

**הסכם קומביניציה**

(בין יחיד לקבלן)

שנערך ונחתם ב . . . . . ביום . . . . . בחודש . . . . . בשנת . . . . .

**בין:**

1. . . . . ת.ז.
  2. . . . . ת.ז.
- מרחוב . . . . .  
כולם יחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית  
(אשר ביחד ולחוד יכונן להלן: "המוכרים")  
מצד אחד

**לבין:**

.....  
מרחוב . . . . .  
(אשר יכונה להלן: "הקבלן")  
מצד שני

הואיל והמוכרים הנם הבעלים הרשומים בחלקים שווים בלשכת רישום המקרקעין ב . . . . . של המקרקעין הידועים כחלקה . . . . . בגוש . . . . . ששטחם הרשום הוא . . . . . מ"ר (להלן: "החלקה");

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקבלן והקבלן מעונין לרכוש מהמוכרים % . . . . . מזכויותיהם בחלקה בתמורה לכך שהקבלן יבנה עבור המוכרים על יתרת חלקם דירות מגורים בתוספת סכום השווה ל . . . . . דולר, הכל כפי שיפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

**1. מבוא**

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור באחד הנספחים, תהיה עדיפות לאמור בנספח.

## 2. הגדרות

בהסכם זה יהיו לביטויים הבאים הפרושים שבצידם:

"קרקע המוכרים" - % . . . . . מזכויות המוכרים בחלקה.

"קרקע הקבלן" - % . . . . . מזכויות המוכרים בחלקה.

"התוכניות" - התוכנית הכללית המצורפת להסכם זה כנספח א' והתוכניות המפורטות שיוכנו בהסכמת הצדדים כמפורט בהסכם, לרבות כל שינוי שיעשה בהן מעת לעת על-פי תנאי הסכם זה.

"מפרט" - המפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ב' לרבות כל שינוי שיעשה בו מעת לעת על-פי תנאי הסכם זה.

"יחידות המוכרים ויחידות הקבלן" - כהגדרתם בנספח ג' להסכם זה.

"העבודה" - בניית יחידות המוכרים ויחידות הקבלן, השלמת הבנין ורישום הבנין כבית משותף כאמור בהסכם זה.

"הפרויקט" - הקמת הבנין כהגדרתו להלן.

## 3. הצהרות המוכרים

המוכרים מצהירים בזאת:

3.1 כי הם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים, בחלקים שווים, של החלקה כאמור בנסח הרישום שהעתקו מצורף להסכם זה כנספח ד'.

3.2 כי זכויותיהם בחלקה חופשיות מכל חוב, ו/או שעבוד ו/או עיקול, ו/או משכנתא ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, (להלן: "שעבוד"), וכי אין כל מניעה על-פי דין ו/או הסכם להתקשר עם הקבלן בהסכם זה, ולהעביר את קרקע הקבלן בחלקה ו/או בדירות הקבלן (כמפורט להלן) על שם הקבלן ולמסירת החזקה הבלעדית בחלקים אלו לקבלן, אלא אם כן, הותנה אחרת במפורש בהסכם זה.

3.3 כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא ישעבדו ו/או ימשכנו את קרקע הקבלן או זכות מזכויותיו באופן שיפגע בצורה כלשהי בזכויות הקבלן על-פי הסכם זה, וכי יסירו על חשבונם כל עיקול שיוטל על קרקע הקבלן, אם יוטל, וזאת תוך 90 יום מיום הטלתו.

3.4 כי אין להם כל התקשרויות או התחייבויות למסור את הקמת הבנין או כל חלק ממנו לאדם ו/או לגוף כלשהו, וכי אין עליהם כל חובה להעסיק אדם כלשהו בקשר לכך, זולת האדריכל כהגדרתו להלן.

3.5 כי על החלקה הנ"ל חלה תכנית בנין עיר מאושרת הידועה כתכנית . . . . . שהעתקה מצ"ב כנספח ה'.

#### 4. הצהרות הקבלן

הקבלן מצהיר בזאת ומתחייב כדלקמן:

- 4.1 כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על-פי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט1969-, וכי הוא מורשה על-פי סיווגו ועל-פי כל-דין לבצע את העבודה נשוא הסכם זה. הקבלן מתחייב לא למסור לקבלני משנה ביצוע עבודה בקשר לבנין או חלק ממנו אלא אם אותו קבלן משנה רשום בהתאם להוראות החוק האמור.
- 4.2 כי יש לו את הידע המקצועי, הנסיון, המומחיות והכישורים הדרושים לביצוע העבודה נשוא הסכם זה, כי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים לכך, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה, במלואם ובמועדם.
- 4.3 כי הוא בדק את זכויות המוכרים בחלקה בלשכת רישום המקרקעין ומצא הכל לשביעות רצונו המלאה.
- 4.4 כי ביקר בחלקה, בחן ובדק אותה, את סביבתה ואת דרכי הגישה אליה ובדק את כל התנאים והנסיבות הקשורות בבצוע העבודה וכי מצא הכל לשביעות רצונו המלאה ומתאים לצרכיו.
- 4.5 כי קיבל מהרשויות המוסמכות את כל הפרטים וההסברים המתייחסים לחלקה. כי בחן ובדק את תכנית בנין עיר החלה על החלקה, בחן ובדק את הדרישות והתנאים של כל הרשויות המוסמכות בקשר עם הבניה על החלקה, וכן בחן ובדק את התכניות והמפרט הטכני, וכי ידועים לו זכויות הבניה בחלקה, הפרטים הטכניים בקשר לחלקה, אפשרות ניצולה ואפשרות קבלת היתר בניה של הבנין וכי מצא הכל לשביעות רצונו המלאה.
- 4.6 לאור כל האמור לעיל ו/או לאחר כל הבדיקות האמורות, מצהיר בזאת הקבלן כי יש בידיו את היכולת והאמצעים לביצוע העבודה נשוא הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו בהסכם זה במלואם ובמועדם והוא מצהיר בזאת כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרים והוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי ו/או טענת אי התאמה מכל דין וסוג שהוא בקשר עם החלקה ו/או התוכניות ו/או אפשרויות הבניה.

המוכרים מתחייבים בזאת למכור, והקבלן מתחייב כזאת לקנות מאת המוכרים את "קרקע הקבלן", דהיינו % . . . . מזכויות הבעלות בחלקה, כשקרקע הקבלן, בכפוף לתנאי הסכם זה, נקיה מכל שעבוד, וזאת כנגד וכתנאי לקבלת התמורה האמורה בסעיף 6 להלן ולמילוי כל יתר התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה.

## .6 התמורה

6.1 בתמורה לקרקע הקבלן, מתחייב הקבלן לבנות ולהקים עבור המוכרים, על החלקה, את יחידות המוכרים, וזאת על-פי התוכניות והמפרט, על-פי לוח הזמנים, על-פי תאור טיב הבניה ועל-פי כל יתר תנאי הסכם זה (אין בכך כדי לגרוע מהתחייבות הקבלן לבנות ולהשלים בעת ובעונה אחת גם את יחידות הקבלן, פרט להשלמה, שינויים ותוספות עבור רוכשי יחידות הקבלן).

6.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכרים ימכרו לקבלן בהסכם זה % . . . מזכויותיהם בחלקה כך שסך כל קרקע המוכרים לאחר המכירה לקבלן הנה % . . . מסך כל שטח החלקה ולפיכך שטח יחידות המוכרים שיבנה הקבלן עבור המוכרים יהווה לפחות % . . מסך כל שטחי הבניה שיבנה הקבלן על החלקה ולפחות . . . דירות כמתואר בנספח ג'. כמו-כן יהיו המוכרים זכאים כי ליחידותיהם יהיה צמוד אחוז זה מהרכוש המשותף ומכל שטח אשר יוצא מהרכוש המשותף לרבות שטחי חניה ויוצמד ליחידות.

מובהר בזאת, כי במקרה וניתן יהיה לבנות על החלקה שטחים נוספים מעבר ליחידות לפיהן נערך החישוב נשוא הסכם זה ו/או בכל מקרה שיחולו על החלקה אילו שהן הטבות ו/או הקלות ו/או זכויות נוספות, יהיו המוכרים זכאים ל- % . . . מכל אותן הטבות, הקלות ו/או זכויות נוספות ובכל מקרה שהקבלן יבנה בניה נוספת הרי % . . . מהבניה הנוספת שיבנה יהיה שייך למוכרים, ללא כל תשלום מצד המוכרים וזאת כחלק מהתמורה המגיעה להם על-פי הסכם זה. למען הסר ספק, כל בניה של יחידות ו/או שטחים נוספים כאמור תהיה טעונה הסכמה של המוכרים.

6.3 בתמורה לקרקע הקבלן, מתחייב הקבלן, בנוסף לתמורה המפורטת בסעיף 6.1 ו-6.2 דלעיל, לשלם למוכרים סכום השווה ל \$ . . . . . ( . . . . . דולר ארה"ב), על-פי שער הדולר היציג כפי שיפורסם, על-ידי בנק ישראל ביום התשלום בפועל. מוסכם בזאת, כי סכום זה ישולם למוכרים תוך 15 יום מיום קבלת שומות מס השבח של המוכרים (זמניות או סופיות - הכל לפי המוקדם מביניהן), אך בכל מקרה לא יאוחר מתאריך . . . . .

6.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי מעבר לזכויות הקבלן המפורטות בהסכם זה, לא יהיה הקבלן זכאי לכל תמורה נוספת מכל סיבה שהיא, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, במקרה של התייקרות חומרים, שכר עבודה או תשומות בניה ולמעט הטלת מיסים והיטלים מכל מין וסוג שהוא אשר החבות בהם תהא בהתאם להוראות החוק.

- 7.1 הצדדים מסכימים ביניהם כי על החלקה יוקם על-ידי הקבלן בנין מגורים בן . . . . קומות ובו לפחות . . . . דירות מגורים, מתוכן . . . . דירות מגורים בנות 4 חדרים כל אחת, . . . . דירות מגורים בנות 5 חדרים כל אחת, וכן . . . . דירות מגורים בנות 4 חדרים וחדר על הגג כל אחת . . . . דירות מגורים בנות 5 חדרים וחדר על הגג כל אחת (להלן ולעיל: "הבנין"), הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- 7.2 מיד לאחר חתימת הסכם זה מתחייב הקבלן להזמין על חשבונו אצל האדריכל . . . . (להלן ולעיל: "האדריכל"), תכניות בנין מפורטות על בסיס התכניות נספח א' ועל-פי הפרטים והנתונים שבהסכם זה. התוכניות יתואמו עם המוכרים ויהיו טעונות הסכמת המוכרים בכתב ומראש. למען הסר ספק, גם תוכניות יחידות הקבלן טעונות הסכמת המוכרים בכתב ומראש. התוכניות יחתמו על-ידי הצדדים ויצורפו עם השלמתם כתוספת לנספח א' להסכם זה.
- 7.3 המוכרים מתחייבים בזאת לחתום על-פי דרישה סבירה של הקבלן, או של האדריכל על כל המסמכים הדרושים ולהמציא את כל האישורים הדרושים לצורך הוצאת היתר הבניה. כמו כן מתחייבים המוכרים לחתום על כל תכנית או מסמך שיידרשו על-ידי חברת החשמל, חברת הבזק, הג"א וכיוצא בהן וכל תוכנית שינויים על-פי הסכם זה.
- 7.4 המוכרים יפקידו בידי הקבלן יפוי-כח להופיע בשמם בפני הרשויות השונות ולחתום על מסמכים הקשורים בקבלת היתר הבניה. מובהר בזאת, כי הקבלן יהיה אחראי לכל התוצאות, הישירות והעקיפות שתנבענה מהשימוש ביפוי-כח זה.
- 7.5 הקבלן מתחייב בתניה יסודית לנקוט בכל ההקדם האפשרי, על חשבונו ואחריותו בכל הצעדים הדרושים לשם קבלת כל הרשיונות וההיתרים הדרושים לשם בניית הבנין על-פי התכניות הנ"ל (להלן: "היתר הבניה"), ובכלל זה לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך ויעניק את כל הערבויות שידרשו על-ידי העיריה כתנאי לקבלת ההיתר.
- 7.6 במידה והקבלן לא יגיש את התוכניות לרשויות הבניה לשם קבלת היתר הבניה תוך 60 יום מחתימת ההסכם, ו/או לא ישיג את היתר הבניה תוך שנה מיום חתימת הסכם זה, יהיו המוכרים רשאים לבטל הסכם זה, וזאת על-ידי משלוח הודעה בכתב על דבר הביטול לקבלן. המוכרים לא יהיו רשאים לבטל הסכם זה בכל מקרה בו תעוכב או תימנע הוצאת היתר הבניה בגין המוכרים. נגרם עיכוב בהוצאת היתר הבניה בגין המוכרים, כאמור לעיל, יידחו כל המועדים הנגזרים מכך למשך אותו פרק זמן בו יעוכב מתן היתר הבניה וזאת מבלי לפגוע בזכותו של הקבלן לתבוע פיצוי בעד כל נזק שייגרם לו מחמת כל דחיה כנ"ל.
- 7.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והקבלן לא ישיג את היתר הבניה תוך ששה חודשים מיום חתימת הסכם זה, יהיו המוכרים רשאים לפעול לשם קבלת היתר הבניה והקבלן מתחייב להמציא להם את כל המסמכים שידרשו על-ידם ולסייע להם בכל צורה אחרת לשם קבלת היתר.

- 7.8 הקבלן מתחייב שלא לעשות כל שינוי בתוכניות אשר עלול לפגוע בזכויותיהם של המוכרים על-פי הסכם זה. במידה ולשם קבלת היתר הבניה יידרש על-ידי מי מהרשויות המוסמכות שינוי כלשהו כתוכניות, יהיה השינוי טעון הסכמת המוכרים, למעט שינוי שולי אשר אין בו להקטין או לשנות את התמורה לה זכאים המוכרים.
- 7.9 היה ולא הגיעו הצדדים להסכמה לגבי השינוי הנדרש בתוכנית הבניה, יהיה כל צד רשאי לבטל הסכם זה מבלי שצד כלשהו יהיה זכאי לסעד כלשהו עקב ביטול ההסכם. מוסכם על-ידי הצדדים, כי דרישה של חברת החשמל לבנית חדר טרנספורמציה שיירשם בבעלות ו/או בחכירה של חברת החשמל, תחשב דרישה שאינה דורשת הסכמת שני הצדדים והצדדים מסכימים כי שטח חדר הטרנספורמציה לא יובא בחשבון לצורך חלוקת היחידות ביניהם.
- 7.10 במקרה של ביטול ההסכם כאמור בסעיפים 7.6 ו/או 7.9 לעיל, יהיו תוכניות הבניה והמפרט רכוש המוכרים, ולכל צד לא תהיינה כל טענות ותביעות כלפי הצד השני לרבות תביעות עבור החזר הוצאות שהוציא הקבלן בגין הכנת תוכניות הבניה ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

## .8 לוח זמנים

- 8.1 עם קבלת היתר הבניה ימסור הקבלן הודעה בכתב על כך למוכרים. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודה תוך . . . יום מיום קבלת היתר הבניה ולבצע אותה בהתמדה, ברציפות, וללא השהיות והפסקות ובאופן שישלים את הבנין תוך . . . . חודשים מיום הוצאת היתר הבניה.
- 8.2 איחור של יותר מ-60 יום במועד תחילת הבניה ו/או 90 יום במועד השלמת הבניה כולה, ו/או הפסקת העבודה במשך 60 יום, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם על-ידי הקבלן.
- 8.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מתחייב הקבלן, כי ההתקדמות בשלבי הבניה תהיה על-פי לוח הזמנים המצורף כנספח ו' להסכם זה.
- 8.4 מוסכם בזאת, כי במקרה של כח עליון שאינו בשליטת הקבלן או גורמים אחרים בלתי צפויים מחוץ לשליטת הקבלן, או פריצת מלחמה, פעולות איבה, שביתות, מחסור כללי בפועלי בנין ו/או בחומרי בנין או עיכובים הנובעים מדרישות לשינויים של המוכרים אשר יגרמו להפסקת הבניה, באופן שלקבלן לא תהא כל אפשרות למנוע הפסקה זו, יתארכו המועדים הקבועים בסעיפים 6.3 - 6.1 לעיל, בתקופה המתחייבת מקיום אותם מקרים או גורמים. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בשאלת קיומם של ארועים אלו ו/או באשר לתקופת האיחור כתוצאה מארועים אלו, ימסר הדבר להכרעתו של המהנדס המכריע, כאמור, בסעיף 16 להלן.
- 8.5 "השלמת הבניה" או "השלמת העבודה" בהסכם זה, פרושה ביצוע כל ההוראות הבאות:

- 8.5.1 ביצוע בשלמות, במדוייק ובמועד ולשביעות רצון המוכרים והמפקח של כל העבודות המפורטות בתכניות ובמפרטים ו/או המתחייבות על פיהם ו/או מפורטות או מתחייבות או נובעות על-פי יתר הוראות הסכם זה על נספחיו לרבות, גמר עבודת פיתוח בחלקה, בניית מדרכות, שבילים, מקלט, גינות, גידור, תעול, תאורה, חיבור לרשת החשמל לרשת המים והביוב, וביצוע כל התשתית של רשת גז וטלפון כנדרש על-ידי בזק וכל יתר עבודות הגימור כשהבנין שלם ומושלם מכל בחינה שהיא ובאופן שכל היחידות בבנין מוכנות מושלמות וראויות למגורים והמעליות פועלות ותקינות. על-אף האמור לעיל, מוסכם כי עיכוב של עד 3 חודשים, בהשלמת עבודות פנים ביחידות הקבלן, לא ייחשב כאיחור במועד השלמת הבניה, וזאת בתנאי שעיכוב זה לא יגרום בכל אופן שהוא לעכוב בקבלת תעודת הגמר, וכן בתנאי שהעיכוב לא יפגום באופן בלתי סביר בהנאה השלמה של המוכרים מיחידות המוכרים ומן השטחים הציבוריים בבנין. כמו-כן, מוסכם כי אי השלמתן של עבודות גימור שוליות שאין בהן כדי לפגום בהנאה ובשימוש ביחידות הבנין ואשר אין בהן כדי לעכב את תעודת הגמר לא תחשב כאיחור בהשלמת הבניה, אם הקבלן יתן ערבות מספקת להנחת דעתם של המוכרים או של המהנדס המכריע הנזכר בסעיף 16 להלן (להלן: "המהנדס המכריע") להבטחת ביצוע העבודות כאמור.
- 8.5.2 ניקוי האתר כמפורט בסעיף 9.6 להלן.
- 8.5.3 קבלת תעודת השלמה מהמפקח כאמור בסעיף 18.1 להלן.
- 8.5.4 קבלת תעודת גמר מאת העיריה על-מנת לאפשר שימוש מלא בבנין וכניסת דיירים לבנין, הכל בתנאי שקבלת תעודת הגמר או כל אישור אחר לשם קבלת תעודת הגמר, אינם מותנים בהתחייבות כלשהי החלה על המוכרים לפי תנאי חוזה זה.
- 8.6 אם יפגר הקבלן בביצוע הבניה על-פי לוח הזמנים כקבוע על-פי הסכם זה, הרי בנוסף ומבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים שיש למוכרים על-פי החוק ו/או על-פי הסכם זה, יהיה הקבלן חייב לשלם למוכרים סך בשקלים חדשים השווה ל . . . . . דולר, לפי שער הדולר היציג של דולר ארה"ב כפי שיתפרסם על-ידי בנק ישראל ביום התשלום בפועל, בעבור כל יום איחור או פיגור בלוח הזמנים האמור, וזאת כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש.
- 9. ביצוע הבניה**
- 9.1 המוכרים יעמידו את החלקה לרשות הקבלן, תוך 7 ימים מיום קבלת רשיון הבניה, וזאת לצורך ביצוע העבודה נשוא הסכם זה. אין ברשות הניתנת לקבלן לבנות על החלקה משום מתן חזקה בחלקה לקבלן, או העברת זכות כלשהי בחלקה, למעט הרשות לבצע את עבודת הבניה. הקבלן ישהה בנכס כבר-רשות לצורך ביצוע העבודה בלבד, והמוכרים יהיו רשאים לבטל את הרשות כאמור רק על-פי הוראת הסכם זה ו/או הוראת כל דין. לקבלן לא תהיה זכות עכבון על החלקה או על חלק ממנה עקב טענות כלפי המוכרים ו/או כלפי צד שלישי כלשהו.

- 9.2 הקבלן מתחייב לבצע את העבודה ברמה גבוהה ובחומרים מהטיב המשובח ביותר. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסויימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן התקן.  
למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה יהיו החומרים והעבודות בהתאם למפרט ודרישת איכות ספציפית שצויינו בו, אם צויינו.  
הקבלן מתחייב כי יחידות המוכרים לא יהיו בטיב, ברמת בניה, גימור ובסטנדרט נמוך יותר מיחידות הקבלן, בכפוף לזכותו של כל רוכש להכניס תוספת מיוחדת מעבר לסטנדרט בתשלום מיוחד.
- 9.3 הקבלן מתחייב כי בכל עת, במהלך ביצוע העבודה ידאג להבטיח מראש את הספקתם השוטפת של החומרים והעובדים, על-מנת שלא ייווצר כל עכוב בעבודה בשל מחסור בעובדים או בחומרים. הקבלן מתחייב לדאוג לשמירת כל החומרים והציוד הנמצאים באתר הבניה. כל אבדן או נזק שייגרם לחומרים ולציוד יחולו על הקבלן על אחריותו ועל חשבונו.
- 9.4 הקבלן מתחייב להעסיק על חשבונו הוא, בביצוע העבודה, פועלים מומחים לכל מקצוע, בעלי רמה מקצועית גבוהה, ובמספר הדרוש לשם ביצוע העבודה והשלמתה במועד. הקבלן יהיה רשאי להעסיק קבלני משנה לביצוע שלבים שונים בעבודה, ובלבד שאלה יעמדו ברמה המקצועית האמורה לעיל.  
על-אף האמור לעיל, קבלני משנה בתחום המעלית והחשמל ייקבעו על-ידי הקבלן באישור המהנדס המכריע וכל שינוי או החלפת קבלן משנה כאמור, טעונה הסכמת המהנדס המכריע. מסירת עבודות שונות על-ידי הקבלן לקבלני משנה, לא תגרע מאחריותו המלאה על-פי הסכם זה ביחס לעבודה כולה ולא תשחרר אותו מהתחייבויות כלשהי על-פי הסכם זה. הקבלן או מנהל עבודה מוסמך מטעמו, יהיה חייב להמצא בשטח, לפקח על עבודת קבלני המשנה, אופן ביצועה והתקדמותה והוא ישאר הכתובת לפניות המוכרים והמפקח גם ביחס לכל חלק מהעבודה שתבוצע באמצעות קבלני המשנה.  
למען הספר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה ועובדיהם שיועסקו על-ידי הקבלן בביצוע העבודה, לא ייחשבו כעובדי המוכרים ולא תחול על המוכרים אחריות כלפי העובדים ו/או בעלי המלאכה ו/או קבלני המשנה ו/או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הקבלן ו/או כלפי כל צד שלישי כלשהו.  
"מנהל עבודה מוסמך" - לענין זה משמעו - אדם שהקבלן מסר לגביו, מדי פעם בפעם, הודעה בכתב למוכרים, כי הוא משמש מטעמו של הקבלן מנהל עבודה בחלקה. הקבלן רשאי לשנות הודעה זו או לבטלה, לפי שיקול דעתו.
- 9.5 הקבלן מתחייב למסור על חשבונו הוא, מדגמי בטון וכל דגימות אחרות הנדרשות על-ידי הרשויות המוסמכות ולהזמין על חשבונו הוא, את כל הביקורות הנדרשות על-ידי הרשויות למערכות השונות כגון אינסטלציה סניטרית וקונסטרוקציה, והוא מתחייב כי כל החומרים והעבודות יעמדו בכל תנאי התקן, הביקורת והפיקוח של אותן רשויות.  
הקבלן יסלק מאתר העבודה מעת לעת, את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה ויהיה אחראי לנקיון האתר כמתחייב על-פי כל דין.



9.6 מיד עם גמר ביצוע הבניה, ינקה הקבלן את אתר העבודה ואת הבנין וסביבתו, יסלק ויפנה מהם את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד, הכלים, המכשירים, המכונות, האשפה, הפסולת, והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא, וימסור את הבנין כשהבנין וסביבתו נקיים ומתאימים למגורים, לשביעות רצונו המלאה של המפקח ובהתאם להיתר הבניה.

## .10 שמירת דינים

10.1 הקבלן מתחייב לבצע את העבודה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, ולמלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רשיונות ותשלום מסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל. המוכרים מתחייבים להמציא לקבלן בהקדם האפשרי, כל מסמך ו/או מידע שיגיע אליהם בקשר עם האמור לעיל.

10.2 הקבלן מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודה. הקבלן יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש בהתאם להוראות החוק ו/או אשר נהוג להשתמש בו לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה. הקבלן יפקח כי אכן יעשה שמוש בציוד זה.

10.3 הקבלן מצהיר בזה שהוא מכיר את חוק ארגון הפקוח על העבודה תשי"ג1954- ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על-פיהם, וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על-פיהם ולוקח על עצמו את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד המוכרים עקב הפרתם.

10.4 הקבלן מצהיר, כי אם לא ימסור למוכרים הודעה בכתב על דבר מינוי מנהל עבודה מוסמך בחלקה, כי אז הוא בלבד יירשם לצורך זה כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל העבודה" לפי החיקוקים הנ"ל עד למינויו של מנהל עבודה מוסמך בחלקה. הקבלן ימלא כל חובה חוקית אחרת המוטלת על כל המבצע עבודה על-פי כל-דין. אין באמור כדי לגרוע מהוראת כל דין המחייבת רישום של קבלני משנה או של כל גורם מבצע בפרייקט וכל רישום כאמור לא יגרע מאחריותו ומחבותו של הקבלן כלפי המוכרים.

10.5 הקבלן מתחייב בזה לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על-פי חוק ביטוח לאומי תשי"ד1954-, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים או אלו אשר יועסקו על-ידו בביצוע העבודה לפי הסכם זה, ואשר עמם יש לקבלן יחסי עובד מעביד, וזאת במשך כל תקופת העבודה הנדונה. הקבלן מתחייב, כי במקרה של ביצוע עבודה על-ידי קבלני המשנה, תיכלל הוראה כנ"ל בכל הסכם שהקבלן לערוך עם כל קבלן משנה. הקבלן מצהיר בזה, שהוא בלבד המעביד של הפועלים הנ"ל והוא לבדו נושא באחריות ובכל החובות המוטלות על המעביד על-פי חוק ביטוח לאומי או על-פי כל דין אחר.

10.6 הקבלן מתחייב לשמור אחר כל תנאיו של היתר הבניה ולא לחרוג ממנו בכל אופן שהוא. במקרה של שינויים מוסכמים בתוכניות הבניה כמפורט בהסכם זה, יהיה הקבלן אחראי להשיג כדין את כל הרשיונות הדרושים, במידה ודרושים, לביצוע אותם שינויים. הקבלן בלבד יהיה אחראי עבור כל קנסות, מסים, היטלי השבחה ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על המוכרים בגין כל עבירה או חריגה במהלך הבניה מהתוכניות המאושרות או בגין בניה בחריגה מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות וישא בכל אחריות שהיא בגין עבירות או חריגות כאמור.

10.7 הקבלן יהיה חייב לפצות ו/או לשפות את המוכרים בגין כל סכום, הוצאה וכל תשלום שיהיה עליהם לשלם בשל כל תביעה או משפט שיוגש נגדם בקשר לאי מילוי או הפרה של איזה דין על-ידי הקבלן, כאמור לעיל, לרבות ההוצאות שנגרמו למוכרים עקב משפט כזה, וכן בגין כל קנס או תשלום חובה מנהלי אחר שיוטל עליהם, אם יוטל, בגין מעשה או מחדל של הקבלן כאמור לעיל.

המוכרים מתחייבים להעביר לידיעת הקבלן כל דרישה ו/או תביעה כאמור ולאפשר לו להתגונן כלפיה והקבלן יהיה רשאי להתגונן על חשבונם, כנגד כל הליך כאמור, ביחד עם המוכרים.

## 11. אחריות

11.1 הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר שייגרם למוכרים ו/או לרכושם ו/או לכל צד שלישי או לרכושו כתוצאה ממעשה או ממחדל תוך כדי, או עקב או במהלך ביצוע העבודה או בקשר אליה, מצד הקבלן, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, קבלני המשנה שלו ועובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם, ו/או כל המצויים באתר ביצוע העבודה ובסביבתו, אך למעט נזק שנגרם על-ידי המוכרים עצמם, או על-ידי מי שירכוש מהם את יחידותיהם.

הקבלן מתחייב לפצות את המוכרים ולשפותם בגין כל נזק שייגרם כאמור לעיל, או כל הפסד אחר שייגרם להם כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או פס"ד שייפסק נגדם בגין מעשה או מחדל כאמור, ובכל מקרה שהמוכרים יחוייבו בתשלום פיצויים או בכל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב הקבלן לשלם כל סכום כזה במקום המוכרים, או למוכרים, וכן מתחייב הקבלן לשאת בכל ההוצאות שהמוכרים יחוייבו בהם בקשר או כתוצאה מכל תביעה כזאת, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד והכל בכפוף לכך שהמוכרים יאפשרו לקבלן להתגונן בתביעה כזו כמפורט בס"ק 10.7 לעיל.

11.2 הקבלן מתחייב להבטיח את קיומם של תנאי בטיחות בעבודה על-פי הדין הכללי, לשמירה על שלמותם של עובדיו ו/או עובדים אחרים במהלך ביצוע העבודה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקבלן אחראי לכל נזק רכוש או נזק גוף שייגרם לעובדיו או לשלוחיו או לכל אדם אחר שנמצא בשרותו כתוצאה מתאונה או פגיעה גופנית כלשהי או כל נזק אחר שייגרם לו תוך כדי, עקב או במהלך ביצוע העבודה, והוא ישפה את המוכרים במידה ותוטל עליהם אחריות כלשהי או תגרם להם הוצאה כלשהי כתוצאה מנזק האמור בסעיף משנה זה.

חובת השיפוי כאמור בס"ק 11.1 ו-11.2- לעיל, תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה ו/או תשלום על המוכרים במסגרת צו ו/או החלטה ו/או הליך כדון ו/או פשרה שתהא מקובלת על הקבלן, ולא על-פי דרישה בעלמא.

11.3 הקבלן מתחייב, כי במהלך ביצוע העבודה ינקוט בכל האמצעים למנוע כל פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

לצורך האמור לעיל, יבצע הקבלן על חשבונו, דרכים זמניות ויתקין שלטי-אזהרה והכוונה מצוידים בפנסים וינקוט בכל האמצעים הדרושים על-מנת שלא לפגוע בנוחיות הציבור. הקבלן אחראי לכל נזק או קלקול שייגרמו לרכוש ציבורי כלשהו, לרבות דרכים מכל סוג, מדרכות, שבילים, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלקס, טלפון, טלביזיה בכבלים וכיוצא באלה תוך כדי ביצוע העבודה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע הבנין, וכל נזק כזה יתוקן על חשבונו, לשביעות רצונו של המפקח ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על אותו רכוש שניזוק.

11.4 מבלי לגרוע מאחריות הקבלן שבסעיפים 11.1 ו-11.3- לעיל, מתחייב הקבלן לספק על חשבונו הוא באתר העבודה שמירה, גידור כדון וכל אמצעי מיגון שיהיה דרוש, ולנקוט בכל אמצעי זהירות לבטחון העובדים באתר הבניה, לבטחון הנמצאים שם, לבטחון המוזמנים והמזדמנים ולהבטחת הרכוש המצוי בו בכל זמן ובכל מקום שיהיה צורך בכך.

11.5 עד מסירת הבנין כמפורט בהסכם זה, יהיה הקבלן אחראי לכל נזק שייגרם לבנין בשלבי בנייתו, לרבות נזק שנגרם על-ידי הקבלן, עובדיו, שלוחיו או מי מטעמו או כל צד ג' כלשהו, אך למעט נזק שייגרם על-ידי המוכרים או שלוחיהם. בכל מקרה של נזק לבנין כאמור, יהיה הקבלן חייב לתקנו על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמת התיקון יהיה הבנין במצב כפי שהיה לפני קרות הנזק כאמור.

11.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא חלים יחסי עובד מעביד בין הקבלן למוכרים וכי הקבלן הנו קבלן עצמאי לכל דבר וענין. כן מוסכם ומוצהר כי היחסים בין הצדדים לפי הסכם זה אינם יוצרים יחסי שותפות מכל מין וסוג שהוא.

## 12. ביטוח

12.1 הקבלן יבטח על חשבונו הוא, לטובתו ולטובת המוכרים יחדיו:

12.1.1 את הבנין לרבות: החומרים, הציוד המתקנים וכל דבר אחר שהובא למקום הבנין לצורך העבודה, במלוא ערכו, מזמן לזמן, נגד כל נזק או אבדן, למשך כל תקופת ביצוע העבודה.

- 12.1.2 מפני נזק ו/או אבדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, תוך ביצוע העבודות, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי הקבלן, קבלני המשנה ועובדיהם וכל אדם אחר הנמצא בשרותו.
- 12.2 הביטוחים הנדרשים על-פי ס"ק 12.1 הם:**
- 12.2.1 ביטוח אחריות קבלנים, הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש, וביטוח אחריות כלפי צד שלישי.
- 12.2.2 ביטוח אחריות מעבידים.
- 12.3 הקבלן מתחייב להמציא למוכרים את פוליסות הביטוח שיעשו על-פי פוליסות מקובלות ובסכומי ביטוח הולמים ומקובלים, מיד עם קבלת היתר הבניה ו/או החל מיום תחילת העבודות, לפי המועד המוקדם יותר.
- 12.4 מוסכם בזאת, כי במידה ופוליסות הביטוח שבידי הקבלן לא מכסות את הנדרש על-פי האמור בסעיף 12.2 לעיל, ידאג הקבלן לתקונם על חשבונו, להנחת דעתם של המוכרים. אם לא יבצע הקבלן את הביטוחים אשר עליו לבצע לפי הסכם זה ו/או אם הבטוח הכללי של הקבלן לא יכסה את חבותו על-פי סעיף זה ו/או אם הקבלן לא ישלם את הפרמיות על-פי הפוליסות במועדן או לא ימציא את הביטוחים הנ"ל בתוקף, יהיו המוכרים רשאים, אך לא חייבים, לבצע את הביטוחים תחתיו ולשלם את דמי הבטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ויהיו זכאים לשיפוי מלא ומידי מאת הקבלן.
- 12.5 למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל כדי לפטור את הקבלן מאחריותו ומהתחייבויותיו על-פי הסכם זה.
- 12.6 הקבלן יגרום לכך כי המוטבים ו/או המבוטחים לפי הפוליסות הנ"ל יהיו הקבלן והמוכרים יחדיו וחברת הבטוח תוותר על כל זכות של שיבוב ו/או הגשת תביעה העלולה להיות לה נגד הקבלן או המוכרים.
- 12.7 כל תשלום שיתקבל על-ידי הקבלן או המוכרים מאת חברת הביטוח בגין כל אבדן או נזק למבנים ו/או לחומרים ו/או לציוד המשמש בבנייתם, ישמש לשקום וכינון הנזק ולהשלמת הבניה.
- 12.8 הפוליסות תהיינה לתקופה שעד תום 3 חודשים ממועד מסירת יחידות המוכרים למוכרים.
- .13 הוצאות, מסים ותשלומים שונים
- 13.1 כל ההוצאות החיובים, המסים, האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בביצוע העבודה ובמילוי כל התחייבויות הקבלן על-פי הסכם זה, מיום חתימת הסכם זה ואילך, יחולו וישולמו על-

ידי הקבלן לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות התכנון, התשלומים לאדריכלים ומנהדסים, הוצאות היתר הבניה, לרבות אגרות הבניה ואגרות הפיתוח וכל תשלום אחר הדרוש לשם קבלת הרשיונות הנחוצים על-פי דין לבניית הבנין, היטל כביש, ההוצאות בגין חומרי בניה, ציוד, כלים, חומרי עזר, שכר עבודה על כל מרכיביו, לרבות, שכר הקבלן, שכר קבלני המשנה, שכר האדריכל, שכר היועצים למינהם, הוצאות הרכישה וההתקנה של המערכות השונות כגון: מעליות, מיזוג-אוויר ותקשורת, הוצאות ותשלומים בגין הקלות, היתרים לבניה חריגה וכיו"ב, הוצאות לפרוק של המבנה הקיים בחלקה, אם קיים, הוצאות הקמתם ופרוקם של מבנים ארעיים כלשהם, הוצאות שמירה, סימון, גידור ושילוט אתר הבניה, הוצאות הובלת החומרים, הציוד, הכלים, העמסתם, פריקתם, אחסונם, שמירתם, הוצאות הביטוח, הוצאות הקשורות בהכנת דרכי גישה לאתר הבניה, הוצאות ניקוי וסילוק הפסולת במהלך הבניה ובסיומה, הוצאות בגין הספקת מים וחשמל לביצוע העבודה וההוצאות הקשורות להעברתם ממקור האספקה למקום השימוש בהם באתר הבניה, הוצאות הפיתוח לרבות חיבורי חשמל, מים וגז (למעט הפקדון עבור מוני מים וגז וההוצאות הכרוכות בחתימת חוזי דיירי דירות המוכרים בקשר לחיבורי החשמל, המים והגז), כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב, וכל הוצאות פתוח ותשתית אחרות וכן תשלום כל המסים ותשלומי חובה אחרים לכל רשות שהיא, הקשורה בביצוע העבודה ובהקמת הבנין או הנובע ממנו.

13.2 למען הסר ספק, ההוצאות, המסים והתשלומים המנויים בסעיף 13.1 לעיל, אינם רשימה ממצה, ומוסכם בזאת, כי הבסיס לעיסקה הנו כי כנגד מכירת קרקע הקבלן יהיו המוכרים זכאים לקבל את יחידות המוכרים בנויות ומושלמות, בלא שיהא עליהם לשאת בכל הוצאה שהיא, למעט אלו אשר הוטלו בהסכם זה במפורש על המוכרים, ולמעט כל מס חדש שיוטל בעתיד בגין רכישת נכסים או החזקתם ובמקרה כזה תחול על המוכרים חובת תשלומם של מס כזה בגין יחידות המוכרים בלבד.

13.3 כל המסים האגרות (ההיטלים העירוניים והממשלתיים השוטפים החלים בגין הבעלות או החזקה ביחס לחלקם של המוכרים בחלקה (להבדיל מאלו החלים בגין העבודות המבוצעות בחלקה או הנובעים מעבודות אלו או כל מס או היטל חד פעמי שאינו בגדר מס שוטף - כמפורט בסעיף 13.6 להלן) ובכלל זה מס רכוש וארנונה עירונית בעבור התקופה שעד יום חתימת הסכם זה, יחולו על המוכרים וישולמו על-ידם ואילו בעבור התקופה שמיום חתימת הסכם זה, יחולו על הקבלן ועל המוכרים בהתאם לשיעור חלקיהם היחסי בחלקה, וזאת עד למסירת יחידות המוכרים למוכרים. מיום מסירת יחידות המוכרים למוכרים, ישא כל צד במסים בגין יחידותיו.

13.4 מס שבח מקרקעין בגין מכירת קרקע הקבלן יחול על המוכרים.

13.5 מס רכישה בגין רכישת קרקע הקבלן או כל מס או היטל אחר שיוטל על הרכישה יחול על הקבלן.

13.6 היטל השבחה בגין העבודות נשוא הסכם זה יחול וישולם על-ידי המוכרים מיד עם דרישה, ועל-מנת שלא ייגרם עיכוב במתן היתר הבניה.

אם יחול היטל נוסף בגין תוספות בניה חריגות מעבר לעבודות הבניה המפורטות בהסכם זה, ובכלל זה בגין בניה נוספת בעתיד, יחול היטל זה על המוכרים ועל הקבלן בהתאם לשיעור חלקיהם היחסי בחלקה.

13.7 מס ערך מוסף אם יחול, בגין העברת קרקע הקבלן לרשותו, יחול על הקבלן.  
מס-ערך-מוסף, אם יחול, בגין שרותי בניה שמעניק הקבלן למוכרים על-פי הסכם זה, יחול על המוכרים.  
כל צד ימציא למשנהו חשבוניות מס כדין.

13.8 כל צד ישא בשכ"ט עורך דינו.

13.9 כל הסכומים ששולמו על-ידי המוכרים עד ליום חתימת הסכם זה, על חשבון תכנון הבנין לרבות שכר טיורחט אדריכלים ויועצים, יוחזרו להם על-ידי הקבלן כשהם משוערכים ריאלית, וזאת בתנאי שסכומים אלו יקוזזו מהתשלומים שיגיעו לאדריכל וליועצים מהקבלן.

#### 14. שינויים

14.1 המוכרים יהיו רשאים כל עוד לא הושלמה הבניה, להכניס שינויים בתוכניות ובמפרטים, ככל שהם מתייחסים לתכנון הפנימי של יחידות המוכרים ובתנאי ששינויים אלה אינם פוגעים בצורת כלל הבנין, ובלבד שאם שינויים אלו מגדילים את עלות הבניה יהיה על המוכרים לשלם לקבלן את ההפרש בעלות. במקרה שהשינוי יאריך את תקופת הבניה, מועדי השלמת יחידות המוכרים יידחו לתקופה המתחייבת מביצוע שינויים אלה. בכל מקרה שהקבלן סבור שהשינוי מגדיל את עלות הבניה ו/או יאריך את תקופת הבניה, הוא יודיע זאת מראש ובכתב למוכרים. חילוקי דעות אם יהיו, בשאלת סכום ההפרש בעלות ו/או באשר לתקופת האיחור המתחייבת מביצוע השינויים כאמור, יימסרו להכרעתו של המהנדס המכריע כאמור בסעיף 16 להלן. הקבלן יהא רשאי לסרב לשינויים אם המהנדס המכריע יקבע, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי דרישת השינויים נעשתה בעיתוי מאוחר מדי ובאופן המטיל מעמסה בלתי סבירה על הקבלן, או המחייבו בקבלת היתר בניה ותשלום היטלים מיוחדים או המעכב משמעותית את הבניה השוטפת.  
למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המוכרים יהיו אחראים לקבל היתרי בניה הנדרשים לשם ביצוע השינויים המבוקשים על-ידם.

14.2 הקבלן לא יהיה רשאי להכניס שינויים בתוכניות ובמפרטים המתייחסים ליחידות הקבלן ואשר פוגעים בחזית הבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבניה של יחידות הקבלן ו/או פוגמים במידת היוקרה של היחידות או הבנין, אלא בהסכמת המוכרים בכתב. כמו-כן, לא יהא הקבלן רשאי לשנות את מספר הדירות הכלולות ביחידות הקבלן, גם אם אין בכך כדי לשנות את השטח הכולל של יחידות הקבלן.

14.3 הקבלן מתחייב, כי יחידות המוכרים לא יהיו בסטנדרט נמוך יותר מסטנדרט יחידות הקבלן, בכפוף לזכותו של כל רוכש להכניס תוספות מיוחדות מעבר לסטנדרט, בתשלום מיוחד.

- 15.1 המוכרים יהיו רשאים מפעם לפעם למנות על חשבונם מפקח, או מפקחים - ולהחליפם, וזאת בהודעה בכתב שימסרו לקבלן (להלן ולעיל: "המפקח"), על-מנת לוודא שהקבלן מבצע את העבודה בהתאם להוראות הסכם זה.
- המפקח יהיה רשאי להכנס לאתר העבודה, בכל עת, לבדוק את אופן ביצוע העבודה, קצב ההתקדמות ומידת ההתאמה של ביצוע העבודה לתוכניות ולמפרטים וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב המלאכה שנעשית על-ידי הקבלן בביצוע העבודה. הקבלן ימסור למפקח על-פי דרישתו - פרטים, הסברים, מסמכים ודוגמאות החומרים. הספק יבצע את עבודתו, ככל האפשר, בלא גרימת הפרעות או עיכובים בביצוע העבודה.
- בכלל זה, יהיה המפקח זכאי לקבל לידי עותק מכל תוכניות הבניה (לרבות תכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב). כן יהיה רשאי המפקח לדרוש מעת לעת מהקבלן, העתקים מיומני עבודה של הקבלן בהם יצינו כל ההערות לגבי כל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודה.
- 15.2 המפקח ינהל יומן עבודה מסודר (להלן: "היומן") וירשום בו מדי יום ביומו, במידת הצורך, פרטים כגון:
- (א) מספרם של העובדים לסוגיהם המועסקים על-ידי הקבלן בביצוע העבודה;
  - (ב) כמויות החומרים המובאים למקום הבניה או המוצאים ממנו;
  - (ג) כמויות החומרים שהושקעו על-ידי הקבלן בביצוע העבודה;
  - (ד) הציוד המכני המובא לאתר העבודה והמוצא ממנו;
  - (ה) תנאי מזג האויר השוררים באתר העבודה;
  - (ו) תקלות והפרעות בביצוע העבודה;
  - (ז) קצב ההתקדמות בביצוע הבנין במשך היום;
  - (ח) הוראות שניתנו לקבלן על-ידי המפקח;
  - (ט) הערות הקבלן ותגובותיו להערות המפקח;
  - (י) כל דבר אחר שיש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודה;

היומן ייחתם כל יום על-ידי המפקח והעתק חתום ממנו יימסר לקבלן או לבא-כוחו, אשר יהיה רשאי להסתייג מכל פרט מהפרטים הרשומים בו, תוך 7 ימים ממוסירת ההעתק כאמור, על-ידי מסירת הודעה בכתב למפקח. דבר הסתייגותו של הקבלן יירשם ביומן. לא הודיע הקבלן על הסתייגות כאמור, רואים אותו כאילו אישר את נכונות הפרטים הרשומים ביומן. רישומים ביומן, פרט לאלה שהקבלן הסתייג מהם, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם.

### 15.3 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה, יהיה המפקח מוסמך:

- 15.3.1 להורות לקבלן, על-ידי רישום ביומן העבודה, כי חומרים או ציוד אשר הוא משתמש בהם, אינם באיכות הדרושה ולדרוש מהקבלן לסלקם מהאתר ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים.
- 15.3.2 לקבוע כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע, אינו בהתאם לתוכניות ולמפרטים ו/או אינו עומד ברמה הדרושה על-פי תנאי ההסכם, ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה על-ידי ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצ"ב של כל חלק של העבודה שאינם לשביעות רצון המפקח.
- 15.3.3 לתת כל הוראה אחרת לקבלן בלבד, גם אם היא מכוונת ליועצים המקצועיים ו/או לאדריכל ואשר תהיה דרושה לדעתו לשם ביצוע העבודה בשלמותה, במדויק ובמועד, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 15.3.4 המפקח רשאי לדרוש שינויים ותיקונים בתוכניות מפורטות שלא צורפו כנספח להסכם זה, ובלבד שיהיו אלה שינויים ותיקונים סבירים שאינם מצריכים הוצאת רשיון בניה מתוקן, אם ניתן רשיון, ואשר אינם מחייבים שינויים בעבודות אשר כבר בוצעו, והקבלן יעביר לו לשם כך כל תוכנית לאחר הכנתה וקודם תחילת העבודה על פיה.
- 15.4 הקבלן מתחייב למלא אחר הוראות המפקח בכל מקרה בו הקבלן אינו מסכים עם איזו קביעה או הוראה של המפקח, ימסור הקבלן הודעה מיידית על כך למוכרים, וכל אחד מהצדדים יהא רשאי לפנות במחלוקת זו למהנדס המכריע, כאמור בסעיף 16 להלן, וזאת ללא דיחוי. הודיע המפקח בקביעתו, כי הוראתו טעונה טיפול מידי, יבצע הקבלן את הוראת המפקח ללא דיחוי והמהנדס המכריע יכריע במקרה זה, אם נגרם לקבלן נזק או הוצאה שאינם מוצדקים ואת שיעורם, ובכלל זה גם אם יש הצדקה לאיזשהו עיכוב בהשלמת העבודה במועד, ושינוי לוח הזמנים.
- 15.5 המפקח משמש כב"כ המוכרים ואין בכל סמכות או זכות שנמסרה לו, לגרוע מזכות המוכרים להשתמש באותה סמכות או זכות בעצמה, ובלבד שבכל סתירה שתהיה בין המוכרים לבין המפקח תגבר ידם של המוכרים.



למען הסר ספק, מוצהר בזה, כי אין בתפקיד הפקוח, כאמור לעיל, כדי להטיל על המוכרים אחריות בנזיקין ו/או אחריות לטיב הביצוע או כל אחריות אחרת, או לשחרר את הקבלן מכל אחריות שיש לו על-פי הסכם זה.

המוכרים אינם חייבים להשתמש בזכותם למנות מפקח והמנעות ממינוי מפקח לא תגרע מזכויותיהם ולא תהווה מניעות או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלהם בקשר עם כל דבר וענין הקשור בעבודה, טיבה והתאמתה לתוכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה.

15.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי סמכויות הפיקוח הנם ביחס ליחידות המוכרים ולרכוש המשותף, אך לא ליחידות הקבלן, אלא אם יש לכך השפעה על יחידות המוכרים ו/או הנם מאלה האסורים על-פי הסכם זה.

## .16 מהנדס מכריע

- 16.1 הצדדים ממנים בזה את המהנדס . . . . . כמהנדס מכריע. במידה והוא לא ירצה למלא תפקיד זה ו/או ייבצר ממנו למלא את תפקידו, יקבעו הצדדים בהסכמה מהנדס אחר. במידה והצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות המהנדס, תוך שבעה ימים מיום דרישת מי מהם לקביעת מהנדס מכריע, תקבע זהות המהנדס המכריע על-ידי יו"ר ארגון האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.
- 16.2 המהנדס המכריע יהיה מוסמך להכריע בכל ענין שנמסר להכרעתו על-פי הוראות הסכם זה ובכל חילוקי דעות מקצועיים בין הצדדים, בכל דבר הכרוך בביצוע העבודה על-פי הסכם זה והתאמתו לתוכניות ולמפרט. המהנדס המכריע יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע העבודה והתאמתה, והוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות, ובכלל זה בשאלת כריתתו של הסכם זה ופרשנותו. בהעדר הסכמה בין הצדדים אם מחלוקת מסוימת היא בתחום סמכותו של המהנדס המכריע, מוסכם כי הצדדים יעבירו להכרעת המהנדס המכריע עצמו את השאלה אם המחלוקת היא בתחום סמכותו, והכרעתו זו תחייב את הצדדים כאמור להלן.
- 16.3 המהנדס המכריע יפעיל את סמכויותיו, על-פי הסכם זה, לפי בקשת כל אחד משני הצדדים ויתן החלטתו, כולל החלטות ביניים, בדחיפות וללא עיכובים, על-מנת שלא יעוכב ביצוע העבודה על-פי הסכם זה.
- 16.4 הכרעתו של המהנדס תחייב את הצדדים בעיניים שבסמכותו. המהנדס המכריע פועל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על מנגנון הכרעה זה דיני הבוררות. הכרעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 16.5 המהנדס המכריע יהיה רשאי לקבוע, מי מהצדדים יהיה חייב בשכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע.

## .17 הפסקת העבודה

- 17.1 מוסכם בזה, כי בכל אחד מהמקרים הבאים יהיו המוכרים רשאים לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתמסר לקבלן, 30 ימים לפני הביטול, ויהיו רשאים לסלק את ידי הקבלן מאתר העבודה, ולהשלים את העבודה בעצמם, באמצעות קבלן אחר, או בכל דרך אחרת שתראה להם.
- הקבלן יהא רשאי, תוך 15 ימים מקבלת הודעת המוכרים, לפנות לבורר כאמור בסעיף 24 להלן, בבקשה להורות על עיכוב הביטול. אם הבורר לא יחליט בבקשת הקבלן תוך 15 יום מקבלת פניית הקבלן כאמור, יכנס הביטול לתוקף לאחר אותו מועד.
- 17.1.1 במקרה והקבלן איחר מעל 60 יום במועד התחלת ביצוע העבודה.
- 17.1.2 במקרה שהקבלן הוכרז כפושט רגל או שניתן נגדו צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים זמני או קבוע לרכושו, או לחלק מרכושו או אם ימונה מפרק או מפרק זמני על הקבלן או אם הקבלן הגיש הצעה להגיע להסדר עם נושיו והכל במקרה שמינוי או צו כאמור לא בוטל תוך 30 יום ממתן צו בית-המשפט.
- 17.1.3 במקרה והוטל עיקול על רכוש הקבלן הנמצא באתר הבניה, או על חלקו המונע או עלול למנוע בעד המשך תקין של העבודה, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם משרד ההוצאה לפועל לגבי רכוש הקבלן או מקצתו, והעיקול לא הוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקה, תוך 30 יום מיום הטלת העיקול או עשיית פעולת ההוצאה לפועל.
- 17.1.4 במקרה והקבלן הפסיק את העבודה למשך 30 יום ללא סיבה מספקת, לדעתו של המפקח, או אם הקבלן הסתלק מביצוע הסכם זה, אלא אם המהנדס המכריע יקבע, בענין זה אחרת.
- 17.1.5 במקרה והקבלן איחר ב-90 יום לפחות בהשלמת שלב כלשהו על-פי לוח הזמנים נספח ה', או בכל מקרה אחר בו הקבלן התרשל ולא התקדם בביצוע העבודה בקצב הראוי, באופן שהמהנדס המכריע קבע כי, ברור בעליל שהקבלן יאחר מעל 90 יום במועד שנקבע כהשלמת העבודה בסעיף 8.1 לעיל, אלא אם המהנדס המכריע יקבע, בענין זה, אחרת, ובמיוחד אם יקבע המהנדס המכריע, כי ניתן יהא להמיר את ביטול ההסכם בקביעת סכום פיצויים בגין איחור בהשלמת העבודה במועדה, או אם יקבע המהנדס המכריע כי האיחור הנ"ל נובע מסיבה שאין לקבלן שליטה עליה, בבחינת כח עליון.
- 17.1.6 בכל מקרה שהקבלן הפר הסכם זה בהפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 15 יום מיום שידרש לעשות כן, או שהקבלן הפר הסכם זה הפרה לא יסודית וזו לא תוקנה תוך 30 יום מיום שהקבלן יידרש לעשות כן.

- 17.1.7 אם תיגרם למנהל הקבלן מר . . . . . , נכות תמידיית או מחלה ממושכת שכתוצאה ממנה תישלל ממנו היכולת להמשיך במילוי תפקידו.
- 17.2 בכל המקרים האמורים יהיו המוכרים רשאים לשם השלמת העבודה, לקבל לידיהם את מלוא הזכויות הכספיות העתידיות של הקבלן כלפי רוכשי יחידות הקבלן ולהשתמש בכל החומרים, הציוד והמתקנים השייכים לקבלן והמצויים באתר העבודה ו/או למכור אותם ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום שיגיע למוכרים מהקבלן. מרגע קבלת הודעת המוכרים על-פי סעיף 17.1 לעיל, אסור יהיה לקבלן להוציא מאתר הבניה כל ציוד או חומרים וכל רכוש אחר המצוי באתר הבניה כאמור, אלא אם כן ידרש לכך על-ידי המוכרים או קיבל הסכמתם לכך.
- 17.3 עם סיום העבודה על-פי סעיף 17.2 לעיל, יערך חשבון של ההוצאות והתשלומים שהוציאו המוכרים לשם השלמת העבודה על ידיהם ושל ההפסדים והנזקים שנגרמו להם בשל הצורך להשלים את העבודה בעצמם. יחידות הקבלן תשמשנה למימון כל ההוצאות, התשלומים ההפסדים והנזקים של המוכרים, כאמור לעיל, ובמידה ותיוותר יתרה, היא ו/או היחידות הנותרות מיחידות הקבלן, יעמדו לזכות הקבלן.
- 17.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין חובה על המוכרים להשלים את העבודות בעצמם, או בכל דרך אחרת, בכל מקרה של בטול ההסכם כאמור לעיל.
- 17.5 אין בהוראות סעיף זה לעיל, לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות המוכרים על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הקבלן, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים בגין הפסד רווחים והזכות לפיצויים מוסכמים.
- 17.6 כל אחד מהמועדים שבסעיף זה לעיל, יידחה מחמת סיבות שיוכחו על-ידי הקבלן שאין בשליטתו, מחמת כח עליון.
- 17.7 מוסכם בזאת, כי לקבלן אין ולא תהיה זכות עכבון ו/או קיזוז בקשר לחלקה או חלק הימנה ו/או בקשר ליחידות שיוקמו על החלקה ו/או בקשר לציוד, לחומרים ולמתקנים שעל החלקה
- 18. מסירה**
- 18.1 כאשר יהיה הקבלן סבור כי העבודה הושלמה, במובן שניתן לביטוי זה בסעיף 8.5 לעיל, יודיע על כך למוכרים ולמפקח בכתב.
- המוכרים או המפקח מטעמם והקבלן יבדקו את העבודה תוך 7 ימים מעת קבלת ההודעה. בעת הבדיקה ותוך 5 ימים לאחריה, ירשום המפקח רשימת תיקונים ו/או השלמות שיש לבצעם על-מנת שהעבודה תושלם על-פי הוראות ההסכם, אך אין ברשימה זו לגרוע מאיזו מחובותיו ואחריותו של הקבלן על-פי הסכם זה.
- למען הסר ספק, רשימת התיקונים של המפקח תתייחס ליחידת המוכרים ולרכוש המשותף בלבד - אולם המפקח יהיה רשאי לוודא כי כל הבנין הושלם וכי נתמלאו כל דרישות העיריה לצורך מתן תעודת גמר בניה והמוכרים יהיו רשאים לסרב לקבל חזקה במידה וטרם הסתיימה

העבודה בשלמותה, למעט עבודות בלתי מהותיות שלא הושלמו, לגביהם יחול האמור בסעיף 8.5 לעיל.

על הקבלן יהיה לבצע ולהשלים תיקונים והשלמות המונעים הנאה סבירה מהשימוש בבנין, ללא כל דיחוי. עם גמר העבודה וביצוע התיקונים וההשלמות, לשביעות רצונו של המפקח, ייתן המפקח לקבלן תעודת השלמה.

18.2 עם מתן תעודת השלמה על-ידי המפקח וקיום כל שאר הוראות סעיף 8.5 דלעיל יהיה הקבלן זכאי לחזקה בלעדית ביחידות הקבלן (להלן: "יום המסירה").  
למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המוכרים זכאים בכל עת לחזקה בלעדית ביחידות המוכרים.

## 19. רישום

19.1 עם מתן תעודת השלמה על-ידי המפקח והשלמת כל שאר התחייבויות הקבלן, יהיה הקבלן זכאי לרישום את זכויותיו כבעלים של קרקע הקבלן. הטיפול הטכני ברישום הזכויות הנ"ל לזכות הקבלן, יבוצע על-ידי הקבלן ועל חשבונו, אך אין בכך כדי לשנות מהחויבים המוטלים על כל צד בהסכם זה.

19.2 להבטחת רישום הבעלות הנ"ל בחלקה על שם הקבלן ורישום הבנין כבית משותף, ורישום הדירות באופן שישקף את חלוקת דירות הקבלן לקבלן ואת דירות המוכרים למוכרים, יפקידו המוכרים בידי עוה"ד . . . . . ו- . . . . . (להלן: "עוה"ד"), מיד לאחר קבלת רשיון הבניה, יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב כנספח ז', המסמך את עוה"ד לחתום על כל מסמך הדרוש לרישום הבנין כבית משותף ויחוד ורישום יחידות המוכרים והקבלן על שמם ו/או על שם רוכשי יחידותיהם.  
עוה"ד יפעל על-פי יפוי הכח הנ"ל רק לאחר השלמת הבניה ובתנאי שהקבלן מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

19.3 מיד לאחר השלמת העבודה, יכין הקבלן את התשריטים הדרושים לרישום היחידות כבית משותף. תקנון הבית המשותף שיירשם בלשכת רישום המקרקעין, יהיה בנוסח המצ"ב כנספח ח'. הקבלן לא יהיה רשאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף, אלא בהסכם בכתב עם המוכרים, פרט לגגות והחניות אשר יחולקו בין המוכרים לקבלן על-פי האמור בנספח ג' להסכם זה.

19.4 עו"ד של המוכרים, . . . . . יטפל ברישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ויחוד הזכויות כאמור בהסכם זה ורישום על-שם רוכשי יחידות הקבלן והמוכרים. הקבלן ישא בשכר טרחת עו"ד הנ"ל בשעור של 2% בתוספת מע"מ מערך יחידות הקבלן, לרבות מע"מ, לפי שווי יחידות הקבלן בעת המכירה לרוכשים או בעת רישום הבית כבית משותף, לפי המוקדם יותר.  
תשלומים שישלמו רוכשי יחידות הקבלן כשכר טרחה לעו"ד הנ"ל עבור רישום הבית המשותף, יקוזזו משכר הטרחה שהקבלן חייב לפי הסכם זה.

19.5 הצדדים מתחייבים להופיע במשרד עו"ד שיטפל ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם רישום הבנין כבית משותף, ולשם רישום ו/או ייחוד היחידות בבנין.

## 20. תיקון ליקויים

- 20.1 הקבלן מתחייב לתקן, על חשבונו, אותם קילקולים או פגמים (להלן: "ליקויים"), אשר יתהוו בדירה תוך תקופה של 4 שנים ממועד המסירה (להלן ולעיל: "תקופת האחריות"), אשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, ואשר עליהם הודיעו המוכרים לקבלן לא יאוחר מאשר 30 יום מסיום תקופת האחריות. תיקון כזה יבוצע תוך מועד סביר מיום קבלת ההודעה על-ידי הקבלן.
- 20.2 לא תיקן הקבלן במועד ליקויים כאמור, ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי והם דרושים באופן מיידי ולא ניתן להודיע עליהם לקבלן על-מנת שיתקנם בלא דיחוי (כגון נזילה), יהיו המוכרים רשאים לתקן את הליקויים על חשבונו של הקבלן ויהיו זכאים להשבה מיידיית של כל הוצאה או נזק שנגרמו להם. אין האמור גורע מכל סעד אחר העומד לרשות המוכרים.
- 20.3 הקבלן יהיה אחראי לכל הליקויים שתוקנו על-ידו, למשך שנה אחת מיום ביצוע התיקון.
- 20.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הוראות סעיף זה אינן גורעות מכל אחריות החלה על הקבלן על-פי פקודת הנזיקין, או על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3) התש"ן 1990-, או על-פי כל דין אחר.

## 21. מכירת יחידות המוכרים

- 21.1 המוכרים יהיו רשאים למכור את יחידות המוכרים בכל עת שהיא גם קודם להשלמת הבניה. הבעלות ביחידות המוכרים לא תועבר על שם רוכשי יחידות המוכרים, אלא רק לאחר רישום יחידות הקבלן על שם הקבלן, כשהבנין רשום כבית משותף. התחייבות זו של המוכרים מהווה תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה.
- 21.2 המוכרים יהיו רשאים להמחות לרוכשי היחידות את כל זכויותיהם כלפי הקבלן ביחס לאותה יחידה ובכלל זה את הזכויות ביחס לבטחונות ולתקופת האחריות. במקרה כזה יהיה הקבלן אחראי בהתחייבויותיו, הן כלפי המוכרים והן כלפי הנמחים. על אף האמור, המוכרים לא יהיו רשאים להמחות לרוכשי היחידות את זכויותיהם לגבי הפיקוח על עבודת הקבלן, על-פי הסכם זה וזאת בלי לגרוע מזכותם של המוכרים ו/או המפקח לבצע את עבודת הפיקוח לגבי יחידה שנרכשה.
- 21.3 הקבלן מצהיר כי ידוע לו שהמוכרים יבססו התחייבויותיהם כלפי רוכשי היחידות, על ההנחה שהקבלן ימלא את מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה במדויק ובמועד, ובכלל זה יתחייבו המוכרים לגבי מועד המסירה על-סמך התחייבויות הקבלן ביחס למועד השלמת הבניה.

אין באמור לעיל משום מניעת הקבלן מלהסתמך על כל טענת פטור שהוא זכאי לה, כלפי המוכרים, הן על-פי הסכם זה והן על-פי כל דין, באשר לכל חובה מהחובות המוטלות עליו בהסכם זה.

21.4 הקבלן מתחייב בזאת לפצות ולשפות את המוכרים כנגד כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרמו להם בשל דרישה ו/או תביעה של מי מרוכשי היחידות ואשר נגרמו עקב ו/או הנובעים מאי עמידת הקבלן באיזו מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה. המוכרים יודיעו לקבלן על כל תביעה ו/או דרישה כאמור ויאפשרו לקבלן להתגונן על חשבוננו, יחד עמם או לבדו, כנגד כל דרישה ו/או תביעה כאמור. כל פשרה בקשר לתביעות ו/או דרישות כאמור, תעשה אך ורק בתאום עם הקבלן ובהסכמתו.

21.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ההוצאות והמסים הכרוכים במכירת יחידות המוכרים יחולו וישולמו על-ידי המוכרים, וההוצאות והמסים, הכרוכים במכירות יחידות הקבלן, יחולו וישולמו על-ידי הקבלן.

## .22 מכירת יחידות הקבלן

22.1 הקבלן יהיה רשאי, על אחריותו בלבד, לאחר תחילת העבודה בחלקה בכפוף להוראות הסכם זה, ובתנאי שהקבלן קיבל, קודם לכן, היתר בניה והמציא למוכרים את ערבות הביצוע המפורטת בסעיף 23.2 להלן, למכור את יחידות הקבלן ולרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות ו/או בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי הדירות, על-פי לוח הזמנים שלהלן, ועל-פיו בלבד.

22.1.1 לאחר גמר התקרה של קומת העמודים מיחידות הקבלן.

22.1.2 לאחר גמר השלד של הבנין לרבות הקירות הפנימיים של היחידות בבנין (למעט משקופים וצנרת מים וחשמל), . . . יחידות נוספות מיחידות הקבלן.

22.1.3 עם גמר טיח פנים, . . . יחידות נוספות מיחידות הקבלן.

22.1.4 עם גמר ציפוי החוץ של הבנין, . . . יחידות נוספות מיחידות הקבלן.

22.1.5 לאחר מסירת יחידות המוכרים שבאותו בנין למוכרים, כל יתרת דירות הקבלן באותו בנין.

22.2 במקרה של מחלוקת בין הצדדים, באשר להשלמת ביצוע כל עבודה, מהעבודות הנזכרות בסעיפי המשנה של פסקא 22.1 לעיל, יכריע בדבר המהנדס המכריע, לפי בקשת כל צד, והכרעתו תהיה סופית.

22.3 ביקש הקבלן להקדים רישום הערת אזהרה כלשהי מקצב הרישום שהוא זכאי לו לפי פסקא 22.1 לעיל, יוכל לעשות כן כנגד המצאת ערבות בנקאית צמודה לדולר ארה"ב למוכרים, בגובה

מחצית ממחיר המכירה של היחידה שהרישום בגינה יתבקש על-ידו, וערבות בנקאית זו תהיה תקפה עד למועד שבו ניתן יהא לרשום הערת אזהרה לטובת הקבלן בגין אותה יחידה, וזאת בהתאם למוסכם לעיל.

22.4 לא תרשם הערת אזהרה כלשהי על החלקה, בין על יחידות המוכרים ובין על יחידות הקבלן, אלא אם חתם הרוכש על-פי הערת האזהרה הנ"ל, ערב רישומה של הערת האזהרה, על יפוי-כח בלתי חוזר, המאפשר לעוה"ד של כל הצדדים להסכם זה, למחוק את הערת האזהרה, במקרה של ביטול ההסכם כמפורט בסעיף 22.6 לעיל, ו/או לייחד את הערת האזהרה ליחידה הנמכרת כנ"ל ולחתום בשם הרוכש על הבקשה לרישום הבנין כבית משותף ועל התקנון המיוחד הנ"ל, כולל שינויים והתאמתם, וכן על בקשות להיתרי בניה בגין בניה נוספת בבנין, אם תוסכם על-ידי המוכרים ועל-ידי הקבלן.

יפוי הכח יהיה בנוסף הרצוף בזה בנספח ט'.  
ביצוע האמור בסעיף קטן זה מהווה תנאי מוקדם ועיקרי לרישומה של כל הערת אזהרה שהיא על החלקה, ואי קיומה יהווה עילה למחיקתה של כל הערת אזהרה כנ"ל על-ידי כל צד מהצדדים.

22.5 על-מנת להבטיח לקבלן אפשרות לרשום הערות אזהרה לזכות רוכשי הדירות ולבנקים, על-פי לוח הזמנים שלעיל, יפקידו המוכרים, מיד לאחר קבלת רשיון הבניה, בידו של עוה"ד יפוי-כח בלתי חוזר, המסמיך אותו לחתום בשם המוכרים על כל מסמך הדרוש לשם רישומן של הערות אזהרה כאמור. מודגש, כי הערות האזהרה כפופות להסכם המוכרים עם הקבלן וכי אין בהן ליצור קשר משפטי ישיר או אחר בין המוכרים לבין הרוכשים, שעל שמם נרשמו הערות האזהרה.  
"מכירה" לצורך סעיף זה - לרבות חתימה של הקבלן על זכרון דברים ו/או חוזה ולרבות קבלת תשלום דמי קדימה על-ידי הקבלן.

22.6 מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שהסכם זה יבוטל, עקב הפרת הסכם זה על-ידי הקבלן, יהיו המוכרים רשאים לבטל ו/או למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת הקבלן ו/או רוכשי הדירות ו/או הבנקים.

הקבלן מתחייב כי בכל הסכם למכירת יחידותיו שיערוך עם רוכשי הדירות, יתווסף סעיף בו מצהירים הרוכשים כי קראו את תוכנו של הסכם זה, וכי ידוע להם שהמוכרים יהיו רשאים לבטל ו/או למחוק את הערות האזהרה שירשמו לטובתם, במידה והסכם זה יבוטל עקב הפרתו על-ידי הקבלן.

22.7 המוכרים והקבלן מתחייבים הדדית, כי עד לרישום הבנין כבית משותף כשיחידות הקבלן רשומות על שמם או מי מטעמם ויחידות המוכרים רשומות על שמם או מטעמם, לא ימשכנו או ישעבדו בכל דרך שהיא ולא יתחייבו לבצע כל פעולה העלולה לגרום לרשום כל שעבוד שהוא או כל הערה שהיא על החלקה, בניגוד להוראות הסכם זה.

22.8 הקבלן יהא אחראי להבטיח את כספי כל רוכשי יחידות הקבלן על-פי הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ד 1974-, בנוסחו כפי שיהא בתוקף מעת לעת, וכן על-פי הוראות כל דין אחר, אם יחולו.

(מחק את המיותר).

23.1 הקבלן מצהיר, כי הנו חברה בע"מ וכי השליטה בהון החברה ובכוח ההצבעה והניהול בה הנם בידי . . . . . והם יחתמו על הערבות שבשולי הסכם זה כערבים אישית, ביחד ולחוד, למילוי כל התחייבויות הקבלן. ערבות זו תישאר בתוקפה ותחול גם על כל תיקון, תוספת, נספח, שינוי והבהרה שיוסכמו בין הצדדים להסכם בקשר להסכם זה, אפילו אם הערבים לא חתמו ולא ידעו על תיקון, תוספת, נספח, שינוי והבהרה כאמור.

23.2 להבטחת ביצוע כל התחייבויות הקבלן על-פי הסכם זה במלואן ובמדויק, יפקיד הקבלן, תוך 7 ימים מקבלת היתר הבניה ולפני תחילת ביצוע העבודה, בידי עו"ד . . . . . כנאמן לצורך הפקדה זו, ערבות בנקאית לביצוע בשקלים חדשים הצמודה לדולר היציג של ארה"ב בסכום השווה ל . . . . . דולר. ערבות זו תהיה בלתי מותנית, ותהיה בתוקף עד ליום המסירה. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות, לרבות ביולה, תהיינה על חשבון הקבלן. אם הקבלן לא יפקיד את הערבות הבנקאית כאמור לעיל, יהיו רשאים המוכרים, מבלי לפגוע בכל סעד אחר שיש להם כלפי הקבלן, לבטל הסכם זה, ובמקרה כזה לא תהיינה לקבלן תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלשהן כלפי המוכרים בגין הביטול. עו"ד ימסור למוכרים את הערבות הבנקאית באם הקבלן הפר הפרה יסודית, הוראה מהוראות הסכם זה והקבלן לא תיקן את ההפרה תוך 14 יום מיום שנדרש לעשות כן. במקרה כזה יהיו המוכרים רשאים לממש את הערבות הבנקאית.

**23.3 קצב נוסח ירידת הערבות הבנקאית יהיה כדלקמן:**

- 23.3.1 10% מסכום הערבות יגרע לאחר גמר התקרה של קומת העמודים.
- 23.3.2 20% מסכום הערבות יגרע לאחר גמר השלד של הבנין.
- 23.3.3 10% מסכום הערבות יגרע עם גמר טיח פנים של הבנין.
- 23.3.4 10% מסכום הערבות יגרע עם גמר ציפוי החוץ של הבנין.
- 23.3.5 20% מסכום הערבות יגרע עם חיבור כל היחידות ומערכת החשמל של חברת החשמל.
- 23.3.6 30% מסכום הערבות יגרע והערבות תבטל עם מועד המסירה.



- 23.4 המוכרים ירשמו על החלקה, מיד לאחר קבלת היתר הבניה וכנגד קבלת הערבות הבנקאית, משכנתא ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לזכות הקבלן, להבטחת ביצוע התחייבויותיהם כלפי הקבלן על-פי הסכם זה במלואן ובמדויק. רישום המשכנתא לא ימנע רישום הערות אזהרה על-פי הסכם זה והמשכנתא תוסר מעל החלקה במעמד רישום חלקו של הקבלן בחלקה, כאמור בסעיף 19.1 לעיל. להבטחת מחיקתה של המשכנתא הנ"ל, יעניק הקבלן לעו"ד . . . . . יפוי-כח בלתי חוזר, על-פיו יהא רשאי למחוק את-המשכנתא במעמד רישום חלקו של הקבלן בחלקה, כאמור לעיל, או במקרה שהמוכרים יהיו זכאים לבטל הסכם זה על-פי אחת מהוראותיו.
- 23.5 הקבלן יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה, רק לאחר הוצאת היתר הבניה, והוא מתחייב לא לעשות זאת קודם לכן.

**24. הפרת ההסכם**

- 24.1 הפרת סעיפים 3, 4, 6-9, 12, 14, 17-19, 22 ו-23 תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 24.2 במקרה שצד מהצדדים להסכם זה יפר הסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תתוקן תוך 20 יום ממתן התראה בכתב בדבר ההפרה, יהא הצד השני זכאי, נוסף לכל סעד או תרופה על-פי הסכם זה ועל-פי הדין, לפיצוי מוסכם בשיעור השווה בשקלים חדשים על-פי השער היציג של דולר ארה"ב ל . . . . . \$ ואשר ישולם לצד השני תוך 30 יום מדרישתו בכתב. מוצהר, כי סכום זה מהווה הערכה סבירה ומינימלית של הנזק הראשוני אותו צופים הצדדים עקב הפרה יסודית של הסכם זה, בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפרויקט ובהתקשרויות נוספות עם צדדים שלישיים ואין בפיצוי זה כדי לגרוע מכל פיצוי בגין כל נזק נוסף שיוכח.
- 24.3 הקבלן מתחייב לפצות ו/או לשפות את המוכרים בגין כל תביעה ו/או הוצאה, לרבות מניעת רווח, שיגרמו להם כתוצאה מהפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות הקבלן על-פי הסכם זה.
- 24.4 פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על-פי הסכם זה, ישא הסכום שבפיגור ריבית בשעור הריבית הנהוגה לגבי חשבונות חח"ד בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

**25. בוררות**

- 25.1 הצדדים מסכימים, כי כל חילוקי הדעות שיתגלו ביניהם בקשר להסכם זה, פירוש, כריתתו, ביצועו וכל הנובע ממנו, למעט חילוקי דעות לגביהם נקבע בהסכם זה כי ימסרו להכרעת המהנדס המכריע, ימסרו להכרעת בורר, דן יחיד, על-פי חוק הבוררות.
- 25.2 זהותו של הבורר תקבע בהסכמת הצדדים. לא הצליחו הצדדים להגיע להסכמה בדבר מינויו של הבורר או זהותו, וזאת בתוך 7 ימים מיום שאחד הצדדים נדרש-על-ידי הצד השני בהודעה

בכתב למסור חילוקי הדעות להכרעת בורר - ימנה נשיא לשכת עורכי-הדין בישראל את הבורר,  
לפי בקשת כל אחד מן הצדדים.

- 25.3 הבורר יהא רשאי ליתן צווי בנינים וסעדים זמניים אחרים.
- 25.4 הבורר יהיה קשור לדין המהותי, אך לא לסדרי הדין ולדיני הראיות והוא יחויב לנמק את פסקו.
- 25.5 חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על שטר בוררות.
- 25.6 פניה למהנדס המכריע ו/או לבורר לא תהווה עילה לקבלן להפסיק ו/או להאיט ו/או לעכב את העבודה.

26. תשלום במקום הצד האחר

כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על-פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

שילם צד סכום כלשהו החל על-פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה ישא ריבית בשעור הריבית החריגה הנהוגה לגבי חשבונות חח"ד בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל.

27. הוראות שונות

27.1 הקבלן מתחייב בזה, שלא להעביר את זכויותיו וחובותיו על-פי הסכם זה, או כל חלק מהן, לכל אדם או גוף זולתו, ושלא לשעבדם במלואם או בחלקם בכל שעבוד איזשהו, ואולם, למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות הקבלן להעסיק קבלני משנה לבצוע חלקים מהעבודה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריותו וחובותיו על-פי הסכם זה.

27.2 שני הצדדים וכל אחד מהם, לפי הענין, יחתמו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטרי מכר וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על-פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות הסכם זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

27.3 כל תקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

27.4 שום ויתור, או המנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור מצד המוכרים או הקבלן על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן בכל עת שימצאו לנכון.

27.5 לענין כל מקום בהסכם זה בו נאמר שהקבלן צריך את הסכמת המוכרים, אישורם, רשותם וכיוצ"ב, די בכך שיקבל את הסכמתו של אחד המוכרים והסכמתו תהווה אישור בשם המוכרים כולם.

27.6 מוסכם בין הצדדים כי הבנין ייקרא בשם "בנין . . . . .".

28. הודעות

כתובות הצדדים לענין הסכם זה, הנם כנקוב בכותרת להסכם זה. כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, בעת מסירתה.

המוכרים

הקבלן

אל המוכרים:

אנו הח"מ, ערבים בזאת, ביחד ולחוד, לכל התחייבויות הקבלן על-פי הסכם זה ועל-פי נספחיו, תוספותיו ומסמכיו הנלווים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום שהקבלן יהיה חייב עפ"י הסכם זה ו/או כתוצאה ממנו, תוך שבועיים ממועד דרישתכם הראשונה, מבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה פרעון מהקבלן או לנקוט נגדו בהליכי גביה.

ערבות זו תעמוד במלוא תוקפה, גם אם ישונו, יתוקנו ויובהרו בכל אופן שהוא תנאי ההסכם (אף ללא ידיעתנו).

כל מחדל, השהייה, או ויתור על-ידיכם במימוש זכויותיכם על-פי הסכם זה כלפי הקבלן, או פקיעה של ערובה שנתנה להבטחת התחייבויות הקבלן בשל מעשה או מחדל שלכם, לא יפטרו אותנו מערבות זו.

אנו מסכימים מראש כי ערבותנו תחול גם על כל שינוי, תוספת, גריעה, הבהרה שיוסכמו בין הצדדים לחוזה (אף ללא ידיעתנו).