקה של החברה בהיטלי הפיתוח על פי **נספח י"ד להסכם** קרי, כולל הסך של 5,361,380 ₪ והפרשי ההצמדה על פי סעיף 4.8 להסכם זה, והשאר ישאר בידי המועצה כאמור.

מוסכם ומובהר בזאת כי ככל שהחברה תהפוך לבעלת מגרשים בתחום המקרקעין ותהיה חייבת, על פי חוקי העזר, בתשלום אגרות והיטלי פיתוח, אזי תשלום התמורה לחברה לא יתבצע באמצעות תשלום בעין, אלא על דרך ביצוע קיזוז חיובים בגין מגרשי החברה על פי הוראות חוק החוזים, אל מול חיובי החברה למועצה בגין אגרות והיטלי פיתוח. הקיזוז יתבצע באופן המפורט ב**נספח ח' להסכם**. מובהר ומודגש בזאת, כי ככל שסכום ההיטלים והאגרות יהיה גבוה מעלות העבודות, תשלם החברה למועצה את יתרת האגרות וההיטלים.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, בחלוף 7 שנים ממועד חתימת החוזה, וככל שלא הושלם ביצוען של כל עבודות הפיתוח עד למועד האמור, (או אם הושלמו העבודות אך טרם שולמה מלוא התמורה על פי החשבונות המאושרים), תעצור החברה את ביצוע עבודות הפיתוח באופן שלא יהווה סכנה או מפגע בטיחותי, ותמסור אותן למועצה בהתאם להוראות סעיף 9 להסכם, בשינויים המחויבים. במועד זה, תשלם המועצה לחברה את עלות ביצוע עבודות הפיתוח (שטרם שולמה) אשר תחושב בהתאם לעקרונות הבאים:

- התשלום יהיה בהתאם לכמויות שבוצעו על ידי החברה בפועל, עד למלוא חלקה של החברה בהיטלים לפי נספח י"ד ושיאושרו על ידי המועצה, וזאת גם אם המועצה לא גבתה את מלוא היטלי הפיתוח מסיבה כלשהי.

- יובהר כי חלקה של החברה בהיטלים, כאמור לעיל, כולל את חלקה מגביית ההיטלים מבעלי המגרשים לפי נספח י"ד וכן את התשלום החד פעמי בסך 5,361,380 ₪ כאמור בסעיף 4.3 לעיל לרבות הפרשי ההצמדה לפי סעיף 4.8 להלן.
- מוסכם בין הצדדים כי התשלום המגיע לחברה בגין ביצוע מלוא העבודות מהווה 82.5% מעלות העבודות (לפי 39,364,665 ₪ חלקי 47,694,048 ₪) בתוספת ההצמדה לפי סעיף 4.8 להלן; לפיכך, ככל שעד למועד האמור הושלמו עבודות בהיקף הפחות ממלוא היקף העבודות, התשלום לחברה לא יעלה על 82.5% מסכום החשבון הסופי, בתוספת ההצמדה לפי סעיף 4.8 להלן.

אין באמור כדי למנוע מהמועצה להטיל על החברה את המשך ביצוע העבודות שטרם הושלמו, כולן או מקצתן, בכפוף לתשלום בעד ביצוען בהתאם לחשבונות מאושרים, בכפוף להסכמת החברה.

4.7. הכספים יועברו לחברה בתוך 10 ימים מיום גבייתם בפועל, ובתנאי שהחברה השלימה עבודות בהיקף כספי שאינו פחות משיעור הכספים שהועברו לחברה עד לאותו מועד. ככל שערך העבודות שבוצעו בפועל גבוה משיעור הכספים שאמורה המועצה להעביר לחברה, יועברו הכספים לחברה בתוך 10 ימים מן המועד בו יאשר מהנדס המועצה את ההיקף הכספי של העבודות שבוצעו בפועל. עקרונות לביצוע החישוב מפורטים **בנספח ח' להסכם**.

בכל תום רבעון, תתבצע בדיקה של ערך העבודות שבוצעו בפועל (ע"י הצגת חשבון ביניים וכמויות ביצוע) מול סכום ההיטלים שהועברו ו/או נגבו בפועל באותו מועד.

4.8. מובהר כי לצורך ביצוע הקיזוז, תוצמד עלות העבודות כפי שנקבעה במועד חתימת ההסכם בשיעור ההצמדה למדד הקבוע בחוקי העזר ו/או התקנות הרלוונטיות. יובהר, כי התמורה לחברה אינה נושאת הצמדה מכל מיין וסוג שהוא, **למעט**:

- עבודות שלבים ב' ו-ג' ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש 3/2021 (שפורסם ב-15.04.2021) והמדד הקובע יהיה יום תשלום החשבון, אך למעט עבודות אספלט שכבה שניה;
- עבודות אספלט שכבה שניה, הכלולות בעבודות שלב ב', ישאו הפרשי הצמדה למדד תשומות הסלילה, כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש 3/2021 (שפורסם ב-15.04.2021) והמדד הקובע יהיה יום תשלום החשבון.

4.9. המועצה מתחייבת שלא יינתן כל היתר בניה או אישור להעברת בעלות על מקרקעין ללא גביית ההיטלים ע"פ הדין, וללא קבלת אישור החברה על קיום תשתיות על פי הסכם זה במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה. מוסכם כי החברה תבדוק ותאשר קיום תשתיות בכל מגרש שיועבר לבדיקתה, בתוך פרק זמן סביר. עוד מוסכם כי לא יינתן כל היתר בניה למגורים במקרקעין עד לעמידה בכל התנאים שנקבעו בתכנית כתנאים למתן היתר בניה (סעיפים 17, 18, 22, 23 ו-27 לתקנון התכנית).

- 4.10. **מוסכם בזה על ידי הצדדים כי אומדן עבודות הפיתוח הנקוב בסעיף 4.3 לעיל כמו גם אופן התשלום והקיזוז הינם סופיים** והחברה תהיה מנועה מלערער עליהם ו/או לדרוש תשלום נוסף כלשהו הואיל ועל יסוד הסדרים אלו הסכימה המועצה להתקשר עם החברה על פי חוזה זה.
- בעצם החתימה על הסכם זה מוותרת בזאת החברה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המועצה ו/או כל מאן דהוא אחר בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפין לחוקי העזר של המועצה המוזכרים בחוזה זה, תיקונם והתוספות להם.
- אם תפר החברה את האמור לעיל תשפה היא את המועצה על כל נזק שיגרם לה עקב כך.
- 4.11. מובהר ומודגש בזאת, כי החברה לא תהיה זכאית לכל תשלום נוסף מעבר לאמור בסעיפים דלעיל ובמועדים הקבועים בהם.
- 4.12. **אספקת מים למתחם ה"חברה"** - למען הסר ספק מובהר בזאת כי לפני תחילת העבודות במקרקעין תתקין המועצה, באמצעות החברה למים, על חשבון החברה, מד מים ראשי אחד לביצוע העבודות הנחוצות במקרקעין והוא יספק מים לכל עבודות הפיתוח והבניה, וזאת רק לבקשת החברה בכתב. צריכת המים תקבע לפי קריאת מד מים זה ותשולם על ידי החברה. כמו כן, אם תבקש זאת החברה מהמועצה, תתקין המועצה (באמצעות החברה למים) מד-מים נפרד עבור קבלן או קבלן-משנה שיחפוץ בכך, אולם הפרש הצריכה שבין מד המים הכללי לפרויקט לבין מד המים של קבלן-המשנה ישולם ע"י החברה.
- 4.13. **אספקת מים למבני המגורים** – למען הסר ספק מובהר בזאת כי לכל 2 יח"ד ומעלה באותו מגרש יותקן מונה מים למדידת הצריכה המשותפת וניטור הפחת, מונה זה יותקן על חשבון החברה או בעלי הקרקע, בהתאם לזהות מבקש התקנת מונה המים, עד למועד העברת המבנים לידי הרוכשים (דיירים) וחיבור מונה קבוע לדיירים. מונה המים יהיה מסוג קר"ם (קריאה מרחוק). לא יתאפשר אכלוס יחידת דיור ללא מד-מים משותף למגרש, אף אם באותו מגרש נבנתה יחידת דיור אחת בלבד.
- 4.14. **אספקת מים לבעלי הנכסים** – מונה האב שהותקן לכל 2 יח"ד ומעלה יועבר ע"ש הדיירים לכשירכשו מונה דירתי במסגרת הבנייה. יודגש כי התשלום בגין מד מים לכל יחידת דיור ישולם על ידי התושב ישירות למועצה במעמד הצגת טופס 4.
5. מכל סכום שעל המועצה להעביר לחברה בהתאם להסכם זה (למעט בגין תכנון ובצ"מ), וכתנאי לתשלום כל חשבון מאושר, תותיר המועצה בידיה 3.5% מסכום החשבון המאושר (למעט בגין תכנון ובצ"מ) וזאת למימון עלות שכר המפקח, בקרה תקציבית והבטחת איכות. החברה מסכימה להפחית מהתמורה המגיעה לה בגין ביצוע העבודות, את הסך של 3.5% כנ"ל, ולהעמיד

את התמורה על פי הקבוע בנספח י"ד להסכם זה, ולא תהיה לה כל טענה או תביעה כלפי המועצה בקשר לכך.
 למרות האמור לעיל, עבור חלק מעבודות שלב א' כמפורט בנספח י"ד לחוזה, ישולם שכר פיקוח בשיעור 1.5% בלבד (במקום 3.5%). העבודות הללו יכללו בחשבון הראשון שתגיש החברה למועצה.

6. ערבויות

- 6.1. להבטחת קיום כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת המועצה באופן ובשיעורים המפורטים להלן. הערבות תומצא בתוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם ומהווה תנאי מקדים לתחילת העבודות.
- א. להבטחת ביצוע העבודות שלב א', תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 1,000,000 ₪ (להלן "הערבות הראשונה").
- ב. לאחר קבלת אישור מהנדס המועצה על גמר ביצוע עבודות שלב א', החברה תחליף את הערבות הראשונה בערבות "בדק", בשיעור 2.5% מסכום עלות הביצוע לעבודות שלב א' (ללא מע"מ) שתהא בתוקף לתקופה של 12 חודשים (להלן "ערבות בדק ראשונה"). המועצה תהא רשאית לחלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח אשר באחריות החברה.
- ג. עם תום תקופת ערבות הבדק הראשונה, החברה תחליף אותה בערבות "אחריות", בשיעור 2.5% מסכום עלות הביצוע לעבודות שלב א' (ללא מע"מ) שתהא בתוקף לתקופה של 60 חודשים (להלן "ערבות אחריות ראשונה"). המועצה תהא רשאית לחלט ערבות זו בכל מקרה של הימנעות החברה לתקן ליקויים שנתגלו בעבודות הפיתוח אשר באחריות החברה. על אף האמור, תקופת האחריות למסעות ולמערכות בתחומי המסעות תעמוד על 84 חודשים.
- ד. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל בקשר עם הערבות הראשונה, ולכל המאוחר 30 יום לפני תחילת ביצוע העבודות שלבים ב' ו-ג' תמסור החברה למועצה ערבות בנקאית בשיעור 5% מסכום אומדן העבודות (ללא מע"מ) לשלבים ב' ו-ג' כפי שיאושרו על ידי מהנדס המועצה (להלן "הערבות השנייה").
- ערבות זו תוחלף בערבות "בדק", ולאחר מכן בערבות "אחריות", כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-ג) בשינויים המחויבים.
- ה. מוסכם בזאת, כי במידה וקיימים בידי המועצה סכומים שגבתה כאמור בסעיף 4.6 להסכם ואשר טרם הועברו לחברה – מסכימים הצדדים כי החברה רשאית על ידי מתן הודעה בכתב למועצה מראש, להמיר את הערבות הראשונה ו/או השנייה בסכומים אלה אשר יישארו בידי המועצה כערובה.
- ו. המועצה תהיה רשאית להפחית את סכום הערבויות במידה ויימסרו רק חלק מן העבודות ולהעמידה על 10% משווי העבודות הנותרות.

- ז. על אף האמור לעיל, רשאית המועצה לפטור את החברה ממתן ערבות ביצוע בלבד (לא ערבות בדק), אם ראתה כי סכום הערבות הנדרש על פי החוזה מהווה פחות מ-50% מהיקף העבודות שבוצעו בפועל ושהחשבון בגינן טרם אושר.
- 6.2. כל ערבות שתינתן למועצה תהייה בלתי מותנית, אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן ובהתאם לנוסח המצורף להסכם כנספח ט"ו.
- 6.3. החברה מתחייבת להאריך מעת לעת את תקופת תוקפה של הערבות הרלבנטית כך שתהא בתוקף כל תקופת ההסכם עד למועד החלפתה בערבות אחרת על פי ההסכם.
- 6.4. הוצאות הוצאת הערבויות וכן הארכת תוקפן יחולו על החברה בלבד.
- 6.5. המועצה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להקטין את שיעור הערבות באופן יחסי לאחר מסירה סופית של חלק מעבודות הפרויקט.

7. מע"מ

החברה תגיש חשבוניות מס כדין בגין עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידה עבור המועצה.

8. ביצוע עבודות ע"י החברה

- 8.1. החברה מתחייבת בזאת לבצע על חשבונה ואחריותה, בעצמה או ע"י קבלני משנה מטעמה, עבור המועצה את כל עבודות הפיתוח המפורטות בחוזה זה ובנספחיו ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ונספחיו. להסרת ספק יובהר כי הסכם זה אינו מתייחס לביצוע עבודות בתחומי מגרשים לבנייה, והמועצה לא תישא בכל חבות או אחריות בקשר לביצוע עבודות בתחומי מגרשים לבנייה. למען הסר ספק יובהר במפורש, כי באחריות החברה לבצע תיאום מערכות ותשתיות מול מזכירות היישוב ומול כלל גופי התשתיות הרלוונטיים לרבות חברת החשמל, בזק, הוט, וכד', לפקח על עבודות גופי התשתית בשטח ולוודא השבת המצב לקדמותו בסיום עבודותיהם וכן לוודא הגעת התשתיות הרלוונטיות עד לראש מגרש בהתאם לתכנון המאושר.
- 8.2. מובהר כי קבלני המשנה אשר יועסקו ע"י החברה יהיו קבלנים מורשים על פי כל דין לבצע את העבודות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיו בעלי סיווג מתאים על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט-1969. החברה תגיש לאישור המועצה, מראש, כל קבלן משנה אשר יועסק על ידה בעבודות הפיתוח.

- 8.3. כן מוסכם בזאת על הצדדים כי כל הוראה שתינתן על ידי המהנדס ו/או על ידי מנהל הבטחת איכות ו/או בקרת האיכות לחברה ו/או למי מנציגיה המוסמכים תהיה סופית ותהווה חלק בלתי נפרד מחיובי החברה וכאילו נכללה מפורשות במסגרת חיובי החברה על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, ובלבד שאין בה להטיל מטלות נוספות על החברה שהינן מעבר לקבוע בהסכם זה ונספחיו.
- 8.4. כן מוסכם על הצדדים כי נהלי העבודה, קביעת ישיבות, מתן דיווחים וכיו"ב יקבעו על ידי מהנדס המועצה ו/או מנהל הבטחת או בקרת האיכות ויחייבו את החברה.
- 8.5. החברה מתחייבת לבצע את כל העבודות על פי תכניות המתכנן אשר יוכנו במימונה כפי שתאושרנה על ידי המהנדס וזאת באמצעות קבלנים הרשומים כדין בפנקס הקבלנים לכל סוג עבודה מהעבודות הנ"ל ובסיווג הקבלני והכספי המתאים לאותה עבודה. החברה מתחייבת לקבל אישורו המוקדם של המהנדס לכל התקשרות עם כל קבלן מהקבלנים הנ"ל. לקבלן בתחומי עבודות ביוב ומים נדרש בנוסף אישור החברה למים. כן מתחייבת החברה להמציא למועצה העתקי החוזים עובר לחתימתם למעט הנספח הכספי (להלן - "ההסכם עם הקבלן").
- החברה מתחייבת כי בכל הסכם עם קבלן ו/או מתכנן ו/או יועץ שתעסיק (להלן בסעיף זה "הקבלן") ייכללו הסעיפים הבאים:
- 8.5.1. סעיף המחייב את הקבלן להישמע לכל הוראות מנהל הפרוייקט ו/או המהנדס ו/או המפקח ו/או מנהל בקרת האיכות.
- 8.5.2. סעיף בו מאשר קבלן המשנה כי הינו מוותר על כל טענה או תביעה כנגד המועצה בגין עבודה זו וכי לא יהיה רשאי לחזור על המועצה באופן ישיר או בתביעות שיבוב, גם אם לא שולמה לו ע"י החברה תמורה בגין עבודתו מכל סיבה שהיא.
- 8.5.3. כי המועצה תהיה מוטבת לפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות ו/או ביטוח המעסיקים ו/או ביטוח צד ג' שיערוך הקבלן ללא זכות שיבוב כנגד המועצה.
- 8.6. החברה מתחייבת בזאת – למען הסר כל ספק- לשלם את שכר המתכננים מטעמה בגין כל עבודה מהעבודות הנ"ל.
- 8.7. החברה תעסיק קבלנים, מנהלי עבודה, מפקחים, מהנדסי ביצוע, מודדים, מעבדה מאושרת ומוסמכת וכל בעל מקצוע נדרש לצורך בקרת איכות ביצוע עבודות הפיתוח. על הפיקוח ובקרת האיכות להישמע לכל הוראות ודרישות מנהל הבטחת האיכות.
- 8.8. בדיקות מעבדה יבוצעו ע"י מעבדה מאושרת ומוסמכת ויימסרו למפקח, לבקרת האיכות ולהבטחת האיכות. שכר המעבדה ישולם ע"י החברה.

8.9. הבטחת האיכות תועסק ע"י המועצה. מנהל הבטחת איכות יהיה רשאי להזמין בדיקות מעבדה עצמאיות לאישור בקרת האיכות ועלותן תשולם ע"י המועצה. יובהר כי החברה תישא בעלות המעבדה עבור בדיקות בקרת האיכות של החברה.

8.10. למען הסר ספק מודגש בזאת כי אין בפיקוח המבוצע על ידי המהנדס ו/או מנהל הבטחת איכות ו/או המעבדה כדי לשחרר את החברה מחובתה להעסיק על חשבונה ומטעמה מנהל פרויקט ומהנדס ביצוע צמוד לניהול ביצוע כל עבודה מעבודות הפיתוח המפורטות בהסכם זה ונספחיו.

8.11. החברה מתחייבת להגיש למהנדס ולמפקח דו"חות מפורטים ושוטפים בכתב על התקדמות ביצוע העבודות, לרבות דו"חות חודשיים, ולדווח על כל סטייה צפויה או קיימת מלוח הזמנים של כל שלב.

8.12. החברה מתחייבת לנהל באמצעות מנהל הפרויקט ומהנדס הביצוע מטעמה יומן עבודה לגבי ביצוע העבודות, ולספק על חשבונה שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחונן ולנוחיותו של הציבור. החברה מתחייבת להעסיק יועץ בטיחות ולמנות ממונה בטיחות אשר יגיש דו"חות בטיחות למועצה לפי הוראות המפקח, ולא פחות מפעמיים בחודש.

8.13. החברה מתחייבת להגיש לוועדה המקומית בקשות לקבלת היתרי בניה לכל עבודה הטעונה היתר מעבודות המתוארות בחוזה זה ובנספחיו. מוסכם בזאת על ידי הצדדים למען הסר כל ספק כי החברה תישא בכל אגרה ו/או תשלום לוועדה המקומית ולרשויות הרלוונטיות הקשורים בהגשת בקשות לקבלת היתרי בניה שגופים אלה מוסמכים לגבותם על פי כל דין, וזאת בגין כל בקשה לקבלת היתר בניה שתוגש. אגרות בניה עבור היתרים לביצוע עבודות ציבוריות, תשתיות ציבוריות, וכאלו שהינם בבעלות הרשות המקומית, תשולם האגרה על ידי המועצה.

8.14. החברה מצהירה בזאת כי ידוע לה שלאור העובדה שבמקרקעין לא בוצעו כמעט בכלל עבודות תשתית ופיתוח סביבתי תחתום המועצה על בקשות להיתרי בניה ליחידות הדיר שיוגשו על ידי החברה בכפוף לקיומן או הבטחת ביצוען של התשתיות ועבודות הפיתוח הנדרשות בהתאם להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ונספחיו, ובתכנית.

החברה מצהירה כי ידוע לה, כי תכולת העבודות חולקה לשלבים באופן, שעבודות שלב א' הן עבודות שעל פי טיבן, השלמתן כנדרש מספיקה לצורך מתן היתרי בניה ליחידות ואף לצורך מתן תעודת גמר (טופס אכלוס) ליחידות; וכי עבודות שלבים ב'+ג' הן כל יתר העבודות הדרושות על פי התכנית. עוד ידוע לחברה והיא מאשרת כי חלוקת העבודות לשלבים ב', ג' ו-ג'2 נועדה להפחית את הסיכונים הכספיים למועצה בקשר עם מימון עבודות הפיתוח, וכי המועצה אינה חייבת להזמין מהחברה את עבודות שלב ב' ו/או ג', כולן או מקצתן, וכי שיקול הדעת בעניין זה מסור למועצה בלבד. ככל שלא יוזמנו עבודות

מעבודות שלבים ג'1 ו-ג'2 תפחית המועצה מהתמורה על פי הסכם זה, במחירי היחידה בלבד של העבודות שלא יוזמנו.

8.15 מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם על ידי החברה והיא מאשרת בזאת, כי לא תהא זכאית לקבלת אישור הרשות המאשרת על פי דין לחיבורי הקבע של חשמל, מים וטלפון, למבנים שתבנה החברה במקרקעין (טופסי 4), כל עוד לא קיבלה אישור המהנדס כי החברה מלאה עד לאותו מועד את כל עבודות נשוא הסכם זה לשביעות רצונו. המהנדס רשאי לדרוש (על חשבון החברה) חוות דעת יועץ בטיחות לבחינת דרישות ההשלמה של עבודות הפיתוח המתחייבות לביצוע לצורך מתן טופס 4.

8.16 החברה מתחייבת ללא כל התניות וסייגים, לא להנפיק אישורי חברה לפני אכלוס של אף אחת מיחידות הדיור עד להשלמת עבודות שלב א', וכן מילוי כל הדרישות לרבות קבלת אישור יועץ הבטיחות. האמור אינו פוגע בחובת החברה להשלמה ומסירה סופית של כל עבודות הפיתוח והתשתיות הנוגעות למתחם בשלב בו יורה על כך המהנדס.

8.17 החברה מתחייבת לבצע את העבודות על פי לוח הזמנים ובשלבם כמפורט בנספח שלבי הביצוע ובנספח לוחות הזמנים המצורפים לחוזה זה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח של כל שלב במועד הקבוע בנספח ב' (שלבי ביצוע), וכן מתחייבת לבצע במקביל וברצף את כל עבודות תת-הקרקע לפני תחילת ביצוע תגמירים במקטעים השונים.

8.18 כל שינוי בתוכניות המאושרות על ידי המועצה לביצוע וכל עבודה מהעבודות שיש בהסכם זה לא יעשה אלא בהסכמה בכתב ומראש של המהנדס.

8.19 מוסכם בזה בין הצדדים כי החברה תהא חייבת להכניס בכל תוכנית מהתוכניות שתוגשנה על ידה לאישור המועצה את כל השינויים ו/או התיקונים שידרשו על ידי המהנדס וזאת עד למועד שיקבע על ידו להשלמת כל שינוי ו/או תיקון כאמור. להוראות החוזה, המפרטים, הנספחים והספר הכחול.

8.20 מוסכם על ידי החברה ומוצהר בזה על ידה כי ידוע לה שכל שטח מהמקרקעין המיועד לפי התוכנית לשצ"פ ו/או כבישים ו/או כל השטחים הציבוריים ואשר בין היתר בתחומו יבוצעו עבודות הפיתוח על פי הוראות חוזה זה הופקעו ו/או מיועדים להפקעה לצורכי ציבור ונרשמו כולם על שם המועצה.

8.21 בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה לבצע את כל העבודות ברמה מקצועית נאותה, בהתאם לתכניות כפי שיאושרו על ידי המהנדס ובהתאם להנחיות ומפרטי הספר הכחול (אליו יפנו הצדדים במידה ואין התייחסות במפרטי המתכננים) והנחיות מנהל הבטחת האיכות לכל עבודה מהעבודות הנ"ל.

8.22. שינויים ותוספות בתכולת העבודה ע"פ הסכם זה :

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.14 לעיל, המהנדס רשאי לדרוש שינויים ותוספות בתכולת העבודה הכלולה במסמכי חוזה זה. שינויים ותוספות שביזומת החברה או בעלי מגרשים שבתחום הפרויקט יהיו כפופים לאישור מראש ובכתב של המהנדס. ערכם ועלותם של שינויים ותוספות ייקבעו ע"י המהנדס ע"פ הכללים הבאים :

עבור עבודה או חומר שערכם מופיע בכתב הכמויות- לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש מרץ 2021.

עבור עבודה או חומר דומים לערך שמופיע בכתב הכמויות- לפי כתב הכמויות ובצמוד למדד לפי הגדרתו בהסכם זה כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש מרץ 2021.

עבור עבודה או ערך אחרים לפי מחירון "המאגר המשולב" או "דקל" עדכני לעבודות בהיקף גדול ובהנחה של 20% ממחירוניהם אלה או לפי ניתוח מחיר שיאשר המהנדס.

המהנדס יהיה הפוסק האחרון בעניין מחיר השינוי או התוספות הנדרשות וכל זאת בתנאי שתוספות אלה לא יגדילו את סה"כ היקף העבודות.

החברה תהא זכאית לתשלום דמי פיקוח ורווח קבלני בשיעור 10% מערך העבודות הנוספות שיאושרו.

מובהר ומוסכם בזאת כי ככל שהמועצה תבטל מטלה כלשהי מעבודות הפיתוח, מכל סיבה שהיא, ייגרע שווי המטלה מאומדן העבודות ולא ייכלל במסגרת קיזוזי הכספים בהסכם זה.

8.23. בטיחות, ניקיון ומניעת מטרדים :

- א. יובהר כי עד לסיום שלב א' של העבודות, לא תתאפשר כניסת בעלי קרקע או מאן דהוא שאינו נציגי הפיקוח מטעם המועצה, מזכירות עתלית, נציגי החברה ועובדי הקבלן או מי מטעמם, למתחם התכנית. החברה תחסום את הכניסות למתחם התכנית ותאפשר כניסה ויציאה אחת למתחם וממנו, שתוסדר בהסדרי תנועה מתאימים, ותציין בשילוט מתאים את העובדה שמדובר באתר עבודות ושהכניסה אליו אסורה. החברה מתחייבת להתקין, לספק ולתחזק, על חשבונה, גידור בהתאם לתכנית הגידור המצורפת להסכם זה (נספח כ"א), תמרורי אזהרה, אמצעים להסדרי תנועה ושאר אמצעי זהירות לביטחון העבודה הקבלנית ולביטחונו של הציבור כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק אמצעי בטיחות מיוחדים בהתאם להוראות המהנדס או מנהל הבטחת איכות ועל פי חוק לצורך ביצוע סעיף זה, על החברה להעסיק ממונה בטיחות שיכין דוחות והנחיות למנהל בתדירות של אחת לחודש ימים לכל הפחות.
- ב. לאחר סיום שלב א', יחלו עבודות בניית בתי המגורים במגרשים הפרטיים. המועצה תפעל על מנת שבהיתרי הבנייה תיכללנה דרישות גידור ופינוי פסולת באופן מסודר על ידי הבונים.
- ג. בעת ביצוע עבודות החברה באתר, החברה מתחייבת לשמור על נקיון האתר לרבות ביצוע עבודות סילוק פסולת בניין ומניעת אבק ומטרדים לרבות הרטבה מתמדת של דרכים ומערומי עפר. החברה מתחייבת להשמע להוראותיו המחייבות של המהנדס/

מנהל הבטחת או בקרת האיכות ולבצע בכל פעם שידרוש זאת על חשבונה, פעולות תחזוקה ונקיון באתר. כמו כן תשמור את החברה את דרך הגישה לאתר (בהתאם להסדרי התנועה שיאושרו בשכונת השדות) נקיה ממפגעים בטיחותיים אשר עלולים להיגרם עקב נסיעת כלי רכב וצמ"ה.

ד. החברה תפעל למנוע ולמזער עד כמה שניתן מטרדים העלולים להוות הפרעה באתר העבודות או מחוצה לו, לרבות פגיעה בהסדרי תנועה זמניים, הפרעות לניקוז טבעי של מי נגר, הצטברות מים עומדים, מטרדי אבק, סדקים למבנים סמוכים וכיוצא באלה. כחלק מן האמור לעיל, תבצע החברה, בין היתר, תיאום מוקדם עם מהנדס המועצה לפני חסימת כל תוואי בו זורמים מי נגר ותדאג לביצוע ניקוז זמני, ותבצע הרטבה מתמדת של כל הדרכים טרם סלילתן אשר מתבצעת בהם תנועת כלים ורכבים בזמן ביצוע העבודות.

ה. החברה רשאית להפעיל באתר מגרסה לגריסת סלעים וכדי בכפוף ולאחר קבלת רשיון עסק מתאים ועמידה בכל תנאיו, לרבות קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, ותוך נקיטת אמצעים מספקים למזעור מטרד אבק כגון הרטבה מתמדת של החומרים ושימוש בתותחי מים. כמו כן תבוצע הרטבה מתמדת או כיסוי של מערומי חומרים למניעת פיזורם ברוח.

ו. החברה תפעל למנוע גלישה של בוץ ופיזור אבק בגין תנועת משאיות הפוקדות את האתר בכבישים סלולים סמוכים לאתר. יובהר, כי תנועת המשאיות תתבצע רק לפי תכנית הסדרי תנועה זמניים מאושרת במשטרה.

ז. המועצה רשאית לדרוש שימוש באמצעים למזעור מטרד אבק נוספים בהיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, ובהתאם לחוק.

ח. במקרה של נזק שנגרם למבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות, והנזק נגרם כתוצאה מן העבודות נשוא הסכם זה, תישא החברה באחריות לתיקון הנזק ו/או לפיצוי בעל הנכס, על פי חוק, בכפוף לזכותה של החברה להציג הגנתה כנגד הטענות. החברה רשאית לגרום לכך שהתיקון ו/או הפיצוי ייעשו במסגרת ביטוחי העבודות הקבלניות אך לא יהא בכך כדי לגרוע מאחריותה לפי סעיף זה.

9. מסירת העבודות

9.1. מובהר ומודגש בזאת כי לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח במתחם כולו תתבצע מסירה סופית של כל העבודות במתחם והעברת אחריות עליהן למועצה (להלן "מסירה סופית"), בהתאם לנוהל מסירת תשתיות ותיק מסירה המצ"ב **כנספח כ' להסכם**.

9.2. מובהר בזאת כי עד למועד מסירה סופית של כל העבודות כאמור לעיל, החברה אחראית באופן בלעדי לכל תקלה או קלקול הנובעים משימוש בחומרים לא טובים או עבודה לקויה, גם במידה וחלק מהמקבצים/יחידות הדיור אוכלסו לפני המסירה הסופית. ערבויות הטיב שתעמיד החברה לפי סעיף 6.1 לחוזה תשמשנה גם להבטחת קיום התחייבויות החברה בעניינים אלה, כל עוד ערבויות אלה בתוקף לפי סעיף 6.1.

למען הסר ספק, המועצה לא תישא באחריות לתחזוקת העבודות או כל חלק מהן עד למסירתן הסופית לידיה.

שמירת העבודות מיום סיום שלב א' תבצע, בהתאם לנספח י"ט להסכם זה.

9.3. בגמר ביצוע כל עבודה מהעבודות המפורטות בחוזה זה ונספחיו תמציא החברה למועצה

מסמכי עדות (AS MADE). ע"פ הנדרש בנספח י"ב (המפרט המיוחד) וכמפורט להלן:

- תכניות עדות (AS MADE) חתומות על ידי מודד מוסמך והמתכנן של אותה עבודה לרבות בפורמט אשר יאפשר יצירת שכבה מתאימה במערכת ה-GIS של המועצה.

- אישורי קבלת העבודה ע"י המתכננים, כל מתכנן בתחומו.

- תוצאות בדיקות מעבדה.

- תעודות ומסמכי יצרנים וספקים.

9.4. לקראת השלמת ביצוע כל עבודה מהעבודות המפורטות בחוזה זה ונספחיו, יקבע

המהנדס מועד לביקורת בתיאום עם נציגי החברה והקבלן ומנהל הבטחת איכות ומנהל בקרת האיכות ומזכירות היישוב, ויערך סיור לבדיקת העבודה.

9.5. לגבי מערכות המים והביוב, הרי שאלו יימסרו למועצה בתיאום עם החברה למים, לאחר

סיום שלב א', טרם מסירת האתר לבנייה. כמו כן יימסרו למועצה לאחר סיום שלב א' עמודי תאורות הרחובות, טרם מסירת האתר לבנייה. למען הסר ספק, כל יתר העבודות שאינן נקובות במפורש בסעיף זה, תימסרנה רק בסיום הפרויקט.

9.6. החליט המהנדס שעל החברה לבצע תיקונים באותה עבודה ימסור לחברה רשימת

תיקונים שיש לבצעם והחברה תדאג להשלמת הביצוע תוך התקופה שתקבע על ידי המהנדס.

9.7. לאחר השלמת התיקונים תיערך בדיקה נוספת לקבלת אישור המהנדס שיוכל לאשר את

סיום ביצוע העבודה וקבלתה או להורות על תיקונים נוספים שעל החברה לבצע.

9.8. למען הסר ספק מוצהר על ידי הצדדים ומוסכם ביניהם כי אך ורק קבלת אותה עבודה

על ידי המהנדס כאמור לעיל על פי תעודת גמר חתומה על ידו שתמסר לחברה תחשב כמסירת העבודה למועצה ולבעלותה (להלן – "קבלת העבודה על ידי המועצה").

9.9. אחריות החברה לכל עבודה מהעבודות הנ"ל תהא בשני שלבים, כדלקמן:

- 9.9.1. שלב ראשון – שנת בדק : אחריות כוללת לשנה אחת מתאריך המסירה הסופית וקבלת כל העבודות ע"י המועצה.
- 9.9.2. שלב שני – תקופת אחריות: 5 שנים מתום שנת הבדק אחריות לתקינות המערכות הטמונות. על אף האמור צתקופת האחריות למסעות ולמערכות בתחום המסעות תעמוד על 7 שנים.
- יובהר כי ככל שיימסרו למועצה עבודות לאחר שלב א', כאמור בסעיף 9.5 לעיל, תחל תקופת הבדק של עבודות אלה מיום מסירתן.
- 9.10. החברה תהיה אחראית במשך תקופות הבדק והאחריות לתיקון כל ליקוי שיתגלה בעבודות נשוא הסכם זה למעט ליקוי הנובע מתחזוקה לקויה או חסרה ונזקי שבר. החברה מתחייבת לתקן כל ליקוי בהתאם לדרישה שתועבר אליה על ידי המועצה וזאת בהתאם למועד שנקבע בדרישה.
- כן מתחייבת החברה להעביר למועצה את כל המסמכים בעניין החומרים בהם נעשה שימוש ואחריות היצרנים לטיבם ובכלל זה תוקפה של אחריות זו.
- 9.11. לא תיקנה החברה את הליקוי תהיה רשאית המועצה אך לא חייבת לתקן את הליקוי בעצמה ולחלט את הערבות הבנקאית שנמסרה לה על ידי החברה וזאת בנוסף לכל סעד אחר אשר תהא זכאית לו על פי כל דין.
- מוסכם כי מימוש הערבויות יעשה לאחר שנתנה המועצה לחברה התראה של 15 (חמשה עשר) יום לפני מימוש הערבויות. ההתראה תישלח בדואר רשום עם אישור מסירה.

10. אחריות ושיפוי בנזיקין, וביטוח

אחריות ושיפוי בנזיקין

- 10.1. מיום תחילת עבודות התכנון ועבודות הפיתוח (להלן יקראו יחדיו בסעיפי אחריות וביטוח : "העבודות") תהיה החברה אחראית לשמירת העבודות ואתר העבודות, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע העבודות על ידי החברה, ולהשגחה עליהן. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות מסיבה כלשהי יהיה על החברה לתקן את הנזק על חשבונה בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המועצה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה. אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את זכותה של החברה לפעול נגד כל מזיק או מעוול או גורם נזק.
- 10.2. בוטל.
- 10.3. בוטל.
- 10.4. החברה תהיה אחראית כלפי המועצה לכל נזק ו/או תקלה ו/או אבדן ו/או קלקול לרבות נזקים הנובעים ו/או הקשורים בין במישרין ובין בעקיפין תוך כדי ביצוע העבודות או בקשר עמן לרבות נזקים הנובעים מליקוי ו/או פגם בציוד ו/או חוסר התאמתו לדרישות המועצה ו/או חוסר התאמתו לתקנים הנדרשים מן הציוד, אשר יגרמו לגוף ו/או לרכוש של המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או אנשים הנמצאים במקום בצוע העבודות ו/או

צד ג' כלשהו בכל הנובע ו/או קשור לעבודות ו/או מעשה או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של החברה ו/או עובדיה ו/או כל מי שפועל מטעמה, והיא תנקוט בכל האמצעים למניעתם. החברה מתחייבת לפצותם ו/או את יורשיהם ו/או את התלויים בהם בגין כל נזק כאמור לעיל שיגרם להם, בכפוף למתן הודעה לחברה על כל אירוע או נזק או תביעה בגין ומתן אפשרות לחברה להתגונן בפני הטענות.

10.5. החברה תהיה אחראית לכל אבדן ו/או נזק מכל סוג, לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לעובדיה, לקבלני משנה של החברה ועובדיהם, לשלוחי החברה ולכל מי שפועל בשמה ו/או מטעמה תוך כדי ו/או עקב ו/או בקשר עם ביצוע העבודות, והיא מתחייבת לפצותם ו/או את התלויים בהם ו/או יורשיהם, בכפוף למתן הודעה לחברה על כל אירוע או נזק או תביעה בגין ומתן אפשרות לחברה להתגונן בפני הטענות

10.6. החברה תהיה אחראית בלעדית לכל אבדן, נזק או קלקול לעבודות ו/או לציוד ו/או לרכוש מכל סוג שהוא ו/או לציוד המשמש את החברה במסגרת העבודות ו/או מכוונות ו/או לציוד ו/או למתקנים מכל סוג ותאור הנמצאים בשימוש בקשר עם ביצוע העבודות, והיא פוטרת את המועצה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשרותה מכל אחריות לכל אבדן ו/או נזק לרכוש כאמור. אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את זכותה של החברה לפעול נגד כל מזיק או מעוול או גורם נזק מלבד המועצה ו/או מי מטעמה למעט אם הנ"ל גרמו לנזק בזדון.

10.7. החברה תהיה אחראית לכל נזק ו/או קלקול שיגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת-קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. החברה תתקן את הנזקים ו/או הקלקולים כאמור על חשבונה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של המועצה. על החברה לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות של כל הקווים התת-קרקעיים העוברים במתחם העבודות. אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את זכותה של החברה לפעול נגד כל מזיק או מעוול או גורם נזק מלבד המועצה ו/או מי מטעמה למעט אם הנ"ל גרמו לנזק בזדון.

10.8. מוסכם בזה בין הצדדים כי האחריות עבור ביצוע העבודות המוטלות על החברה בהסכם, בגין כל היפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מחדל טעות או השמטה במסגרת תפקידה ומקצועה של החברה, עובדיה ו/או מי מטעמה - תחול על החברה. אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את זכותה של החברה לפעול נגד כל מזיק או מעוול או גורם נזק מלבד המועצה ו/או מי מטעמה למעט אם הנ"ל גרמו לנזק בזדון.

10.9. החברה פוטרת את המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או כל מי מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או תאונה ו/או חבלה לגוף ו/או לרכוש שהם באחריות החברה על-פי הסכם זה ו/או על פי דין, למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון. אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את זכותה של החברה לפעול נגד כל מזיק או מעוול או גורם נזק מלבד המועצה ו/או מי מטעמה למעט אם הנ"ל גרמו לנזק בזדון.

10.10. החברה מתחייבת לשפות ו/או לפצות את המועצה ו/או כל הפועל מטעמה בגין כל אחריות שתוטל עליה ו/או כל סכום שתחויב לשלם בגין מקרה שהאחריות לגביו מוטלת על החברה

מכוח האמור לעיל לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. המועצה תודיע לחברה על כל תביעה כאמור ותאפשר לה להתגונן.

10.11. בוטל.

ביטוח

10.12. מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה על פי חוזה זה ומאחריותה לנזקים להם היא אחראית על פי דין מתחייבת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונה היא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתה, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח י'** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**") ו/או "**אישור ביטוח העבודות**"). עם חתימת ההסכם החברה תמציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. החברה מתחייבת להמציא למועצה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדן על ידי מבטחיה, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל תקופת העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים) על פי תנאי הרחבת תחזוקה מורחבת בפוליסת עבודות קבלניות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המועצה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי החברה, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

10.13. ביטוח כלי רכב- החברה תערוך או תדרוש מקבלני המשנה מטעמה הפועלים באתר, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) לכלי הרכב הנדרשים לכך על פי דין וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 400,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב בבעלות הקבלן המבצע ו/או מטעמו וכן לנזקי גוף שאינם חייבים על פי דין בביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

10.14. "כלי רכב" כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ₪ למקרה.

10.15. ביטוח "אחריות מקצועית" (בגבול אחריות משותף עם אחריות מוצר) – החברה תוודא כי הקבלן מטעמה יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי על פי דין לנזק הנובע מהיפר חובה מקצועית. עם חתימת ההסכם החברה תמציא את טופס האישור על קיום ביטוחים למועצה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. החברה מתחייבת להמציא למועצה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדן על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המועצה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית חתום ותקין מטעם מבטחי החברה, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

10.16. ביטוח "אחריות מוצר" (בגבול אחריות משותף עם אחריות מקצועית) – החברה תוודא כי הקבלן מטעמה יערוך ויקיים ביטוח אחריות מוצר החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) למועצה, בגין נזק ממוצר לו אחראי הקבלן. החברה מתחייבת להמציא לידי המועצה, לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד מסירת העבודות (או חלקן) אישור על ביטוח "אחריות המוצר" בהיקף ובתנאים שלא יפחתו מאלה המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. החברה מתחייבת להמציא למועצה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח המורשית כחוק לעסוק בביטוח בישראל, ולחזור ולמסור למועצה אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת שתוקף האישור הקודם יפוג מכל סיבה שהיא, וכך במשך 5 שנים נוספות לאחר מסירת העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד המועצה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי החברה, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

10.17. החברה מתחייבת כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

פרק ב' – צד ג' :

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	(1) אחריות לנזקים לרכוש המועצה, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של המועצה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

10.18. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן אלא אם ידווח אחרת לפני תחילת העבודות ויתאפשר למועצה להגיב:

- עד 10% מערך הפרויקט, בפרויקטים שהיקפם אינו עולה על 2,000,000 ₪.
 - עד 5% מערך הפרויקט בפרויקטים שהיקפם עולה על 2,000,000 ₪ ובלבד שלא תעלה על 250,000 ₪.
- למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.

א. פרק ב' – צד ג' 50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.

ב. פרק ג' – חבות מעבידים 20,000 ₪ לאירוע.

ג. סכום השתתפות עצמית ביתר הפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

10.19. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייבת החברה לכלול את הסעיפים הבאים:

(1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – החברה ו/או המועצה:

"המועצה" לעניין הכיסוי הביטוחי: מועצה אזורית חוף הכרמל ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל. סעיף זה יחול רק על פוליסת העבודות הקבלניות אולם

- לעניין ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, אחריות מקצועית וחבות המוצר הנ"ל יחולו בהתאם להרחב השיפוי הכלול באישור הביטוח וכמפורט כדלקמן.
- (2) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות המועצה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של החברה ו/או אחריות החברה בגין מי מטעמה בקשר עם העבודות.
- (3) ביטוח חבות המוצר מכסה את אחריות המועצה בגין ו/או בקשר עם ביצוע העבודות ו/או המוצרים של החברה ומי מטעמה בקשר עם השירותים.
- (4) ביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח חבות המוצר – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות.
- (5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המועצה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (6) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות אך לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המבוטח וחובות המבוטח על פי דין.
- (7) סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי המועצה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מצד חברת הביטוח של החברה ו/או מי מטעמה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של החברה זכות תביעה ממבטחי המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981, ולמען הסר ספק החברה וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (8) היקף הכיסוי בפוליסות יהיה על פי תנאי "הראל ביט" (למעט ביטוח אחריות מקצועית).

10.20. בוטל.

10.21. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים למועצה לא יהוו אישור כלשהו מהמועצה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של החברה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

10.22. בוטל.

10.23. בוטל.

10.24. בוטל.

10.25. בוטל.

10.26. בוטל.

10.27. בוטל.

10.28. בוטל.

נוהלי טיפול בתביעות ודרישות

10.29. מוסכם על הצדדים כי כל אימת שהמועצה ו/או מנהל הפרויקט תתבע לשלם כל נזק שנגרם עקב מעשה ו/או מחדל של החברה בקשר עם העבודות נשוא הסכם זה תשפה החברה את המועצה ו/או את מנהל הפרויקט על כל נזק שיתבעו לשלמו כאמור על פי פסק דין סופי, בתנאי שהמועצה ו/או מנהל הפרויקט יודיעו לחברה על התביעה ויאפשרו לחברה, באם תבחר לעשות כן, להתגונן בתביעה.

10.30. בכפוף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור בו, תחולנה ההוראות כדלהלן:

10.30.1. החברה תיידע את המועצה אודות כל דרישה מצד מתלונן כלשהו, בגין כל אירוע באתר או סמוך לו, בתקופת פעילותה, לרבות דרישה הנמוכה מגובה ההשתתפות העצמית, ולרבות דרישה אותה סילקה כנגד כתב ויתור.

10.30.2. המועצה תיידע בכתב את החברה בדבר כל דרישה כספית שתוגש לה, בגין נזקים שאירעו, על פי טענת המתלונן, בעת פעילותה באתר העבודה, ובקשר עם פעילותה באתר, לרבות דרישה עד לגובה ההשתתפות העצמית על פי הפוליסה.

החברה מתחייבת, בתוך תקופה של 21 יום ממועד שיגור המכתב אליה: או למסור למועצה כתב ויתור או סילוק מצד המתלונן; או להעביר אל המועצה הודעה בדבר הסתייגות מהתביעה, תוך פירוט מדויק של טענותיה כנגדה;

10.30.3. החברה מסמיכה בזאת את המועצה לסלק כל תביעה עד לסך בו תעמוד ההשתתפות העצמית כלפי המבטח, מעת לעת, וזאת על חשבונה של החברה, ועל פי שיקוליה של המועצה, ובלבד ששוגרה לחברה הודעה כאמור, והחברה לא פעלה כמפורט בסעיף קטן 10.30.2 לעיל. הסתייגה החברה מהתביעה, תאפשר המועצה לחברה להגיש את הגנתה ולנהל את התביעה בפני הערכאות המתאימות. חיובה של החברה יהיו בהתאם לתוצאות ההליך המשפטי שיינקט.

10.30.4. לא פעלה החברה כאמור בסעיף 10.30.2, המועצה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחייב את חשבון החברה בכל עת, ממועד קבלת הדרישה לתשלום. במקרה ושולם החשבון הסופי, תהיה החברה חייבת לשלם מייד את הסכום על פי הוראת המועצה. המועצה תהא רשאית לקזז את הסכום מכל חוב אחר אותו היא חייבת לחברה בקשר עם החוזה, או מכל חוב אחר, בין אם קצוב ובין אם לא.

10.30.5. האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על תביעות שתוגשנה לבית המשפט, לרבות בית משפט לתביעות קטנות.

הסבת זכויות

11. החברה לא תוכל לשעבד ו/או להעביר את הזכויות והחובות אותן נטלה על פי חוזה זה לצד ג' ללא אישור מראש ובכתב מהמועצה. המועצה לא תסרב ליתן הסכמה לשעבד את זכויות החברה לטובת בנק מממן. מוסכם על החברה כי המועצה תהיה רשאית להעביר זכויות ו/או חיובים על פי הסכם זה לאחר וזאת למעט סמכויות שלטוניות. החברה לא תהיה רשאית להקצות מניות או זכויות בה לצדדים שלישיים למעט בעלי מגרשים נוספים בתכנית.

הפרה יסודית

12. בנוסף לאמור בכל דין ייחשבו האירועים המפורטים להלן להפרה יסודית של החוזה ויקנו למועצה את הזכות לבטל את ההסכם בנוסף לכל הזכויות המוקנות לה על פי הסכם זה ועל פי הדין.

א. אם העבודות יבוצעו בסטייה שהינה לדעת המהנדס ו/או מנהל הבטחת האיכות סטייה מהותית מהתוכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה. החברה תהיה זכאית להביא תוך 30 (שלושים) יום מקבלת הודעה על כך מן המועצה, חוות דעת נגדית באשר למהות הסטייה אם בכלל.

ב. אם העבודות יבוצעו בסטייה מהותית מלוח הזמנים של שלבי הביצוע למעט סטייה אשר נגרמה עקב עיכוב או מחדל של המועצה, מוסדות התכנון או עקב כוח עליון.

ג. אם ביצוע עבודות הפיתוח באותו שלב יופסק לתקופה רצופה העולה על 60 יום מסיבות התלויות בחברה ולא מסיבות של כח עליון.

ד. אם יינתן נגד החברה צו פירוק או צו כינוס נכסים או צו פשיטת רגל שלא יבוטל תוך 60 יום ממועד הטלתו או מיום ההחלטה בבקשה לביטול הצו אשר הוגשה על ידי החברה, לפי המאוחר מביניהם.

ה. מוסכם על הצדדים כי תינתן לחברה הזדמנות לתקן את ההפרה, תוך 30 יום מקבלת הודעה מן המועצה על ההפרה. אם לא תתוקן ההפרה תוך 30 יום אלה, תהיה זכאית המועצה לבטל את החוזה.

ביטול החוזה

13. בוטל החוזה על ידי המועצה מחמת הפרה יסודית של החברה תהיה המועצה רשאית לחלט את הערבות שבידה, לסלק את ידם של החברה או מי מטעמה מהשטחים הציבוריים שבמקרקעין ולסיים את ביצוע העבודות בעצמה או על ידי מי מטעמה.

בוררות

14. כל הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות שיתעוררו בין הצדדים בקשר לחוזה זה, או סעיף מסעיפיו יועברו להכרעת בורר ניטרלי שיתמנה על ידי הצדדים. בהעדר הסכמה ביניהם למינוי בורר, יתמנה הבורר על ידי הממונה על מחוז חיפה במשרד הפנים וזאת לבקשת אחד הצדדים. הבורר לא יהיה משוחרר מהוראות הדין המהותי, אך יהיה משוחרר מהתקנות הדיוניות ודיני הראיות ויהיה מוסמך ליתן החלטות ביניים ו/או סעדים זמניים, בנוסף על סמכותו ליתן פסק דין סופי. פסק הבורר יהיה מנומק.

תנאים כלליים

15. החברה מצהירה כי בינה ו/או מי מטעמה לבין המועצה ו/או מנהל הבטחת האיכות ו/או המפקח ו/או מנהל בקרת האיכות לא מתקיימים יחסי עובד מעביד וכי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד ו/או סוכנות בין הצדדים.

16. **תנאי מתלה: מוסכם על הצדדים כי חוזה זה יכנס לתוקפו לאחר אישורו ע"י מליאת המועצה בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות.**

17. חוזה זה מבטל כל מצג ו/או הסכמה בין בעל פה ובין בכתב מכל סוג במידה והיו כאלה עובר ועד לחתימה על חוזה.

18. החברה תודיע על זהות נציגה המוסמך של החברה לכל דבר ועניין הקשור בביצועו של הסכם זה תוך 30 ימים מיום החתימה על הסכם זה. החברה תהא רשאית להחליף את נציגה המוסמך ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב למועצה.

כתובות הצדדים

19. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כאמור בכותרת להסכם זה. כל הודעה אשר תשלח לצד בדואר רשום לכתובתו הנ"ל – תחשב כהודעה שהגיעה למענה בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב הרשום למשלוח בדואר ישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המועצה

אישור:

אני הח"מ אסנת הירש, עו"ד מאשר/ת כי אסיף איזק וחגי עטיה חתמו על ההסכם בשם המועצה וכי חתימתם בצירוף חותמת המועצה מחייבת את המועצה על פי דין.

חתימה

החברה

אישור:

אני הח"מ איקה בר, עו"ד מאשרת כי החברה קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות לשם התחייבותה בהסכם זה (פרוטוקול החברה מצ"ב), וכי ה"ה

עו"ד ליאור עמר ת.ז. 025005398

ו- ת.ז.
ו- ת.ז.
ו- ת.ז.
ו- ת.ז.

חתמו על ההסכם בשם החברה וכי חתימתם בצירוף חותמת החובה מחייבת את החברה על פי דין.

איקה בר, עו"ד

נספח ח' לחוזה

שנערך ונחתם בעין כרמל ביום 22 לחודש ספטמבר שנת 2022

בין

המועצה האזורית חוף הכרמל

(שתקרא להלן – "המועצה")

מצד אחד

לבין

חברת פיתוח 500 בעתלית בע"מ, ח.פ. 515380384

(שתקרא להלן – "החברה")

מצד שני

הצדדים מסכימים כי קיזוז החיובים יתבצע כמפורט להלן:

מתוך חיובי החברה בהיטלי ואגרות פיתוח בגין מגרשי החברה, יתבצע קיזוז חיובים בגין התשתיות הצמודות בלבד, כאשר החלק היחסי בגין תשתיות העל יוותר בידי המועצה. שיעור הקיזוז (דהיינו הכספים שיקוזזו בגין התשתיות הצמודות) יהיה כדלהלן:

100%	מהיטל ביוב (מרכיב ביב ציבורי)
0%	מהיטל ביוב (מרכיב ביב מאסף)
0%	מהיטל ביוב (מרכיב מט"ש)
100%	מהיטל שצ"פ
60.6% ממרכיב הקרקע ו-60.6% ממרכיב הבניה	מהיטל סלילה
100%	מהיטל תיעול
40%	מאגרת הנחת צינורות

בנוסף לאמור לעיל, יתבצע קיזוז חיובים בסך 5,000,000 ₪ מתוך היטלי העל כאמור בסעיף 4.3 סיפא להסכם.

עקרונות לביצוע החישוב:

1. מצ"ב לנספח זה **טבלת אבני דרך**, אשר מחלקת את כל עבודות הפיתוח לפרקים הנדסיים על פי כתב הכמויות (שורות בטבלה), ולמקטעים/חלקים הניתנים לזיהוי פיזי בשטח (עמודות בטבלה). הטבלה מפרטת בנוסף את עלות ביצועו של כל פרק, כפי שנקבעה בהסכם שנחתם בין החברה לבין הקבלן המבצע.

2. מדי חודש קלנדרי ועד ל-5 בחודש, תגיש החברה למועצה את חשבונות הקבלן המבצע (או הקבלנים המבצעים) בגין עבודות הפיתוח שבוצעו בחודש הקלנדרי החולף, לאחר שחשבונות אלה נבדקו ואושרו (במלואם או בחלקם) על ידי המפקח מטעם החברה.
3. החברה תציין בטבלה, ביחס לכל פרק הנדסי ולכל מקטע/חלק, האם הושלם (יסומן בטבלה "1") או לא הושלם (יסומן בטבלה "0") עד לאותו מועד. בהתאם לאישור הפיקוח מטעם המועצה, יאושר חלק שבין 0 ל 1 מתוך מקטע בהתאם לניתוח הנתונים שתגיש החברה לאישור המפקח מטעם המועצה. במקרה זה ישולם החלק של העבודה בהתאם לאחוז הביצוע.
4. המועצה תבדוק את דרישת החברה ותקבע אילו עבודות הושלמו בכל אחד מהמקטעים/חלקים על פי הטבלה (1 או 0 או חלק יחסי כאמור לעיל). קביעתה של המועצה תהיה סופית ומחייבת.
5. קביעתה של המועצה תשמש לשני צרכים:
- א. לצורך חישוב הסכום שעל המועצה לשלם לחברה על פי הסכם זה, ולעניין זה שוויו של כל פרק יחושב על פי הסכומים הנקובים בכתב הכמויות (נספח ט"ז להסכם).
- ב. לצורך חישוב הסכום שהחברה תשלם לקבלן המבצע (הקבלנים המבצעים), ולעניין זה שוויו של כל פרק יהיה על פי הסכומים המפורטים בטבלה ואשר משקפים את סכום התמורה על פי ההסכם שבין החברה לבין הקבלן המבצע (הקבלנים המבצעים);
6. התשלום של המועצה לחברה יהיה בהתאם להוראות ההסכם, לרבות הוראות הנוגעות לניכויים והפחתות. יודגש כי התשלום לחברה יהיה אך ורק מתוך תקבולי אגרות והיטלי פיתוח שהתקבלו **בפועל** בקופת המועצה. במידה והסכום המגיע לחברה נמוך מהתקבולים כאמור, תשלם המועצה את הפרש הסכום המגיע בתוך 10 ימים מגביית האגרות וההיטלים בסך הנדרש בפועל.
7. התשלום יהא על פי שלבי הביצוע בהתאם לנספח הגשת החשבון המצורף להסכם זה נספח ט'.

נספח י' – אישור עריכת ביטוחים

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*		מעמד מבקש האישור	מועצה אזורית חוף הכרמל (המועצה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)	
פ.ח/ז.פ.	שם הקבלן: ו/או קבלני משנה	העבודות: עבודות תכנון ופיתוח לרבות תשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב, ניקוז, תיעול, גינון, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות בשכונת חכ/500 בעתלית. בגוש 10533 חלקות (ישנות) 20, 21, 54 ח"ח (ישנות) 7, 8, 98, 22 ו/או עבודות נלוות		<input checked="" type="checkbox"/> נותן היתר העבודה		
פ.ח/ז.פ.	ת.ז.ח/פ.	מען		ד.ג. חוף כרמל עין כרמל 30860	כיסויים	
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	מטבע	סכום
רכוש עליו עובדים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	ש"ח
רכוש סמוך	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ש"ח על בסיס נזק ראשון.
פניו הריסות	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ש"ח על בסיס נזק ראשון.
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-2,500,000 ש"ח על בסיס נזק ראשון.
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	במלוא גבול האחריות
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	כלול
צד ג'	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	16,000,000
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים 400,000 ש"ח
רעידות והחלשות משען	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה
אחריות מעבידים	פוליסה	פוליסה	פוליסה	פוליסה	ש"ח	20,000,000
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')						
007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות						
ביטול/שינוי הפוליסה*						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור :					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור				
מועצה אזורית חוף הכרמל (המועצה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)	שם	שירותים	בעל חוזה (מזמינת שירותים / מוצרים)				
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	אחר :	אחר _____				
מען	מען	עבודות תכנון ופיתוח לרבות תשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב, ניקוז, תיעול, גינון, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות בשכונת חכ/500 בעתלית, בגוש 10533 חלקות (ישנות) 20, 21, 54 ח"ח (ישנות) 7, 8, 22 ו/או עבודות נלוות					
ד.נ. חוף כרמל							
עין כרמל 30860							
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח						4,000,000	₪
אחריות מקצועית בגבול אחריות משותף עם אחריות המוצר			ת. רטרן :				
חבות מוצר בגבול אחריות משותף עם אחריות מקצועית		ביט	ת. רטרן :			4,000,000	₪
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *</p> <p>007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות</p> <p>ביטול/שינוי הפוליסה *</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p> <p>חתימת האישור</p> <p>המבטח :</p>							

נספח ט"ו – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

המועצה האזורית חוף הכרמל

הנדון: ערבות בנקאית מספר

לבקשת חברת פיתוח 500 בעתלית בע"מ, ח.פ. 515380384 (להלן: "החברה") אנו ערבים כלפיכם לסילוק סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת החברה בקשר לחוזה מס' _____ לביצוע עבודות פיתוח במתחם חכ/500 בעתלית.

סכום הערבות הינו צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם עבור חודש אוגוסט 2022 והמדד הקובע הינו המדד שפורסם סמוך לפני יום התשלום (להלן: "הפרשי הצמדה").

אתם תהיו רשאים לדרוש מאיתנו לשלם כל סכום עד לגובה סכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה, מעת לעת ובלבד שסכום הדרישה הכולל לא יעלה על סכום הערבות הנ"ל.

אנו מתחייבים לסלק סכום הדרישה, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לנמק דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם כל טענת הגנה שיכולה לעמוד לחברה בקשר לחיובים כלפיכם. אנו מוותרים על כך שתהיו חייבים תחילה לדרוש את קיום החוב מאת החברה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל. לאחר מועד זה תפקע הערבות. ערבות זו אינה ניתנת להמחאה או להסבה.

חתימה

תאריך

נספח י"ט – נספח שמירת מצב העבודות וטיפול בנזקים עד המסירה

1. החל מסיום שלב א' כפי שיאושר על ידי המהנדס בחשבון מצטבר לכלל עבודות שלב א', המאפשר מתן היתרי בניה לצורך בניית בתי המגורים ואכלוסם, תהא החברה אחראית לשמירת מצב העבודות ולתיקון נזקים לתשתיות הציבוריות ולמיסעות במתחם התכנית שביצעה החברה, וזאת למשך 3 שנים מיום מתן היתר הבניה הראשון למגורים במתחם התכנית, ובהתאם למפורט להלן בנספח זה.

2. לוחות זמנים לטיפול בתקלות ונזקים

תיקון בורות באספלט - כל חצי שנה תיקון כל הבורות במתחם. במקרה של בור מסוכן יבוצע מלוי בבטון/מצע, בהתאם לדחיפות או לסכנת הבטיחותית, ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים, בהתאם לקביעת מהנדס המועצה.

תיקון תאורת רחוב - פנס לא דולק. החלפת/תיקון פנס לפנס חליפי תוך 3 ימי עסקים. החלפת עמוד במידת הצורך תוך 30 ימי עבודה.

תיקון ביוב - תקלה בשטח הציבורי אשר לא מונעת שימוש לבתים הפרטיים ואינה כרוכה בזרימת שפכים לרשות הרבים - תוך 3 ימי עסקים. בכל תקלה אחרת – טיפול מיידי תוך 4 שעות, ובמידה והדבר אינו מתאפשר תודיע החברה ללא דיחוי למוקד השירות של המועצה ו/או לחברה לטיפול במי חוף הכרמל, אשר תטפל בתקלה ותגבה מהחברה את העלויות כמפורט בסעיף 4 להלן..

תיקון פיצוץ מים - תיקון פיצוץ בצנרת או תקלת מים המונעת מים מבתי המגורים – לגבי בית מגורים המאוכלס, עד שעתיים, ובמידה והדבר אינו מתאפשר תודיע החברה ללא דיחוי למוקד השירות של המועצה ו/או לחברה לטיפול במי חוף הכרמל אשר תטפל בתקלה, ותגבה מהחברה את העלויות כמפורט בסעיף 4 להלן, ולגבי בית מגורים שטרם אוכלס, בהתאם לדחיפות ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים.

3. התמורה בעד טיפול בתקלות ונזקים

החברה תספק שירות תיקון ליקויים ונזקים כאמור בנספח זה, תמורת סך של 150,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה, למשך 3 שנים מיום מתן היתר הבניה הראשון לאחר תום שלב א'.

התשלום ישולם לחברה מאת המועצה בנוסף לסכום התמורה בהסכם וללא תלות בגביית היטלים.

אין באמור לעיל כדי למנוע או להגביל את החברה מלדרוש או לתבוע מכל גורם שזיק או יגרום לנזק או לתקלה, את עלות תיקון הנזק והעלויות לחברה בשל כך.

4. היה ולא תפעל החברה לתיקון הליקויים ו/או הנזקים במועדים הקבועים בנספח זה, תהא רשאית המועצה, לאחר מתן הודעה לחברה שגם לאחריה לא פעלה החברה לתקן, לבצע את התיקון באמצעות בעלי מקצוע מטעמה ולחייב את החברה בעלות התיקון, על ידי ניכוי עלותו משכר החברה על פי נספח זה.

במידה וניתן מענה לתקלות מים וביוב בימי חג ו/או שבת ו/או מעבר לשעות הפעילות על ידי החברה למים של המועצה ו/או לבקשת החברה, החברה מתחייבת לשלם לחברה למים את עלות התיקון בהתאם לתעריפים בהם מחויבת החברה למים לנותני השירותים מטעמה. לא שילמה החברה את התשלום, רשאי החברה למים לדרוש את ניכוי מהתשלום לחברה על פי נספח זה.

5. התשלום לחברה ישולם לה מדי שנה, בשני תשלומים: תשלום ראשון בסך 75,000 ₪ בתוספת מע"מ, לאחר 6 חודשים מתחילת אותה שנת שמירת תשתיות, והתשלום השני, בסך 75,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתום אותה שנת שמירת תשתיות.