

הסכם

שנערך ונחתם באור יהודה ביום _____

בין:

1. עיריית אור יהודה

להלן: "העירייה";

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה באור יהודה

להלן: "הוועדה";

כל אחת מהן על ידי מורשי החתימה מטעמן

(שתיהן ביחד ולחוד תקראנה להלן – "העירייה" ו/או "הרשות")

מצד אחד

לבין:

חברת מגדלי נעימי בע"מ

על ידי מנהלה ומורשה חתימתה:

מר נעימי מיכאל ת.ז. 011781994

מרח' יצחק רבין 2, בית שמש 9958551

(אשר יקרא להלן - "נעימי" ו/או "היזם" ו/או "החברה")

מצד שני

הואיל והחברה בונה מספר מבני תעסוקה במספר שלבים (להלן: "פרויקט פארק סנטרל") במקרקעין הידועים כגוש 6172 חלקות 59-55, 69-60, 75-70 המצויים באור יהודה אשר מוקם במתחם סקיה על מקרקעין אשר הזכויות נרכשו על ידי נעימי מחברת בזק תקשורת בע"מ, מכוח תכנית 552-0229047 מתחם בזק (סקיה) (להלן: "מתחם בזק") ובהתאם לתשריט נספח א';

והואיל ולצורך הקמת הפרויקט נדרש ביצוען של עבודות תכנון, בניה ופיתוח, בהיקף נרחב, ולאורך מספר שנים, לרבות עבודות פיתוח של תשתיות ציבוריות, כבישים, מדרכות, תאורה, תיעול, ניקוז, פיתוח שטחי ציבור ותחזוקת שטחי הציבור הפתוחים, הכלולים בתחומי המקרקעין ומחוצה להם.

והואיל ובמסגרת העבודות כאמור לעיל כלולות עבודות לביצוע שצ"פ המחייב ביצוע עבודות פיתוח, אשר גבולותיהן מסומנים בתשריט ובתוכניות נספח ב' להסכם זה (להלן: "עבודות פיתוח" או "שצ"פ" או "שטחי הציבור") ושהינן מורכבות מקיפות,

מחייבות תאום עם הבינוי בפרויקט, ועקב כך הגיעה הרשות למסקנה כי ראוי, נכון ונדרש, שכל עבודות הפיתוח תבוצענה על ידי נעימי בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, וכי הנושא מחייב אישורים כדין, ויש לעגן את התחייבות הצדדים לביצוע של עבודות פיתוח אלו בהסכם פיתוח מקיף ומפורט;

והואיל ונעימי הסכימה ליטול על עצמה את ביצוע עבודות הפיתוח כהגדרתן בהסכם זה ובהתאם לתכנית מאא/551 מס' 552-0229047, בהתאם להוצאת היתר, כנגד תשלום התמורה לחברה על ידי העירייה באופן וכמפורט בהסכם זה להלן, והכל כמפורט בהסכם זה, על כל נספחיו;

והואיל ונעימי, היא בעלת היכולת, הניסיון והאמצעים הכלכליים והמקצועיים הדרושים לביצוע הפרויקט, לרבות ביצוע כל עבודות הפיתוח כהגדרתן בהסכם זה, ונעימי מעוניינת לקבל על עצמה את ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בהתאם למפרט העבודות וכתבי כמויות המצורפים להסכם זה **כנספח ג'**;

והואיל ונעימי מחויבת כלפי הרשות בתשלום האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או תשלומי החובה ו/או דמי ההשתתפות המפורטים בנספח המצורף להסכם זה, על פי הדין וכמפורט בנספחי הסכם זה.

והואיל ולעירייה ברור כי בהיקף פרויקט מסוג זה, וביצוע בלוח הזמנים הנדרש, ראוי ונכון כי כל עבודות הפיתוח כהגדרתן בהסכם זה, יבוצעו על ידי נעימי בלבד;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר בהסכם ממצה את יחסיהם ההדדיים בנוגע לעבודות התכנון, הבניה, הפיתוח ותשלומי האגרות, המיסים, תשלומי החובה, דמי ההשתתפות וההיטלים, הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין והתמורה שתשולם לנעימי;

והואיל והסכם זה נעשה בהתאם להוראות סעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] ואושר ביום 6.2.23 על ידי ועדה מקצועית בעירייה ברוב חבריה. פרוטוקול הועדה המקצועית מצורף להסכם זה **כנספח ד'**;

והואיל והסכם זה עבר אישור מועצת העיר בהתאם לנדרש בסעיף 198א' לעיל ביום 5.3.23. פרוטוקול ישיבת מועצה מצורף להסכם זה **כנספח ה'**.

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסכם ניתנו מטעמי נוחות בלבד, ואין לראות בהן חלק מהסכם זה או כמחייבות לצורך פרשנותו.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן, המשמעויות המפורטות לצידם כדלקמן:

- 2.1 "אגרות בניה" - אגרות המוטלות על פי התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.
- 2.2 "הוועדה" - הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה.
- 2.3 "העירייה" - עיריית אור יהודה. "תאגיד המים": תאגיד המים מי שיקמה בע"מ.
- 2.4 "היטל השבחה" - היטל השבחה המוטל על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 2.5 "היטלי פיתוח" - אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או תשלומי חובה ו/או דמי השתתפות ו/או דמי הקמה ו/או כל תשלום אחר, לרבות כאלה המתחייבים על פי חוקי עזר עירוניים ו/או על ידי תאגיד המים והביוב העירוני, והמיועדים לצורך מימון עבודות פיתוח של התשתית העירונית, לרבות התשתית הדרושה בסביבת שטח הפרויקט, והקבועים בחוקי העזר של העירייה, תאגיד המים, וכל חוק אחר המסדיר תשלומי פיתוח והמוטלים על פי הדין על בעלי מקרקעין.
- 2.6 "חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- 2.7 "המהנדס" - מהנדס העירייה, או מי שיוסמך מטעמו.
- 2.8 "הפרויקט" - מכלול העבודות לביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח, על פי התכנית מפורטת מס' 552-0229047, במתחם סקיה במתחם המקרקעין שלהלן.
- 2.9 "המתחם והמקרקעין נשוא הפרויקט" - המתחם הידוע כחלק מחלקות 16, 19-23 ו-25--27 בגוש 6170 וכן כחלק מחלקות 6-11, 13, 19, 22 ו-23 בגוש 6172 וכן כחלק מחלקה 102 בגוש 6222 וכן כחלק מחלקות 223, 227 ו-230 וכחלק מחלקה 219 בגוש 6223 (תאי שטח 101A, 101B, 102A, 102B, 103, 104, 105 וחלק מ-405 (החל ממפלס 2- ומטה) והמצוי במתחם צומת מסובים באור יהודה (להלן: "המתחם" או "מתחם סקיה").
- 2.10 "התכנית" - מסמכי התכנית מפורטת מס' 552-0229047 (תקנון+תשריט).
- 2.11 "עבודות הפיתוח" - כהגדרתן במבוא ובנספחים ב' ו-ג' להסכם זה.
- 2.12 "ועדת היגוי" - ועדה פריטטית, אשר מוקמת על ידי הצדדים להסכם זה, בהשתתפות ראש העיר ומהנדס העיר, או מי שימונה מטעמם, יחד עם מיקי נעימי ומהנדס חברת נעימי או מי שימונה מטעמם.

נספחים להסכם זה:

- נספח א' - תכנית מתחם בזק (סקיה).
- נספח ב' - תוכנית ותשריט שטח פיתוח שצ"פ.
- נספח ג' - מפרט טכני/ תיאור עבודות הפיתוח, כתבי כמויות ואומדן עלויות
- נספח ד' - פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 6.2.23
- נספח ה' - פרוטוקול ישיבת מועצה מיום 5.3.23
- נספח ו' - אישור קיום ביטוחים

3. התחייבויות החברה:

החברה מתחייבת בזה כלפי הרשות כדלקמן:

- 3.1 להכין ולהגיש לעירייה, לא יאוחר מ-120 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה, תוכניות עבודה מפורטות של עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, לרבות לוח זמנים משוער (להלן: "תכניות הביצוע"). תוכניות אלה יבדקו ויאושרו על ידי הרשות עד 120 יום לאחר קבלת תוכניות הביצוע. העבודות אשר החברה תבצע בהתאם להסכם זה יהיו כמפורט **בנספחים ב' ו-ג'** להסכם זה.
- 3.2 החברה מתחייבת לתאם עם כל גורם מקצועי שיידרש לצורך ביצוע הקמת השצ"פ במסגרת עבודות הפיתוח. תכנית הפיתוח תאושר ע"י יועצים מקצועיים בתיאום עם מהנדסת העירייה או מי שיוסמך מטעמה, או נציג מוסמך מטעם החברה הכלכלית לפיתוח אור יהודה (להלן: "החכ"ל") על פי הסכם זה, במועדים כאמור בסעיף 3.1 לעיל.
- 3.3 החברה מתחייבת לבצע, באחריותה הבלעדית, בהתאם לתנאי הסכם זה, בהתאם לתנאי תוכניות הביצוע, ובהתאם לאישורים הנדרשים על ידי המוסדות המוסמכים ועל פי כל דין, את כל עבודות פיתוח כמפורט **בנספחים ב' ו-ג'** לעיל להסכם זה, כפי שאושרו ו/או יאושרו

על ידי המוסדות המוסמכים, על פי התוכניות שהוגשו ויוגשו בכל אחד מן השלבים על ידי החברה ואושרו ו/או יאושרו על ידי העירייה. למען הסר ספק, מובהר בזה כי נעימי תישא, על חשבונה, באחריות הבלעדית להגשת כל בקשה ו/או תכנית שידרשו לשם קבלת ההיתרים להקמת הפרויקט ואכלוסו, לרבות תוכניות לשינוי יעוד המקרקעין ו/או בקשות לקבלת אישור לשימוש חורג, הכל על פי הצורך, ובתאום ואישור הועדות הסטטוטוריות.

3.4 עבודות פיתוח כאמור בהסכם זה, תבוצענה על ידי החברה, תוך שימוש בחומרים ובמוצרים המתאימים לסוג העבודות הנדרש ולתקן הישראלי המחייב, אם קיים, והכל בכפוף להוראותיה ולהנחיותיה של מהנדסת העירייה או החכ"ל. החברה תהא רשאית לבצע את עבודות הפיתוח, כולן או חלקן, באמצעות קבלני משנה מטעמה, ובלבד שיינתן לכך אישורה של המהנדסת או החכ"ל מראש, שלא יימנעו מאישורו אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב. אישור/נימוקים שלא לתת אישור כאמור ינתנו בתוך 14 יום מפניית נעימי לאישור זהותו של קבלן משנה. החברה מתחייבת, כי כל קבלן ו/או קבלן משנה שיועסק על ידה, כאמור לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, יהא קבלן רשום כחוק, על פי חוק רישום לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל הסיווג (ככל שנדרש על פי הדין רישומו ו/או סיווגו כאמור), הכישורים והאמצעים המתאימים לביצוען של עבודות מסוגן של עבודות הפיתוח ובהיקפן.

3.5 לבצע את עבודות הפיתוח בכפוף לכל דין, לרבות חוקי התכנון והבניה, חוקי העזר של העירייה, ובתיאום עם תאגיד המים, ככל שידרש, ותוך שמירה על הסדר והניקיון והוראות סביבתיות לפי היתר הבניה/תוכניות הביצוע והימנעות מפגיעה בשטחים ו/או נכסים ציבוריים.

3.6 מבוטל.

3.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי כל עבודה נוספת ו/או הגדלת כמות ביחס לכתב הכמויות המצ"ב **נספח ג'** להסכם זה מחייבת אישור מראש ובכתב של העירייה וכפופה להסכמת הצדדים בדבר התוספת לתמורה לחברה והארכת מועדי ביצוע העבודות. לא ניתן אישור כאמור, לא תשולם לחברה התמורה בגין עבודות עליהן לא ניתן אישור בכתב מאת העירייה ובאחריות החברה לדאוג לאישור כאמור ולא תישמע כל טענה מצד החברה, כי ניתנה הוראת העירייה. לא ניתן האישור כאמור, לא תידרש החברה לבצע כל עבודה נוספת ו/או הגדלת כמות שלא אושרה על ידי העירייה כאמור, ולעירייה לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה בעניין זה כלפי החברה. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לכל שינוי שתבקש נעימי לבצע ע"י הרשות.

3.8 לפעול לפינוי כל פסולת ו/או עודפי בנין ועפר, בין בעצמה ובין על ידי גורם מטעמה, לאתרי פינוי פסולת מורשים כדין, הכל בהתאם להוראות החוק החל, היתר הבניה ואישור העירייה והועדה המקומית.

3.9 לשמור על כללי בטחון ובטיחות קפדניים בהתאם להוראות הדין, בתאום עם מפקח בטיחות מורשה מטעם היזם או הקבלן מטעמו בתחומי המגרש ו/או מחוצה לו, לרבות כל הכללים ותקנות הבטיחות בעבודה, החלים על קבלנים המבצעים עבודות בנין לסוגיהן. שטח העבודה יגודר כולו על ידי מגדלי נעימי באופן שהעבודות המבוצעות לא יפריעו לציבור. פרטי הגדר ואישורה, יבוצעו בתיאום עם העירייה והועדה המקומית.

4. **שלבי ביצוע העבודות:**

- 4.1 נעימי תבצע את כל עבודות הפיתוח על פי הסכם זה ותשלימן בהתאם ללוח הזמנים כאמור בהסכם זה.
- 4.2 מבלי לגרוע מהתחייבויותיה כאמור בס"ק 1', תציג נעימי לאישור המהנדס על פי דרישתו, לוח זמנים מפורט לביצוע כל אחת מהעבודות שהיא התחייבה לבצען על פי הסכם זה, במועד ביצועו של כל שלב ושלב, ומגדלי נעימי מתחייבת למלא אחר הוראות המהנדס בעניין זה. בכל מקרה של חילוקי דעות בכל הנוגע להוראות המהנדס יחולו הוראות סעיף 20 להלן.
- 4.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הסר ספק, מובהר בזה כי בכל מקרה ונסיבות תשלם מגדלי נעימי ותמסור את עבודות פיתוח ושטחי ציבור הנדרשות ממנה לרשות, על פי הסכם זה, לא יאוחר ממועד השלמתן של עבודות הבניה, על פי שלביות הביצוע הקבועה בתקנון התוכנית, ובהוראות הסכם זה.
- 4.4 מגדלי נעימי מודעת ומתחייבת לכך כי מקום בו תאחר במסירת עבודות הפיתוח, לא ינתן טופס 4 לשצ"פ זולת אם הוכיחה מגדלי נעימי כי העיכובים בהשלמתן של עבודות הפיתוח נגרמו כתוצאה ישירה ממעשה או מחדל רשלני של הרשות, או כתוצאה מהפרת הסכם זה על ידי הרשות, או שהעיכובים נגרמו על ידי רשויות אחרות שלמגדלי נעימי אין שליטה עליהן (כגון מע"צ, משרד התחבורה, חברת החשמל או בזק), ובלבד שמגדלי נעימי הוכיחה כי פעלה בשקידה להסרת המניעה או הפסקת העיכוב, ועשתה את כל שסביר היה לעשות בנסיבות העניין לשם כך.
- 4.5 למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, ומחובתה של מגדלי נעימי לקבל את כל האישורים הדרושים, לרבות היתרי בניה כדון, לעבודות הבניה ו/או לעבודות הפיתוח ו/או עבודות תשתית אחרות.
- 5. פיקוח על העבודות:**
- 5.1 מובהר בזאת כי מהנדסת העירייה רשאית למנות על חשבון העירייה מפקח מטעמה ו/או מטעם החכ"ל אשר יהיה אחראי לפקח אחר העבודות הפיתוח המבוצעות על ידי החברה לפי הסכם זה, וזו מתחייבת למלא אחר הנחיותיו המקצועיות. עם מינוי של מפקח כאמור, תודיע העירייה לחברה על זהותו של המפקח ופרטיו.
- 5.2 המפקח מטעם העירייה יהיה זכאי לקבל את כל התכניות וכל המסמכים שידרשו מאת החברה לצורך מילוי תפקידו, וכן יומני העבודות יהיו פרוסים בפניו, והכל בקשר עם עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה.
- 5.3 החברה תמנה נציג מטעמה, אשר יהא מוסמך לשמש כאיש הקשר מול הרשות, בכל הנוגע לביצוע התחייבויותיה של החברה, על פי הסכם זה. נציג החברה, כאמור, יהא גורם מוסמך מטעמה, וכל התחייבות אשר תינתן מטעמו תראה כאילו ניתנה על ידי החברה. כל הודעה ו/או הוראה שתימסר לנציג החברה תחשב כאילו נמסרה לחברה ונתקבלה על ידה.
- 5.4 החברה תמנה מפקח מקצועי מטעמה (להלן: "מפקח החברה"), שיפקח על ביצוען של העבודות על פי הסכם זה. מפקח החברה יפקח על ביצוען של העבודות ועל התאמתן המלאה לתקנים המקצועיים החלים על עבודות מסוג זה. עוד יהיה מפקח החברה אחראי לוודא, כי ביצוען של העבודות על ידי החברה נעשה בהתאמה מלאה להוראותיה ולהנחיותיה של המהנדסת, כפי שימסרו לחברה, באמצעות נציגה המוסמך, מעת לעת. מפקח החברה יפעל בתיאום עם המהנדסת, ועל פי הנחיותיה.
- 5.5 למען הסר ספק, מובהר בזה כי מהנדסת הרשות ו/או נציג החכ"ל יהיו רשאים, בכל עת, להיכנס לאתר הפרויקט ועבודות פיתוח, על מנת לבדוק את טיבן, את קצב התקדמותן ואת התאמתן לדרישות, הכל מבלי שתחול עליהם כל חובת תיאום ו/או הודעה מראש (למעט

כנדרש מטעמי ביטוח ובטיחות). המהנדסת ו/או נציג החכ"ל יהיו רשאים ליתן כל הוראה ו/או הנחייה בדבר המשך ביצוע העבודות בשצ"פ, והם יהיו מוסמכים להורות על הפסקתן, עד למילוי דרישותיהם המקצועיות ו/או עד לתיקון תקלות ו/או פגמים הטעונים תיקון, הכל לפי שיקול דעתם, ועל פי הוראות כל דין, תוך ביצוע פעולות אלה בתום לב, מתוך רצון להימנע מפגיעה כלכלית בחברה בשטח, והכל בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

5.6 החברה תהא רשאית להחליף את נציגה המוסמך ו/או את מפקח החברה, ובלבד שתימסר על כך הודעה בכתב לעירייה.

6. השלמת עבודות פיתוח ומסירתן:

6.1 נעימי מתחייבת להודיע לרשות לפני השלמתה של כל עבודה מעבודות פיתוח על פי הסכם זה. עוד מתחייבת מגדלי נעימי להודיע לרשות עם סיום הנחתן של תשתיות תת-קרקעית ולפני כיסויה באדמה, ולקבל את אישור מהנדס העירייה או מי מטעמו לכך.

6.2 סיימה נעימי את העבודות על פי הסכם זה, יתאמו הצדדים מועד למסירת העבודה לרשות וזה יתואם בתוך 30 יום ממועד הודעת נעימי ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 6 על תתי סעיפיו (להלן: "מועד מסירת העבודות").

6.3 במעמד מסירת העבודות לידי העירייה יהיו נוכחים נציגי החברה המוסמכים על פי הסכם זה ומהנדסת העיר ו/או המפקח מטעם הרשות ו/או החכ"ל. הצדדים יבדקו את העבודות, יערכו פרוטוקול מסירה בו תירשמנה כל הערות הרשות לליקויים ו/או תיקונים שיש לערוך בשטח, לרבות לו"ז לתיקון ותיאום מסירה חדש לאחר ביצוע תיקון כל הליקויים.

6.4 נעימי תתקן את עבודות הפיתוח בהתאם להערותיו של המהנדס, ובכפוף ללוח הזמנים שיתואם בין המהנדס לנעימי.

6.5 עם סיומן של כל עבודות הפיתוח, בכל שלב ושלב, תמסור הרשות אישור המעיד על כך שעבודות הפיתוח של אותו שלב, אותן התחייבה נעימי לבצע על פי הסכם זה, בוצעו במלואן ובכפוף להוראות ההסכם (להלן - "אישור גמר"). הצדדים מאשרים בזאת כי מדובר בפרויקט משולב, אשר חלק מעבודות הפיתוח, בעיקר בשלבי סיומן, ניתן לסיים רק לאחר סיום עבודות בניה בשלב מתקדם יותר, והם יפעלו בראיה מקצועית בדרישותיהם למימוש סעיף זה. מובהר כי לא יעוכב טופס 4 לבניין שבנייתו הסתיימה בשל טעמים הקשורים בעבודות הפיתוח.

6.6 מיד עם מסירת אישורי הגמר לידי נעימי, תקבל העירייה לידה את עבודות פיתוח המושלמות. מגדלי נעימי מתחייבת למסור לידי העירייה, יחד עם עבודות הפיתוח, גם תכניות עדות (As Made) מלאות, הכוללות פירוט מלא של כל העבודות שבוצעו בשטח, לרבות אישורים מטעם מהנדס ומודד מוסמך, לפי הצורך.

6.7 למען הסר ספק, מובהר בזה כי העירייה תקבל לידה את עבודות הפיתוח לאחר שאלה הושלמו במלואן, והעירייה לא תישא בכל אחריות לתחזוקתה ו/או לאחזקתה ו/או לבטיחותה של עבודה חלקית אשר בוצעה, עד להשלמתן המלאה של העבודות ולמסירתן, על פי הוראות הסכם זה.

6.8 כדי למנוע כל ספק, החברה מצהירה כי ידוע לה שכל שטח ציבורי המוגדר ככזה, על פי התוכנית הסטטוטורית הוא שטח אשר אמור להירשם על שם העירייה כבעלת זכויות הבעלות בו, וכל עבודות החברה בשטח זה, לא תקנה לה כל זכות קניינית בשטח.

6.9 ממועד מסירת העבודות ולתקופה בת 60 חודשים [התקופה המוערכת עד לסיום עבודות הפיתוח והבנייה], נעימי תתחזק את השצ"פ הנבנה במסגרת עבודות הפיתוח בהתאם לפרמטרים עירוניים. הרשות תישא בתשלום צריכת מים בהתאם למונה שיותקן ע"ח הרשות עבור השצ"פ וכן תישא בתשלום עבור השימוש בחשמל, בין בהתאם לקריאת מונה נפרד ובין

בהתאם לקריאת מונה משותפת, בחלוקה יחסית בין שטח השצ"פ והשפ"פ, וזאת החל ממועד התקנת המונים.

7. תמורה ותשלומים

7.1 תמורת ביצוע העבודות במלואן, ובכפוף לתנאי הסכם זה לגבי היקף העבודות, וכנגד מילוי כל שאר התחייבויותיו של היזם על פי דין ועל פי הוראות הסכם זה לרבות תשלומי היטלים, אגרות וכיוצ"ב, מתחייבת העירייה לשלם ליזם את התמורה על פי שלבי הביצוע בפועל וזאת עד לסך של 7,000,000 (שבעה מיליון) ₪ והיתרה באמצעות קיזוז מתשלומי היטלים עתידיים בגין שלב ב' של הפרויקט, כמפורט בהסכם ובכפוף למדידה ע"י מודד מוסמך כדלקמן:

7.1.1 את הסכומים הנקובים בכתבי הכמויות בגין כל יחידה בעמודת "מחיר" בניכוי 20% ממחירון דקל על בסיס מדידת הכמויות וספירת היחידות שבוצעו בפועל, ובהתאם לחישוב כמויות ומדידת כמויות כמפורט בנספח ג' בתוספת מע"מ כחוק והפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (מובהר כי מדדים נמוכים ממדד הבסיס כאמור לא יילקחו בחשבון).

7.1.2 להסרת ספק – מובהר במפורש כי החברה לא תהא זכאית לכל תוספת שהיא לשכר ההסכם למעט מע"מ והפרשי הצמדה בגין העבודות המפורטות בתוכניות הביצוע ובמפרט המצ"ב **נספח ג'** ובכפוף לאמור בסעיף 3.7 לעיל.

7.1.3 מחירי היחידה הנקובים בכתבי הכמויות הם מחירים שאינם ניתנים לעליה בגין העבודות נשוא כתב הכמויות המצ"ב **נספח ג'** להסכם זה (למעט לעניין המע"מ והפרשי הצמדה כאמור לעיל). כוחם של המחירים שנקבו בכתבי הכמויות, יפה לגבי עבודות זהות (כולל כל השינויים) ועבודות חלקיות וכן לגבי התוספות האפשריות בכמויות הסעיפים השונים, ללא שינוי בעבודות או במפרטים עצמם, בין אם העבודה תבוצע בזמן אחד או בשלבים, במקום אחד או במקומות שונים ובכמויות גדולות יותר. כן יפה כוחם של המחירים לגבי קטעים נפרדים וקטנים של העבודות המבוצעות.

7.2 רואים את החברה כאילו התחשבה, בקביעת שכר ההסכם והנתונים המפורטים בכתבי הכמויות, בכל התנאים המפורטים של הסכם זה, על כל מסמכיו ונספחיו (לרבות ומבלי לגרוע מן האמור, התוכניות, המפרטים וכתבי הכמויות). שכר ההסכם בגין ביצוע העבודות בהתאם לכתב הכמויות והמפרטים המצ"ב להסכם זה ייחשב ככולל את ערך ההוצאות הכרוכות במילוי התנאים הנזכרים בהסכם זה על מסמכי ונספחיו. היזם לא יתבע ולא יהיה רשאי לתבוע מהעירייה העלאות או שינויים בתמורה בין מחמת עליות שונות, לרבות שכר עבודה, הטלתם או העלאתם של מיסים, היטלים או תשלומי חובה אחרים מכל מין וסוג, בין ישירים ובין עקיפים או מחמת כל גורם נוסף אחר (למעט שינוי חוק/תקן/דרישת רשויות לאחר חתימת הסכם זה). בהעדר הוראה מפורשת אחרת בהסכם, יהווה שכר ההסכם, משום תמורה מלאה וסופית עבור כל הנדרש לבצוע מלא ומושלם של כל תנאי ההסכם והעבודות ועבור כל הוצאותיו ותשלומיו בקשר עם ביצוע העבודות.

7.3 **ניכוי במקור** - החברה מצהירה כי ידוע לה שהעירייה תנכה מכל תשלום המגיע לה מס הכנסה בגין ניכוי במקור וכן את המיסים ההיטלים ותשלומי חובה אחרים אשר יהא עליה לנכות מהתשלומים הנ"ל ומכל חלק מהם על פי כל דין. במידה והחברה תמציא לעירייה עובר לתשלום אישור בכתב מפקיד שומה על הקטנת שיעור הניכוי או פטור ממנו תפטור העירייה את החברה מהניכוי בהתאם לאמור באותו אישור. מובהר כי החברה תהיה אחראית לתשלום כל המסים וכל תשלום חובה אחר אשר יחול בקשר למתן השירותים ולקיום התחייבויותיה במסגרת הסכם זה.

7.4 בסוף כל שלב של עבודות הפיתוח, החברה תגיש לעירייה חשבון סופי לתשלום בגין השלב שבוצע בהתאם להיקף הביצוע בפועל.

7.5 העירייה תבדוק את החשבון ואת העבודות ותאשר את החשבון לתשלום תוך 30 יום מקבלתו ותעביר את התשלום לחברה בתוך 21 ימים ממועד אישורו ע"י העירייה וזאת כאמור לעיל עד לסך של 7,000,000 (שבעה מיליון) ₪ ואילו היתרה תשולם באמצעות קיזוז מגובה ההיטלים

העתידיים כאמור לעיל, כנגד קבלת אישור העירייה בדבר השלמת עבודות הפיתוח על ידי החברה. בכל מקרה של מחלוקת ישולמו תשלומים שאינם שינויים במחלוקת.

7.6 תשלום החשבון הסופי לידי היזם יהיה לאחר הפחתת תשלומי הביניים ששולמו ליזם בפועל, אם שולמו.

7.7 יודגש, כי אי תשלום סכום שבמחלוקת על ידי העירייה במהלך ביצוע העבודות, לא יעכב את המשך ביצוע העבודות ולחברה לא תהא כל טענה בעניין זה, בכפוף לפירעון כל הסכומים והתשלומים שאינם שנויים במחלוקת בין הצדדים ליזם במלואם ובמועדם על ידי העירייה (בין בדרך של תשלום ובין בדרך של קיזוז והכל כמפורט לעיל). כל טענה בעניין זה תתברר בשלב התשלום הסופי.

8. אחריות החברה לתכנון

8.1 האחריות על פי דין עבור ביצוע התכנון לפי הסכם זה תחול על החברה, ולפיכך אישורה או הערותיה של העירייה לתוכנית ו/או למסמכים אחרים הקשורים בביצוע העבודות ו/או אשר הוכנו על ידי החברה ו/או מי מטעמה על-פי הסכם זה, לא ישחררו את החברה מאחריותה המלאה הנ"ל ואין בהם כדי להטיל על העירייה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או איכות התכנון ו/או התוכניות או המסמכים האמורים ו/או להתאמתם למטרותיהם.

8.2 החברה תהיה אחראית על פי דין לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או אובדן שייגרמו לעירייה ו/או לצד שלישי כלשהו בקשר לעבודות נשוא הסכם זה עקב כל פגם בתכנון העבודות.

9. אחריות ובדק:

9.1 החברה תהיה אחראית, למשך תקופה של 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד מתן אישור העירייה לסיום ביצוע עבודות הפיתוח, (להלן: "תקופת הבדק"), לתיקון כל ליקוי שיתגלה בעבודות הפיתוח שבוצעו על ידה, הנובעים מביצוע עבודה על ידי החברה או מי מטעמה ו/או בחומר, וזאת על חשבונה ובאחריותה הבלעדית (ומבלי לגרוע מזכותה להיפרע מצדדים שלישיים, לרבות המתכננים והקבלנים המבצעים ולמעט הרשות).

9.2 החברה תבצע את התיקונים, כאמור, באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים, תוך שימוש בחומרים טובים ונקיטת כל האמצעים הדרושים, הכל על פי הנחיות המהנדסת ו/או החכ"ל, לשם ביצוע תיקון ראוי ובתוך זמן סביר בהתאם לדחיפות העבודה הנדרשת לאחר קבלת דרישתה הראשונה של העירייה לביצוע תיקונים כאמור.

10. מבוטל

11. אחריות לעובדים

11.1 החברה תהיה אחראית לשלומם ולביטחונם של כל עובדיה ו/או המועסקים על ידה ו/או הנמצאים בשרותה בביצוע העבודות בשצ"פ ותהיה אחראית על פי דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק, והכל בכפוף לדין.

11.2 בכל מקרה ונסיבות, ולמען הסר כל ספק, לא יהיו כל יחסי עובד ומעביד בין החברה ו/או מי מעובדיה או קבלניה לרשות ו/או מי מטעמה. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהא המעביד הבלעדי של עובדיה ותישא בכל העלויות של עובדיה, לרבות כל עלויות השכר, פנסיה וזכויות סוציאליות, וכל אחריות הנובעת מכך.

12. אחריות לרכוש ציבורי

12.1 החברה תהיה אחראית על פי דין לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, אשר ייגרמו כתוצאה מביצוע העבודות בשצ"פ על ידי החברה ו/או מי מטעמה, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. החברה תתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של העירייה ושל כל רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על החברה לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תוכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים באתר העבודות.

13. אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

13.1 החברה אחראית על פי דין לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד גוף ו/או רכוש ו/או אחר, שייגרמו לרשות ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמו עקב ו/או בקשר עם ביצוע העבודות בשצ"פ על ידי החברה או מי מטעמה ו/או הפרת התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרם עקב שגיאה מקצועית של החברה ו/או מי מטעמה, טעות ו/או הזנחה ו/או השמטה במעשה ו/או במחדל במילוי חובתה המקצועית ו/או עקב שימוש בחומרים או אביזרים לקויים ו/או פגם במוצרים ו/או חוסר התאמתם לדרישות הרשות בהתאם להסכם זה ו/או חוסר התאמתם לתקנים הנדרשים מהמוצרים, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

13.2 החברה אחראית לכל אבדן ו/או נזק ו/או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא בשימוש או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו בקשר עם ביצוע העבודות בשצ"פ, ובכלל זאת לכלי הרכב ו/או לכלים המשמשים את העבודות והוא פוטר את הרשות מכל נזק ו/או אובדן שייגרם לציוד כאמור, למעט נזק שנגרם על ידי הרשות או מי מטעמה.

13.3 החברה פוטר את הרשות ו/או מי מטעמה, מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק שהם באחריותה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, למעט נזק שנגרם על ידי הרשות או מי מטעמה, ומתחייבת לשפות באופן מלא, כנגד פס"ד שלא עוכב ביצועו, את הרשות ו/או את עובדיה ו/או את שלוחיה בכל סכום בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או הוצאה שתגרם לה בגין אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שהם באחריותה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות סבירות בקשר לכך. הרשות תודיע לחברה על קבלת תביעה כאמור בתוך זמן סביר מקבלתה ותאפשר לה להתגונן מפניה ותשתף עמה פעולה בהתגוננות, ולא תתפשר בכל תביעה כאמור אלא באישור החברה מראש.

13.4 מבלי לפגוע באחריות החברה על פי הסכם זה ועל פי דין, ממועד תחילת ביצוע העבודות בשצ"פ ועד למסירת השצ"פ לרשות, מתחייבת החברה לערוך ולקיים בעצמה או באמצעות קבלן מטעמה (להלן: "הקבלן") בחברת ביטוח מורשת כחוק לעריכת ביטוחים בישראל, את הביטוחים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים - המצורף להסכם זה **כנספח ז'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור קיום ביטוחים"), אצל חברת ביטוח המורשת בישראל, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר.

13.5 בפוליסת עבודות קבלניות מתחייב החברה לכלול את התנאים הבאים:

13.5.1 שם "המבוטח" בפוליסת העבודות יורחב לכלול את הרשות:

כללי לכל הביטוחים:

13.5.2 "הרשות" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית אור יהודה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה באור יהודה.

13.5.3 ביטוח אחריות מקצועית נערך ע"י החברה או הקבלן מטעמה, הביטוח מורחב לשפות את הרשות בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית בקשר עם העבודות.

13.5.4 ביטוח חבות המוצר נערך על ידי החברה או הקבלן מטעמה, הביטוח מורחב לשפות את הרשות בגין ו/או בקשר עם המוצרים בקשר עם העבודות.

- 13.5.5 ביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח חבות המוצר – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד התחלת העבודות ו/או מועד אספקת המוצרים לרשות בהתאמה.
- 13.5.6 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבוטח על פי חוק.
- 13.5.7 כל סעיף בפוליסות החברה (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבוטחי החברה כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי הרשות וכלפי מבוטחיה, ולגבי הרשות הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את הרשות במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי הרשות מבלי שתהיה לחברת הביטוח של החברה זכות תביעה ממבוטחי הרשות להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבוטחת החברה מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי הרשות וכלפי מבוטחיה.
- 13.5.8 הביטוחים יכסו בין היתר חבות בגין עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק.
- 13.6 ללא כל דרישה מצד הרשות, החברה מתחייב להמציא לידי הרשות טרם תחילת ביצוע העבודות בשצ"פ, את אישור הביטוח כשהוא חתום על ידי מבוטחי החברה או מבוטחי הקבלן. החברה מצהיר כי ידוע לו כי המצאת אישור הביטוח כשהוא חתום על ידי המבוטח הינו תנאי מתלה ומקדמי למתן השירותים על ידו, ואולם אי המצאתו לא תגרע מהתחייבויותיו של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. בתום תקופת ביטוחי החברה, מתחייב החברה להפקיד בידי הרשות את אישור הביטוח כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופות ביטוח נוספות, מידי תקופת ביטוח ולמשך כל התקופה בה התחייב לערוך ביטוח.
- 13.7 הרשות רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישור הביטוח שיומצא על ידי החברה או הקבלן מטעמה כאמור לעיל, והחברה מתחייבת לפעול ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא אישור הביטוח להתחייבויותיו על פי הסכם זה. החברה מצהירה כי זכויות הרשות לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינה מטילה על הרשות ו/או מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות לגבי הביטוחים נשוא אישור הביטוח, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי היעדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור הביטוחים ובין אם לאו.
- 13.8 על החברה או הקבלן מטעמה לפי העניין למלא אחר כל תנאי הביטוחים, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולחדשם מעת לעת לפי הצורך ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים. יודגש, כי החברה או הקבלן מטעמה יישאו בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי החברה או הקבלן מטעמה.
- 13.9 מובהר כי, אין בעריכת הביטוחים על ידי החברה כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה או כדי לשחרר את החברה מחובותו לשפות את הרשות בהתאם להוראות הסכם זה בגין כל נזק שהחברה אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. תשלום תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בהם אלא כדי להפחית מסכום השיפוי לו יהיו זכאים הרשות ו/או מי מטעמה בגין נזק או הפסד כאמור לעיל.

14. התחייבויות הרשות

הרשות מתחייבת כלפי החברה כדלקמן:

- 14.1 לא להטיל על החברה ו/או על בעלי הזכויות במקרקעין היטלי פיתוח בגין ביצוע עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה, למעט הסכומים המפורטים בהסכם זה (ובכלל זה סכומים אשר שולמו על ידי החברה עד למועד החתימה על הסכם זה).

14.2 התחייבותה של הרשות אינה חלה ולא תחול על אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או תשלומי חובה ו/או תשלומים אחרים אשר אין היא רשאית למחול עליהם, לרבות אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או ארנונה עירונית ו/או תשלומי חובה ו/או תשלומים אחרים אשר יוטלו וידרשו מטעם המדינה. הרשות אינה מוחלת על זכותה לגבות, בעתיד, אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או תשלומי חובה ו/או תשלומים אחרים על פי חוק, בגין עבודות נוספות אשר תבוצענה בתחום הפרויקט ו/או בסמוך אליהם, בין ביוזמת הרשות, בין ביוזמת החברה ובין ביוזמת כל גורם אחר.

14.3 עוד מובהר, למען הסר ספק, כי התחייבותה של הרשות, כאמור בסעיף זה, כפופה ומותנית במילוי של כל הוראות הסכם זה על ידי החברה.

14.4 הרשות, תוך הפעלת הסמכויות המוקנות להן על פי החוק, תסייע לחברה במידת הצורך, על מנת לאפשר את ביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט, כהגדרתן בהסכם זה. הרשות תספק לחברה כל מידע תכנוני המצוי ברשותה, ככל שיידרש לשם ביצוע עבודות הפיתוח, ותפעל לקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים לביצוען של עבודות אלה.

14.5 עבודות שתבצע הרשות בסמוך למקרקעין, תתואמנה כך שלא יהיה בהן כדי להפריע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי החברה, או לעכבה. מובהר, כי ממועד מסירת השצ"פ לידי הרשות בהתאם להוראות הסכם זה, תהא הרשות אחראית בלעדית על פי דין לכל הקשור והנובע מהשצ"פ והשימוש בו, לרבות תחזוקתו, אחזקתו, שמירתו, ביטוחו וכיו"ב ועל החברה לא תחול אחריות כלשהי בקשר עם השצ"פ, למעט אחריותה לתיקון ליקויים בתקופת האחריות בהתאם להוראות הסכם זה.

15. העברת זכויות

15.1 החברה תהא מנועה מלהסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיה ו/או את התחייבויותיה, על פי הסכם זה, לצד ג' כלשהוא, וזאת מבלי לקבל לשם כך את אישור הרשות, בכתב ומראש. למען הסר ספק, מובהר בזה כי התקשרות של החברה עם קבלנים ו/או קבלני משנה, מתכננים וספקים בקשר עם עבודות הבניה והפיתוח וכן התקשרותה עם גורם פיננסי מממן בפרויקט ושיעבוד מלוא זכויותיה על פי הסכם זה לטובתו, לא תחשב להעברת/שיעבוד/הסבת זכויות בניגוד לסעיף זה ואינה טעונה אישור של הרשות.

16. סופיות ההסכם והימנעות מטענות

16.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מובהר בזה כי מנגנוני הגביה והתשלומים, כפי שנקבעו בהסכם זה, הם סופיים ומוחלטים, וכי החברה לא תבוא כלפי הרשויות בכל טענה בגין גביית יתר או אי התאמה, למעט טענות אשר נוגעות ישירות להפרת הוראה מהוראות הסכם זה ולמעט טעויות חישוב. ובכל מקרה טענות אלה לא יעכבו את המשך ביצוע העבודות והן יתבררו רק בסיום ביצוע העבודות. מובהר בזה במפורש, כי הרשות לא תישא באחריות כלשהי לכיסוי הוצאות החברה בגין עבודה ו/או תשלומים שבוצעו על ידה, והרשות תהיה חייבת כלפי החברה בכל סכום כספי שהוא, למעט התחייבויותיה המפורשות של הרשות, כמפורט בהסכם זה, על כל נספחיו.

16.2 מבוטל

16.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי הסכם זה בא להוסיף על התחייבויות מגדלי נעימי הקבוע על פי תקנון התוכנית. ככל שיחולו שינויים בתקנון התוכנית בעת הליכי אישור התוכנית, כתוצאה מדרישת הועדה המחוזית, יתוקנו הוראות הסכם זה בהתאם. מגדלי נעימי מתחייב שלא לבצע כל תיקון בהוראות התקנון אשר יש בהם כדי לגרוע מהתחייבויות נעימי על פי הסכם זה באופן חד צדדי, וללא אישור הרשויות.

17. כוח עליון

17.1 משמעותו של המונח כח עליון תהיה, כל מאורע שמעבר לשליטה הסבירה של החברה ואשר מהווה נסיבות יוצאות דופן אשר אי אפשר לחזותן מראש לרבות, מלחמה ופעילות חבלנית, מזג אוויר קיצוני, הגבלות בגין התפרצות מחלה/מגיפה, אשר, למרות מאמצים שקדניים, צד כזה לא היה יכול למנוע, להגביל או לצמצם ואשר: (א) גורם עיכובים בלוח הזמנים להשלמה של העבודות או חלק מהותי מהן; או - (ב) גורם לנזק פיזי מהותי או בלתי נמנע או הרס לעבודות או לחלק מהותי שלהן; או - (ג) מפריע באופן מהותי לפעולה המלאה והרגילה של העבודות או של איזה שהוא חלק שלהן.

17.2 למען מניעת ספק, המאורעות המפורטים להלן (אך לא רק מאורעות אלה) יוצאו באופן מפורש מההגדרה של כח עליון (ורשימה זו אינה מפחיתה מהעובדה שמאורעות אלה אינם כח עליון אפילו על פי טבעם ועל פי ההגדרה של כח עליון בסעיף 17.1 לעיל: מחסור בחומרים או בעובדים למעט מחסור לאומי כללי אשר הוכרז על ידי צו של הממשלה; שביתות, סכסוכי עבודה, סגרים/חרם, או אירועים דומים אשר יוכרזו כנגד הזים, או מי מבין קבלני המשנה שלו או שיגרמו כתוצאה ממחדל של החברה או מי מבין קבלני המשנה שלה; מזג אוויר לא נח והפרעות מהותיות אחרות אשר אפשר או צריך היה לחזות אותם באופן סביר; תנאים פיזיים או מכשולים (בין מעל האדמה ובין מתחתיה) אשר יתקלו בהם במשך ביצוע העבודות או באופן אחר; השהייה, סיוס, הפרעה, הכחשה, כשל בהשגה או בחידוש של איזה שהוא היתר, רישיון, הסכמה או אישור אשר נדרשים כדי לבצע את התחייבויות החברה על פי ההסכם.

17.3 כל צד יתן בזריזות הודעה לצד השני על התרחשותו של מאורע שנתפס ככוח עליון ופעם נוספת כאשר מאורע כזה יפסיק להתקיים והוא יכול בהודעה זו פרטים על הטבע ועל ההיקף של הכוח העליון הרלבנטי ועל הערכתו בדבר משך הזמן המסתבר שלו (או, אם אפשר, על הימשכותו למעשה).

17.4 אם מאורע של כוח עליון ימנע את הביצוע של ההתחייבויות או המטלות של מי מהצדדים על פי ההסכם, או של כל חלק מהותי שלהן, אז הצד הטוען למאורע של כוח עליון ישחרר מכל ביצוע שהוא מנוע מלבצע בשל הכוח העליון, והזים יידרש לנקוט בפעולה כזו ביחס לעבודות. בנסיבות אלה הצד האחר לא יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיוס על בסיס של אי ביצוע כזה. אף אחד מהצדדים לא יתבע נזקים, קנסות, ריבית או כל סעד אחר מאף צד אחר כתוצאה מהתרחשותו של מאורע של כוח עליון לרבות, בלי הגבלה, מאורע של כוח עליון אשר מוביל לסיוס ההסכם. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה לא ישחררו את הצד הטוען למאורע של כוח עליון מהתחייבויותיו או ממטלותיו העומדות לביצוע או שמילוי נדרש, על פי ההסכם לפני התרחשותו של המאורע של הכוח העליון או מביצוע התחייבויותיו ומטלותיו אשר לא יושפעו על ידי המאורע של הכוח העליון. מבחינה זו, תמשיך החברה, במידה הרבה ביותר שהדבר ניתן, לבצע את העבודות, במהלך התרחשותו של המאורע של הכוח העליון. בנוסף לכך, החברה תמשיך בביצועיה על פי ההסכם כאשר התוצאות של המאורע של הכוח העליון יסולקו או יתוקנו.

18. היטל השבחה:

18.1 היטל השבחה, אשר חל ביום חתימת הסכם זה בגין התוכניות הסטטוטוריות החלות, שולם במלואו כדין על ידי חברת בזק. תשלום זה בוצע במסגרת אישור הרשות להעברת זכויות במקרקעין של כלל הפרויקט מבזק לנעימי. מגדלי נעימי אינה חבה נכון ליום

חתימת הסכם זה, כל תשלום בגין הטלי השבחה. תשלומי היטל ההשבחה שולמו על פי כל דין, טרם קבלת התר הבניה ראשון בפרויקט.

18.2 נעימי תשא ותשלם את מלוא אגרות הבניה המתחייבות מחוק התכנון והבניה, בגין בניית הפרויקט, על פי הסכם זה.

19. אישור ההסכם:

19.1 הרשות תביא הסכם זה לאישור חברי מועצת העיר לאחר חתימתו על ידי היזם והוועדה המקומית תביא הסכם זה לאישור מליאתה. ההסכם יכנס לתקפו, עם קבלת אישור המועצה והמליאה, כאמור.

19.2 הרשויות תודענה לחברה על קבלת אישורם של הגופים, כמפורט בסעיף קטן 19.1 לעיל, וזאת בתוך 90 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. לא ניתנה הודעה, כאמור, או ניתנה הודעה כי ההסכם לא אושר על ידי מי מבין הגופים, יבוטל הסכם זה ולצדדים לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה האחד כלפי משנהו.

20. הסכמים קודמים

20.1 הצדדים מסכימים כי הסכם זה הוא הסכם ממצה, והוא מבטל הסכמות ו/או הבטחות ו/או התחייבויות קודמות שהושגו ביניהם, ככל שאלה לא עוגנו בהסכם זה במפורש. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות הקבועות בנספחיו, תגברנה הוראות הסכם זה. יש להבהיר למען הסר כל ספק שאין בהסכם זה בכדי לגרוע מההסכם בדבר קיזוז היטלי פיתוח שנחתם בהליך קודם.

20.2 מוסכם בין הצדדים, כי במקרה שבו יתגלע סכסוך ביניהם בקשר לביצוע הסכם זה, מסמיכים הם בשלב ראשון ועדת ההיגוי – ועדה פריטטית, אשר מוקמת על ידי הצדדים להסכם זה, בהשתתפות ראש העיר ומהנדסת העיר, או מי שימונה מטעמן, יחד עם מר מיכאל נעימי ו/או כרמית נעימי מטעם החברה ומהנדס חברת החברה או מי שימונה מטעמם. בהעדר הסכמה לפתרון הסכסוך, יועבר הנושא להכרעתו של מהנדס בורר יחיד ומוסכם, בכל הקשור לנושאים הנדסיים טכניים, ולבימ"ש מוסמך, בכל מקרה של חילוקי דעות אשר אינם הנדסיים טכניים.

20.3 מקום בו לא יגיעו הגורמים הנ"ל לכדי הבנה, ויותרו חילוקי דעות הקשורים להיבט ההנדסי של העבודה, איכותה ואופן מסירתה לידי הרשות, תועברנה השאלות ההנדסיות להכרעה בבוררות מוסכמת בפני מומחה הנדסי בעל שם, כפי שיוסכם על ידי ב"כ שני הצדדים, כל זאת מבלי לגרוע מזכותו של כל צד לפנות לבית המשפט המוסמך בכל שאלה משפטית שתתעורר בקשר עם הסכם זה. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי אולם לא יהיה כפוף לדיני הראיות או לדיני הפרוצדורה.

20.4 במידה ויחולו שינויים בהיקף העבודה כתוצאה מדרישות ו/או שינוי תוכניות, אשר יהיה בהם כדי להשפיע על היקף ההשקעות של היזם בפיתוח, הרי שככל שלא יעלה בידי העירייה והחברה לגשר על המחלוקות כמוסכם לעיל, תועבר המחלוקות להכרעתו של מומחה הנדסי בעל שם, כפי שיוסכם ע"י ב"כ הצדדים.

20.5 מוסכם בזה בין הצדדים, כי במהלך המשך בנייתו של פרויקט פארק סנטרל ידרשו עבודות פיתוח נוספות. מוסכם בין הצדדים, כי אם וככל ועבודות פיתוח נוספות יבוצעו ע"י נעימי יחתם הסכם נוסף בין הצדדים בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם זה בשינויים המחויבים.

20.6 סמכות השיפוט הייחודית בכל העניינים הכרוכים בהסכם זה או הנובעים ממנו תהא לבתי- המשפט המוסמכים בתל אביב.

21. שונות

21.1 שינויים ו/או תוספות להסכם זה ייערכו במסמך בכתב בלבד, בחתימת הצדדים כדין. בהעדר מסמך בכתב, כאמור, בחתימת הצדדים כדין, לא יהיה לשינויים ו/או תוספות כאמור כל תוקף.

21.2 שום ויתור, ארכה או הנחה שנתן צד למשנהו, לא ייחשבו כוויתור או מחילה של אותו צד על זכויותיו על פי הסכם זה, למעט אם נערך ויתור כאמור במסמך מחייב בכתב, כמפורט בסעיף 19.1 לעיל.

21.3 הפרת סעיפים 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 להסכם זה, כולם או מקצתם, תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

21.4 מכתב שישלח צד למשנהו, בדואר רשום, ייחשב כאילו נתקבל אצל הצד הנמען, בתוך 72 (שבעים ושתיים) שעות ממועד מסירתו למשלוח בבית הדואר. מכתב שנמסר ביד, ייחשב כאילו נתקבל ביום מסירתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אור יהודה

עיריית אור יהודה

החברה

