

הסכם להקמה ומימון של מתחם מעונות סטודנטים בשיטת B.O.T

שנחתם בין:

מכון טכנולוגי חולון – מ.ט.ח (ע"ר)
ע.ר. 580344109

לבין:

[התאגיד הזוכה במכרז]
ח.פ. _____

מסמך מעודכן מיום 6.6.2019

תוכן עניינים

6.....	הגדרות ופרשנות.....	1.
10.....	מהות העסקה.....	2.
10.....	הצהרות והתחייבויות המכון.....	3.
13.....	הצהרות היזם.....	4.
15.....	התחייבויות היזם לביצוע הפרויקט.....	5.
19.....	התחייבויות היזם להליך הרישוי והוצאת היתר בניה.....	6.
20.....	התחייבויות היזם בקשר למסמכי העבודה והתכניות.....	7.
21.....	התחייבויות היזם בנוגע לאופן ההתאגדות.....	8.
21.....	התחייבויות היזם לעמידה בהוראות כל דין.....	9.
22.....	התחייבויות היזם לתשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים.....	10.
23.....	התחייבויות היזם להעמדת המימון לפרויקט וסגירה פיננסית.....	11.
25.....	התחייבויות היזם בנוגע לקבלן הראשי.....	12.
27.....	התחייבויות היזם לצוות ניהול מטעם היזם וליועצים נוספים.....	13.
27.....	התחייבויות היזם לאספקת כוח אדם.....	14.
29.....	תפקידיו וסמכויותיו של המנהל והתחייבויות היזם בקשר לכך.....	15.
30.....	התחייבויות היזם ללוח הזמנים.....	16.
30.....	התחייבויות היזם לדרכי ביצוע עבודות ההקמה.....	17.
31.....	התחייבויות היזם לתחילת ביצוע העבודות.....	18.
32.....	התחייבויות היזם בעניין קצב ביצוע העבודות.....	19.
32.....	התחייבויות היזם למועד סיום עבודות ההקמה והפיתוח.....	20.
33.....	התחייבויות היזם להשלמת המתחם.....	21.
34.....	הליך קבלת המתחם.....	22.
34.....	התחייבויות היזם לסימון ומדידות.....	23.
35.....	התחייבויות היזם לאספקת חומרים, ציוד ומתקנים.....	24.
36.....	התחייבויות היזם בעניין עבודות ארעיות.....	25.
36.....	התחייבויות היזם לדגימות ובדיקות איכות.....	26.
36.....	התחייבויות היזם לעניין בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים.....	27.
37.....	התחייבויות היזם לאחזקת האתר - ניקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה.....	28.

37	פגיעה בנוחות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים	29
38	אוצרות טבע, עתיקות ועצים והתחייבויות היזם בקשר לכך	30
39	התחייבויות היזם בדבר בדק ותיקונים	31
39	דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה	32
40	התמורה עבור השינויים והתוספות	33
41	עבודות בניה נוספות	34
41	פעולות הכנה לאכלוס המתחם	35
42	התחייבויות היזם להתקשרות עם חברת תפעול	36
43	הפסקת עבודה	37
45	מענק ות"ת	38
47	מענק המכון	39
48	מס ערך מוסף	40
48	תנאים כלליים לביצוע תשלומים	41
49	התחייבויות היזם בקשר לנזקי גוף ורכוש בתקופת ההקמה	42
49	התחייבויות היזם בדבר נזקים ותיקונם בתקופת ביצוע עבודות ההקמה	43
50	התחייבויות היזם לשחרור המכון מאחריות חוזית ונזיקית	44
50	התחייבויות היזם בנוגע להסבת ההסכם	45
51	התחייבויות היזם למניעת שעבודים ועיקולים	46
52	ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה	47
53	התחייבויות היזם בדבר ביטוח בתקופת ההקמה	48
55	תחולת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970	49
55	התניית מחויבות המכון	50
55	הפרת ההסכם וביטולו	51
57	סילוק יד היזם	52
58	פיצויים מוסכמים	53
58	שיפוי וקיזוז	54
59	זכויות נוספות של המכון בקשר לפרויקט	55
59	סופיות קביעותיו של המנהל	56
60	סמכות שיפוט ייחודית	57
60	עדיפות בין מסמכים	58

60	ויתור או הימנעות משימוש בזכות	.59
60	מיצוי זכויות והיעדר זכויות צד ג'	.60
61	מסירת הודעות	.61

הסכם הקמה ומימון

אשר נערך ונחתם בחולון ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

בין:

מכון טכנולוגי חולון, מ.ט.ח (ע"ר) (להלן: "המכון")

מצד אחד;

לבין:

[התאגיד הזוכה במכרז] (להלן: "היזם")

מצד שני;

- הואיל** והמכון יצא במכרז פומבי מס' 02/2019 להקמה, תפעול ומימון של מתחם למעונות סטודנטים בשיטת BOT;
- והואיל** והיזם זכה במכרז הנ"ל, ונבחר להיות זה אשר יקים ויפעיל את מתחם המעונות, והכל במימון מלא של היזם;
- והואיל** והמכון הנו בעל זכויות החכירה במגרש (כהגדרתו להלן) לתקופה של 49 שנים מיום 21.9.2006 (עד ליום 21.9.2055) עם זכות לחידוש החכירה ל-49 שנים נוספות והנו בעל החזקה במגרש;
- והואיל** והיזם התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, בביצועו, בצידו בניהולו ובתפעולו כמפורט בחוזה זה ובהסכם ההפעלה, למעט אלו שהוחרגו במפורש כמפורט בהסכם זה וכמפורט בהסכם ההפעלה, וכן לשאת בתשלומים המפורטים בהסכם זה ובהסכם ההפעלה, למעט אלו שהוחרגו במפורש כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההפעלה, וזאת כנגד קבלת מענק ות"ת, מענק המכון וכנגד קבלת הזכות לגביית דמי ההרשאה מהסטודנטים, מצדדי ג' אחרים ומבני הרשות במתחם בהתאם להוראות הסכם ההפעלה ובכפוף לתנאיו;
- והואיל** וברצון המכון כי הפרויקט יבוצע ברמה ובאיכות גבוהים;
- והואיל** ומוסכם שלא יוענקו ליזם כל זכויות במקרקעין עליהם יוקם המתחם, למעט זכויות כבר רשות, המוענקות ליזם בהסכם זה במפורש;
- והואיל** ועיריית חולון אישרה כי הפרויקט לא יחויב בהיטל השבחה, אגרות בנייה והיטלי פיתוח במכתב יועמ"ש העירייה מיום 18.1.2004 ואישור זה אושרר במכתב העירייה מיום 6.3.2016 (נספח 12);
- והואיל** וההתקשרות בפרויקט קיבלה את אישור ות"ת, אשר אישרה את מתן מענק ות"ת לטובת הפרויקט, בהחלטתה מיום 26.12.2018 (נספח 14);
- והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל הנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא/ת ולא תהיה לחלוקה זו או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

המקרקעין הידועים כחלק ממגרש M, בשטח קרקע של כ-4,400 מ"ר, ובנוסף שטח החניון התת קרקעי, לרבות שטחי הפיתוח, המצויים כולם על גוש 6867 חלקה 28 בחולון, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח 7** וכמפורט בנסח המקרקעין המצורף **כנספח 8**, אשר עליהם יוקם המתחם ואשר בהם, דרכם, מתחם או מעליהם תבוצע העבודה וכן סביבתם הקרובה, לרבות כל מקרקעין אחרים שיועמדו לרשותו של היזם, אם יועמדו, לצורך ביצוע מטלותיו המוגדרות בהסכם ובכל מקום בו מבוצעות עבודות בהתאם להסכם זה.

"אתר העבודות" או "אתר העבודה" או "האתר" או "המגרש"

הסכם זה להקמה של המתחם כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק ממסמכי המכרז ובין שלא צורפו למסמכי המכרז, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא צורפו בפועל, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם למכרז ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, טיוטת הבקשה להיתר על נספחיו, התכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים או תכניות נוספות או משניות, בכל רמת פירוט.

"ההסכם" או "הסכם זה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון.

"הוועדה המקומית"

החניון התת קרקעי, אשר יוקם ע"י היזם בהתאם להיתר הבנייה, לתכניות הבנייה ולמפרטים הטכניים.

"החניון"

היחידות שיוקמו למגורי הסטודנטים במסגרת המתחם.

"הדירות"

המבנים הקיימים על המקרקעין או בסמוך להם כיום, ואשר משמשים את המכון כמבני הוראה, ולרבות החניונים העל-קרקעיים הצמודים להם (להלן: **"החניונים הקיימים"**) או שטחי עזר הצמודים להם.

"המבנים הקיימים"

הועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה.	"ות"ת"
מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר שנה 2018 המפורסם בינואר 2019.	"מדד הבסיס"
מחירון דקל בנייה ותשתיות במהדורתו העדכנית בהפחתה של 15%, ואם לא ימצא המנהל סעיף מתאים לעבודה כזו או אחרת במחירון זה, אזי יהיה המחיר לפי מחירון דקל מאגר מחירים לשיפוץ ותחזוקה במהדורתו העדכנית בהפחתה של 25%.	"מחירון השינויים"
מנכ"ל המכון או אדם אחר שימונה מטעמה לתפקיד זה, אשר זהותו תימסר בכתב ליזם. המכון יהיה רשאי להחליפו בכל עת בהודעה ויודיע על כך ליזם.	"המנהל"
מי שימונה מעת לעת על ידי המכון לפקח מטעמו על ביצוע העבודות או כל אדם אחר אשר יוסמך על ידי המכון או המנהל בכתב לתפקיד זה. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה מובהר כי המפקח יהיה כפוף למנהל בכל פעולותיו וכי כל סמכות שהוענקה למפקח בהסכם זה, תהיה קיימת ושרירה גם למנהל.	"המפקח"
מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת הקרקע, בשטח בנייה כולל של כ-16,000 מ"ר שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע, אשר ישמש למעונות סטודנטים, אשר יכילו 472 מיטות לפי תמהיל המצורף כנספח 15 (כאשר למען הסר ספק, מובהר שמיטה זוגית תיספר כמיטה אחת).	"מבנה המעונות"
<p>כל המבנים או השטחים שיש לבנותם או להקימם או לפתחם על פי הסכם זה, בהתאם לתכניות, להיתר הבנייה ולמפרטים הטכניים, ואשר מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכלול בתוכו את הרכיבים הבאים:</p> <p>א. מבנה המעונות.</p> <p>ב. שטחי השירותים הנלווים.</p> <p>ג. החניון (כ- 9,500 מ"ר שטח שירות וחניונים מתחת לקרקע).</p> <p>ד. פיתוח המקרקעין בהתאם להיתר הבנייה.</p>	"המתחם"
אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגו של היזם לצורך הסכם זה. כל הודעה שתימסר לו,	"נציג היזם"

תיחשב כאילו נמסרה ליזם ותחייבו ממועד מסירתה. היזם יהיה רשאי לשנות את זהות נציג היזם בהודעה בכתב שתימסר למכון ויהיה חייב לעשות כן לפי דרישת המכון. כל עוד היזם לא הודיע אחרת כאמור לעיל, יהיה נציג היזם – מר/גב' _____ שפרטי ההתקשרות עמו/עמה הינם: כתובת - _____; דוא"ל - _____; פקס' - _____.

הסטודנטים תלמידי המכון, והסטודנטים שאינם תלמידי המכון, יחד, שיתגוררו במעונות בהתאם להוראות הסכם זה והסכם ההפעלה.

"הסטודנטים"

התכנון, ההקמה, המימון, התפעול והתחזוקה של המתחם, למשך תקופת ההתקשרות, ולהשבת המתחם למכון במצב תקין, וראוי לשימוש, כמפורט בהסכם זה.

"הפרויקט"

הוראה בכתב מאת המכון כמפורט בסעיף 18.2 להלן המורה ליזם להתחיל בביצוע הפרויקט או כל חלק ממנו.

"צו התחלת עבודה"

הקבלן הראשי מטעם היזם, כפי שהוגש בהצעת היזם למכרז.

"הקבלן הראשי"

גורם או גוף סטטוטורי האחראי בלעדית או יחד עם אחרים לתשתית או לתשתיות בתחום טיפולו, כגון רשות מקומית (וכל גוף הפועל מטעמה או תחת הרשאה לפי או מכוח כל דין), חברת בזק, חברת חשמל לישראל, חברות טלוויזיה בכבלים או לוויין, חברה כלכלית, חברה עירונית, זכיינים האחראים על תשתיות מים וביוב, גופים כלשהם וכיוצא בזה, לרבות נציגיהם המוסמכים של כל אלה.

"רשות סטטוטורית"

ריבית בנק ישראל חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעת לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

"ריבית פיגורים"

שטחים או מבנים שיוקמו על ידי היזם בשטח שלא יעלה על 15% מהיקף המתחם, ואשר ישמשו למתן שירותים שונים המותרים בהתאם להוראות התב"ע ולהסכם ההפעלה, והכל בהתאם למפרטים הטכניים, לטיוטת הבקשה להיתר הבנייה ולתכניות, ובכפוף להוראות הסכם זה והסכם ההפעלה, ואשר חלקם ישמשו לשירות הסטודנטים כהגדרתם לעיל, וחלקם ישמשו את כלל הציבור, בהתאם להוראות הסכם ההפעלה.

"שטחי השירותים הנלווים"

"השטחים לשימוש משותף" או "שטחי השימוש המשותף"
שטחי מבואות, מסדרונות, מרתפים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, וכל רכוש משותף אחר בתחומי המתחם, אשר מטבעם לא ניתן יהיה לייחדם למשתמש מסוים.

"שלבי תכנון"
כל אחד מן השלבים המנויים כשלבי התכנון במפרט הטכני המיוחד.

"שנת כספים"
שנה קלנדארית מלאה, החל מיום 1 לינואר בכל שנה ועד ליום 31 לדצמבר באותה שנה.

"שנה אקדמית"
תקופה של 12 חודשים, החל מיום 1 לאוקטובר בכל שנה במשך כל תקופת ההתקשרות, ועד ליום 30 לספטמבר בשנה שלאחריה.

"התב"ע"
תכניות מתאר מקומיות ח/מק/529/ג/1 ו-ח/529 על כל מסמכיהן ונספחיהן, לרבות כל תיקון לתכניות אלו שייקבע בעתיד, ככל שיהיה או כל תכנית אחרת או נוספת החלה על המקרקעין ואשר כל הוראותיהן מחייבות את היזם והוא יפעל על פיהן. תקנון ותשריט התב"ע מצורפים כנספח 36.

"תעודת השלמה"
אישור בכתב שיינתן על ידי המכון ליזם לאחר השלמת מלוא התחייבויותיו של היזם, השלמת עבודות הקמת המתחם ופיתוח האתר, כמפורט בהסכם זה להלן וביתר מסמכי המכרז.

"תקבולי הפרויקט"
תקבולים מכל מין וסוג שהוא אשר יתקבלו בפועל אצל היזם או אצל חברת התפעול או שליזם ולחברת התפעול זכות לקבל אותם כתוצאה מחתימת חוזי הרשאה או חוזי הפעלה או חוזים למתן זיכיונות או למתן רשות שימוש או למתן רשות פרסום לפי הסכם זה והסכם ההפעלה בקשר למתחם.

"תקופת ההקמה"
תקופה שתחילתה עם מתן ההודעה על הזכייה במכרז, וסופה במועד מתן תעודת השלמה מאת המכון והעמדת המתחם לרשות ולשימוש הסטודנטים ובני הרשות בשטחי השירותים הנלווים. בכפוף להוראות הסכם זה, תקופת ההקמה לא תעלה על 36 חודשים.

"תקופת הפעלה"
תקופה שתחילתה במועד קבלת תעודת השלמה או בחלוף 36 חודשים מתחילת תקופת ההקמה, לפי המוקדם. סופה של תקופת הפעלה בתום 24 שנים ואחד עשר חודשים ממועד

תחילתה. כל הארכה או דחייה או עיכוב אחר כלשהו בתחילת תקופת ההקמה או במהלכה, לא יזכו את היזם בהארכת תקופת ההפעלה והיא בכל מקרה תחל, לכל המאוחר, מהמועד בו יחלפו 36 חודשים ממועד תחילת תקופת ההקמה.

תקופה ההקמה ותקופת ההפעלה במצטבר.

"תקופת ההתקשרות"

התקופה שתחילתה עם קבלת תעודת השלמה וסופה בתום שנתיים ממועד זה, כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם ההפעלה, **נספח 2**, מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי הוראה מהוראות הסכם זה והסכם ההפעלה.

"תקופת הבדק"

תקופה שתחילתה בתום תקופת הבדק וסיומה על פי תקופת האחריות של הרכיב ובכל מקרה לא פחות מהנדרש על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי הוראה מהוראות הסכם זה והסכם ההפעלה.

"תקופת האחריות"

טיטת הבקשה להיתר בנייה אשר הוכנה עבור הפרויקט, ואשר יהיה על היזם לתאם, להשלים, לעדכן ולהגיש לרישוי בהתאם להוראות הסכם זה, המצורפת להסכם זה **כנספח 10**.

"טיטת הבקשה להיתר בנייה"

היתר הבנייה שיינתן לבניית המתחם.

"היתר הבנייה"

2. מהות העסקה

- 2.1. היזם יבצע, על חשבונו, את העבודות לפי הסכם זה, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה, על בסיס טיטת הבקשה להיתר בנייה, המצורפת להסכם זה והוראות הרשויות, והגשתה בתוך לא יותר מ- 90 ימים ממועד צו תחילת עבודה, הליך הרישוי והוצאת היתר בנייה, בניית מבנה המעונות, שטחי השירותים הנלווים, החניון וכל עבודת פיתוח שתידרש ע"י המכון או הרשויות המוסמכות, הכל בהתאם למסמכי המכרז, למסמכי העבודה, להיתר הבנייה, לתכניות ולמפרטים הטכניים.
- 2.2. עבור מילוי כל התחייבויותיו בהסכם זה ובהסכם ההפעלה ובכפוף לקיום הוראות ההסכמים הנ"ל, היזם יהיה זכאי לקבל את מענק ות"ת ומענק המכון, ולמשך כל תקופת ההפעלה, את דמי ההרשאה שישולמו על ידי הסטודנטים אשר יתגוררו במבנה המעונות, את דמי ההרשאה שישולמו בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים, את 50% מההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה, ואת ההכנסות משירותים נוספים שיוצעו לסטודנטים בהתאם לתנאי ההסכם (להלן: **"התמורה"**).

3. הצהרות והתחייבויות המכון

המכון מצהיר או מתחייב כדלקמן:

3.1. הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין לתקופה של 49 שנים (עד ליום 21.9.2055), בהתאם להסכם חכירה שנחתם עם עיריית חולון והמצורף כנספח 9, אשר הינו בתוקף מלא וקיבל את אישור מועצת העיר חולון ואת אישור שר הפנים (להלן: "הסכם החכירה").

3.2. בגין הסכם החכירה רשומה לטובת המכון הערת אזהרה כמפורט בנסח רישום המקרקעין נספח 8, אולם זכות החכירה של המכון במקרקעין טרם הושלמה ברישום.

3.3. הרקע לעריכת הסכם זה הוא כי בחודש נובמבר 2005 נערך חוזה בין המכון לבין חברת עומרים השקעות מניבות (2005) בע"מ (להלן: עומרים), לשם הקמה והפעלה בשיטת B.O.T של מעונות סטודנטים בשטח המכון (להלן: "הסכם עומרים"). הסכם עומרים נערך בטרם הוחל חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק חובת המכרזים") על מוסדות להשכלה גבוהה המתוקצבים על ידי ות"ת.

מסיבות שונות הסכם עומרים לא בוצע והמעונות לא נבנו. היתר בניה בעקבות הסכם עומרים ניתן בחודש נובמבר 2006 (ופקע בחלוף 3 שנים), ובעקבות זאת החלו עבודות חפירה ודיפון בשטח. העבודות על פי הסכם עומרים הופסקו כעבור זמן מה, ובשטח נותר עד היום בור חפור. ביולי 2015 הוגשה מטעם עומרים נגד המכון, בהליך בוררות, תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בטענה שהמכון הפר את הסכם עומרים, גרם לכישלונם של הסכם עומרים, ובכך הסב לעומרים נזקים כספיים שונים.

במהלך שנת 2015 הציעה חברת 'סולל בונה' מקבוצת 'שיכון ובינוי' (להלן: "שיכון ובינוי") למכון להקים ולהפעיל את מבנה המעונות בשיטת B.O.T. שיכון ובינוי מסרה שיש בינה לבין עומרים הבנה עקרונית בנוגע לרכישת זכויות עומרים לפי הסכם עומרים על ידי שיכון ובינוי, והציעה למכון לרכוש את זכויות עומרים על פי הסכם עומרים ולהיכנס בנעלי עומרים, ככל שיתגבש נוסח מתוקן של הסכם שיהיה מקובל על הצדדים ועל ות"ת. הואיל והיה מדובר ברכישת זכויות בעסקה קיימת שהמכון צד לה, ולא בעריכת עסקה חדשה, הכוונה הייתה שהחלפת עומרים בשיכון ובינוי תיעשה ללא מכרז.

בעקבות זאת החל משא ומתן בין שיכון ובינוי לבין המכון לגבי תנאי ההסכם, ובד בבד התקיימו מגעים בעניין זה מול עיריית חולון ומול ות"ת. בתוך כך שיכון ובינוי הציעה כי היא תחל תוך כדי המשא ומתן לתכנן על חשבונה את מבנה המעונות (מבלי שהדבר יחייב את המכון). המכון הסכים (ובלבד שלא יחויב בשל כך), ושיכון ובינוי החלה בהכנת התכניות.

עומרים לא השתתף בהכנת את הבוררות בשל המשא ומתן מול שיכון ובינוי, ובטרם הושלם המשא ומתן בין המכון לבין שיכון ובינוי, ניתן ביום 24.8.17 פסק הבוררות (שנשלח לצדדים ביום 6.9.17). בפסק הבוררות נקבע שהסכם עומרים בוטל בחודש אוגוסט 2012, וכן ננקב סכום פיצוי שעל המכון לשלם לעומרים בגין נזקיה (סכום בסך 5.25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ). בקשה שהגישה עומרים לתיקון פסק הבוררות, נדחתה. בעקבות פסק הבוררות בוטלה גם הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובת עומרים.

מעת שניתן פסק הבוררות המצהיר על בטלות הסכם עומרים ונוקב בסכום הפיצוי שיש לשלם לעומרים בעקבות ביטולו, לא היה עוד מקום לקדם התקשרות להקמת המעונות ללא מכרז, והוחלט אצל המכון לצאת במכרז זה, בהתאם לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992 ותקנות חובת המכרזים (התקשרויות של מוסד להשכלה גבוהה), תש"ע-2010.

בעקבות ההחלטה לצאת במכרז, המכון ערך הסכם עם שיכון ובינוי על פיו רכש משיכון ובינוי את תכניות הפרויקט שהוכנו, ואת זכויותיה והתחייבויותיה של שיכון ובינוי למול חלק מהיועצים והמתכננים שלקחו חלק בתכנון המעונות, לרבות משרד האדריכלות שהכין את התכניות, יועץ התנועה, הקונסטרוקטור, יועץ האינסטלציה, יועץ פיתוח ונוף ויועץ הבניה הירוקה וכן יועצים נוספים.

עבור רכישת התכניות משיכון ובינוי והמחאת זכויות וחובות שיכון ובינוי למכון בכל החוזים עם המתכננים ויועצי שיכון ובינוי בפרויקט, שילם המכון סך של 1,500,000 ש"ח + מע"מ, כמפורט בנספח 5, הסכם רכישת התכניות קיבל את אישור ות"ת. בעקבות יישום הסכם רכישת התכניות, אין למכון ולשיכון ובינוי כל התחייבות זה כלפי זה.

רשימת היועצים, המתכננים והאדריכלים שלקחו חלק בתכנון הפרויקט טרם פרסום המכרז, לרבות אישורי המחאת הזכויות והחובות שלהם, הכוללים אישור בדבר העדר חובות בגין עבודה שנעשתה עד למועד מתן האישור, או פירוט חוב נטען בגין עבודה שנעשתה עד למועד מתן האישור, וההסכמים שלהם מול שיכון ובינוי, אשר הומחו לטובת המכון, מצ"ב **נספח 6** (להלן: "רשימת היועצים").

3.4. הוא יישא בכל חובה או התחייבות החלה עליו מתוקף הסכם החכירה על מנת שזה יהיה בתוקף מלא בכל עת ולא תחול כל חובה או התחייבות נוספת על היזם בקשר עם כך.

3.5. כי עיריית חולון אישרה שהפרויקט לא יחויב בהיטל השבחה, אגרות בנייה והיטלי פיתוח במכתב יועמ"ש העירייה מיום 18.1.2004 ואישור זה אושרר במכתב העירייה מיום 6.3.2016. אישורים אלה מצ"ב **נספח 12**;

3.6. כי קיימת במקרקעין הערת אזהרה בדבר אי התאמה להיתר הבניה לטובת עיריית חולון, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר 13391/2010/1 מיום 6.6.2010. התחייבות עיריית חולון להסרת ההערה בכפוף לתנאים מצורפת **נספח 37**;

3.7. כי משרד התחבורה הפקיע שטח של 79 מ"ר במקרקעין לטובת בניית הרכבת הקלה, כפי שפורסם בילקוט פרסומים 7629 מיום 28.11.2017 ובתשריט ההפקעה, המצורף **נספח 38**, וכמפורט בתת"ל 71/א' החלה על השטח (קישור: <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?tid=31&bid=30>).

3.8. כי תקופת הפעלה תהיה ל- 24 שנים ו-11 חודשים, אשר יחלו במועד קבלת תעודת השלמה מטעם המכון, כהגדרתה בהסכם ההקמה, או בחלוף 36 חודשים מתחילת תקופת ההקמה, לפי המוקדם, כמפורט בהסכם ההקמה. כחלק מהמשא-ומתן עם "שיכון ובינוי" כמפורט למעלה, נעשתה פנייה מקדימה ("פרה-רולינג") לרשות המיסים. בהחלטתה של רשות המיסים מיום 15.5.2016, נקבע כי לצרכי מס תקופת ההקמה לא תבוא במניין תקופת ההתקשרות. החלטת רשות המיסים מיום 15.5.2016 מצורפת (**נספח 13**). לקראת המכרז הנוכחי נעשתה פניה מקדימה נוספת של המכון לרשות המיסים על מנת לקבל החלטה דומה, אולם עד מועד היציאה למכרז טרם התקבלה החלטה כזו.

3.9. כי ההתקשרות בפרויקט קיבלה את אישור ות"ת, אשר אישרה את מתן מענק ות"ת לטובת הפרויקט בהתאם להתקיימות תנאי ות"ת, כמפורט בנספח 14;

3.10. כי אין כל מניעה לפי כל דין לשם התקשרותו בהסכם זה והתקבלו החלטות כל האורגנים המוסמכים של המכון לשם ההתקשרות בהסכם זה.

3.11. הוא בעל הכושר הפיננסי לעמידה בהתחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

3.12. למיטב ידיעתו, המגרש נקי מכל אדם וחפץ, ולא קיימים בו כל מטרדים או תשתיות או עתיקות, למעט כמפורט בנספח 39 (להלן: "נספח המטרדים") וכן לא קיימות כל טענות של צדדים שלישיים כלשהם בקשר למגרש.

3.13. הוא יפעל על מנת להסיר באופן מיידי ועל חשבונו כל עיקול או שעבוד או חוב או חיוב או טענת צד ג' כלשהי אם יוטל על המגרש או על הפרויקט או על הזכויות בהם הנובעים ממעשה או מחדל שלו. עיכוב שיחול בקיום התחייבויות היזם, הנובע מכל עיקול או

- שעבוד או חוב או חיוב או טענת צד ג' הנובעים ממעשה או מחדל של המכון, לא יבוא בחשבון בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה ולא יהווה הפרה מצד היזם.
- 3.14. הוא הכין טיוטת בקשה להיתר בנייה והוציא תיק מידע, המצורפים כנספחים 10 ו-11 לצורך הוצאת היתר בנייה לפרויקט.
- 3.15. הוא יסייע במסגרת מעמדו כבעל זכויות בקרקע בכל העניינים הפורמאליים הנוגעים להקמת המתחם, להפעלתו ולניהולו.

4. הצהרות היזם

היזם מצהיר בזאת כדלקמן:

- 4.1. הוא מכיר היטב את הפרויקט, את המתחם על כל הכלול בו, קרא בעיון ובדק את מלוא הדרישות המפורטות בהסכם זה על נספחיו ובמסמכי העבודה וכל דין רלוונטי, וכי נהירים לו כל תנאי הסכם זה.
- 4.2. היזם מצהיר ומאשר כי הינו שותפות או חברה בע"מ בישראל אשר הוקמה במיוחד לשם ביצוע הפרויקט, לרבות הקמת המתחם ותפעולו כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההפעלה, או יתאגד כשותפות או חברה בע"מ מיד לאחר הודעת הזכייה במכרז, ולא פעל אלא בקשר לפרויקט נשוא הסכם זה.
- 4.3. כי קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי דין להתקשרותו בהסכם זה, וכי אין כל מניעה, על פי דין או הסכם או אחרת, לחתימתו על הסכם זה ולהוצאתו לפועל על ידו.
- 4.4. כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הניסיון, כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם זה וכי הוא יהיה אחראי לפיצוי המכון על מלוא נזקיו בכל מקרה כי האמור בהצהרה זו או יותר מהצהרותיו האמורות בהסכם זה אינו נכון.
- 4.5. ידוע לו כי לחוזה זה מצורפת טיוטת בקשה להיתר בנייה למתחם כולו, לרבות החניון ושטחי פיתוח. מובהר כי על היזם יהיה להשלים את טיוטת הבקשה להיתר בניה בהתאם לנדרש ולהגישה לצורך הוצאת היתר בנייה. היזם מאשר כי בדק ובחן את תיק המידע, את טיוטת הבקשה להיתר בנייה, את התכניות, המפרטים ויתר מסמכי העבודה ומצאם מתאימים לביצוע הפרויקט. היזם מאשר כי אין באמור בטיטות הבקשה להיתר בנייה או במסמכי העבודה כדי להוות מצג לאישור התכניות מצד הרשויות השונות ומצהיר כי ידוע לו שעלולים לחול שינויים בתכנון ובמסמכי העבודה, בהתאם לדרישות הרשויות השונות וכי לא יהיו לו כל טענות בנוגע לתכנון, להתאמת התכנון לפרויקט, לכדאיות הכלכלית של הפרויקט וכל טענה אחרת בנושא.
- 4.6. מובהר כי היזם לא רשאי להגיש תכנון שונה או להגיש בקשה להיתר בניה שאינה תואמת לטיטות הבקשה המצורפת לחוזה זה או להכניס בטיטות הבקשה שינויים, אלא אם אושרו מראש ובכתב על ידי המכון, לרבות כאשר מדובר בשינויים הנדרשים על ידי הרשויות במסגרת הכנת וטיפול בטיטות הבקשה להיתר בניה.
- 4.7. כי ביקר באתר העבודות וראה ובדק באמצעות מומחים את המקרקעין ואת סביבתם, את מכלול הנתונים, התנאים (לרבות תנאים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וארכיאולוגיים), את התשתיות העיליות והתת-קרקעיות הקיימות, בין אם פעילות ובין אם לאו והמתוכננות באתר ובחן את מכלול הנסיבות הנוגעות לביצוע כל העבודות במקרקעין ובסביבתם, לרבות העובדה כי מרבית האתר חפור ובחלקו עם כלונסאות דיפון ובוצעו בו עבודות תשתית קודמות, כאמור בנספח המטרדים (נספח 39), לרבות העובדה כי בקרבה

לאתר עתידה להיבנות רכבת קלה, ואף הופקע שטח של 79 מ"ר משטח האתר, כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, ובכפוף לנכונות הצהרות המכון שבהסכם זה הוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה ביחס אליהם וביחס לכל הנובע מהם.

4.8 כי בדק היטב באמצעות מומחים את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בנוגע לאספקת כל החומרים והציוד, כמויותיהם וטיבם, כוח האדם ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמועדים הנקובים בו, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר מחסור בכל אלה או בחלק מהם. כן מצהיר היזם כי הוא מודע לכך כי העבודות, כולן או מקצתן, עשויות להתבצע בחודשי החורף והקיץ. היזם מצהיר בזאת כי בידי כל הדרוש לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואו ובמועדן.

בכלל זה, ידוע ליזם כי בשטחים הסמוכים למגרש ואשר בחכירת המכון אף הם, קיימים מבנים אשר ימשיכו לפעול במשך כל תקופת ההקמה כמבני לימוד וחניונים של המכון.

4.9 כי בדק את תיק המידע, את טיוטת הבקשה להיתר בנייה ואת כל המפרטים, התקנים והדרישות (לפי כל דין, נוהג או מקור משפטי או מקצועי מחייבים אחרים) הנוגעים במישורין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות את המשטר הקנייני והמשפטי החל על המקרקעין וכל זכויות צדדים כלשהם הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.10 כי כל הדו"חות והבדיקות שנעשו או נמסרו – ככל שנעשו – מטעם המכון או מטעם עיריית חולון או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, שנמסרו או ימסרו לעיונו של היזם אם המכון יבחר לעשות כן, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כלפי המכון או מי מטעמו או כלפי עיריית חולון או כלפי צד שלישי כל דרישה או טענה או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם, דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.11 כי שוכנע, על יסוד בדיקותיו, כי התמורה לה יהיה זכאי על פי הסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואו ובמועדן. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה או דרישה או תביעה, לכל תמורה נוספת על התמורה על פי הסכם זה, מבלי לגרוע מהזכויות המוקנות ליזם על פי מסמכי ההסכם.

בהקשר זה, הובהר ליזם כי בהתאם להוראות הסכם זה, חלק מהתמורה שתגיע ליזם תלוי ומותנה בשיווק המעונות לסטודנטים כמפורט בהסכם זה ובשיווק שטחי השירותים הנלווים וכן בקבלת 50% מתשלומי דמי החניה (אם יאושר על ידי עיריית חולון והמכון), ובכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה, בביקוש לשטחים ולחניות אלו וביכולתו של היזם לגבות את התשלומים המגיעים לו בגין כך. היזם לקח זאת בחשבון וידוע לו שסיכוני השיווק וסיכוני הגבייה המתוארים לעיל הינם באחריותו והוא יישא בכל הפסד שייגרם לו כתוצאה מכך, מבלי לגרוע מחובת היזם לעמוד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, ולרבות על פי הסכם ההפעלה.

4.12 כלל הזכויות במקרקעין ובמתחם אשר יוקמו על ידי היזם ולרבות בכל המחובר אליהם, בכל תקופת ההתקשרות, הינן בידי המכון כבעל הזכות לחכור את המקרקעין מעיריית חולון, ולא יהיו ליזם זכויות בפרויקט למעט זכויות כבר רשות במקרקעין בלבד, לצורך תקופת ההקמה ולצורך תקופת ההפעלה, וכפי שהוענקו לו במפורש בהסכם זה.

התחייבות המכון לאפשר ליזם את הכניסה למקרקעין הינה אך ורק על מנת לאפשר קיומו של הסכם זה ואין בה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת ליזם במקרקעין.

4.13. היזם יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין או למתחם לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שביושר, דיירות מוגנת וכיוצא בזה. כמו כן, היזם לא יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות קנייניות כלשהן במקרקעין או לשעבד את המקרקעין או את הבנוי עליו או את זכויות המכון במקרקעין או זכויות קנייניות אחרות במקרקעין, בין הקיימות ובין עתידיות. היזם לא יהיה זכאי להתחייב לעשות כן או להתחייב לרשום כל הערה על המקרקעין או להתחייב לרשום שעבוד על המקרקעין.

4.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 4.12 ו- 4.13 לעיל ועל אף האמור בכל דין, מצהיר היזם באורח מוחלט ובלתי חוזר כי אין ולא תהיה לו זכות עיכבון בקשר עם המקרקעין או הפרויקט או המתחם או כל חלק מהם וכל המצוי במתחם וכן לא תהיה לו זכות עיכבון במסמכי העבודה או במסמכים או בנכסים אחרים מכל סוג ומין שהוא הקשורים לפרויקט, וזאת לרבות במקרה של מחלוקת או דרישה או תביעה או הליך בוררות או טענה כלשהי כנגד המכון או הסטודנטים או עיריית חולון או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה או תביעה של היזם בקשר לזכויות במיטלטלין או בנכסים אחרים.

4.15. ידוע לו כי כל מסמכי העבודה הינם רכוש של המכון. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לו שכל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי העבודה, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת במסמכי העבודה, ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם הפרויקט, הקמתו, הפעלתו וכיוצא בזה, וכן הפרויקט עצמו, על כל מרכיביהם וחלקיהם מוקנות למכון בלבד. ידוע לו שהמכון רשאי להעבירם לאחר או לעשות בהם שימוש הן במסגרת פרויקט זה או פרויקטים שאינם במסגרת התקשרות זו או להשמידם או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעת המכון ובלי שהיזם או יועץ כלשהו או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה.

4.16. כי הוא לא תיאם את הצעתו במכרז, במישרין או בעקיפין, עם שום מציע אחר או גורם אחר הקשור למטרת הסכם זה עם מציע אחר במכרז.

4.17. כי טרם החתימה על הסכם זה הוא לא קשור בכל קשר משפטי, ישיר או עקיף, בקשר לפרויקט, עם כל גוף או אדם, המשמש עוזר או יועץ למכון או מי מטעמו.

4.18. כי לא חל כל שינוי מהותי בהצהרות ובמצגים שנכללו בהצעה שהגיש במכרז אשר לא דיווח עליו למכון.

4.19. ידוע לו שהמכון מסתמך על המצגים וההצהרות של היזם בהסכם זה, בהתקשרותו עמו.

4.20. ידוע ליזם כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם החכירה בין עיריית חולון לבין המכון לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם החכירה.

4.21. ידוע ליזם שהמכון מהווה גוף ציבורי לפי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון בגופים ציבוריים, תשע"ג-2013. באחריות היזם לוודא כי העובדים אצל קבלני השירות בתחומי הניקיון והשמירה מקבלים תמורה על פי הוראות הדין, ולרבות על פי הוראות החוק הנ"ל. היזם יישא בכל סנקציה, קנס או תשלום אחר שיוטל עקב הפרת הוראה מהוראות החוק הנ"ל וכן ישפה את המכון בגין כל תשלום או הוצאה שיוטלו עליו עקב כך.

5. התחייבויות היזם לביצוע הפרויקט

היזם מתחייב בזאת בהתחייבות יסודית:

5.1 היזם מתחייב בזה כלפי המכון ומקבל על עצמו לבצע עבור המכון את כל העבודות הקשורות ברישוי והוצאת היתר בניה, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של המתחם, לרבות כל עבודה שתוטל על היזם על ידי המכון, הרשויות המוסמכות או המנהל, בהתאם לאיזה ממסמכי המכרז ולרבות עבודות ארעיות הנדרשות לביצוען של המטלות דלעיל (להלן: "העבודות"). מבלי לגרוע מכלליות האמור, העבודות אותן יידרש היזם לבצע כוללות:

5.1.1 כל העבודות הנדרשות לרישוי ולהוצאת היתר בניה, לכל המאוחר בתוך 10 חודשים ממועד הזכייה במכרז, לרבות הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לטיוטת הבקשה המצורפת להסכם זה, הכנת תכניות סופיות לאישור המכון, תכניות לצורך קבלת היתר/י בניה, תכניות עבודה, תכניות מפורטות וכל תכנית אחרת שתידרש, אם תידרש, לצורך קידום, ביצוע והשלמת המתחם וכן קבלת כל היתר או הרשאה או רישיון או אישור אחר הנדרש על פי כל דין.

5.1.2 נשיאה בכל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבניה, לרבות כל אגרה או היטל או כל תשלומי חובה אחרים וכן עלויות יועצים, מתכננים ואדריכלים, לרבות תשלומים שבוצעו על ידי המכון או על ידי צד ג', בין אם לפני החתימה על הסכם זה ובין אם אחרי, אלא אם הוחרגו במפורש בהסכם זה.

5.1.3 בכלל כך, היזם מתחייב לשלם למכון עבור כל העלויות, ההוצאות והתשלומים שהוציא בגין התכנון שבוצע, הכנת טיוטת הבקשה להיתר הבניה והמחאת זכויות וחובות שיכון ובינוי למכון בכל החוזים עם המתכננים ויועצי שיכון ובינוי בפרויקט, כמפורט בנספח 5, בסך 1,500,000 ש"ח + מע"מ, בתוך 14 ימים ממועד הזכייה במכרז, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה בקשר לאמור.

5.1.4 כמו כן, היזם נוטל על עצמו את כל ההתחייבויות והזכויות שהומחו אל המכון כלפי היועצים המפורטים בנספח 6, ויישא, במקום המכון, בתשלומי חוב ליועצים, למתכננים ולאדריכלים, ככל שישנם, ובהתאם למפורט בנספח 6.

5.1.5 עם מתן היתר בניה, את כל העבודות להקמת המתחם בהתאם להיתר הבניה, לתכניות המאושרות, למפרטים ולתנאי הסכם זה, על כל שינוי שיחול בהם בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובאישור המכון, בתוך תקופת ההקמה.

5.1.6 מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות בהתאם להם, לפי דרישות רשויות התכנון המוסמכות (לרבות מפקדת פיקוד העורף, חברת החשמל, חברת בזק, עיריית חולון וכל גוף רלוונטי נוסף) ודרישות המכון (לרבות לפי הסכם זה) וזאת בכל הקשור להשלמת העבודות, לרבות ביצוע כל הסטה או העתקה או הגנה או כל פעולה אחרת שתידרש לגבי תשתיות קיימות וצינורות קיימים או הריסות מבנים בקרקע, וכן כל עבודות התיאום והטיפול מול הגופים והרשויות לחיבור חלקי המתחם לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים והרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופסי 4 וכיו"ב), וקבלת אישור מוסד התכנון המוסמך לאכלוס כולל תעודות/ת גמר ותעודות/ות השלמה.

5.1.7 כל עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות להקמת המתחם, ובכלל זה עבודות תשתית זמניות ועבודות העתקה או סילוק של תשתית, צנרת או כל חפץ תת-קרקעי אחר ככל שתידרשנה עבודות כאלה וכן עבודות העתקה או הסטה או הריסה או סילוק של מתחם או מחוברים המצויים באתר העבודות (בין מעל פני הקרקע ובין מתחתיהם) וכן התאמת חניונים העיליים

הקיימים למשך כל תקופת ההקמה בה תבוצענה העבודות ואף בסיום תקופת ההקמה לצורך קבלת תעודת השלמה, על פי נספח התנועה המנחה שאושר ע"י אגף התנועה והוועדה המקומית (להפקדה) **(בתוך טיוטת הבקשה להיתר בניה, נספח 10)** (כפי שיעודכן ככל שיעודכן, בעקבות היתר הבנייה) ועל פי המפרט והכול בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.

מובהר כי החניונים הקיימים כוללים שני חניונים:

א. החניון המערבי על רח' הופיין (96 מקומות חניה) – ישאר לתפקד בתקופת ההקמה. עם סיום תקופת ההקמה יעבור שיקום והתאמות למתוכנן, על פי תכניות שיאושרו במסגרת הרישוי ודרישות המפרט והמכון.

ב. החניון המזרחי על רח' הופיין (55 מקומות חניה) – במהלך תקופת ההקמה החניון, בהתאם לתכנית הפיתוח ולנספח התנועה ועל פי דרישת הרשויות: 1. ישאר לתפקד. עם סיום תקופת ההקמה החניון יבוטל ובשטחו יבוצעו עבודות פיתוח לפי דרישות המכון והרשויות המוסמכות; או 2. ישאר לתפקד. עם סיום תקופת ההקמה יעבור שיקום והתאמות למתוכנן, לפי דרישות המפרטים, המכון והרשויות המוסמכות.

שטח החניון הקיים המזרחי כלול בנספח הגבולות לפיתוח והתארגנות (כלול בחוברת 1א, **נספח 3.2**). שטח החניון הקיים המערבי אינו כלול בנספח הנ"ל, אך נכלל בגדר העבודות שעל היזם לבצע, כמפורט לעיל ובמפרט.

5.1.8 אחריות מהנדס או מהנדסים מטעם היזם, כלפי הועדה המקומית, לביצוע הביקורת/ות, הדיווחים וביצוע השלד, בהתאם להתקדמות הביצוע ועל פי דרישות כל דין, כולל חתימת המהנדס על התחייבויות מתאימות כלפי הועדה המקומית הנ"ל.

5.1.9 כל עבודות התפעול והתחזוקה של המתחם לאורך תקופת ההפעלה, ולרבות השבת המתחם למכון בתום תקופת ההתקשרות, כשהוא, על כל חלקיו, במצב מעולה, תקין וראוי לשימוש, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה (**נספח 2**).

5.1.10 כל המטלות וההתחייבויות הנדרשות מהיזם לפי הסכם זה על כל נספחיו ביחס למתחם, וכן כל מטלה או התחייבות אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה להקמת המתחם לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, רכישה, הובלה ואספקה של כל המוצרים, החומרים, כוח האדם, הציוד וכו', הנדרשים לביצוע העבודות כאמור, לרבות כל הוצאה, עלות, תשלום, היטל, אגרה או מס, למעט תשלומים שהוחרגו במפורש בהסכם זה או בהסכם ההפעלה.

5.1.11 בהסכם זה, "**עבודות ההקמה**" – כלל העבודות מתוך העבודות שהגדרתן לעיל, למעט עבודות התפעול והתחזוקה של המתחם שתבוצענה בתקופת ההפעלה כמפורט בהסכם ההפעלה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את העבודות הנ"ל בנאמנות, במומחיות ובמקצועיות, תוך השקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, תוך ניצול כל הידע הרלוונטי לביצוען, תוך שימוש בחומרים מן המין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במסמכי העבודה, בהסכם זה ועל פי כל דין, כל זאת תוך עמידה בלוח הזמנים ותוך מילוי דייקני של הוראות הסכם זה וההוראות שתינתנה לו על ידי המכון והמנהל והמפקח.

ככל שיש תקנים ישראליים לכל חלק מן העבודות וחומריהן (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם קבע או יקבע המכון אחרת), מתחייב היזם לבצעם לפי התקנים הישראליים כאמור ולהוראות הסכם זה ביחס לחומרים ולדרישות העבודה ובהתאם להוראות המפרט. כמו כן, מתחייב היזם לבצע את העבודה בהתאם להוראות כל רשות או גוף מוסמכים, לרבות המשרדים הממשלתיים והעירוניים המוסמכים, ככל שתינתנה, וכן בהתאם למפרטים הטכניים הכלליים ככל שהם רלוונטיים לדרישות העבודה.

5.3. היזם חייב לבצע את עבודות ההקמה בהתאמה מלאה לתוכניות, שרטוטים, מפרטים ותוכניות מפורטות שיוכנו על ידי היועצים ויאושרו על ידי המכון או המנהל בהתאם לאמור בהסכם זה לעיל וכל יתר המסמכים המצורפים להסכם וכן בהתאם לתוכניות שיצורפו אליו בכל שלב על פי האמור בהסכם זה ובנספחו.

5.4. כל סטייה בביצוע מהאמור במסמכים הנ"ל, שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המנהל, תגרור אחריה דרישה לביצוע העבודה מחדש על חשבונו ואחריותו של היזם וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המכון עקב סטייה כאמור.

5.5. היזם מתחייב לבצע את עבודות הקמת המתחם בהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוגש על ידו בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט הטכני, בכפוף למסגרת הזמנים המפורטת במפרט כך שעבודות הקמת המתחם יושלמו בתוך תקופת ההקמה.

5.6. היזם מתחייב לבצע את הפרויקט באמצעות יועצים מס' 6-1 **בנספח 6** (האדריכל, יועץ הקונסטרוקציה, יועץ האינסטלציה, יועץ התנועה, יועץ פיתוח ונוף ויועץ הבניה הירוקה) אלא אם יוחלט אחרת על ידי המכון. מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפי סעיף 5.1.4, היזם רשאי, אך לא חייב, לבצע את הפרויקט גם באמצעות יתר היועצים ברשימת היועצים המופיעה **כנספח 6**.

5.7. היזם מתחייב להחליף כל יועץ או מתכנן על פי דרישת המכון או המנהל.

5.8. היזם לבדו יהיה אחראי לתיאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לביצוע העבודה, ולקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן. המכון ישתף פעולה עם היזם במידת האפשר ובכפוף לכך שהדבר לא יטיל עליו חבות כלשהי, לרבות חבות כספית.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יפנה היזם לרשויות הרלוונטיות לצורך קבלת מידע באשר למיקומן של תשתיות ואישור לביצוע עבודות חפירה ועבודות אחרות בפרויקט. ככל שתתגלנה תשתיות במהלך ביצוע העבודות כאמור, בין כאלה שהיו ידועות ליזם ובין כאלה שלא היה ידועות לו, וככל שיתגלו יסודות או תשתיות או שיירי מבנים או ביסוסים או עבודות קודמות במקרקעין יישא היזם בעלויות הכרוכות בטיפול באותן תשתיות, לרבות העתקה, הגנה וכיו"ב, וכן בעלויות הכרוכות בטיפול ובסילוק של אותן תשתיות, ביסוסים ועבודות קודמות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם יהיה אחראי לבדיקת מקומם של קווי אספקה והזנות שונים, וכן ידאג להסתתם או להימנע מפגיעה בהם במהלך ביצוע העבודה והוא מתחייב להנחות את הקבלן הראשי בהתאם.

5.9. היזם מתחייב לספק ולתחזק באופן שוטף, על חשבונו, שמירה, גידור, תמרורים, פנסים מהבהבים, מעקות בטיחות, תקרות בטיחות, מחסומים, אמצעי כיבוי אש, אמצעי עזרה ראשונה ושאר אמצעי בטיחות וזהירות לביטחונם ונוחיותו של הציבור, ושל כל אדם הנמצא באתר או בקרבתו, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש ע"י המנהל או שיהיה דרוש עפ"י דין או על פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לקיים בתקופת הבניה באתר סדרי שמירה נאותים.

5.10. היזם יכין בגמר עבודות ההקמה תכנית עדות, מפרטי מערכות והוראות הפעלה (תיק מתקנים וציוד), אשר הכנתם תהווה תנאי לקבלת תעודת השלמה.

5.11. היזם יאפשר למכון ולנציגיו להיכנס לאתר בכל עת לכל מטרה שהיא, ולנציגי הרשויות המוסמכות להיכנס לאתר על פי זכויותיהן בהתאם לדין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יאפשר למכון ולעיריית חולון להעביר במקרקעין, בעצמם או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לניקוז, לחשמל, לתקשורת, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטים לחשמל, לטלפון או למטרות אחרות, הכל לפי סמכויות עפ"י דין או תכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות. היזם יאפשר לנציגי המכון ועיריית חולון או לאחרים מטעמם להיכנס לאתר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. המכון לא יכיר בכל תביעה או דרישה מצד היזם כלפי המכון בקשר עם או בעבור עבודות אחרות כנ"ל, המבוצעות ע"י המכון או עיריית חולון או עבורם ע"י גורמים אחרים, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

6. התחייבויות היזם להליך הרישוי והוצאת היתר בניה

6.1. היזם מתחייב להגיש את הבקשה להיתר בנייה, על בסיס טיוטת הבקשה להיתר בניה ונספחיה, המצורפת **כנספח 10**, בתוך 90 ימים ממועד קבלת צו התחלת עבודה ולפעול להוצאת היתר הבנייה. היזם מתחייב לבצע את כל דרישות עיריית חולון, הוועדה המקומית וכל רשות מוסמכת אחרת שיידרשו לצורך הוצאת היתר בנייה. היזם מתחייב לבצע פעולות אלה בתיאום עם המכון ובאישורו.

6.2. באחריות היזם להשלים, על חשבונו, את כל ההתאמות, השינויים והתוספות הנדרשים בטיוטת הבקשה להיתר בניה לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, וזאת בתוך תקופת הזמן בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. היזם מתחייב לידע את המכון על כל דרישה או שינוי שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת בטיוטת הבקשה להיתר בניה, ולתאם עמו ובאישורו כל שינוי כאמור.

6.4. מובהר כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לחלקי המתחם ולהקמתם בשלבים שונים, אלא היזם נדרש להקים את כלל חלקי המתחם, עד לקבלת תעודת השלמה, בעת ובעונה אחת.

6.5. במידה שיתברר למכון או למנהל כי צוות העובדים בעוסקים בהליך הרישוי והוצאת היתר הבניה אינו מספיק במספרו או בהכשרתו וכי קצב התכנון אינו עונה על דרישת המנהל או המכון, מתחייב היזם לתגבר את צוות העובדים על פי דרישת המנהל או המכון על מנת לוודא כי תהיה התקדמות רצופה בהליך הרישוי והוצאת היתר הבניה, אשר תבטיח עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט. שכר צוות העובדים וכל תשלום נוסף שיכול ויגיע להם ישולם ישירות על ידי היזם. מובהר כי מתן או אי מתן הודעה או מתן או אי מתן הוראה כאמור בסעיף זה לא ישחררו את היזם ממילוי התחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בהסכם.

6.6. מובהר כי התקשרותו של היזם עם יועצים שונים, לרבות היועצים המופיעים **בנספח 6**, או החלפתם לפי דרישת המכון לא תגרע במאומה מאחריותו של היזם להליך הרישוי והוצאת היתר הבניה ולביצוע העבודות בקשר עם הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. מובהר כי כל בעיה או תקלה או סכסוך בקשר עם היועצים או בקשר לאותו חלק מהליך הרישוי והוצאת היתר הבניה המבוצע על ידם, לרבות תכנון לקוי או לא מושלם, לא יקנו ליזם כל עילה לדרוש או לקבל הארכה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות או שינויים כלשהם במפרטים ובתכניות או שינוי או תוספת לתמורה או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה, ולא תהיה ליזם כל דרישה או טענה או תביעה בקשר לכך.

6.7. היזם מתחייב כי נציג היזם ישתתף אישית בישיבות שיתקיימו על פי קביעת המנהל או המכון ואשר בהן ידונו, בין היתר, התקדמות הליך הרישוי והוצאת היתר הבניה, פתרון בעיות הקשורות בו ובפרויקט. כמו כן, מתחייב היזם כי כל יועץ המועסק על ידו והנדרש לכך ישתתף באופן אישי באותן ישיבות. הישיבות תתקיימנה בהתאם לצרכי הפרויקט,

כפי שיקבע על ידי המנהל או המכון. היזם מתחייב, מבלי לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, ליישם את ההוראות או ההערות נשוא ישיבה כאמור עד למועד הישיבה הבאה אחריה.

- 6.8 מובהר כי מרגע הזכיה במכרז היזם הוא הנושא בכל האחריות בנוגע לתכניות ולטיוטת הבקשה להיתר בניה, על כל שינוי או תיקון שיידרש לבצע, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה כנגד המכון בגין כל אי התאמה, לרבות אי התאמה לדין ולדרישת הרשויות המוסמכות, כל טעות, ליקוי תכנוני וכל שינוי או תיקון שיידרש בתכניות ובטיוטת הבקשה להיתר בניה. עוד מובהר כי המכון לא יישא בכל עלות בנוגע לאי התאמות, טעויות, ליקויים תכנוניים ושינויים או תיקונים כאמור.
- 6.9 כל התחייבות שיידרש המכון לקחת על עצמו הנובעת מהיותו מזמין הפרויקט, ואשר מילויה חלה על היזם מכוח מסמכי המכרז, תהיה באחריות מלאה של היזם.
- 6.10 כל מסמך תכנון שיוגש על ידי היזם, לרבות הערות המכון למסמך כאמור, יהווה חלק מנספחי הסכם ההקמה.

7. התחייבויות היזם בקשר למסמכי העבודה והתכניות

- 7.1 היזם יגיש תכנון מפורט לביצוע (בהתאם למפרט הטכני ונספחיו, **נספח 3 (3.1-3.4)**) לבדיקת המכון עד 30 ימים לאחר קבלת היתר הבניה. המכון יבדוק את התכנון המפורט לביצוע באמצעות מי שימצא לנכון, לרבות המנהל ויועצי המכון.
- 7.2 היזם מתחייב לבצע כל תיקון או התאמה של פרטי התכנון באיזה משלבי התכנון ואישורו, בהתאם לדרישות המכון ולשביעות רצונו המלאה עד לקבלת אישורו הסופי. למען הסר ספק, שינויים ותיקונים עד הוצאת היתר הבניה לא ייחשבו כשינויים המזכים את היזם בתשלום כלשהו, בכפוף לאמור בסעיף 33.9 להלן.
- 7.3 היזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה נגד המכון או המנהל או יועצי המכון בגין הימנעות מי מהם מאישור התכנון המפורט הראשוני או התכנון המפורט לביצוע. מובהר כי אין באישור המכון את התכנון כאמור כדי להטיל על המכון או על מי מטעמו אחריות כלשהי בקשר עם התכנון או הרישוי, והאחריות לכך מוטלת כולה על היזם.
- 7.4 היזם מתחייב למסור למכון באופן שוטף עותק מכל התכניות, המפרטים, התשריטים, המפות, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה, הוראות הפעלה, ספרי מתקן, תיק מתקנים וציוד, תקליטורים או כל מדיה או מסמך אחרים, שיוכנו על ידי המכון או היזם או על ידי היועצים או על ידי כל אדם אחר הפועל מטעם המכון או היזם בקשר עם הפרויקט (להלן: "**מסמכי העבודה**"), וכמו כן ימסור למכון, לפי דרישתו, דין וחשבון בכתב בקשר לכל עניין הנוגע להליך התכנון ולרבות על התקדמותו או כל חלק ממנו. היזם ימסור למכון או למנהל כל הסבר בכתב שיידרש על ידו או מטעמו.
- 7.5 היזם יהיה אחראי לכך שבידי המכון יימצאו בכל עת במהלך ביצוע העבודות עותקים מעודכנים של התכניות ושל כל מסמכי העבודה. היזם יהיה האחראי לעדכן את התכניות או את מסמכי העבודה הרלוונטיים אצל המכון בכל מקרה שיחול בהם שינוי.
- 7.6 היזם יכין בגמר עבודות ההקמה תכנית עדות, מפרטי מערכות והוראות הפעלה (תיק מתקנים וציוד), אשר הכנתם תהווה תנאי לקבלת תעודת השלמה, בהתאם לאמור במפרט הטכני ההנדסי, **נספח 3 (3.1-3.4)**.
- 7.7 היזם מתחייב כי כל יועץ או קבלן או יצרן או ספק או אדם אחר אתו יתקשר בקשר עם הפרויקט יתחייב בכתב כי לא יטען לזכות עיכובן ביחס למסמכי העבודה או כל חלק מהם או כלפי המקרקעין או המתחם או כלפי כל פרט אחר בקשר עם הפרויקט, כאמור בסעיף 4.14.

- 7.8. היזם מתחייב לדאוג כי כל מתכנן או יועץ או קבלן או יצרן או ספק או אדם אחר עמו הוא מתקשר בקשר לביצוע הפרויקט, יאשר בכתב, כחלק מתנאי ההתקשרות עם היזם, הסכמתו לאמור בסעיף 4.15 לעיל והתחייבותו לפעול על פיו. מבלי לגרוע מכל זכויות המכון כאמור, מובהר כי כל פעולה או שימוש במסמכי העבודה ייעשה לצרכי המכון בלבד.
- 7.9. היזם מתחייב, לפי דרישת המכון בכל עת או ככל שהובא הסכם זה לסימומו מכל סיבה שהיא, לרבות הפרת ההסכם ע"י מי מהצדדים, השלמת הקמת הפרויקט או סיום ביצוע העבודות, למסור למכון את כל מסמכי העבודה וכן המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט הנמצאים ברשותו.
- 7.10. היזם מתחייב להחזיק עותקים מכל מסמכי הסכם זה ועותקים מכל מסמכי העבודה באתר ולאפשר למכון, למנהל, למפקח ולכל מי שהורשה על ידם בכתב לעשות כן, לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת סבירה.

8. התחייבויות היזם בנוגע לאופן ההתאגדות

- 8.1. היזם מתחייב לא לעסוק, במישרין או בעקיפין, במשך כל תקופת ההתקשרות ועד לחלוף שישה חודשים מתום תקופת ההתקשרות, בפעילות עסקית נוספת או אחרת על זו שאינה בקשר עם ביצוע העבודות על פי הסכם זה.
- 8.2. היזם מתחייב שלא לערוך שינוי כלשהו בתאגיד, לרבות לא להנפיק מניות או לבצע או להתחייב לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, המחאה, הקצאה או שעבוד של מניות ביזם או זכויות בשותפות אלא לאחר קבלת אישור המכון מראש ובכתב, אשר יהיה רשאי לסרב לתת אישור כזה ללא כל נימוק. עוד מתחייב היזם כי כל הקצאת מניות לבעל מניות חדש או העברת מניות או הקצאת זכויות בשותפות תהיה כפופה לכך שבעל המניות החדש או הנעבר או השותף החדש יקבל על עצמו את כל הוראות הסכם זה, הסכם ההפעלה וכל יתר מסמכי המכרז, כתנאי לקבלת מניות או זכויות ביזם. לעניין שעבוד או המחאת זכויות היזם לטובת הגוף המממן, יחולו הוראות סעיף 46.1 סיפא.
- 8.3. היזם מתחייב שהוראות הסכם בעלי המניות והתקנון שלו או הוראות הסכם השותפות ותקנות השותפות, לפי העניין, עומדים בכל דרישות הסכם ההקמה, הסכם ההפעלה וכל יתר מסמכי המכרז, ומתחייב להעביר למכון את הסכם השותפות או הסכם בעלי המניות ואת מסמכי ההתאגדות שלו, ולרבות תעודת התאגדות ותקנון החברה או תקנות השותפות לפי העניין, וכן תעודה מתאימה בדבר היותו רשום כעוסק מורשה כדין, וזאת כתנאי למתן צו התחלת עבודה ובכל מקרה לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד קבלת הודעה בדבר זכיית הצעתו במכרז. ככל שלדעת המכון תהיה אי התאמה כלשהי בין מי ממסמכים אלו לבין הוראות הסכם ההקמה או הסכם ההפעלה או כל יתר מסמכי המכרז, מתחייב היזם לשנות הוראות מסמכים אלו בהתאם להנחיות המכון.
- 8.4. היזם מתחייב כי עד לתום תקופת ההתקשרות, לא יבצע כל שינוי בהסכם בעלי המניות ובתקנון החברה, או בהסכם השותפות או תקנות השותפות, לפי העניין, אלא באישור המכון מראש ובכתב.

9. התחייבויות היזם לעמידה בהוראות כל דין

- 9.1. היזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם להסכם, לטיטוטת הבקשה להיתר בנייה, למסמכי העבודה, להיתר הבניה, לתב"ע, להוראות כל דין, לרבות בדבר מתן הודעות ותשלום מיסים ואגרות, ככל שחלים לפי הסכם זה או לפי כל דין, לחוקי העזר של עיריית

חולון ושאר הרשויות המוסמכות על פי דין, לדרישות המנהל ביחס לצורת הביצוע, לטיב החומרים והעבודה ולכל עניין אחר הקשור במישרין או בעקיפין בביצוע עבודה באיכות גבוהה, וכן בהתאם להוראות המכון. לצורך קיום סעיף זה מתחייב היזם לעקוב אחר ההתקדמות של הביצוע באתר ולבצע את העבודה תוך תיאום עם עבודות אחרות המבוצעות בו, לפי תאריכים ומועדים שיקבעו על ידי המכון או על ידי המנהל במסגרת לוח הזמנים.

9.2. היזם מתחייב לשמור ולוודא כי הקבלן הראשי ישמור בקפדנות על הוראות כל דין החל על ביצוע עבודות ההקמה והיזם מתחייב לשחרר או לשפות או לנקוט בכל פעולה אחרת על מנת לפטור את המכון ואת כל הבאים מכוחו מכל חבות, הוצאה, נזק או חסרון כיס אחר בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם בגלל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י היזם או הקבלן הראשי או מי מהמועסקים על ידו, בין במישרין ובין כיועצים, קבלנים וכד'. היזם יהיה זכאי להתגונן בפני תביעה שתוגש נגד המכון, לרבות בערעור.

9.3. היזם מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954 (להלן: "חוק ארגון הפיקוח"), את פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970 והתקנות על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו ויחייב את הקבלן הראשי לקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל.

9.4. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, מוסכם כי לצורך ביצוע עבודות ההקמה לפי הסכם זה ייחשב הקבלן הראשי או היזם, לפי מה שייקבע ביניהם ובכפוף לכל דין, כ"קבלן ראשי" כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל עבודה", כמשמעותם בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח-1988, ובכל מקרה המכון לא ייחשב ל"קבלן ראשי" או "מבצע בניה" וכיו"ב, ולא יישא בכל אחריות על פי דיני הבטיחות בעבודה.

10. התחייבויות היזם לתשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים

10.1. היזם יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ההוצאות הכרוכות בתכנון, בניה, רכישת ציוד, חלקים, חומרים וחומרי עזר בקשר עם האמור לעיל, ולרבות שכר מתכננים, יועצים מכל מין וסוג שהוא, קבלנים וקבלני משנה, עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים), הוצאות שונות, חומרים הנדרשים להקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות שיפוי המכון עבור הוצאותיו כמפורט בנספח 5, ולרבות במקרה שדרישות תשלום כלשהן בהקשר זה יופנו כלפי המכון או כלפי כל גורם אחר, לרבות כמפורט ברשימת היועצים, נספח 6.

10.2. היזם יישא בכל מס, היטל, אגרה או מיסים עירוניים אחרים שיחולו, במידה שיחולו, בכל הקשור או הנובע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות מהקמת המתחם ולמעט תשלומים אותם פטרה עיריית חולון כמפורט בנספח 12.

10.3. היזם יישא בכל עלויות המימון הכרוכות בקבלת מימון פיננסי או מימון עצמי לפרויקט, ולרבות כל ריביות, הפרשי הצמדה, עמלות שונות, אשראי וכו'.

10.4. מס הכנסה שיחול על רווחי היזם כתוצאה מההתקשרות בהסכם זה יחול על היזם וישולם על ידו. המכון אינו אחראי לכל תוצאת מס שתחול על היזם כתוצאה מהתקשרותו בהסכם זה או מביצוע הפרויקט ומתן השירותים על פיו. מחובתו של היזם לבדוק אצל כל הרשויות הרלוונטיות את תוצאות המס כאמור, לרבות על דרך של קבלת אישורים מקדמיים (pre-ruling) מכל רשות מס רלוונטית. לא תישמע כל טענה מצד היזם ביחס לתשלום כל מס או לעיתוי התשלום שיידרש ממנו על פי כל דין והאחריות לכך הינה על היזם בלבד.

11. התחייבויות היזם להעמדת המימון לפרויקט וסגירה פיננסית

- 11.1. על היזם לחתום על הסכם מימון בנקאי או ליווי פיננסי (להלן: "מימון פיננסי") עם בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית מדירוג של A+.il לטווח ארוך, עפ"י דרוג של חברת דירוג בינלאומית מובילה (להלן: "הגוף המממן"), עליו יחולו ההוראות המפורטות להלן:
- 11.1.1. היזם מתחייב למסור את הסכם המימון על כל חלקיו ונספחיו עם הגוף המממן לאישור המכון, ולאחר אישורו, לחתום על הסכם המימון עם הגוף המממן לא יאוחר משישה חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה במכרז.
- 11.1.2. יובהר כי היזם לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע עבודות ההקמה, למעט פעולות הנדרשות לצורך הוצאת היתר הבנייה, ולא יוכל להתחיל בביצוע עבודות באתר, בטרם החתימה על הסכם המימון עם הגוף המממן כאמור בסעיף 11.1.1.
- 11.1.3. היזם מתחייב למסור את טיוטת הסכם המימון הבנקאי לאישור המכון 120 ימים לאחר מתן הודעת הזכייה במכרז; המכון יעביר אישורו או הערותיו תוך 30 ימים והיזם מתחייב לתקן את הדרוש במועדים שיאפשרו את חתימת הסכם המימון בתוך ששה חודשים כאמור לעיל. היזם מתחייב כי הסכם המימון לא ישונה או יתוקן, אלא בכפוף לאישור המכון מראש ובכתב.
- 11.1.4. היזם מתחייב להביא לידיעת ולאישור המכון מראש כל שינוי בתכנית העסקית והפיננסית שתוצג על ידי היזם לגוף המממן, לעומת עיקרי התכנית הפיננסית שהוצגה על ידי היזם כחלק מהצעתו, וכל שינוי או תוספת להסכם המימון. כן מתחייב היזם למסור למכון מידע בדבר הפרות או הפרות צפויות של הסכם המימון, והוראה בדבר כך תיכלל בהסכם המימון.
- 11.1.5. לא המציא היזם את הסכם המימון כמפורט לעיל בתוך ששה חודשים, יהיה רשאי המכון לחלט את ערבות ההקמה או כל חלק ממנה, מבלי לגרוע מיתר סעדיו על פי הסכם זה או על פי הוראות כל דין, לרבות סעד של ביטול ההסכם.
- 11.1.6. היזם מתחייב כי היקף המימון הבנקאי של הגוף המממן לא יעלה על 80% מעלות ההקמה (בניכוי מענק ות"ת ומענק המכון) והוא יותנה בהעמדת יתרת המימון, שלא תפחת מ- 20% מעלות ההקמה (בניכוי מענק ות"ת ומענק המכון), על ידי היזם לרשות הפרויקט (להלן: "המימון עצמי"). על אף האמור לעיל, לאחר גמר תקופת ההקמה בהתאם להוראות הסכם ההקמה, ולמשך תקופת ההפעלה, יוכל היקף המימון הפיננסי לעלות עד 85% לכל היותר מכלל עלויות ההקמה של הפרויקט, בניכוי המענקים. היזם רשאי להעמיד את המימון העצמי במקביל ובאופן יחסי (פרו רטה) להזרמת המימון הפיננסי. היזם מתחייב כי כל חריגה בעלויות תמומן על ידו.
- 11.1.7. המימון הפיננסי והמימון העצמי ביחד עם מענק ות"ת ומענק המכון, בכל מקרה לא יפחתו מ- 100% מההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט בפועל עד לשלב האכלוס לרבות הקמתו, ציודו, ריהוטו וכו', לרבות הוצאות בלתי צפויות.
- 11.1.8. היזם מתחייב לכלול בהסכם המימון עם הגוף המממן הוראה המבטיחה כי המימון הפיננסי ישמש אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט ולא לכל מטרה אחרת.

- 11.1.9. המכון רשאי לאשר ליזם לשעבד לטובת הגוף המממן את זכויותיו לקבלת התמורה, כאמור בהסכם ההקמה ובהסכם ההפעלה, ובלבד ששעבוד זה ומימושו (ומסמכי השעבוד יכללו הוראה מפורשת בעניין) יהיו בכפוף ומשניים לזכויות המכון לפי הסכם זה והסכם ההפעלה, ולא יהא בהם כדי לגרוע באופן כלשהו מזכויות המכון ומכל סעד המוקנה לו על פי הסכם זה, הסכם ההפעלה או לפי כל דין. בכל מקרה מובהר כי מלוא תקבולי הביטוח המגיעים בקשר עם הפרויקט, יהיו שייכים בראש ובראשונה למכון בלבד ויחולו לגביהם הוראות סעיף 48 להלן.
- 11.1.10. המכון יהיה רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשעבוד כאמור או להתנותה בתנאים, כפי שימצא לנכון, ואולם הוא לא יסרב ליתן את הסכמתו כאמור אלא משיקולים ענייניים וסבירים הנוגעים לשמירת מלוא זכויות המכון לפי ההסכם. נוסח כתב המחאת הזכויות, אשר יאושר על ידי המכון, יהיה בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 40 (בכפוף לשינויים ככל שיחולו, בהתאם להוראות הדין ועל פי שיקול דעתו ונהליו של המכון).
- 11.1.11. למען הסר ספק מובהר, כי סירוב המכון ליתן הסכמתו לא יהווה עילה להימנעות מביצוע העבודות או לכל עיכוב בהן.
- 11.1.12. היזם מתחייב, כתנאי לאישור מסמכי השעבוד על ידי המכון, להביא את אישור הגוף המממן בכתב לאמור להלן: שהיזם התחייב להעמיד לרשות הפרויקט את המימון העצמי לשביעות רצונו; כי המימון העצמי ימצא בשליטתו וישועבד לו; כי שחרור הכספים בגין ביצוע העבודות, יעשה עפ"י אישורי מפקח שיועסק על ידי הגוף המממן.
- הוראות סעיף זה יחולו גם במקרה של מחזור חוב (Refinancing) או בכל שלב בו יבחר היזם לממן את הפרויקט, כולו או חלקו, באמצעות מוסד פיננסי בדרך של שיעבוד זכויותיו החוזיות, בשינויים המחויבים.
- 11.1.13. היזם מתחייב לכלול בהסכם המימון את ההוראות הבאות:
- 11.1.13.1. התחייבות מצד הגוף המממן שלא ישעבד שעבוד נוסף ולא יסכים לשעבוד נוסף (באותה דרגה או בדרגה אחרת) אלא אם קיבל מראש ובכתב הסכמת המכון. המכון רשאי לסרב ליתן הסכמתו או להתנות הסכמתו בתנאים, הכל כפי שיראה לו, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי;
- 11.1.13.2. התחייבות מצד הגוף המממן להודיע למכון על כל אירוע ממנו יכול מממן סביר להסיק על הפרה צפויה של הסכם זה או הסכם המימון לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, הפרת התחייבויות ונקיטת הליכים משפטיים נגד היזם;
- 11.1.13.3. הוראה לפיה הוא מוותר על סודיות בנקאית כלפי המכון וכל מי שפועלים בשמו ומטעמו, על פי אישור חתום שיינתן על ידי המנהל, וכי הוא מתיר, בהוראה בלתי חוזרת, לגוף המממן, למסור למכון כל מידע עסקי או כספי או אחר מכל מין וסוג שהוא הנוגע ליזם.
- 11.1.13.4. התחייבות מצד הגוף המממן להודיע למכון 30 ימים לפני מימוש השעבוד;
- 11.1.13.5. כי בכל מקרה של מימוש השעבוד, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לא יועברו המניות המשועבדות והזכויות המשועבדות, כולן או חלקן, לאחור, אלא לאחור קבלת

הסכמה מראש ובכתב של המכון לגוף הנעבר ולתנאי ההעברה (להלן: "מקבל הזכויות").

לחלופין, יועברו מלוא זכויות והתחייבויות היזם למכון או למי שיורה עליו המכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המכון, בכפוף לזכויות הגוף המממן.

נתן המכון הסכמה כאמור, יחתום מקבל הזכויות על הסכם זהה להסכם זה בשינויים המחויבים, אשר ינוסח על ידי יועציו המשפטיים של המכון, ובו יקבל עליו מקבל הזכויות את כל התחייבויות היזם, ללא יוצא מן הכלל.

תנאי להעברת הזכויות יהיה כי מקבל הזכויות מסר למכון את הערבויות האמורות בהסכם זה וכן בטחונות וערבויות נוספים לשביעות רצון המכון להשלמת הפרויקט וניהול נכון וראוי של המתחם;

מאחר ולמכון עניין, מן המעלה הראשונה, בניהול נכון, טוב, תקין וראוי של מעונות הסטודנטים ושטחי השירותים הנלווים, לא תעשה כל העברת זכויות ללא הסכמת המכון מראש ובכתב. למכון יהיה שיקול דעת מוחלט ובלעדי לקבל כל החלטה ללא כל צורך בנימוק החלטתו.

11.2. הוראות סעיף זה לעיל הינן טרם בחינת מלוא התנאים הנדרשים על ידי הגוף המממן לקבלת מימון פיננסי לפרויקט ועל כן הצדדים מתחייבים ביניהם לנהל משא ומתן בתום לב מול המממן על מנת להגיע לסיכום הסכם מימון פיננסי מולו, גם אם יהיה הדבר כרוך בהתאמת איזו מההוראות שלעיל או מהוראות הסכם ההפעלה, ובהתאם לנהוג ולמקובל בפרויקטי BOT דומים של מעונות סטודנטים.

11.3. על אף האמור בסעיף 11.1 לעיל, היזם יהיה רשאי שלא לחתום על הסכם מימון בנקאי או ליווי פיננסי, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

11.3.1. היזם מסר למכון יחד עם שאר מסמכי המכרז בעת הגשת הצעתו, גם את המסמכים הבאים: (1) מכתב יכולות מתאגיד פיננסי (בנוסח **נספח 47**), ו- (2) כתב התחייבות בלתי חוזרת מאת בעל מניות או שותף בתאגיד המטרה להעמדת ההון העצמי לביצוע הפרויקט (בנוסח **נספח 48**);

11.3.2. עד למועד הקבוע בסעיף 11.1 לעיל להשלמת הסגירה הפיננסית, או עד למועד תחילת עבודות הקמת הפרויקט, לפי המוקדם, וכתנאי לתחילת העבודות להקמת הפרויקט, מסר היזם למכון ערבות הקמה מוגדלת בסך 40 מיליון ש"ח (במקום ערבות ההקמה בסך 9.5 מיליון ש"ח) (להלן: **ערבות ההקמה המוגדלת**); יזם שימסור למכון את ערבות ההקמה המוגדלת, יהיה רשאי להפחית את סכום ערבות ההקמה המוגדלת, בתנאים ולפי השלבים המפורטים בסעיף 47.9 להלן, והוראות ההסכם לרבות הוראות סעיף 47 יחולו גם על ערבות ההקמה המוגדלת.

12. התחייבויות היזם בנוגע לקבלן הראשי

12.1. היזם ימציא בתוך 90 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה, את הסכם ההתקשרות בינו לבין הקבלן הראשי, אשר יכלול את כל ההוראות הרלוונטיות בהתאם להוראות הסכם זה, וכן ימציא את אישור הקבלן לפיו הוא מתחייב לבצע את עבודות ההקמה אף כלפי המכון, במקרה שתופסק ההתקשרות בין היזם למכון ככל שהמכון יבחר להמשיך בביצוע ההתקשרות עם הקבלן כאמור. נוסח אישור הקבלן הראשי מצורף כ**נספח 25**. המכון

יעביר אישורו או הערותיו להסכם הקבלנות תוך 14 ימים והיזם מתחייב לתקן את הדרוש תיקון במועדים שיאפשרו את חתימת הסכם הקבלנות הסופי לשביעות רצון המכון בתוך 120 יום ממועד הודעת הזכייה במכרז. היזם מתחייב שלא לשנות או לתקן את הסכם הקבלנות, אלא בכפוף לאישור המכון מראש ובכתב. לא המציא היזם את הסכם ההתקשרות בינו לבין הקבלן ואת אישור הקבלן כאמור לעיל בתוך 120 ימים, יהיה רשאי המכון לחלט את ערבות ההקמה או כל חלק ממנה, מבלי לגרוע מיתר סעדיו על פי הסכם זה או על פי הוראות כל דין.

12.2. היזם מתחייב שעבודות ההקמה יבוצעו באמצעות הקבלן הראשי, כפי שהוצג על ידו במסגרת הצעתו למכרז. היזם מתחייב כי הקבלן הראשי יעמוד, בכל עת, בכלל דרישות הדין ובדרישות כפי שפורטו בחוברת המכרז.

12.3. היזם מתחייב לכלול בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן הראשי התחייבות מצד הקבלן הראשי כי כלל הוראות הסכם זה, הרלוונטיות ביחס אליו, ולרבות הוראות בדבר חובה לאשר זהות קבלני משנה או להחליפם לפי דרישה, הוראות בדבר אופן ותנאי ביצוע העבודות, שמירה על בטיחות וכו', יחולו עליו אף אם לא צוין הדבר במפורש, וכי הוא לוקח על עצמו את התחייבויות היזם כמפורט בהסכם ההקמה על בסיס "גב אל גב".

12.4. היזם מתחייב כי למכון לא תהיה כל אחריות ישירה כלפי הקבלן הראשי, ולרבות לגבי ביצוע תשלום התמורה לו, תביעות בגין עלויות או עיכובים וכיוצא באלה. היזם מתחייב לכלול הוראה ברוח זו בהסכם שבינו לבין הקבלן הראשי.

12.5. היזם מתחייב כי יכלול בהסכם עם הקבלן הראשי הוראה לפיה הקבלן הראשי יהיה רשאי לבצע את עבודות ההקמה באמצעות קבלני משנה וספקים שונים, איתם יתקשר ישירות, אולם לא יהיה רשאי להתקשר עם קבלן אחר אשר יבצע את העבודות במלואן, ולא יהיה רשאי להמחות את ביצוע עבודות ההקמה כולן או חלקן לכל צד ג' אחר. היזם יהיה חייב להודיע למנהל על כוונתו להתקשר עם כל אחד מקבלני המשנה העוסקים בעבודות שלד, מיזוג, אלומיניום, מעליות, תקשורת, חשמל מתח נמוך, אינסטלציה וכיו"ב ולמנהל תהא זכות שלא לאשר התקשרות כאמור. המנהל יודיע על החלטתו בתוך 15 ימים ממועד הצגת כל פרטי קבלן המשנה לאישור, ומבלי לגרוע מזכותו לדרוש את הפסקת ההתקשרות לאחר מכן, כמפורט להלן. המנהל ייתן את החלטתו בהתאם לאמור בסעיף זה על פי שיקול דעתו מטעמים סבירים ועניינים בלבד ולאחר שלקבלן ניתנה הזדמנות לנמק את בקשתו בפני המנהל, ובכלל זה על פי מידת התאמתו של הקבלן המוצע, לדעתו של המנהל, לביצוע עבודות ההקמה או החלק הרלוונטי מתוכן, בהתחשב בין היתר בהכשרתו ובניסיונו של הקבלן המוצע. המכון והמנהל יהיו רשאים לדרוש מהיזם בכל עת להפסיק התקשרות עם קבלן או קבלני משנה מסוימים או עם כל קבלני המשנה עימם התקשר הקבלן הראשי (ולא רק בתחומים המפורטים לעיל) וזאת ללא צורך במתן הנמקה לדרישה כאמור. היזם מתחייב למלא אחר דרישת המכון והמנהל ללא כל דיחוי ולא להעלות כל טענה בגין דרישה להחליף קבלן או קבלן משנה כאמור. היזם מתחייב לכלול הוראה ברוח זו בהסכם שבינו לבין הקבלן הראשי.

12.6. היזם מתחייב לדאוג לכך שכל אחריות שתניתן על ידי הקבלן הראשי או על ידי קבלן משנה או ספק או יועץ בגין ביצוע עבודות כלשהן – תהיה מופנית אף כלפי המכון.

12.7. היזם מתחייב כי התקשרותו עם הקבלן הראשי או עם קבלנים שונים לא תגרע במאומה מאחריותו הישירה לעבודות ההקמה ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצוען בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. היזם מתחייב כי כל בעיה או תקלה או סכסוך שיהיה לו או למי מטעמו עם הקבלנים בנוגע להעסקתם, פעילותם או איכות תפקודם ביחס לעבודות או ביחס לחלק מעבודות ההקמה המבוצע על ידם, לא יקנו לו כל עילה כלפי המכון לדרוש או לקבל הארכה ללוחות הזמנים לביצוע העבודות ולא יקנו לו כל זכויות או הקלות אחרות לרבות זכויות לשינויים כלשהם במפרטים ובתכניות או שינוי או תוספת לצורה או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה.

13. התחייבויות היזם לצוות ניהול מטעם היזם וליועצים נוספים

- 13.1. היזם מתחייב להעסיק לאורך כל תקופת ההקמה של הפרויקט צוות ניהול מקצועי הנדסי, בעל רמה מקצועית גבוהה וניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות בהיקפן ובמהותן לעבודה נשוא הסכם זה, בהתאם להוראות המפרט הטכני. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב היזם להעסיק מודד, מהנדס ביצוע, מנהל פרויקט וממונה בטיחות, בהתאם לדרישות המפורטות במפרט ביחס אליהם.
- 13.2. היזם מתחייב כי מהנדס הביצוע יהיה מהנדס בעל ההסמכות והרישיונות הדרושים להנדסת בנין ובעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן ההנדסי, בהתאם לדרישות המפורטות במפרט הטכני. מהנדס הביצוע יהיה מוסמך גם לחתום, כמהנדס אחראי על הביצוע, על הצהרות ותכניות כפי שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות וכן יהיה מוסמך לחתום בפני הרשויות המוסמכות על כל שידרש כ"אחראי לביקורת" במובנו של מושג זה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.
- היזם מתחייב לקבל אישור המכון או המנהל מראש ובכתב טרם מינוי מהנדס הביצוע או החלפתו.
- המנהל רשאי שלא להתיר ביצוע של עבודות באתר ללא נוכחות מהנדס הביצוע.
- 13.3. היזם מתחייב, בנוסף למהנדס הביצוע, להעסיק באתר בקביעות במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לצרכי ניהול העבודה והביצוע השוטף, מנהל עבודה בכיר ומנוסה, ובעל רישיון מתאים ממשרד העבודה והרווחה, שיאושר על ידי המנהל (להלן: "מנהל העבודה"). מנהל העבודה יהיה בעל כשירות לשמש כממונה על הבטיחות וימונה על ידי היזם לתפקיד זה, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה תשי"ד-1954. העתק כתב המינוי של מנהל העבודה כפי שנשלח כאמור, יועבר למנהל כהגדרתו לעיל. בין היתר, היזם ימנה ממונה בטיחות באתר, בנוסף למנהל העבודה, והיזם מתחייב להנחות את הקבלן הראשי לפעול בהתאם לכך.
- 13.4. היזם מתחייב לדאוג שמנהל העבודה ימצא דרך קבע באתר במשך כל זמן ביצוע עבודות ההקמה, כנדרש לביצוע העבודה ולתפקוד התקין של האתר, לשביעות רצון המנהל.
- 13.5. היזם מתחייב, במידה ומהנדס הביצוע או מנהל העבודה לא יתפקדו כראוי, לשביעות רצון המנהל, להחליפם בתוך 7 ימים מדרישת המנהל ולמנות במקומם מהנדס ביצוע או מנהל עבודה אחר, הכל לפי המקרה.
- 13.6. היזם מתחייב לדאוג כי כל התייחסות בהסכם זה ליזם תחייב גם את כל מי שפועל מטעמו, ובכלל זה הקבלן הראשי וכן כל קבלנים איתם התקשר היזם או הקבלן הראשי לביצוע עבודות ההקמה או חלקן. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שבינו לבין קבלן או מאן דהוא אחר כלשהו בקשר עם הפרויקט, יכללו ההוראות הרלוונטיות מתוך הסכם זה, באופן שכל התחייבויותיו של היזם, ככל שהן נוגעות לאותו קבלן משנה, יחולו ללא יוצא מהכלל על כל מי שיבצע עבודות כלשהן בקשר עם הפרויקט (מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לעניין זה). כן מתחייב היזם להורות לקבלן הראשי בהסכם עמו, לכלול הוראות דומות אשר יחייבו את קבלני המשנה.

14. התחייבויות היזם לאספקת כוח אדם

- 14.1. היזם מתחייב לכלול בהסכם הקבלנות עם הקבלן הראשי ועם כל קבלני המשנה את כל הוראת סעיף 14 זה, בשינויים המחויבים, על בסיס "גב אל גב".

- 14.2. היזם מתחייב לספק את כוח האדם הדרוש לביצוע עבודות ההקמה, במספר הדרוש לשם ביצוען תוך המועד הקבוע בהסכם, וכן לוודא שגם הקבלן הראשי עושה כן.
- 14.3. היזם מתחייב להעסיק בביצוע עבודות ההקמה בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק בעל רישום כנדרש או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. לכל סוג של מלאכה בביצוע עבודות ההקמה ימונה אחראי אשר ימצא באתר בכל שעות העבודה ויהיה אחראי לטיב הביצוע ולהתאמת העבודות.
- 14.4. היזם יישא על חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות באספקת כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, לרבות שכר העובדים, אמצעי התחבורה עבורם, כל המיסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שיקבע לגבי אותו עובד ע"י ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה עבור עבודה דומה באותו אזור, וכן בתשלומים לביטוח לאומי ולמס הכנסה (במידה הוא חייב על פי דין) עבורם. כן מתחייב היזם להמציא לרשויות את כל הפרטים והמסמכים שידרשו על ידם בקשר עם האמור לעיל ולמלא אחר כל ההוראות החלות בקשר לכך.
- 14.5. היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם ולמלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה על פי כל דין, ובאין דרישה חוקית – כפי שידרש על ידי מפקחי העבודה, כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954.
- 14.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995 וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו ושליחיו שיועסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודות האמורות באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות, זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 14.7. היזם מצהיר בזה כי הוא או הקבלן הראשי מטעמו הצהיר על העסקת עובדים על פי תקנה 8 לתקנות הביטוח הלאומי (גביית דמי ביטוח), התשי"ד-1954 ומתחייב להמציא אישור לכך מהמוסד לביטוח לאומי לא יאוחר מ- 3 ימים מיום חתימת הסכם זה.
- 14.8. היזם מתחייב להקפיד על כך שכח האדם הפועל באתר יועסק לפי הוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959 והתקנות על פיו.
- 14.9. היזם מתחייב לשלם את כל תשלומי הביטוח הפנסיוני הנדרשים על פי הסכם קיבוצי או על פי כל דין אחר, לפי העניין, ולהמציא לגוף המוסמך בכל חודש רשימת שכר העבודה של העובדים שהועסקו על ידו, בין בעבודה יומית ובין בעבודה קבלנית, שתכלול את שם העובד, מספר תעודת הזהות, מקום מגוריו ושכרו - לגבי עבודה יומית; את שם ראש הקבוצה, מקום מגוריו והיקף התשלום הכללי – לגבי עבודה קבלנית.
- 14.10. היזם מתחייב להמציא למכון אישורים על ביצוע הדיווחים והתשלומים כאמור לעיל.
- 14.11. היזם מתחייב שלא להלין עובדים באתר, אלא אם קיבל את אישור המכון מראש ובכתב.
- 14.12. היזם מתחייב למלא כל דרישה של המנהל בדבר הרחקתו מהאתר והחלפתו של כל אדם או גוף המועסק או מופעל ע"י היזם, לרבות קבלני משנה ומי שמועסק ע"י קבלני משנה של היזם או הקבלן הראשי, אפילו אם אדם או גוף כאמור אושרו ע"י המנהל בעבר. היזם מתחייב שלא לחזור ולהעסיק באתר או במקום אחר שבו מתבצעת עבודה לצרכי הסכם זה, אדם שהורחק לפי דרישה כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא אישור המנהל.
- 14.13. למען הסר ספק, מובהר כי היזם והקבלן הראשי הינם בגדר קבלן עצמאי ואין בין מי מהם או בין עובדיהם או שליחיהם או הפועלים מטעמם ובין המכון כל יחסי עובד ומעביד או יחסי שליחות או נאמנות ומוסכם כי יהיה מנועים מלטעון אחרת. לא תחול על המכון כל

אחריות כלשהי כלפי היזם או הקבלן הראשי, עובדים, בעלי מלאכה, קבלני משנה, ספקי ציוד וחומרים או כל צד שלישי כלשהו עמם התקשר היזם או הקבלן הראשי לצורך ביצוע התחייבויות על פי הסכם זה ועל היזם והקבלן הראשי בלבד חלה האחריות בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, נזק או הפסד שייגרמו לעובדיו או למי מטעמו תוך כדי או עקב או בקשר עם הסכם זה. שילם המכון סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, ישפה היזם את המכון מיד עם דרישתו הראשונה בגין כך, לרבות בגין שכ"ט עו"ד והוצאות שהוצאו על ידו.

15. תפקידיו וסמכויותיו של המנהל והתחייבויות היזם בקשר לכך

- 15.1. המנהל הינו בא כוחו של המכון והמוסמך מטעמו לנהל את ביצוע העבודות, להורות על אופן הביצוע, לפקח על הביצוע ולתאם את ביצוע העבודות עם יתר העבודות המתבצעות באתר כאמור בהסכם זה, ככל שעבודות כאמור מתבצעות באתר.
- 15.2. המנהל יוכל למנות מפקח או מפקחים שיבצעו את עבודות הפיקוח מטעמו. העתק הודעה על מינוי מפקח מטעם המנהל יימסר ליזם. מי שיתמנה כאמור יהיו לו, בכפוף לכל מגבלה שתפורט בכתב המינוי, כל הסמכויות שיש למנהל.
- 15.3. היזם מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לדרישות ולהוראות המכון, המנהל והמפקח, ביחס לכל עניין ודבר הקשור בביצוען. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות המכון עדיפות על הוראות המנהל והוראות המנהל עדיפות על הוראות המפקח אולם היזם יביא לידיעת המפקח, המנהל והמכון כל סתירה כזו.
- 15.4. המנהל רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמש בהם היזם ואיכות המלאכה שנעשית על ידי היזם בביצוע העבודות. כן רשאי המנהל לבדוק אם היזם מפרש כהלכה את ההסכם, את הוראות המכון ואת הוראותיו שלו.
- 15.5. היזם מתחייב לאפשר למנהל לבקר בכל עת באתר ובכל מקום אחר (לרבות מפעלי ייצור, בתי מלאכה וכד') אשר בהם נעשית עבודה על ידי היזם או עבורו לשם הוצאה לפועל של הסכם זה, וזאת לצורך ביקורת על העבודה, על טיב החומרים ועל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמנהל, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון. היזם מתחייב לכלול בהסכם עם הקבלן הראשי הוראה ברוח דומה אשר תחייב גם אותו.
- 15.6. היה המנהל בדעה כי הקבלן הראשי מבצע את העבודות או כל חלק מהן שלא בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, להודיע ליזם על כך ולדרוש ממנו לתקן את המצב; כן יהיה רשאי המנהל להורות ליזם על האמצעים שעל הקבלן הראשי או על היזם לנקוט לתיקון המצב, והיזם מתחייב למלא אחר דרישות המנהל במלואן ובמועדן.
- 15.7. המנהל רשאי לפסול כל עבודה או מלאכה שנעשתה וכל חומר או כל רכיב אחר מהעבודות אשר אינו מתאים לעבודה או לתוכניות או למפרטים, והודעה מצד המנהל ליזם, לקבלן הראשי, או למהנדס הביצוע או למנהל העבודה תחשב כמספקת לצורך כך. פסל המנהל עבודה מסוימת או חומר כלשהו – יהיה היזם מחויב להחליף או לתקן או להרוס או לשנות או לעשות מחדש או להפסיק את העבודה הנדונה או את השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו, הכל כפי שיהיה המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה מהאתר.
- 15.8. המנהל רשאי להודיע ליזם, בכל עת ובכל שלב של העבודות, על החלטתו לקבוע עדיפות או דחיה של כל עבודה שהיא או חלק ממנה לגבי העבודות האחרות, והיזם יהיה חייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפות שייקבע על ידי המנהל וזאת בין אם נקבע מראש סדר עדיפויות זה או אחר ובין אם לא נקבע כלל.

15.9. קביעתו של המנהל בכל עניין אשר על פי הסכם זה נתון להכרעתו, תהיה סופית ומחייבת את הצדדים כאילו הוסכמה על ידם במפורש. לעניין הסכם זה יפעל המנהל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על קביעותיו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968.

15.10. מובהר בזה כי אין לראות בזכות הפיקוח ובסמכויות שניתנו למנהל כאמור לעיל אלא אמצעי בידי המכון לנסות ולהבטיח שהיזם יקיים את ההסכם בכל שלביו במלואו. הפיקוח הנ"ל לא נועד לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע ההתחייבויות המוטלות עליו על יסוד פרשנות של קביעות המפקח. כמו כן הפיקוח והוראותיו של המנהל או המפקח/ים לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי המכון למילוי בהתאם לכל תנאי ההסכם, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה, המוחלטת והבלעדית של היזם לטיב התכנון, העבודות, החומרים וכיו"ב.

16. התחייבויות היזם ללוח הזמנים

16.1. היזם מתחייב להגיש למנהל לאישור, תוך 30 יום ממתן הודעת הזכייה במכרז, לוח זמנים מפורט וממוחשב, אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצוען, לגבי המתחם.

16.2. לפי דרישת המנהל ייערך לוח הזמנים המפורט בתוכנת MS Project או שיטה דומה אחרת שתאושר ע"י המנהל ותורץ במחשב לשם קבלת נתוני הנתבי הקריטי, לוח גאנט וכל דו"ח דרוש אחר. לוח הזמנים יעודכן אחת לחודש או בתדירות גבוהה יותר, לפי דרישת המנהל.

16.3. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה, מובהר כי כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כדלעיל, תחולנה על היזם ותחשבנה ככלולות במחירי הצעתו.

16.4. לא המציא היזם למנהל את לוח הזמנים המפורט במועד שנקבע לעיל - יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, לקבוע את מועדי ביצוע שלבי העבודה והם יחייבו את היזם. נקבע לוח הזמנים על ידי המנהל, יחויב היזם לשלם למכון את הוצאות קביעת לוח הזמנים בהתאם לקביעת המנהל וזאת תוך 15 יום מיום מתן דרישה כאמור ליזם. שיעור ההוצאות ייקבע ע"י המנהל וקביעתו תהיה סופית.

16.5. הוראות סעיף 16 אינן באות לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את המתחם בהתאם להוראות הסכם זה, קבלת טופס 4 לפרויקט בשלמותו וכן אישור אכלוס עיריית חולון בתוך תקופת ההקמה. היזם ידאג להוצאת תעודת גמר בהתאם לדרישות כל דין ובכל מקרה בתוך לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד מתן טופס 4 למבנים.

16.6. היזם מאשר שידועה לו חשיבות העמידה בזמני ההקמה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם זה ושעמידת היזם במועדים להקמת המתחם מהווה תנאי יסודי בהסכם זה, לרבות לצורך תשלומי מענק ות"ת ומענק המכון. היזם יהיה אחראי לכל נזק או הפסד שייגרם למכון עקב אי עמידה בלוחות הזמנים להקמה וישפה אותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כך.

17. התחייבויות היזם לדרכי ביצוע עבודות ההקמה

17.1. היזם ימציא למכון, בטרם התחלת ביצוע עבודות ההקמה ולפי דרישתם הראשונה של המכון או של המנהל, הצעת תכנית ארגון האתר בכתב, בדבר דרכי הביצוע ושלבי הביצוע, לרבות האמצעים והשיטות אשר לפיהם יש בדעתו לבצע את עבודות ההקמה לאחר מכן ולרבות תרשים שיכלול את דרכי הגישה, הזנת ושינוי בכניסות למכון לרבות הקמת שערים וכניסות זמניות, גידור ושילוט, הצבת הציוד הכבד, משרד היזם והמפקח וכיוצא

בזה. כן ימציא היזם למכון או למנהל, לפי דרישתם מזמן לזמן, פרטים בכתב בקשר לדרכי הביצוע האמורות, לרבות רשימת מתקני העבודה, הציוד ואביזרי העזר שיש בדעתו של היזם להשתמש בהם. המצאת המסמכים והנתונים כאמור על ידי היזם למכון או למנהל, בין שאישרו אותם המכון או המנהל במפורש, ובין שלא אישרו אותם, אינה פוטרת את היזם מאחריות או מהתחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או על פי כל דין.

17.2. בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה עשויות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות באתר – אשר בחלקן תלויות בקצב ההתקדמות של עבודות ההקמה – מתחייב היזם שלא להפריע ולא לגרום לעיכוב של יתר העבודות המתבצעות באתר. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות היזם לעבודות אחרות המתבצעות באתר, יכריעו הוראותיו של המנהל.

17.3. בעת הצעת תכנית ארגון האתר, דרכי הביצוע ושלבי הביצוע וכן בעת ביצוע עבודות ההקמה עצמן, יביא היזם בחשבון כי עבודות אלו יבוצעו בשים לב לכך שהמבנים הקיימים מאוכלסים ופועלים כשגרה לאורך כל תקופת הקמת המתחם.

18. התחייבויות היזם לתחילת ביצוע העבודות

18.1. היזם מתחייב למלא אחר התנאים הבאים במצטבר, עד לא יאוחר מ- 21 ימים ממועד הודעת הזכייה במכרז :

(1) להמציא למכון את ערבות ההקמה ;

(2) להמציא למכון את העתקי פוליסות הביטוח ואת אישורי הביטוח כמפורט בסעיף 48 להלן ובנוסח **נספח 41**.

(3) להמציא למכון את המסמכים המעידים על רישומו כעוסק מורשה וכן את מסמכי ההתאגדות שלו ואת הסכם השותפות או הסכם בעלי המניות ;

(4) למסור למכון לוח זמנים לסגירה פיננסית, אשר יכלול את כל אבני הדרך המהותיות להן יידרש היזם בביצוע תהליך הסגירה הפיננסית, ואשר על פיו תתבצע הסגירה הפיננסית לשביעות רצון המכון, עד לא יאוחר מששה חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה.

18.2. למען הסר ספק, מובהר כי מילוי תנאים אלו במלואם על ידי היזם יהווה תנאי ראשוני ויסודי לקבלת הוראה מאת המנהל בכתב, המתירה ליזם להתחיל בביצוע עבודות ההקמה, שתקרא בהסכם זה – **”צו התחלת עבודה”**. צו התחלת עבודה יינתן על ידי המכון בתוך 7 ימים ממועד מילוי כל התנאים כאמור.

18.3. היזם יתחיל בביצוע העבודות מיד עם מתן צו התחלת העבודה, בקצב הדרוש על מנת להשלימן לשביעות רצון המנהל, בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים במפרט הטכני וללוחות הזמנים שיוגשו על ידי היזם בהתאם להוראות ההסכם.

18.4. מובהר כי המכון יהיה רשאי לקבוע בצו התחלת עבודה הוראות בקשר עם התחלת ביצוע עבודה בפרויקט, לרבות הוראות בדבר הצורך בקבלת אישורים נוספים לפני תחילת עבודות באתר. יובהר כי היזם לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע עבודות באתר בטרם המציא למכון את הסכם המימון חתום, כאמור בסעיף 11. בכפוף לאמור לעיל, לפני מתן צו התחלת עבודה או בשעת מתן הצו האמור או לאחר מתן הצו האמור, הכל פי קביעת המכון, יועמד האתר לרשות היזם. מובהר כי היזם לא יוכל לעלות על הקרקע בטרם הוצאת היתר בניה. מובהר כי היזם הינו בר רשות באתר והרשאתו להיכנס לאתר הינה לצורך ביצוע העבודות בלבד בהתאם להוראות ההסכם זה בלבד.

18.5. עבודות ביניים, כגון קידוח ניסיון, סקר תשתיות וכדומה, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור פרטני מהמכון מראש ובכתב ועריכת ביטוח מתאים בתיאום עם המכון, לכל פעולה בנפרד, לפי העניין.

18.6. היזם מתחייב לתאם את מיקום שטחי ההתארגנות עם עיריית חולון ועם המנהל, בטרם תחילת ביצוע העבודות באתר, ולקבל אישור בכתב מאת המכון ומעיריית חולון להעמדת מבנים באתר בטרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה.

19. התחייבויות היזם בעניין קצב ביצוע העבודות

19.1. סבר המנהל, בכל מועד או שלב בביצוע הסכם זה, שקצב ביצוע העבודות איטי מדי כדי להבטיח את השלמת עבודות ההקמה במועדים שנקבעו בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה כזו ליזם – יודיע המנהל ליזם והיזם ינקוט מיד באמצעים הדרושים כדי להבטיח את השלמת העבודות תוך הזמן או תוך ההארכה שנקבעה להשלמתן ויודיע עליהן למנהל בכתב תוך 7 ימים.

מובהר כי אי מתן הודעה כזו או אי מתן הוראה כאמור לעיל, לא ישחררו את היזם ממילוי התחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בהסכם.

19.2. סבר המנהל שהאמצעים שנקט בהם היזם, אינם מספיקים בכדי להבטיח את השלמת העבודות במועדים הקבועים בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה – יהיה המנהל רשאי להורות ליזם בכתב על האמצעים שלדעת המנהל יש לנקוט בהם, לרבות עבודה במשמרות נוספות, הגדלת מצבת כח האדם, הציוד וכיוצא בזה, והיזם מתחייב לנקוט באמצעים האמורים, בתוך המועד שקבע לכך המנהל בהוראותיו.

19.3. כדי למנוע ספק מובהר בזה, כי על כל חריגה משעות העבודה המותרות על פי החוק, על היזם לקבל, בנוסף לאישור המנהל, את כל האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות. לצורך עבודה בחריגה משעות העבודה המותרות דלעיל, שהיזם קיבל ביחס אליה את הסכמתו של המנהל מראש ובכתב, יתקין היזם ויחזיק, על חשבונו, תאורה מספיקה ומתאימה במקום ביצוע העבודה וכל אמצעי בטיחות נוספים הדרושים לעבודה בשעות חריגות ובלילה.

20. התחייבויות היזם למועד סיום עבודות ההקמה והפיתוח

20.1. היזם מתחייב להשלים ולסיים את עבודות ההקמה בתוך תקופת ההקמה.

20.2. היזם ישלים את עבודות ההקמה, כולן וכל חלק מהן, לשביעות רצונו המלאה של המנהל. מבלי לגרוע מכל חובה חוקית המוטלת על היזם, לרבות קבלת היתר אכלוס וטופס 4 למתחם, מובהר כי המנהל הוא שיקבע אם נגמרו והושלמו העבודות ואם הושלמו במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור ומספר ימי האיחור. החלטת המנהל תהיה סופית ותחייב את היזם.

עוד מובהר כי תקופת ההקמה כוללת גם את התקופה הדרושה להוצאת היתר בנייה ולהשלמת התכנון המפורט, לרבות כל תהליכי אישור התכניות, להתארגנות היזם באתר וביצוע עבודות ההכנה, ביצוע תהליכי הדיגום לסוגיהם, טיפול בתשתיות ובמטרדים צפויים ובלתי צפויים, וכן כוללת את התקופה הדרושה לבדיקות השלמת העבודה על ידי הרשויות השונות ועל ידי המנהל והמכון ולביצוע התיקונים הנדרשים לאחר הבדיקות כאמור.

20.3. נגרם עיכוב בביצוע העבודה על ידי כוח עליון או על ידי נסיבות אחרות שלדעת המנהל לא ניתן היה לצפות אותם או לא הייתה ליזם שליטה עליהם או שלא הייתה לו כל אפשרות

למנוע את העיכוב בגינן – רשאי היזם לבקש ארכה להשלמת העבודות או כל חלק מהן והמנהל יקבע את שיעור הארכה בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים :

20.3.1. היזם הגיש את בקשתו לארכה כאמור בתוך 30 יום מיום היווצרות הנסיבות שגרמו לעיכוב ביצוע העבודות והוכיח למנהל שעשה כל שניתן על מנת לצמצם את השפעתן ;

20.3.2. היזם הביא ראיות, לשביעות רצון המנהל, לרבות יומן עבודה, שהנסיבות האמורות אירעו וגרמו לעיכוב הביצוע של העבודות ביחס לפרויקט בפועל.

20.4. **”כוח עליון”** בהסכם זה משמעו רשימת המקרים המנויים להלן בלבד : מלחמה כוללת, פלישת אויב או אסון טבע. למען הסר ספק (ומבלי שהאמור יתיימר להוות רשימה סגורה) מובהר כי ימי גשם, שלג, הצפות, גיוס מילואים, עוצר, התפרעויות, אירועים הקשורים ביו”ש ובעזה (אינתיפאדה), שביתות והשבתות, אי מתן אישורים להעסקת פועלים זרים, אינם נחשבים כוח עליון לצורך הסכם זה.

20.5. החלטת המנהל בכל הקשור בארכה כאמור לעיל תהיה סופית ותחייב את היזם.

20.6. היזם לא יהיה זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בנסיבות המתוארות לעיל.

20.7. פרט אם הותנה בהסכם במפורש אחרת, לא תיעשה עבודה בשעות הלילה או במועדים בהם חל איסור על ביצוע עבודות על פי חוקי העזר החלים ברשות המקומית, אלא בכפוף לכל דין ובאישור המכון.

21. התחייבויות היזם להשלמת המתחם

21.1. היזם מתחייב להשלים את עבודות הקמת המתחם ולמסור את המתחם והמבנה, כשהם מושלמים על כל חלקיהם, מתקניהם ומערכותיהם, לרבות ריהוט והצטיידות, עד לא יאוחר מתום תקופת ההקמה, כשהמתחם תואם את התוכניות המאושרות ואת כל האמור בהסכם זה ובנספחיו.

21.2. מובהר כי השלמת המתחם כוללת, בין היתר, את מילוי כל דרישות ההסכמים, היתר הבניה, התביע ומסמכי העבודה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להם ובהתאם לדרישות רשויות התכנון המוסמכות, לדרישות פיקוד העורף, חב' החשמל, חב' בזק, רשות הגז, מכבי אש, תאגיד המים, מכון התקנים, עיריית חולון ויתר הרשויות המוסמכות ; לרבות כל עבודות התאום והטיפול עם הגופים והרשויות הנ”ל בכל הקשור לחיבור המתחם לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו”ב) ; לגנראטורים, מתקני שאיבה לביוב וניקוז וכיו”ב ; בדיקת העבודות וקבלת אישורים מהגופים והרשויות המוסמכות לביצוע החיבורים (לרבות ומבלי למצות טופס 4, תעודת אכלוס על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים) למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ”א-1981 וכיו”ב) וקבלת אישור הרשות המוסמכת לאכלוס המתחם. תעודת גמר תומצא בתוך התקופה הנדרשת בהסכם זה, לאחר קבלת תעודת ההשלמה.

21.3. היזם מתחייב לבצע את חיבור המתחם לחשמל באמצעות חיבור הדירות לחשמל במתח נמוך ישירות ע”י חברת החשמל או באמצעות חיבור חשמל בצובר, ובכפוף להוראות כל דין. היזם מתחייב לטפל במידת הצורך בהקמת חדר טרנספורמציה במתחם, בהתאם למקובל, וככל שיתקבל תשלום מחברת החשמל בגין רכישת חדר הטרנספורמציה, מתחייב היזם להעבירו למכון.

21.4. היזם מתחייב, עם השלמת המתחם וכתנאי לתחילת תקופת ההפעלה, להמציא למכון את פוליסות הביטוח ואת האישורים על ביצוע הביטוחים ואת ערבות הבדק התפעול והתחזוקה, הכל בהתאם לאמור בהסכם ההפעלה, **נספח 2**.

22. הליך קבלת המתחם

- 22.1. היזם מתחייב, עם השלמת עבודות ההקמה כאמור בסעיף 21 לעיל, להודיע על כך למכון. לאחר קבלת הודעת היזם כאמור לעיל והצגת תיק המתקן, כולל תכניות עדות מאושרות על ידי כל מתכנן, בהתאם לדרישות המפרט, יבדוק המנהל את עבודות הקמת המתחם שיש לבצע על פי הסכם זה ויקבע אם הן בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה או מה הסטייה, לגבי כל חלק מהן, בין העבודה שבוצעה בפועל ובין העבודה שהייתה צריכה להתבצע לפי הוראות ההסכם. במהלך הבדיקה יערוך המנהל תרשומת (להלן: "התרשומת") בה יצוין אם יש צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את ביצוע העבודות להוראות הסכם זה, או אם אין אפשרות או מקום לתקנם. היזם מתחייב לבצע תיקונים והשלמות בהתאם לתרשומת בתוך 15 ימים ממועד עריכת התרשומת, פרט לתיקונים שלדעת המנהל יש לתקנם באופן מידי או במועד אחר, על פי לוח זמנים שיקבע המנהל.
- 22.2. קבע המנהל במסגרת ביצוע הבדיקה האמורה בסעיף 22.1 לעיל כי קיימים במתחם פגמים או ליקויים או סטיות מדרישות המפרט שאין אפשרות או אין מקום לתקנם, יקבע המנהל מה שווי ההפרש המגיע למכון בגין הסטייה האמורה שאין אפשרות או מקום לתקנה והיזם מתחייב לשלמו בהתאם לדרישות המכון. המכון יהיה רשאי לקזז את שווי ההפרש מכל תשלום שיגיע ליזם ממנו, אם יגיע, או לחלטו מכל ערבות שתהיה בידי המכון באותו מועד.
- 22.3. היזם מתחייב להזמין את המנהל בגמר ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות, ככל שנדרש לבצעם בתרשומת, על מנת לבדוק אם היזם ביצע אותם כהלכה. המנהל יבדוק את ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן: "התרשומת הסופית") בה יציין את תוצאות הבדיקה.
- 22.4. היזם מתחייב להיות נוכח בבדיקות דלעיל, ככל שיוזמן אליהן, ויצרף כל בעל תפקיד או קבלן שיידרש לפי דרישות המנהל, להיות נוכח בבדיקות.

23. התחייבויות היזם לסימון ומדידות

- 23.1. מבלי לגרוע מכל המחויבויות שיש ליזם לפי כל דין ולפי הסכם זה, היזם חייב, לפני שיתחיל בביצוע עבודות ההקמה, לבדוק את קווי הגובה, הסימונים והמידות שנקבעו בתוכניות המאושרות.
- 23.2. היזם מתחייב לבצע תיעוד מלא של האתר בטרם תחילת העבודות, לרבות הכנת מפת מדידה עדכנית, צילום מקיף של האתר ותיאור העבודות שנעשו או הנעשות, אם ישן כאלה, באתר. היזם מתחייב לערוך את מפת המדידה האמורה באמצעות מודד מוסמך, ובתיאום עם עיריית חולון.
- 23.3. היזם מקבל על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העבודות ולדיוק בכל פרטיהם לרבות מיקומם, מצבם, גובהם, כיוונם ומידותיהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מתחייב בזה היזם להקפיד בשמירת נקודות הקבע, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים המשמשים לסימון העבודות ולדיוק ביצוען. מובהר כי בדיקת סימון קו גובה או פרט אחר על ידי המנהל לא תשחרר את היזם מאחריותו הבלעדית כאמור לעיל, לרבות לאחריותו לכל התוצאות המשפטיות והכספיות הנובעות מגילוי הטעות.

- 23.4. היזם מתחייב לתקן על חשבונו, לפי הוראות המנהל, כל שגיאה או אי התאמה במיקום, סימון מצב וכיוצא באלה אי התאמות או סטיות של איזה חלק מן העבודות, ככל שתתגלה או תתהווה בכל זמן שהוא.
- 23.5. היזם מתחייב להעסיק על חשבונו, במהלך ביצוע עבודות ההקמה, מודד מוסמך שיבצע את כל המדידות הנדרשות באתר. היזם מתחייב להודיע למנהל לפני תחילת ביצוע עבודות ההקמה על שם המודד שמינה ולהמציא את הסכמתו של אותו מודד לשתף פעולה עם המנהל ולבצע את כל המדידות כפי שיוורה המנהל מפעם לפעם.
- 23.6. המנהל והמכון רשאים להורות ליזם בכל עת במהלך ביצוע העבודות לבצע על חשבונו תכניות מדידה שיראו את מצב האתר באותה עת והיזם מתחייב למלא כל דרישה כאמור.
- 23.7. עם סיום ביצוע עבודות ההקמה תיערך תכנית מדידה עדכנית של האתר שתראה את מצב האתר לאחר השלמת המתחם ועבודות ההקמה. התכנית תבוצע ע"י מודד מוסמך שיתמנה לכך ע"י המכון על חשבונו היזם.
- 23.8. היזם אחראי להספקת תכניות עדות (AS MADE) של המתחם ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו, וזאת תוך כדי ביצוע העבודות ולאחר סיומן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עם השלמת המתחם מתחייב היזם להמציא למכון דיסק הכולל את קבצי תכניות העדות (AS MADE) של כל העבודות במתחם, בתכנת שרטוט אוטוקד וכן עותק קשיח של תכניות העדות כאמור, ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו וכן "ספרי מתקן" לכל רכיבי המתחם והמערכות האלקטרו מכאניות שיכללו, בין היתר, תכניות, הוראות שימוש ותחזוקה שוטפים והוראות לטיפולם תקופתיים. כמו כן מתחייב היזם להמציא לידי המכון את תכניות העדות וספרי המתקן האמורים, כשהם ערוכים על גבי מדיה מגנטית. מובהר כי תנאי לקבלת המתחם בהתאם לאמור בסעיף 22 להלן הינו בין היתר קבלת תיק המתקן והתכניות האמורות בסעיף זה, וכמתואר במפרט.

24. התחייבויות היזם לאספקת חומרים, ציוד ומתקנים

- 24.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד (לרבות ציוד מכני), המתקנים, החומרים, המוצרים והכלים הדרושים לצורך הביצוע היעיל של עבודות ההקמה לפי תנאי הסכם זה ולאחסנם בהתאם להוראות שיינתנו על ידי המנהל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב, ככל שהמנהל ידרוש זאת, להוסיף כלים או מתקנים מכניים לאתר לצורך ביצוע העבודות.
- 24.2. רואים את היזם כמי שנמצאים ברשותו כל הציוד והמתקנים הדרושים לביצוע היעיל של עבודות ההקמה, בקצב הדרוש על פי תנאי הסכם זה.
- 24.3. היזם מתחייב כי כל החומרים והמוצרים המיועדים לביצוע עבודות ההקמה אשר עליו לספק לפי הסכם זה יהיו מאיכות ומסוג מעולים ויתאימו לדרישות התקנים הישראלים העדכניים ולהוראות ההסכם והמפרטים המצורפים לו.
- 24.4. היזם בלבד אחראי לשמירתם הבטוחה של הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים באתר. היזם מתחייב להתקין ולהחזיק באתר, על חשבונו, מחסן מתאים לשמירת חומרים, כלים ומכשירים אחרים לצורך ביצוע העבודות. היזם יפרק ויטלק את המחסן עם תום ביצוע העבודות.
- 24.5. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה בקשר להעדר זכות עיכבון, מובהר כי בשום מקרה לא תהיה ליזם או לקבלן הראשי או למי מספקיו או למי מקבלני המשנה שלו זכות עיכבון על חומרים, ציוד או חלקי עבודה שבוצעו על ידם.
- 24.6. כל הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים שיופקו על ידי היזם, הקבלן הראשי או מי מטעמו לאתר העבודות, ייחשבו עם הגעתם לאתר העבודות רכוש המכון.

25. התחייבויות היזם בעניין עבודות ארעיות

- 25.1. היזם מתחייב לספק ולהרכיב, על חשבונו, פיגומים, מערכות תימוך, כלונסאות ביסוס, עוגנים, דרכים, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים וכיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויות היזם על פי ההסכם. היזם מתחייב להבטיח שמתקנים ארעיים אלה יהיו יציבים וקשיחים לשם קבלת העומסים אשר להם נועדו ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. היזם מתחייב להרכיב, להחזיק, לחדש, לתקן ולהחליף את המתקנים הארעיים האמורים, הכל בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסמכות, ולשאת באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם של המתקנים הארעיים האמורים, ולכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם כתוצאה ממפולת או תקלה אחרת כלשהי שתארע בהם, ויתקן ללא דיחוי כל נזק כאמור.
- 25.2. ההוראות דלעיל יחולו גם על כל מתקנים ארעיים או מבנים ארעיים אחרים שעל היזם להתקין או לבנות בהתאם להוראה מפורשת כלשהי הכלולה בהסכם והיזם יתקין או יבנה כל מתקנים או מבנים כאמור בהתאם להוראה האמורה ובמועד הנקוב בה ואם לא נקוב מועד - תוך שבוע מיום מתן צו התחלת העבודה.
- 25.3. היזם מתחייב, בגמר ביצוע עבודות הקמת המתחם לפרק על חשבונו את כל העבודות והמתקנים הארעיים וכן את הדרכים הארעיות, ככל שהותקנו, לסלק את כל החומרים והפסולת שיצטברו כתוצאה מהפירוק ולהחזיר את האתר למצב שהיה ערב הקמת העבודות או למצב המתוכנן של המתחם או המתקנים הארעיים או הדרכים הארעיות, הכל לשביעות רצון המנהל.

26. התחייבויות היזם לדגימות ובדיקות איכות

- 26.1. היזם מתחייב לבצע בדיקות איכות הנדרשות על פי תקנים, תקנות או על ידי המנהל בהתאם לדרישות הדין ובהתאם להוראות המנהל, ולשאת על חשבונו בהוצאות בגין הבדיקות של חומרים ומוצרים.
- 26.2. היזם מתחייב להתקשר ב"הסכם בדיקות" ולבצע את כל בדיקות הדגימות במעבדה של מכון התקנים הישראלי או התחנה לחקר הבניה שליד הטכניון או מכון מורשה על פי דין אחר, שיאושר על ידי המנהל. היזם מתחייב, עם תחילת העבודה, להגיש לאישור המנהל תכנית מערכי בדיקות ובדיקות בטונים, בהתאם לדרישת הרשויות השונות ועל פי התקנים והתקנות ועל פי דרישות המנהל, וכן העתקי מסמכים שנחתמו בינו לבין הטכניון, מכון התקנים או מכון מורשה אחר כלעיל. היזם מתחייב לשאת על חשבונו בעלות כל הבדיקות כלעיל.
- 26.3. היזם מתחייב, לדרישת המכון או המנהל, להמציא לאישורם דוגמאות של החומרים והמוצרים ולבצע בדיקות של המוצרים או חומרים מיוחדים שאינם בהוראות ההסכם, על חשבונו.

27. התחייבויות היזם לעניין בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים

- 27.1. היזם מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא אישורו של המנהל.
- 27.2. היזם מתחייב, עם השלמת חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, להודיע למנהל בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקת המנהל, ויאפשר ויעזור למנהל לבדוק,

לבחון ולמדוד את החלק האמור מהעבודות, לפי כיסויו או הסתרתו, ולקבוע את ההוראות הדרושות בטרם יכוסה החלק האמור מהעבודות.

27.3. היזם מתחייב, ככל שהודיע למנהל על השלמת חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ולא קיבל הוראה מאת המנהל למנוע את כיסויו או הסתרתו, ועל פי דרישת המנהל שתינתן לו מזמן לזמן, לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראת המנהל, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן להחזירו לתקנו, לשביעות רצונו של המנהל.

28. התחייבויות היזם לאחזקת האתר - ניקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה

28.1. היזם מתחייב להחזיק את האתר לשביעות רצונו של המכון, של המנהל ושל עיריית חולון ולשמור על ניקיון האתר. היזם מתחייב, מעת לעת וככל שיידרש לכך על ידי המנהל, לבצע על חשבונו ולשביעות רצונו של המנהל, ניקיון כללי ולסדר את כל החומרים, הציוד והמתקנים במקום עליו יצביע המנהל. היזם מתחייב לסלק מהאתר, על חשבונו, מעת לעת וככל שיידרש לכך על ידי המנהל, כל פסולת ועודפי חפירה ועודפי חומרים שנצטברו באתר, ולהעבירם לאתר שפך מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות.

28.2. היזם מתחייב, בתום ביצוע עבודות ההקמה של המתחם ובטרם מסירתו למכון, לנקות את המתחם ואת האתר מכל שיירים, אשפה, נסורת, פסולת, אדמה מיותרת וכן לסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא בזה, וכן לנקות כל כתמי צבע וכל עקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה השונים, לסלק מתקנים ארעיים ולמסור את העבודות במצב ניקיון מוחלט, מוכן למגורים, לשביעות רצון המנהל.

29. פגיעה בנוחות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים

29.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע עבודות ההקמה לא תהיה פגיעה או הפרעה לנוחות הציבור ולא תהא פגיעה או כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל, מדרכה וכיוצא בזה או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, לרבות ובפרט במבנים הקיימים, אשר ימשיכו להיות מאוכלסים ולשמש את המכון כמבני הוראה וכחניונים במשך כל תקופת ההקמה. במידה ותהיה פגיעה כזו מתחייב היזם לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת המנהל והרשויות המוסמכות, ואם הדבר כרוך בתשלום - לשאת בתשלום זה.

29.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לכך שלאורך כל תקופת הקמת המתחם, ופיתוח האתר, ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש במבנים הקיימים בשטחי המכון וכי לא יתגרם הפרעה מעבר למינימום ההכרחי לעובדי וסגל המכון, לתלמידי המכון ולציבור בכללותו בשל ביצוע העבודות. היזם מתחייב לכך שדרכי הגישה למבנים הקיימים בשטחי המכון לא ייחסמו וכי יתאפשר המשך השימוש בהם לאורך כל תקופת ההקמה, וכן שלאורך כל תקופת ההקמה, יישארו החניונים הקיימים זמינים וניתנים לשימוש מלא. היזם מתחייב לנקוט במלוא האמצעים כדי לאפשר את המשך השימוש התקין והרציף במבנים הקיימים, לרבות שמירה על בטיחות הציבור ומשתמשי המבנים הקיימים לפי כל דין.

29.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, בשעות קיום מבחנים בקמפוס המכון, עליהם יודיע המנהל לפחות 30 יום מראש, ושכל מקרה לא יעלו על סך של 30 ימים למשך כל תקופת ההקמה, מתחייב היזם לבצע רק עבודות או פעילות שקטה במיוחד עד לרמה של השבתה זמנית של העבודות, הכל לפי הנחיות המנהל, והדבר לא יהווה עילה להארכת לוחות זמנים וכן לא ישולם בגין כך כל תשלום ליזם.

- 29.4. היזם מתחייב לכך שתוך כדי ביצוע עבודות ההקמה לא תהיינה הדרכים המובילות למקום ביצוע העבודה חסומות בצורה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת ויינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתפחת ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.
- 29.5. במקרה שתיגרם הפרעה כלשהי כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם להסירה מיד ולשפות את המכון בגין כל נזק והוצאה שייגרמו, אם יגרמו לו, כתוצאה מכך.
- 29.6. היזם מתחייב, ככל שלצורכי ביצוע ההסכם יהא צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבל וכיוצא בזה, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים, להודיע בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. היזם מתחייב לבצע את ההעברה רק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, אולם אישורים אלה אינם פוטרים את היזם מכל אחריות שהיא.
- 29.7. מובהר בזאת כי במסגרת העבודות יידרש היזם לביצוע שדרוגים והתאמות בחניונים הקיימים ושינוי תוואי הגדר כמפורט בהסכם זה ובמפרט, על פי הנחיות המנהל ולשביעות רצונו המלאה של המכון.

30. אוצרות טבע, עתיקות ועצים והתחייבויות היזם בקשר לכך

- 30.1. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, התשל"ח-1978, או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי או אוצרות טבע כגון נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן חומרים ועצים שימצאו באתר העבודות הינם רכוש של המכון או של רשות מקרקעי ישראל או של עיריית חולון או של רשות העתיקות, לפי העניין, וליזם אין ולא תהיה כל זכות בהם או בקשר אליהם, ובכלל זה לא תהיה ליזם כל זכות לשימוש, לניצול, להוצאה, להצגה, להשמדה או לעשיית כל פעולה אחרת בהם למעט כנדרש, אם בכלל, בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו. היזם מתחייב להודיע למכון מיד עם התגלות של אוצרות טבע, מחצבים או עתיקות באתר והוא ינהג בהם אך ורק בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות או הוראות המנהל או המכון. היזם מתחייב מיד עם גילוי כל אחד מהנ"ל, ובטרם הזזתם ממקומם, להודיע למנהל על התגלית ולפעול לפי הוראותיו. עד לקבלת הוראות המנהל או המכון בהקשר זה ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות הנדרשים על מנת למנוע גרימת נזק לממצאים, לאתר, לעבודות ולכל מאן דהוא אחר. היזם מתחייב לאפשר למכון או למי מטעמו להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, המחצבים או העתיקות האמורים לעיל, ולבצע בהם או בקשר אליהם כל חקירה או בדיקה שתידרש, וזאת, בין היתר, בהתאם להוראות כל דין.
- 30.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב היזם לא למכור חומרים (לרבות אוצרות טבע, מחצבים, חול או עתיקות כאמור לעיל ולרבות עצים) שהוציא מהאתר.
- 30.3. היזם מתחייב לקיים את הוראות כל דין בדבר עתיקות, לרבות סקר מקדים לצרכי רישוי.
- 30.4. היזם מתחייב לנקוט במרב המאמצים על מנת למזער את השלכות הטיפול בעתיקות, במקרה שיתגלו כאלה באתר העבודות, לרבות לעניין העיכוב בביצוע עבודות ההקמה לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם זה וההוצאות הכרוכות בכך. היזם יביא לאישור המנהל, מיד עם היוודע לו דבר העתיקות באתר, תכנית למזעור השלכות כאמור ויתקן את התכנית בהתאם להנחיותיו.

30.5. גרם הגילוי או הטיפול בעתיקות, למרות נקיטת מירב המאמצים מצד היזם למזער את ההשלכות כאמור לעיל, לעיכוב בביצוע עבודות ההקמה (להלן - **"העיכוב עקב הימצאות עתיקות"**) - יהא היזם רשאי לבקש התאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות ההקמה, ללא החזר עלות כלשהי, והמכון יקבע אם ליתן התאמה כאמור.

"עיכוב" לעניין סעיף זה משמע רק עיכוב העולה על עשרה (10) ימי עבודה רצופים. עיכוב של עד עשרה ימי עבודה רצופים כאמור - לא יימנה בתקופת העיכוב המצטברת שלעיל; כאשר העיכוב עולה על עשרה ימי עבודה רצופים כאמור - ימנה משך העיכוב החל מיום העיכוב הראשון.

מובהר כי דחיית מועדים כאמור תיעשה בתנאי ובכפוף לכך שהיזם נקט במלוא האמצעים והפעולות עפ"י התכנית למזעור ההשלכות כפי שאושרה ע"י המנהל.

30.6. היה הטיפול בעתיקות כרוך בתשלומים לרשות עתיקות או בעלויות ישירות אחרות של היזם - לא יהיה היזם זכאי לשיפוי כלשהו או להחזר עלויות שייגרמו לו, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה או דרישה כלפי המכון בקשר עם כך.

31. התחייבויות היזם בדבר בדק ותיקונים

31.1. היזם מתחייב לתקן כל פגם, ליקוי, נזק או אי התאמה, לרבות חוסר דיוק שנוצר בעבודות ההקמה או בכל חלק מהן. להסרת כל ספק, מובהר כי אחריות היזם כאמור לעיל לא תהיה פחותה, בכל מקרה, מתקופת הבדק והאחריות, המוטלות על הקבלן על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 או על פי הוראות המפרט, לפי המחמירה מביניהן, ואין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם על פי מסמכי המכרז.

31.2. מובהר כי אחריות היזם בתקופת הבדק והאחריות תמשיך לחול גם אם מסיבה כלשהי הובא הסכם זה לידי סיום בטרם הסתיימה תקופת הבדק והאחריות, ובמקרה כזה מתחייב היזם להסב לטובת המכון כל התחייבות לתיקונים או כתב אחריות מאת כל ספק או קבלן מטעמו.

31.3. היזם מתחייב לתקן או לבנות מחדש כל פגם או ליקוי שנדרש לתקנם כאמור לעיל, תוך 30 יום מקבלת דרישת המכון או המנהל לתיקון או בתוך זמן קצר יותר לפי העניין, ככל שמדובר בליקוי שביצעו דחוף, ולבצע כל עבודות תיקון, ביצוע מחדש וכיו"ב, הדרושות על מנת שהעבודות, לאחר ביצוע עבודות התיקון, יהיו במצב טוב ותקין כפי שהיה עליהן להיות בעת השלמתן, ואם הפגם או הנזק אינם ניתנים לתיקון מתחייב היזם לשלם פיצויים למכון בסכום השווה לירידת הערך שנגרמה כתוצאה מהפגם או הנזק שאינם ניתנים לתיקון. היזם מתחייב לבצע את העבודות האמורות בסעיף זה אופן שיצמצם במידת האפשר את ההפרעה לפעילות השוטפת של המתחם.

31.4. בכל מקרה של מחלוקת בשאלה אם נתגלו ליקויים בתקופת הבדק אם לאו - יכריע בה המנהל והחלטתו תהיה סופית ותחייב את היזם.

31.5. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם בהתאם להסכם ההפעלה, לרבות מלוא התחייבויותיו לביצוע תיקונים ותחזוקה שוטפת וכן לביצוע תחזוקה מהותית.

32. דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה

32.1. המכון בלבד רשאי להורות ליזם בכל עת במהלך תקופת ההקמה על שינוי או תוספת בפרויקט או בעבודות לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בצורתם, אופיים, סגנונם, איכותם, סוגם, גודלם, של כל חלק מהם, הכל כפי שימצא לנכון (להלן: **"השינויים"**), ובלבד שהמכון לא ידרוש להפחית את מספר ותמהיל המיטות בפרויקט כך

שתהינה פחות מ- 472 מיטות. היזם מתחייב למלא אחר הוראותיו ולבצען בדיוקנות ותוך המועדים שיקבע המנהל על פי הנחיות המכון.

32.2 שינויים כהגדרתם לעיל כוללים, בין היתר, הגדלת היקף העבודות, הקטנת היקף העבודות, ביצוע עבודות שונות או נוספות על אלה שפורטו בהסכם או אושרו בתכנון המפורט וכל שינוי אחר מכל מין וסוג שהוא עליו יורה המכון, והמכון בלבד, והכל ללא הגבלה ובהתאם לשיקול דעתו של המכון ומבלי שליזם תהיה עילה לתביעה או טענה כלשהי עקב שינוי, ביטול או תוספת בהיקף העבודות.

32.3 הוראה או הוראות המנהל בדבר שינויים כאמור בסעיף 32.1 לעיל תקרא – **“פקודת שינויים”**. פקודת שינויים תינתן בכתב ותיחתם על ידי המנהל. פקודת שינויים שלא נערכה בכתב או לא נחתמה על ידי המנהל לא תהא תקפה, והיזם לא יצטרך לבצע ויהיה מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה מכל סוג שהוא ביחס לפקודת שינויים כאמור ובכל עניין ונושא הנובע ממנה.

32.4 השינויים אשר היזם יידרש לבצע לא יפטרו אותו מחובתו להשלים את ביצוע העבודות, כפי ששונן בפקודת השינויים, במלואן ובתוך תקופת ההקמה על פי הסכם זה ובהתאם ללוחות הזמנים. היה היזם סבור כי כתוצאה מביצוע השינויים לא יסיים את העבודות תוך עמידה בלוחות הזמנים הוא יהיה רשאי לפנות למכון או למנהל ולבקש ארכה. המכון יכריע בבקשת היזם לאחר קבלת המלצת המנהל.

33. התמורה עבור השינויים והתוספות

33.1 נדרש היזם לבצע שינויים בהתאם לאמור בסעיף 32 לעיל, יהיה רשאי להגיש לאישור המנהל, בתוך 30 ימים מיום קבלת פקודת השינויים, חשבון המפרט את כל השינויים שנדרש לבצע ואת התמורה המבוקשת בגינם.

33.2 דרישה שלא נכללה בחשבון שהוגש לאישור בהתאם לאמור בסעיף 33.1 לעיל, רואים את היזם כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי.

33.3 למען הסר ספק מובהר כי אי-הסכמה בדבר גובה התשלום המגיע ליזם עקב שינויים כאמור, לא תהווה עילה להפסקה או דחייה או עיכוב כלשהו בביצוע העבודות והשינוי המבוקש.

33.4 התמורה הכספית לה יהיה זכאי היזם ואשר תיכלל בחשבון שיוגש, תכלול עלויות ישירות בלבד הנגרמות לו כתוצאה מהשינויים הנ"ל, ולא יהיה רשאי לכלול בחשבון שיוגש כל עלויות עקיפות או נזקים אחרים שנגרמו לו (ולרבות הפסדי הכנסות או רווחים פוטנציאליים אם נגרמו, כתוצאה מהשינויים, אלא עלויות ישירות בלבד).

33.5 החשבון יערך בהתאם למחירון השינויים, ויכלול גם הפחתה / ניכוי של עבודות / פריטים או דרישות שנגרעו בדרישת השינויים כאמור או בעקבותיה וכן כל הפחתה או חיסכון שנגרמו ליזם עקב כך בעלויות התפעול והתחזוקה, בהתאם להסכם ההפעלה.

33.6 המנהל יבדוק כל דרישה או תביעה של היזם תוך 90 ימים ממועד הגשתה ויגבש את החלטתו אם לקבלה במלואה או בחלקה או לדחותה.

33.7 מובהר כי במקרה בו כללה פקודת השינויים הקטנה של היקף העבודות או שבעקבות פקודת שינויים הוקטן בפועל היקף העבודות או שהופחתו דרישות בפקודת השינויים כאמור או בעקבותיה או כל הפחתה או חיסכון שנגרמו ליזם עקב כך בעלויות ההקמה, המימון או בעלויות התפעול והתחזוקה, בהתאם להסכם ההפעלה, יקבע המכון, לאחר קבלת המלצת המנהל בעניין זה, את ערכן של העבודות אשר הופחתו או הוקטנו בפקודת השינויים או בעקבותיה, בהתאם למחירון השינויים ובהיעדר התייחסות במחירון זה -

בהתאם לניתוח עלויות מפורט ומגובה באסמכתאות שיערך ע"י היזם ויאושר ע"י המנהל. הסכומים כאמור יופחתו מהחשבון / החיוב הכרוך בביצוע השינויים נשוא אותה פקודת שינויים או כל שינויים נוספים וככל שלא יהיה חיוב בגין האמור - יופחתו מהתשלום אחרון של מענק ות"ת או מענק המכון, לפי שיקול דעתו של המכון.

33.8. למרות האמור לעיל בסעיף זה, בכל מקרה בו נדרש היזם לבצע שינויים שאינם מהותיים או שינויים הנחוצים מחמת פגם בביצוע העבודות או מתנאים שנתגלו ליזם באתר העבודות או הדרושים לדעת המנהל כדי לשמר או לייעל את ביצוע העבודות, יבוצעו שינויים אלה על ידי היזם ללא תמורה כלשהי. לאחר קבלת המלצת המנהל יקבע המכון האם השינויים שהיזם נדרש לבצע הינם מהסוג שאינו מזכה את היזם בתמורה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל וקביעות המכון תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

33.9. על אף האמור לעיל, היזם מתחייב לבצע ללא כל תוספת תשלום את כל השינויים הנדרשים כדי לעמוד בכל חוק, תקן, תקן בניה או נוהג מקצועי, וכן שינויים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות בעלי התשתית, הרשויות המוסמכות, רשות כיבוי אש, פיקוד העורף, התאמה לדרישות התכנון וכן התאמה למפרט הטכני ויתר דרישות המכרז, התאמה לתנאי השטח, התאמה לצרכי תפקוד, התאמה לצרכים הנדסיים וכיו"ב או כאלה הנדרשים מסיבות קונסטרוקטיביות על פי עצת יועצים של המכון או של היזם וכל השלמה או שינוי אחר הנדרשים לצורך השלמה סופית ומלאה של הפרויקט. היזם מתחייב לבצע על חשבונו ולא תוספת תשלום את כל העבודות וההוצאות הנוספות הנדרשות עקב השינויים האמורים בסעיף זה, לרבות אלה הכרוכים בתכנון השינויים הנ"ל. למען הסר ספק, מובהר כי גם שינויים שיתבקשו על ידי המכון במהלך התכנון של הפרויקט לא יזכו את היזם בכל תוספת תשלום שהיא, כאמור בגין העבודה הכרוכה בתיקון התכנון.

34. עבודות בניה נוספות

34.1. מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, יהיה המכון רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לאחר השלמת המתחם, להודיע ליזם כי בכוונתו להוסיף ולבנות במתחם תוספת בניה, שאינה כלולה בהגדרת התחייבויותיו של היזם על פי מכרז זה.

כן רשאי המכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע ליזם כי בכוונתו לבצע עבודות חיבור, הסטה או עבודות אחרות הנובעות מהממשק שבין המתחם למבנים הקיימים ולחניונים הקיימים או לתשתיות הנובעות מממשק זה.

34.2. תכנון עבודות הבניה הנוספות יעשה על ידי המכון ועל חשבונו. היזם מתחייב שלא להתנגד, שלא להפריע וכן לשתף פעולה עם המכון בכל הנוגע לתכנון עבודות הבניה הנוספות. היזם יהיה אחראי לכך שכל המתכננים אשר הועסקו מטעמו בביצוע הפרויקט, יתנו את הסכמתם לתכנון של עבודות הבניה הנוספות על ידי המכון או מי מטעמו, ללא כל טענה או דרישה של המתכננים לעניין זה ואגב שיתוף פעולה מלא מצדם. המכון יעשה ככל יכולתו כדי שעבודות מכוח סעיף זה ייעשו מבלי לגרום להפרעה חורגת מהסביר לעבודות בפרויקט.

35. פעולות הכנה לאכלוס המתחם

היזם מתחייב, קודם להשלמת עבודות ההקמה למתחם, לבצע את כלל פעולות טרום האכלוס, כמפורט בהסכם ההפעלה, ובכלל זה:

35.1. להכשיר את צוות ההפעלה מטעמו לפחות חודשיים מראש טרום המועד הצפוי להשלמת המתחם.

- 35.2. לערוך הרשמה לרישום הסטודנטים ומיונם בחדרי המעונות, ולדאוג להחתמת חוזי הרשאה מול הסטודנטים לשנה האקדמית הראשונה או לחלקה, בהתאם להוראות הסכם ההפעלה, ולהחתמת הוראות הקבע לתשלום דמי ההרשאה לשנה זו, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה.
- 35.3. לפעול לשיווק שטחי השירותים הנלווים, ולחתימת חוזי הרשאה לצורך השכרתם ולגביית דמי ההרשאה בגין כך, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה.
- 35.4. לדאוג לקבל את כלל הרישיונות וההיתרים שיידרשו לשם הפעלת ואכלוס המבנה וכן לוודא קיומו של רישיון עסק לכל עסק אשר יופעל על ידו במסגרת הפרויקט או אשר יופעל על ידי בני הרשות בשטחי השירותים הנלווים, ככל שנדרש.
- 35.5. להגיש תכנית תפיסה תפעולית לאישור המכון, בהתאם להנחיות להכנת תכנית תפעול בנוסח **נספח 42**, ובהתאם להוראות הסכם ההפעלה, על נספחיו. היזם מתחייב למסור את טיוטת תכנית התפיסה התפעולית לאישור המנהל בתוך 180 ימים לאחר מתן הודעת הזכייה במכרז, המנהל יעביר את אישורו או הערותיו בתוך 45 יום והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראות המנהל, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפיסה התפעולית וחתומה עליה בתוך 12 חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה במכרז.
- 35.6. מובהר כי אין במתן אישור או הוראות על ידי המנהל כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפיסה התפעולית, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה והסכם ההפעלה על נספחיהם.
- 35.7. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם ההפעלה באשר לביצוע כל יתר הפעולות שיידרש ביצוען טרום אכלוס המתחם.

36. התחייבויות היזם להתקשרות עם חברת תפעול

- 36.1. לצורך הענקת שירותי התפעול והתחזוקה כאמור בהסכם ההפעלה, **נספח 2**, יהיה היזם רשאי להתקשר עם מפעיל משנה מטעמו (להלן: "**חברת התפעול**"). היזם מתחייב לאשר מראש ובכתב את זהות חברת התפעול עם המכון. עוד מתחייב היזם שחברת התפעול תהיה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול הביצוע של שירותי תפעול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כפי שנדרש על פי חוברת המכרז.
- 36.2. ככל שבחר היזם להתקשר עם חברת התפעול כאמור, הוא מתחייב להמציא למכון בתוך שנתיים מיום ממועד מתן הודעת הזכייה במכרז, את כלל המסמכים המפורטים בחוברת המכרז בקשר עם כך, את המסמכים המוכיחים את עמידת חברת התפעול בתנאים הנקובים בחוברת המכרז, את הסכם ההתקשרות שבינו לבין חברת התפעול וכן את הסכמתה של חברת התפעול לספק את השירותים ישירות למכון. היזם מתחייב לכולל בהסכם ההתקשרות שלו עם חברת התפעול את התחייבות חברת התפעול כלפי המכון ביחס לכל הוראות הסכם הפעלה והוראות מפרט תפעול ואחזקה, **נספח 4**.
- 36.3. אם היזם בחר לבצע את שירותי התפעול והתחזוקה במישרין, הוא יהיה רשאי לעשות כן בכפוף לכך ששותף או בעל מניות בו, לפי העניין, שהוא בעל לפחות 50% מהאחזקות ביזם, עומד בתנאי הניסיון הקודם הנדרש לעיל וכן בכפוף לעמידת היזם בעצמו בדרישות כל דין, לרבות כמפורט לעיל. במקרה כזה, ימציא היזם פירוט בדבר ניסיון קודם ביחס לשותף או בעל המניות בו כאמור, וכן כל הרישיונות והאישורים האמורים לעיל, וכן את התחייבות השותף או בעל המניות האמור שלא לחדול מלהחזיק 50% לפחות מהאחזקות ביזם.
- 36.4. לא פעל היזם כאמור בסעיף 36.2 דלעיל או אם זהות חברת התפעול המוצעת אינה לשביעות רצון המכון (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות חוברת המכרז), או אם

המסמכים שמסר היזם לגבי חברת התפעול היו פגומים או חסרים או מכל סיבה אחרת עליה יחליט המכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי הוא ליתן ליזם ארכה של 60 ימים נוספים להשלמת התקשרותו עם חברת התפעול המוצעת או חברת תפעול אחרת או לתקן את הטעון תיקון, הכל על-פי הוראות המכון.

36.5. לא פעל היזם על פי הוראות המכון כאמור בסעיף 36.4 דלעיל או לא אישר המכון את זהות חברת התפעול הנוספת שהוצעה על ידי היזם (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות חוברת המכרז), יהיה רשאי המכון להורות ליזם להתקשר עם חברת תפעול עליה יורה המכון. על היזם יהיה להשלים התקשרותו עם חברת תפעול כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המכון ולהציג במועד זה בפני המכון את הסכם ההתקשרות ואת אישור חברת התפעול בנוסח **נספח 27**. נבחרה חברת התפעול על ידי המכון כאמור, לא יהיה היזם רשאי להעלות כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המכון בקשר עם חברת התפעול.

36.6. נבחרה חברת התפעול עמה התקשר היזם על ידי המכון, יישא היזם בכל הנזקים וההוצאות שנגרמו למכון עקב אי התקשרות היזם במועד עם חברת התפעול מטעמו כנדרש, ולרבות בכל ההוצאות אשר היו כרוכות בהליך בחירת חברת התפעול על ידי המכון. מובהר, כי היזם לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום גם אם התשלומים לחברת התפעול, אשר נבחרה על ידי המכון כאמור יהיו גבוהים מהמתוכנן והיזם יישא, לבדו, במלוא ההפרש.

36.7. על אף כל האמור מובהר, כי שמורה למכון הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר חברת תפעול שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת תפעול או להורות ליזם להתקשר עם חברת תפעול שבחר המכון, אף אם אינם מקיימים את תנאי המכרז על כל מסמכי המכרז. החלטת המכון לפי סעיף זה תתקבל משיקולים סבירים וענייניים.

36.8. על החלפת חברת התפעול, יחולו ההוראות המפורטות, לעניין זה, בהסכם ההפעלה, **נספח 2**.

36.9. חברת התפעול, תשתלב בפעולות היזם הנוגעות לתפעול ולתחזוקה, תיעץ ותסייע בידי היזם, ככל שיידרש, לרבות בתיאום ועל פי דרישותיו של המכון גם במהלך תקופת ההקמה, ככל שיידרש.

36.10. הוראות סעיף זה אינן גורעות מן האמור בסעיף 6.11 להסכם ההפעלה, כמפורט שם.

37. הפסקת עבודה

37.1. המכון או המנהל רשאים להורות ליזם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכל עת ללא יוצא מן הכלל, להפסיק את עבודות ההקמה, כולן או מקצתן, מכל אחת מהסיבות המפורטות בסעיף 37.4 להלן, וזאת לפרק זמן מסוים (לרבות פרקי זמן נוספים לאחר תום פרק הזמן שנקבע) או לצמיתות. היזם מתחייב למלא אחר הוראה כזו של המכון או של המנהל (להלן - "**הוראה להפסקת עבודה**") לאלתר, ובכל מקרה לא יאוחר מאשר בתוך שבעה ימים ממועד קבלת ההוראה להפסקת העבודה.

37.2. מובהר כי המכון או המנהל יוכלו לתת מעת לעת הוראות הפסקת עבודה שתוכנן שונה, הכל לפי שיקול דעתם המוחלט, בהתאם לנסיבות ולהתפתחויות, ולא יהיו מוגבלים או מנועים בדרך כלשהי מלהאריך תוקפה של הוראה להפסקת עבודה או לשנותה (לרבות עריכת שינוי בסוג ההפסקה, היקפה, תקופתה וכד'), לחדש הוראה שפג תוקפה, ליתן הוראה חדשה כלשהי וכיוצא בזה. מובהר כי הוראה להפסקת עבודה לא תחשב כהוראה להפסקת העבודה לצמיתות אלא אם הדבר צוין במפורש ובאופן חד משמעי בהוראה להפסקת עבודה.

37.3. ניתנה הוראה להפסקת עבודה, ינקוט היזם באמצעים להבטחת העבודות והאתר ולהגנתם, לפי הצורך, והכל לשביעות רצונו של המנהל.

37.4. הוראה להפסקת עבודה יכול ותינתן בהתקיים אחת או יותר מהסיבות המפורטות בסעיף זה להלן ויחולו ביחס לכל אחת מהן ההוראות המפורטות בהסכם זה להלן:

37.4.1. סיבות התלויות ביזם:

37.4.1.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, ולרבות במקרה של הפרת הסכם יסודית כלשהי על ידי היזם או אי מילוי כל תנאי או דרישה בהסכם או כאלה החלות על היזם עפ"י דין, יישא היזם בכל העלויות, ההוצאות והנזקים, הישירים והעקיפים, למכון או לרשות המקומית הנובעים מהפסקת העבודה. אין בסעיף זה כדי לצמצם או לגרוע מכל זכויות המכון כנגד היזם בגין הפרת ההסכם כאמור בהסכם זה.

37.4.1.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, הרי שמבלי לגרוע מכל זכויות המכון כאמור בסעיף 37.4.1.1 לעיל, ייערך חשבון עבודה עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעלות העבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, ואשר יוכחו בהתאם לקבלות ששולמו ויוצגו למכון, ותשלום הסכום האמור בקיזוז הפיזי המוסכם הקבוע בסעיף 53 להלן ובקיזוז כל הנזקים וההוצאות שיגרמו למכון בקשר או עקב כך יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי המכון בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט שהעבודה הופסקה בו לצמיתות.

37.4.2. סיבות התלויות במכון

37.4.2.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות במכון, יהיה היזם זכאי לפיזי בגין נזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין אותן הסיבות התלויות במכון ובין נזקיו הישירים כאמור והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את נזקיו. בנוסף, היזם יותיר במקרקעין את כל החומרים שהביא לאתר, אלא אם הורה לו המכון לפנותם. מובהר כי הוראה להפסקת עבודה שאינה לצמיתות, העולה על 15 חודשים (או מספר הוראות להפסקת עבודה בנות 21 יום כל אחת לפחות, המגיעות יחד במצטבר לכדי יותר מ-15 חודשים) מהסיבות המפורטות בסעיף קטן זה, תיחשבנה כהוראה להפסקת עבודה לצמיתות.

37.4.2.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות במכון, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעלויות העבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, בהתאם לקבלות שיוצגו למכון. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמכון החזר

הוצאות ישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כלעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהיו סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

סיבות שאינן תלויות במכון או ביזם

.37.4.3

37.4.3.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במכון או ביזם, יהיה היזם זכאי לפיצוי בגין מחצית מנזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין הנזקים הישירים לבין אותן הסיבות שאינן תלויות במכון או ביזם והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את נזקיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

37.4.3.2. למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לו עקב סיבות שאינן תלויות במכון או ביזם בגין שלושת החודשים הראשונים בהם נגרמו הנזקים בגין סיבות אלה (רק לאחר חלוף 3 חודשים כאמור, יחולו הוראות סעיף 37.4.3.1 דלעיל).

37.4.3.3. מבלי לפגוע באמור בסעיף 37.4.3.2 לעיל, ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במכון או ביזם, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, בהתאם לקבלות שיוצגו למכון. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמכון מחצית החזר הוצאות ישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כאמור לעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהיו תשלום סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

37.4.3.4. היזם יהיה זכאי לתשלומים הקבועים בסעיפים 37.4.1.2, 37.4.2.2 ו-37.4.3.3 לעיל בתנאי ובכפוף לכך שפינה את האתר בהתאם להוראות המנהל ונקט בכל האמצעים שנדרשו על ידי המנהל בקשר עם כך, וכן שהיזם הגיש חשבון סופי בהתאם להוראות הסכם זה לגבי העבודות שבוצעו על ידו עד למועד הפסקת העבודות, בתוך 60 יום מקבלת ההודעה על הפסקת העבודה לצמיתות או מפינוי האתר דלעיל, לפי המאוחר. התשלומים שייגיעו ליזם על פי החשבון הסופי דלעיל, כפי שיאושר על ידי המנהל והמכון, ישולמו ליזם בתוך 90 יום ממועד השלמת עריכת החשבון הסופי ואישורו.

38. מענק ות"ת

38.1. המכון מצהיר כי קיבל את אישור ות"ת להתקשרות בהסכם זה ולמתן מענק ות"ת למכון, כמפורט בנספח 14;

38.2. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם המתייחסות להקמת המתחם, השלמתו ומסירתו לידי המכון ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, ישלם המכון ליזם את "מענק ות"ת" בסך כולל של 12,390,000 ש"ח (במילים: שנים-עשר מיליון ושלוש מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) (כולל מע"מ, ככל שתשלום המענק יחויב במע"מ). למענק ות"ת לא יתווסף כל סכום נוסף לרבות הפרשי מע"מ, במקרה של שינוי שיעור המע"מ ולרבות הפרשי הצמדה מכל סוג או הפרשי שער כלשהם.

38.3. בכפוף להוראות סעיף 38.7 להלן, ישולם מענק ות"ת בסכומים, בשלבים, במועדים ובתנאים המפורטים להלן:

38.3.1. 14 ימים לאחר הצגת היתר בניה להקמת המתחם (ובמקרה של מס' היתרי בניה, ככל שהדבר יותר על ידי המכון – אזי במועד הצגת היתר הבניה האחרון להקמת המתחם) ובכפוף לעמידה בתנאי ההסכם, יעמיד המכון ליזם מקדמה על חשבון מענק ות"ת, בגובה 1/3 ממענק ות"ת (כולל מע"מ) (להלן: "התשלום הראשון של מענק ות"ת").

התשלום הראשון של מענק ות"ת יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר התנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 41 להלן, ובכפוף להעמדת ערבות אוטונומית מאת בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית, נוסח **נספח 43**, בשינויים המחויבים, בגובה התשלום הראשון של מענק ות"ת אשר תימסר למכון כתנאי לביצוע התשלום הראשון של מענק ות"ת (להלן: "ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת"). מובהר כי ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת הינה בנוסף ומבלי לגרוע מערבות ההקמה שתינתן על ידי היזם בהתאם להוראות סעיף 47 להלן.

המכון יהיה רשאי לחלט כל סכום מתוך ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת, בכל מקרה שבו היזם לא מתחיל בביצוע עבודות ההקמה, בהיקף המתחייב לדעת המנהל מלוחות הזמנים, או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות הסכם זה, או כשהוא מפסיק את ביצוען ללא הרשאה בכתב מהמכון ואינו מציינת תוך 72 שעות להוראות בכתב מהמכון להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות.

בסמוך לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם (כולל עבודות איטום כלל גגות ומרתפי המבנים) במלואן ולשביעות רצון המנהל, תושב ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת לידי היזם, ככל שלא חולטה.

על אף האמור, ככל שלא תינתן על ידי היזם ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת, כאמור לעיל, ישולם התשלום הראשון של מענק ות"ת רק לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם לשביעות רצון המנהל.

38.3.2. עם קבלת אישור המנהל בדבר השלמת יציקת רצפת קומה 2 של מגדל המגורים, השלמת עבודות שלד של קומת קרקע ושל מרתפי חניה ושרות בכל המתחם לשביעות רצון המנהל, יעמיד המכון ליזם תשלום נוסף על חשבון מענק ות"ת, בגובה 1/3 ממענק ות"ת (כולל מע"מ) (להלן: "התשלום השני של מענק ות"ת").

התשלום השני של מענק ות"ת יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר התנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 41 להלן.

38.3.3. עם השלמת עבודות הקמת המתחם בהתאם להוראות הסכם זה וקבלת טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר, ישולם ליזם התשלום האחרון על

חשבון מענק ות"ת בגובה 1/3 ממענק ות"ת (כולל מע"מ) (להלן: "התשלום האחרון של מענק ות"ת").

התשלום האחרון יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר התנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 41 להלן.

38.4. מובהר כי אישור המנהל בכתב על השלמת שלב מן השלבים המפורטים בסעיף 38.3 לעיל על ידי היזם, לשביעות רצון המנהל ובהתאם ללוח הזמנים, יהווה תנאי הכרחי לביצוע התשלומים של מענק ות"ת כאמור בסעיף זה.

38.5. המנהל יהא רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, להורות על הפחתת הסכומים הנקובים בסעיף 38.3 לעיל, אחד או יותר, או על דחיית תשלום של חלקים מן הסכומים הנ"ל, במידה שהיזם פיגר בהשלמת שלב, אחד או יותר, מן השלבים המפורטים בסעיף 38.3 לעיל, לעומת לוח הזמנים שנקבע על פי הוראות הסכם זה ונספחיו. ואולם מוסכם כי כל תשלום מבין תשלומי הביניים האמורים הינו על חשבון התמורה המגיעה ליזם ואין בו משום אישור כי היזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו שעד לאותו מועד ובכל שלב או מועד מאוחר יותר יהיו המכון והמנהל רשאים לשוב, לבדוק ולבקר את קיום התחייבויותיו של היזם.

38.6. סכומי מענק ות"ת הקבועים בהסכם זה כוללים מע"מ כדין, לרבות כל שינוי במע"מ כפי שיהיה מעת לעת. במקרה, אשר בו יחול שינוי בשיעורו של מס ערך מוסף לעומת השיעור הקבוע בחוק במועד פרסומו של המכרז – לא ישתנה סכום מענק ות"ת הכולל, והוא יכלול את שיעור המע"מ כפי שיהיה במועד הרלוונטי.

38.7. על אף האמור בכל מקום אחר בסעיף זה, ישולמו תשלומי מענק ות"ת בתום שישים (60) יום ממועד הגשת החשבון לתשלום, ובלבד שהחשבון הוגש לאחר המועד שבו זכאי היזם לתשלום החשבון לפי האמור לעיל. מובהר, כי התשלום בפועל יבוצע כנגד המצאת חשבונית מס כדין (למען הסר ספק, מובהר כי אם לא תוגש חשבונית מס עד למועד הקבוע לתשלום כאמור – ידחה המועד לתשלום וזה יבוצע בתוך שבוע ממועד המצאת החשבונית בפועל, ובכפוף להתקיימות כל התנאים שלעיל, והמכון לא יחויב בכל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית ביצוע התשלום).

38.8. מובהר בזאת כי תשלום סכומי מענק ות"ת לפי הפירוט דלעיל כרוך ותלוי בהעברת התשלומים מאת הות"ת, וכי בכל מקרה שלא יתקבל תשלום כלשהו מידי הות"ת, לא ישולם אותו הסכום ליזם. אי ביצוע תשלום או עיכוב בביצועו בנסיבות המתוארות לעיל לא יהוו הפרה של הסכם זה מצד המכון או יזכו את היזם בסעד כלשהו, ולרבות בסעד של תשלום ריבית או כל סעד אחר.

39. מענק המכון

39.1. בנוסף למענק ות"ת, ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם המתייחסות להקמת המתחם, השלמתו ומסירתו לידי המכון ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, ישלם המכון ליזם את "מענק המכון" בסך כולל של 20,500,000 ש"ח (במילים: עשרים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (כולל מע"מ, ככל שתשלום המענק יחויב במע"מ). למענק המכון **לא** יתווסף כל סכום נוסף לרבות הפרשי מע"מ, במקרה של שינוי שיעור המע"מ ולרבות הפרשי הצמדה או הפרשי שער כלשהם.

39.2. ההוראות החלות על מענק ות"ת בסעיפים 38.3-38.7 בנוגע למועדי התשלום, לשלבי התשלום, לתנאי התשלום (לרבות ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת) ולסכומי התשלום, יחולו בשינויים המחויבים על מענק המכון. נוסח ערבות התשלום הראשון של מענק המכון יהיה זהה לנוסח ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת (נספח 43), ואולם

סכום ערבות התשלום הראשון של מענק המכון יהיה בסך 6,833,333 ₪ (שליש מסכום מענק המכון).

40. מס ערך מוסף

- 40.1 ביחס לכל תשלום המגיע ליזם מהמכון או ממי מטעמו, ואשר נאמר ביחס אליו כי הוא כולל מס ערך מוסף דין, לא תיערך כל התאמה במקרה של שינוי בשיעור המע"מ שיהיה במועד ביצוע התשלום או התשלומים כאמור, לעומת שיעור 17% מע"מ, הקבוע במועד פרסום המכרז.
- 40.2 רכיב המע"מ בכל תשלום ישולם אך ורק בתנאי שהומצאה (כנגד ביצוע התשלום) חשבונית מס כדין. מובהר, כי ככל שלא הומצאה חשבונית מס כדין במועד המיועד לתשלום, יהיה רשאי המכון לדחות או להורות למי מטעמו על דחיית המועד לתשלום רכיב המע"מ בשבוע ממועד המצאת החשבונית (ובלבד שקודם לכך התקיימו כל יתר התנאים לתשלום) וזה ישולם ללא כל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית התשלום.

41. תנאים כלליים לביצוע תשלומים

- 41.1 כנגד וכתנאי לביצוע כל תשלום ליזם, ימציא היזם למכון חשבונית מס בגין אותו תשלום, במועדים המפורטים בהסכם זה.
- 41.2 כל תשלום שמועד פירעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון הבא לאחריו.
- 41.3 איחור בתשלום על ידי המכון, מכל סוג שהוא, שאינו עולה על 90 יום מהמועד שנקבע לביצועו, לא ייחשב כהפרת תנאי הסכם זה על ידי המכון ואולם, במקרה של איחור העולה על 10 ימים מהמועד שנקבע לביצועו, ישלם המכון ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי (רגילה) עבור תקופת האיחור. איחור בתשלום העולה על 90 יום, יחויב בתשלום ריבית לפי חוק פסיקת ריבית, תשכ"א-1961, בלבד.
- 41.4 איחור בתשלומים על ידי צדדי ג', לרבות הסטודנטים או בני הרשות בשטחי השירותים הנלווים, לרבות אי תשלום, לא ייחשב ולא יהווה הפרה של המכון, ועל היזם לשאת בכל הסיכונים הנובעים מאי ביצוע תשלומים על ידי גורמים אלו.
- 41.5 במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים ליזם, ימציא היזם למכון או למי שהמכון יורה עליו צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי חוק מע"מ, וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 41.6 הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים וכיוצ"ב), יידחה תשלום הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להיות משולם אלמלא האיחור, או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש אליו הוצמד אותו תשלום, ככל שהוצמד, בתקופת האיחור). מובהר כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את היזם בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

42. התחייבויות היזם בקשר לנזקי גוף ורכוש בתקופת ההקמה

- 42.1. היזם מתחייב לקבל על עצמו את כל האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שייגרם תוך כדי או עקב ביצוע עבודות ההקמה או בקשר לכך, לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף משפטי כלשהו, כולל, ומבלי לגרוע מכלליות הני"ל, אנשים המבקרים או העובדים באתר או המשתמשים בו. כמו כן, יהיה היזם אחראי כלפי כל צד שלישי לנזקים שיגרמו תוך כדי ביצוע העבודות או בקשר לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לנקוט בכל הצעדים הסבירים למניעת כל נזק כני"ל.
- 42.2. היזם מתחייב לשפות את המכון בגין כל סכום או הוצאה שישלם או יוציא בגין כל נזק לצד שלישי שהיזם אחראי לו כאמור לעיל. השיפוי משמעו שהיזם ישלם תחת המכון כל סכום שהמכון יידרש לשלם וזאת מיד לדרישת המכון. כל סכום שישולם על ידי המכון יראוהו כחוב המגיע למכון מהיזם לפי הסכם זה. היזם יהיה זכאי להתגונן בפני תביעה שתוגש נגד המכון, לרבות בערעור.
- 42.3. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצויים המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר המועסק על ידי היזם או הנמצא בשירותו של היזם או המופעל במישרין או בעקיפין על ידי היזם, שנפגע כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות או תוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק והאחריות. התחייבות היזם על פי סעיף זה אינה גורעת מזכות השיבוב של היזם כלפי הגורם שגרם את הנזק, ככל שהנזק נגרם במתכוון.

43. התחייבויות היזם בדבר נזקים ותיקונים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה

- 43.1. היזם מתחייב, מיום העמדת האתר, כולו או מקצתו, לרשותו של היזם ועד להשלמת עבודות ההקמה ומסירת הפרויקט בהתאם להסכם זה, לשמור על המתחם ועל העבודות שנעשות וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי היזם לאתר או שהועמדו לרשות היזם, ככל שהועמדו, לצורכי ביצוע העבודות על ידי המכון או המנהל, ולשמירת חומרים וציוד שהובאו לאתר על ידי המכון או על ידי קבלנים אחרים לצרכים אחרים. היזם מתחייב, בכל מקרה של נזק או אבדן לעבודות או לציוד או לחומרים כלעיל, הנובע מסיבה כלשהי, לתקן את הנזק על חשבונו בתוך שבעה ימים מקרות הנזק, או בתוך מועד אחר לפי קביעת המנהל, בהתאם לנסיבות המקרה, ועליו להביא לידי כך ששם השלמת הפרויקט ומסירתו יהא הכלל במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות היזם בתקופת ההפעלה. במקרה שהנזק או האובדן אינם ניתנים לתיקון, לפי שיקול דעתו של המנהל, יפצה או ישפה היזם את המכון בשל כל נזק או אובדן כאמור. התחייבות היזם על פי סעיף זה אינה גורעת מזכות השיבוב של היזם כלפי הגורם שגרם את הנזק.
- 43.2. היזם מתחייב שכל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים, קו מים, קירות תומכים, תשתיות אחרות לרבות תשתיות תקשורת וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים או לגדר שמסביב לאתר או לפיתוח הגובלים באתר העבודה או למבנים הקיימים או לבניינים סמוכים אחרים, שנגרמו על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות ההקמה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על ידו ועל חשבונו בתוך זמן סביר ובאופן היעיל ביותר לשביעות רצון המנהל ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על מתקנים או תשתיות כאמור.
- 43.3. הוראות סעיפים 42-43 לעיל יחולו גם על כל נזק שנגרם על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק שבוצעו על ידי היזם, אף לאחר קבלת תעודת השלמה.

44. התחייבויות היזם לשחרור המכון מאחריות חוזית ונזיקית

- 44.1. המכון או כל אדם או גוף מאוגד, הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמו של המכון בכל העניינים המפורטים או הנוגעים להסכם זה או לביצועו (לרבות המנהל, המפקח, יועצים וכד') לא יישא בשום אחריות אישית כלפי היזם או כלפי אדם אחר למעט בגין פעולה או מחדל שבוצעו בזדון והיזם מוותר מראש על כל עילת תביעה נגד מי מהנ"ל, הנובעת מהעניינים המפורטים לעיל.
- 44.2. מבוטל.
- 44.3. המכון וכל הפועל מטעמו (למעט היזם) לא יחשבו כמחזיקים לצורך דיני הנזיקין ולא יהיו אחראים לכל נזק או הוצאה שייגרמו ליזם או למי מטעמו או לעסקו או לרכושו, אלא אם הנזק נגרם כתוצאה מרשלנות של המכון או של מי מטעמו.
- 44.4. מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה בקשר עם התחייבויות היזם ואחריות היזם לגבי עבודות ההקמה, מוסכם בזאת כי אם תוגש כנגד המכון תביעה כלשהי על ידי אדם או גוף כלשהו, בגין אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות היזם על פי חוזים שהתקשר בהם בקשר לפרויקט, או בגין נזק כלשהו לגוף או לרכוש או לתשתית, כאמור בסעיפים 42-43, יהיה המכון רשאי לצרף את היזם בתור צד שלישי לכל תביעה כנ"ל והיזם יהיה אחראי לשפות את המכון בגין כל החלטה או פסק דין שיינתן על ידי בית משפט או על ידי בורר, לפי העניין. לחילופין, ולפי שיקול דעתו של המכון, היזם מתחייב, לפי דרישת המכון, לקבל על עצמו ועל חשבונו את ניהול ההגנה, ומובהר כי האחריות המוחלטת לניהול ההליכים המשפטיים ולתוצאותיהם תחול על היזם. היזם זכאי להתגונן בפני תביעה שתוגש נגד המכון, לרבות בערעור.

45. התחייבויות היזם בנוגע להסבת ההסכם

- 45.1. היזם מתחייב שלא להסב או להעביר לאחר את התחייבויותיו או זכויותיו על פי ההסכם, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה – אלא אם כן קיבל לכך הסכמה של המכון מראש ובכתב. בהעדר הסכמה מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף שהוא לכל ניסיון העברה, הסבה, או מסירה של ההסכם, כולו או מקצתו. הסכמת המכון כאמור לעיל לא תשחרר את היזם מאחריותו כלפיה למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויותיו על פי ההסכם זה.
- אין באמור כדי לגרוע או לסתור את מחויבותו של היזם להתקשר עם הקבלן הראשי או את זכותו של היזם להתקשר עם חברת התפעול, הכל כפי שהוצע על ידי היזם במסגרת הצעתו ובכפוף לעמידת הקבלן הראשי ולעמידת חברת התפעול (ולרבות יועצים או קבלני משנה מטעם מי מאלו), לפי העניין, בדרישות המפורטות בהסכם זה, וכן בכפוף לקיום התנאים שלהלן:
- 45.1.1. מסירתה של עבודה כלשהי על ידי היזם לקבלן הראשי או לחברת התפעול או לקבלן משנה או ליועץ מטעמו לא תפטור ולא תשחרר את היזם מאחריותו ומחובה כלשהי מחובותיו על פי ההסכם והוא בלבד יהיה אחראי לכל מעשה או מחדל של הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה, היועץ, באי כוחם ועובדיהם.
- 45.1.2. כל המגעים עם הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה או יועץ יתנהלו באמצעות היזם בלבד.
- 45.1.3. המכון יהיה רשאי, בכל שלב שהוא, להורות על הפסקת עבודת הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה או היועץ של מי מהם על ידי מתן הודעה בכתב על כך ליזם והיזם מתחייב לדאוג להפסיק, מיד עם קבלת

הודעה כזו, את עבודת איזה מהגורמים הנ"ל. מתן הוראת הפסקה כזו לא תיצור איזו עילת תביעה של היזם או של איזה מהגורמים הנ"ל כלפי המכון. הוראת המכון לפי סעיף זה תהיה סבירה ועניינית.

45.1.4 למכון הזכות בכל עת להורות ליזם להחליף קבלן משנה/יועץ וזאת ללא צורך בהנמקה כלשהי. היזם ימלא אחר דרישות המכון ללא כל דיחוי ויהיה מנוע מלהעלות כל דרישה או תביעה כנגד המכון בכל מקרה של דרישה כאמור. הוראת המכון לפי סעיף זה תהיה סבירה ועניינית.

45.1.5 בהסכם עם הקבלן הראשי, חברת התפעול וכל קבלן משנה/יועץ, יופיע סעיף לפיו מותר כל אחד מאלו על כל זכות עיכבון, לרבות על חלקי העבודה שביצע, חומרים, ציוד, תכניות, מסמכי עבודה וכיו"ב וכן סעיף לפיו כל אחד מאלו לא יהיה זכאי לתבוע את המכון בגין כל עילה שהיא.

45.1.6 כמו כן תיכלל בכל הסכם כאמור הוראה לפיה המכון רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות או להוסיף על העבודות או התכנון שהוכן על ידי הקבלן הראשי או חברת התפעול או קבלן המשנה/היועץ לפי שיקול דעתו ולצרכי או בקשר לפרויקט, לרבות לצורך שינויים או ביצוע עבודות או בניה נוספת ללא כל צורך בהסכמה או בתיאום עם הקבלן הראשי או חברת התפעול או קבלן המשנה או היועץ. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות היזם לקבלת תשלום במקרה של שינויים ו/או תוספות לתכולת העבודה, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה.

45.1.7 על היזם בלבד תהיה האחריות הכוללת והמלאה לביצוע העבודות בשלמותן ולהשלמת המתחם, לשביעות רצונו המלאה של המכון.

45.1.8 כל קבלן משנה מטעם הקבלן הראשי או מטעם חברת התפעול יעמוד בדרישות המפורטות בסעיף 14 להסכם זה ביחס לקבלן הראשי או ביחס לחברת התפעול, לפי העניין, ולרבות בדרישות לקיומם של רישיונות כדן, היעדר הרשעות וכיו"ב.

46. התחייבויות היזם למניעת שעבודים ועיקולים

46.1 היזם מתחייב לא לשעבד, לא למשכן ולא להמחות בכל צורה שהיא במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, את זכויותיו על פי הסכם זה או את החומרים, המתקנים, הכלים והציוד המיועדים לביצוע העבודות או המובאים או המופעלים על ידו בפרויקט. מובהר, כי בהיעדר הסכמה מראש ובכתב של המכון, היזם אינו יכול לבצע כל פעולה מן הפעולות האמורות לעיל וכמו כן לא יהיה כל תוקף שהוא לכל ניסיון לשעבד, למשכן או להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה או את החומרים, המתקנים, הכלים והציוד המיועדים לביצוע העבודות כאמור.

46.2 על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי, לאחר קבלת הסכמתו של המכון מראש ובכתב, לשעבד ולהמחות את זכויותיו החוזיות לקבלת תשלומים על פי הסכם זה או את התשלומים שישולמו על פיו לגוף המממן, כאמור בסעיף 11.

46.3 היזם מתחייב, בכל מקרה שיוטל עיקול או שעבוד או משכון על זכויות היזם לפי הסכם זה או על הציוד או בכל מקרה שתהיה תביעה או טענה מצד שלישי כלשהו נגד זכות היזם בציוד או בכל הקשור אליו, לגרום לכך שכל עיקול או תביעה כני"ל יוסרו, על חשבונו, לא יאוחר מתום 30 יום מיום הטלת העיקול, או מיום קבלת התביעה או הטענה וכי עד להסרת העיקול, התביעה או הטענה לא ייגרמו למכון עקב העיקול, התביעה או הטענה כל נזק או כל הפרעה בביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה או במימוש זכויות המכון על פיו.

47. ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה

- 47.1. להבטחת המילוי המלא והמדויק של התחייבויות היזם בנוגע להקמת המתחם, מתחייב היזם להמציא למכון, בתוך 14 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה במכרז, ערבות אוטונומית בלתי מותנית בנוסח **נספח 35** (להלן: "ערבות ההקמה").
- 47.2. ערבות ההקמה תהא בסכום של 9,500,000 ש"ח (במילים: תשעה וחצי מיליון שקלים חדשים) וצמודה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו לעיל.
- 47.3. היזם יאריך את תוקפה של ערבות ההקמה מעת לעת ועד 90 יום לאחר קבלת תעודת השלמה וימציא למכון כתב הארכה מתאים, עד 30 יום לפני תום תוקפה של הערבות שבתוקף.
- 47.4. המכון יהיה רשאי לחלט את ערבות ההקמה ולתבוע את הסכום הנקוב בה במלואו או בחלקו, לפי שיקול דעתו, בכל עת שלדעת המכון הפר היזם את התחייבויותיו בהסכם זה, או כל חלק מהן, או בכל מקרה בו יגיע למכון סכום כלשהו מהיזם מכוח הסכם זה. מימוש ערבות ההקמה יעשה בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 14 ימים.
- 47.5. מומשה ערבות ההקמה, כולה או מקצתה, מתחייב היזם להשלימה לסכומה טרם מימוש הערבות או מימוש מקצתה, וזאת באופן מידי ולא יאוחר משלושה ימים מיום המימוש.
- 47.6. בכל מקרה הערבות הנ"ל לא תבוטל אלא בכפוף לכך שימסור היזם למכון את ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה לתקופת ההפעלה, כאמור בהסכם ההפעלה, **נספח 2**, ובתנאי מוקדם שהיזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לאותו מועד.
- 47.7. אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים למכון, לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם על פי מסמכי המכרז.
- 47.8. זכויות המכון על פי סעיף זה יהיו קודמות לכל זכויות צד ג' כלשהו לרבות כל שעבוד, עיקול, עיכוב וכיו"ב ולרבות זכויות הגוף המממן, אשר יעניק מימון לביצוע הפרויקט (ככל שיהיה כזה).
- 47.9. יזם שיבחר לא לחתום על הסכם מימון בנקאי או ליווי פיננסי לצורך ביצוע הפרויקט, ועמד בכל התנאים הקבועים לכך לפי סעיף 11.3 לעיל, ובפרט הגיש עם הצעתו מכתב יכולות בנוסח **נספח 47** וכתב התחייבות בלתי חוזרת בנוסח **נספח 48**, ומסר למכון ערבות הקמה מוגדלת בנוסח **נספח 35א**, כהגדרתה בסעיף 11.3.2 לעיל ובהתאם לתנאים הקבועים שם, יהיה רשאי להפחית את סכום ערבות ההקמה המוגדלת, בתנאים ובהתאם למועדים המפורטים להלן:
- 47.9.1. לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם (כולל עבודות איטום כלל גגות ומרתפי המבנים) במלואן ולשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 20% מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 32 מיליון ש"ח);
- 47.9.2. לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות עיצוב וטיח בכל המתחם במלואן ולשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 25% נוספים מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 22 מיליון ש"ח);
- 47.9.3. לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות חיפוי חוץ והתקנת אלומיניום בכל המתחם במלואן לשביעות רצון המנהל – יהיה היזם רשאי להפחית 25% נוספים מסכום ערבות ההקמה המוגדלת (כך שזו תעמוד על סך 12 מיליון ש"ח);

- 47.9.4. עם השלמת עבודות הקמת המתחם בהתאם להוראות הסכם ההקמה, קבלת טופס 4 ואישור אכלוס ובכפוף לכך שהיזם ימסור למכון את ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה לתקופת ההפעלה כאמור בהסכם ההפעלה – תושב ערבות ההקמה המוגדלת ליזם.
- 47.10. בכפוף לאמור בסעיף 47.9 לעיל, כל יתר ההוראות בהסכם ההקמה הנוגעות לערבות ההקמה, ובפרט כל יתר הוראות סעיף 47 להסכם ההקמה, יחולו גם על ערבות ההקמה המוגדלת.
- 47.11. העמדת ערבות הקמה מוגדלת על ידי היזם, לא גורעת מכל הוראה אחרת במסמכי המכרז בנוגע להעמדת ערבויות אחרות שעל היזם להעמיד בנוסף לערבות ההקמה, ובפרט אינה גורעת מחובת היזם להעמיד ערבויות לתשלומים הראשוניים של מענק המכון ושל מענק ות"ת, בהתאם להוראות הסכם זה. דהיינו, החובה למסור ערבות הקמה או ערבות הקמה מוגדלת, לפי העניין, היא **בנוסף** לחובה למסור את ערבות התשלום הראשון של מענק ות"ת (בהתאם לסעיף 38.3.1 לעיל), **ובנוסף** לחובה למסור את הערבות לתשלום הראשון של מענק המכון (בהתאם לסעיף 39.2 לעיל).

48. התחייבויות היזם בדבר ביטוח בתקופת ההקמה

- 48.1. היזם מתחייב, מבלי לגרוע מאחריותו לפי כל דין ולפי הסכם זה, לערוך ולקיים על חשבונו, בעצמו או באמצעות הקבלן הראשי, למשך כל תקופת ההקמה (ולתקופות הנוספות כמפורט בהמשך), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל, את הביטוחים הבאים (להלן: "**ביטוחי היזם**"):
- 48.1.1. ביטוח הקמה / כל הסיכונים עבודות קבלניות – (פרק א' + פרק ב' + פרק ג') על שם המכון, היזם, הקבלן הראשי, קבלנים וקבלני משנה, מנהלי ומפקחי העבודות, למעט לגבי אחריותם המקצועית, למשך כל תקופת ביצוע העבודות נשוא הפרויקט ולמשך תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים מתום ביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 1 לאישור עריכת הביטוח המצורף **כנספח 41** להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי העבודות**").
- 48.1.2. ביטוח "אש מורחב" – בגין הציוד ויתר הרכוש המובא על ידי היזם או מי מטעמו לאתר והמשמש לביצוע הפרויקט, ואשר לא נועד להיות חלק בלתי נפרד מהפרויקט, כמפורט בסעיף 2 לאישור עריכת ביטוחי העבודות.
- 48.1.3. ביטוח כל הסיכונים ציוד מכני הנדסי – כמפורט בסעיף 3 לאישור עריכת ביטוחי העבודות, לרבות חבות כלפי צד שלישי בגינו.
- 48.1.4. ביטוח חבות מוצר – כמפורט בסעיף 5 לאישור עריכת ביטוחי העבודות, בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 4,000,000 (ארבעה מיליון) דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח. לחילופין – ביטוח חבות מוצר משולב עם אחריות מקצועית - כמפורט בסעיף 5 לאישור עריכת ביטוחי העבודות, בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח. היזם מתחייב לערוך את הביטוח כאמור החל ממועד קבלת תעודת השלמה מלאה או חלקית וכל עוד חלה על עליו או על הקבלן הראשי חבות שבדין.
- 48.1.5. ביטוח אחריות מקצועית – בגין שירותי הקמה, תפעול ומימון בגבולות אחריות של 4,000,000 (ארבעה מיליון) דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח; לחילופין: ביטוח אחריות מקצועית משולב עם חבות מוצר – בגין שירותי הקמה, תפעול ומימון בגבולות אחריות של 8,000,000 (שמונה

מיליון) דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח; והכל כמפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי העבודות. היזם מתחייב להחזיק ביטוח זה בתוקף לאורך כל תקופת ההקמה וכל עוד חלה עליו או על הקבלן הראשי חבות שבדין.

48.1.6. על אף האמור, היזם רשאי שלא לערוך את הביטוחים בסעיף 48.1.2 ו-48.1.3, במלואם ו/או בחלקם, אולם הפטור בסעיף 48.9 יחול כאילו נערכו הביטוחים במלואם, והיזם ישחרר את המכון מכל נזק לרכוש כאמור לעיל.

48.2. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות חוזה זה לעניין הסבת החוזה, ובמקרה בו העבודות נשוא חוזה זה במלואן או בחלקן, יבוצעו על ידי הקבלן הראשי או קבלני משנה מטעם הקבלן הראשי, מתחייב היזם לדרוש מהקבלן הראשי לוודא כי פוליסות הביטוח שלהם לא תפחתנה מהמקובל לעבודות בסדר גודל וסוג סיכון רלוונטיים, בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות עמם, והעניין יהיה באחריות ושיקול דעת היזם. בכל מקרה, האחריות כלפי המכון לגבי קבלני המשנה תחול על היזם.

48.3. כן מתחייב היזם לערוך ולקיים באמצעות הקבלן מטעמו, על חשבונו, למשך כל תקופת ההקמה, את שאר הביטוחים וההתחייבויות הדרושים או הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומים לביטוח לאומי ולרבות ביטוח חובה לכל כלי הרכב המשמשים לצורך ביצוע הפרויקט או העבודות או השירותים נשואו או המובאים על ידי היזם או הקבלן הראשי לאתר העבודה וכן ביטוח צד שלישי לכלי הרכב האמורים בסכום שלא יפחת מסך 1,000,000 (במיליון) ש"ח לכל כלי רכב. לחלופין, היזם יהיה רשאי לערוך ביטוח משולב (עם כיסוי אחריות כלפי צד ג'), ובלבד שגבולות האחריות בביטוח משולב זה לא יפחתו מ- 5,000,000 (במיליון) חמישה מיליון) דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח.

48.4. מובהר כי ביטוחי היזם יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המכון.

48.5. מובהר ומוסכם בזאת כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי היזם, כמפורט לעיל, הינם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על היזם. היזם מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כלפי המכון או מי מטעמו בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

48.6. ללא צורך בכל דרישה מצד המכון, מתחייב היזם להמציא לידי המכון, לפני תחילת ביצוע הפרויקט או העבודות נשואו וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת ביטוחי העבודות, **נספח 41** להסכם זה, כשהוא חתום בידי מבטחו ולשביעות רצון המכון.

48.7. בתום תקופת הביטוח, מתחייב היזם להמציא לידי המכון, על פי בקשתו, אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת/חידוש תוקף ביטוחי היזם לתקופת ביטוח נוספת ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ולגבי ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר, כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות.

48.8. מבלי לגרוע מהאמור, ובמקרה בו תוגש נגד המכון תביעה בקשר לעבודות הפרויקט נשוא הסכם זה, מתחייב היזם להמציא למכון, תוך זמן סביר מדרישתו, את העתקי פוליסות הביטוח הרלוונטיות.

48.9. היזם פוטר את המכון או מי מטעמו (לרבות עובדיו, מנהליו, אנשי הסגל והסטודנטים) מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש המובא על ידו או מי מטעמו לאתר והמשמש לביצוע הפרויקט, לרבות אובדן או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחיו כמפורט בסעיף 48.1 דלעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים האמורים), ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן או נזק כאמור. פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

48.10. היזם מתחייב כי תגמולי הביטוח שישולמו בגין כל אובדן או נזק במסגרת הביטוח על פי סעיף 48.1.1 דלעיל ואשר סכומם אינו עולה על סך 2,000,000 (שני מיליון) דולר ארה"ב

למקרה, ישולמו לו וישמשו לשיקום וכינון הנזק והשלמת ביצוע הפרויקט. היזם מתחייב כי תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק בסכום שהינו מעל לסכום של 2,000,000 (שני מיליון) דולר ארה"ב ישולמו למכון וישמשו לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת ביצוע הפרויקט.

48.11. היזם מתחייב לשפות או לפצות את המכון בגין כל אובדן או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב עבודות הפרויקט שבוצעו על ידי היזם או כל קבלן או יועץ מטעמו, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

48.12. אם לדעת היזם יש צורך בעריכת ביטוחי רכוש נוספים או משלימים לביטוחי הקבלן המפורטים בהסכם זה, רשאי היזם לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים או המשלימים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי המכון הרלוונטי להסכם זה ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי המכון או מי מטעמו (למעט במקרה בו אדם גרם לנזק בזדון). כל ביטוח חבות נוסף או משלים, הרלוונטי להסכם זה, יורחב לכלול את המכון כמבוטח נוסף (כמזמין העבודות) לעניין אחריות למעשי או מחדלי היזם או מי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת, ולמעט לעניין ביטוח אחריות מקצועית.

48.13. בכל מקום בו נקוב בסעיף זה או בנספח הביטוח, סכום במטבע דולר ארה"ב, יהיה היזם רשאי להמירו לשקלים חדשים לפי שער חליפין של 1 דולר ארה"ב = 4 ש"ח.

48.14. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, היזם יישא בנזקים שבאחריותו על פי דין, ובשום מקרה הוא לא יישא בנזקים שנגרמו כתוצאה ממעשה זדון של המכון וכל הבאים מטעמו.

49. תחולת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970

על הפרת הסכם זה, אך בכפוף להוראותיו, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של המכון על פי ההסכם על נספחיו.

50. התניית מחויבות המכון

מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות המכון לפי הסכם זה מותנה בכך שהיזם יקיים את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה שהיזם איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המכון, יתיר הדבר למכון לעכב ביצוע כל התחייבות מהתחייבויותיו.

51. הפרת ההסכם וביטולו

51.1. המקרים המפורטים להלן יחשבו להפרה יסודית של הסכם זה מצד היזם, וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה או על פי דין:

51.1.1. אי עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 5.

51.1.2. אי עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 18.1.

51.1.3. כשהיזם לא מתחיל בביצוע העבודות במועד שנקבע לכך, בהיקף המתחייב לדעת המנהל מלוחות הזמנים, או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות הסכם זה, או כשהוא מפסיק את ביצוען ללא הרשאה בכתב מהמכון ואינו מציית תוך 72 שעות להוראות בכתב מהמכון להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות.

- 51.1.4. במקרה שהוגשה כנגד היזם, כנגד שותף ביזם או כנגד בעל מניות ביזם, עליו הסתמך היזם בהצעתו למכרז, בקשה לבית משפט להקפאת הליכים או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק היזם או לכינוס נכסים, אשר לא הוסרו כליל בתוך 60 ימים ממועד הגשתם או הוצאתם לפי העניין או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים או שהיזם עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות או הצווים כאמור ניתנו לבקשת היזם או בהסכמתו.
- 51.1.5. במקרה שיוטל עיקול על נכסי היזם, על נכסי שותף ביזם או על נכסי בעל מניות ביזם, עליו הסתמך היזם בהצעתו למכרז, או על כל חלק מהם, או על כספים המגיעים ליזם או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.
- 51.1.6. כשהיזם ינסה להסב או ינסה להמחות או ינסה לשעבד (לרבות במקרה שעלה בידו לבצע פעולות אלה) את זכויותיו לפי ההסכם, כולן או מקצתן, לאחר, ללא קבלת הסכמת המכון מראש ובכתב.
- 51.1.7. כשהיזם לא מסר למכון את ערבות ההקמה בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה או חילוט כל חלק ממנה, ובלבד שהמכון נתן התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והיזם לא ביצע את התיקון.
- 51.1.8. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה או לא המציא למכון העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה, ובלבד שהמכון נתן התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.
- 51.1.9. במקרה שטיב העבודה לא ישיב את רצון המנהל או המפקח והיזם לא ישפר טיב זה לאחר שקיבל הודעה בכתב מהמנהל בה נדרש היזם לשפר את טיב העבודה בתוך 30 יום.
- 51.1.10. כשיש בידי המכון הוכחות להנחת דעתו כי היזם מתרשל בביצוע ההסכם, בין בטיב החומרים, בין ברמת הביצוע ובין בארגון וניהול עבודות, או אינו מבצע את העבודות בהתאם לתכניות וללוח הזמנים ולמפרטים, ובלבד שהמכון נתן התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.
- 51.1.11. כשהיזם אינו מציית להוראות המכון להחליף או לסלק מהאתר את הקבלן הראשי או כל קבלן משנה או מנהל ביצוע או מנהל עבודה או כל מועסק אחר אשר עבודתם אינה לשביעות רצון המכון או המנהל.
- 51.1.12. כשהקבלן הראשי או היזם או השותף ביזם או בעל מניות ביזם, אשר עליו הסתמך היזם בהצעתו למכרז, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת המנהל כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 51.1.13. כשיש בידי המכון הוכחות להנחת דעתו כי היזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

- 51.1.14. כשהיזם לא ביצע או עיכב ביצועה של הוראה לביצוע שינויים בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שהמכון נתן התראה בת 14 ימים בכתב ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.
- 51.1.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים לאחר מתן התראה בכתב מיום שנדרש על ידי המכון לעשות זאת.
- 51.1.16. כשמופרים, לפי שיקול דעת המכון, הסכם הקבלנות או הסכם המימון וההפרה לא תוקנה בתוך 21 ימים לאחר מתן התראה בכתב.
- 51.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית יהיה המכון רשאי, לאחר מתן הודעה מראש של 14 יום ליזם, לבטל הסכם זה.
- 51.3. מובהר כי הפרה יסודית של הסכם זה משמעה גם הפרה יסודית של הסכם ההפעלה, על כל המשתמע מכך.
- 51.4. בוטל ההסכם או קמה למכון עילה לבטלו, יהיה המכון רשאי לשלם ישירות לקבלן הראשי של היזם או מבצעי עבודות או שירותים אחרים במתחם או בקשר אליו, סכומים שמגיעים להם מאת היזם באותה עת (לרבות חובות עבר) וזאת על מנת לאפשר המשך של ביצוע העבודות או השירותים כאמור וצמצום נזקי המכון. מובהר כי הוראות אלה ייחשבו כהמחאת זכות ספציפית של המכון כלפי אותם מבצעי עבודות ולגבי הכספים כאמור והוראה בלתי חוזרת של היזם למכון לשלם את הכספים כאמור למבצעי העבודות. עוד מובהר, כי כל סכום שישולם על ידי המכון כאמור ייחשב כחוב של היזם למכון.
- 51.5. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המכון כלפי היזם לפי הסכם זה או לפי דין.

52. סילוק יד היזם

- 52.1. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 51 לעיל, יהיה המכון רשאי לסלק ידו של היזם וכל מי מטעמו (כולם או חלקם) מהמתחם, ולמנוע מהיזם וכל מי מטעמו (כולם או חלקם) מלהמשיך ולבצע במתחם עבודה כלשהי, ולהשלים במקום היזם או כל מי מטעמו את העבודות או כל חלק מהן בעצמו או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שהובאו על ידי היזם ולאחר מכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למכון מהיזם לפי ההסכם.
- 52.2. בכל מקרה שהמכון ישתמש בזכותו לסילוק ידו של היזם מן המתחם או מהאתר, תפקע לאלתר זכות היזם כבר-רשות באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיינה בלעדית למכון. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין.
- 52.3. עם פקיעת זכות בר-הרשות כאמור לעיל, מתחייב היזם לסלק ידו מן המתחם או מחלקם ממנו לאלתר ולהשאיר בהם את כל החומרים, המוצרים והציוד שהובאו על ידו לאתר, ואלה יעברו לבעלות המכון ולחזקתו, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.
- 52.4. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כי אין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר או המתחם או חומרים וציוד הנמצאים בו והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב או צו מניעה או צו אכיפה או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את המכון מתפיסת האתר והשלמת העבודות.

- 52.5. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהאתר כאמור לעיל, יהיה המכון זכאי לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד וללא מתן ערובה או התחייבות שימנע מן היזם וכל מי מטעמו מלהימצא באתר או להפריע להמשך העבודה או להוציא את החומרים, המוצרים והציוד שיהיו באתר.
- 52.6. האמור בהסכם זה לא יטיל על המכון חובה להשלים את העבודות והמכון יהיה זכאי למלוא הפיצוי המוסכם ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין אם החליט המכון להשלים את העבודות ובין אם לאו.

53. פיצויים מוסכמים

- 53.1. היזם מתחייב, ככל שלא ישלים את העבודות בהתאם להוראות הסכם זה בתוך תקופת ההקמה, לשלם למכון סך פיצוי לפי ההוראות כדלקמן:
- 53.1.1. באיחור של עד 60 ימים, לא יחויב היזם בתשלום כל פיצוי, ואולם היזם יישא בכל סנקציה או קנס או כל תשלום או הוצאה אחרת שיחולו בגין איחור כזה, על ידי ות"ת או על ידי כל רשות אחרת. במקרה שבו יחויב המכון בתשלום כלשהו או בהוצאה כלשהי על ידי הרשות/הרשויות כאמור, ישפה היזם את המכון בגין כך מיד עם קבלת דרישתו הראשונה.
- 53.1.2. באיחור של למעלה מ- 60 יום מהמועד שנקבע להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה, ישלם היזם למכון סך של 5,000 ש"ח (במילים: חמשת-אלפים שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס, בגין כל יום של איחור, החל מהיום הראשון לאיחור ועד למועד השלמתו בפועל.
- 53.2. בוטל הסכם זה על ידי המכון עקב הפרתו על ידי היזם, לרבות במקרה של הפסקת עבודה לצמיתות כאמור בסעיף 37.4.1.2, ישלם היזם למכון פיצוי מוסכם בסך של 7,500,000 ש"ח (במילים: שבעה מיליון וחצי שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- 53.3. הצדדים מצהירים כי קבעו את הסכומים הקבועים בסעיפים 53.1 ו-53.2 לאחר ששקלו בתום לב ובאופן סביר, ומצאו כי סכומים אלה ישקפו את הנזק המינימאלי הצפוי למכון עקב עיכוב היזם או ביטול ההסכם בהתאמה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים המוקנים למכון עפ"י הסכם זה או הדין.
- 53.4. אין בזכותו של המכון לקבל את הפיצויים המוסכמים כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו לתבוע בנוסף ובמצטבר לפיצוי המוסכם כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב עיכוב או ביטול ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין.

54. שיפוי וקיזוז

- 54.1. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המכון, הרי שבכל מקרה בו לא ימלא היזם אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי הסכם זה או הסכם ההפעלה, לרבות התחייבות לבצע עבודות, תיקונים, השלמות או פעולה אחרת כלשהי, בין במשך תקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק ובין בכל זמן אחר שהוא בתקופת ההתקשרות, יהיה המכון רשאי לבצע פעולות אלה בעצמו, על ידי קבלן מטעמו או בכל דרך אחרת.
- 54.2. בכל מקרה כאמור בסעיף 54.1 לעיל או בכל מקרה אחר בו המכון ישלם לצד ג' כלשהו במקום או על חשבון היזם כל תשלום שהוא ומכל סיבה שהיא הקשורה בפרויקט, מתחייב היזם להחזיר למכון או לשפות אותו בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, ולא יאוחר מ- 14 ימים ממשלוח דרישת המכון, בצירוף מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל

לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכון בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום ע"י המכון ועד למועד בו החזיר או שילם היזם את התשלום למכון בפועל.

54.3. ככל שהיזם לא עמד בהתחייבותו לפי סעיף 54.2 לעיל, רשאי המכון לגבות או לנכות את הוצאותיה בתוספת מע"מ ובתוספת 20% שייחשבו כדמי ניהול, בצירוף ריבית פיגורים, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן יהיה המכון רשאי לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או חילוט הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותו על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים נוספים.

54.4. מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותו של המכון לכל תרופה או סעד אחרים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות שנמסרו לו על פי הסכם זה, יהיה המכון רשאי לקזז או לנכות כל סכום שיגיע לו מהיזם מכל סיבה ועילה, על פי הסכם זה או בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה או בביצועו או בקשר עם הסכם זה, ולרבות כל סכום שיגיע למכון מהיזם על פי כל דין, בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה או הנובע ממנו או בקשר עם הסכם זה או ביצועו מכל סכום שיגיע ליזם מהמכון על פי או בקשר עם הסכם זה.

54.5. מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

55. זכויות נוספות של המכון בקשר לפרויקט

55.1. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם ומובהר בזאת מפורשות כי זכויותיו של המכון כוללות בנוסף, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את הזכויות הבאות:

55.1.1. הזכות הבלעדית להתרים תורמים ולקרוא למתחם או למבנה או לחלקי מבנים בשמות כמו גם לשטחים מיוחדים, לשטחים ציבוריים, לשטחי השירותים הנלווים ולחלקים מן הפרויקט בשמות, וכן להציב או לתלות ולהתקין שלטים במקום, בצורה ובגודל בהתאם לשיקול דעתו. מובהר כי התקנת שלטים כאמור לא תפגע בהקצאת מקום לשילוט בשטחי השירותים הנלווים. אם המכון יבחר לעשות כן, הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בהתרמה ובהתקנת השילוט כאמור.

55.1.2. כל ההכנסות שיתקבלו מתורמים בקשר לכך יהיו של המכון בלבד. היזם יסייע, ישתף פעולה, ללא תמורה, וללא קבלת החזר הוצאות אם יהיו, למעט עלות הכנה ותלייה של השלטים, אשר תחול על המכון.

55.1.3. זכויות בלעדיות לפיתוח ולבינוי לרבות זכויות בניה וביצוע תוספות בניה, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם ההפעלה.

55.1.4. זכויות פרסום (שלטי חוצות וכדומה), כאשר מובהר כי היזם יהיה רשאי לנצלן באופן חלקי כפי שיתיר לו המכון על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות הסכם ההפעלה. המכון יהיה רשאי להתנות הסכמתו בתנאים, לרבות תנאים כספיים. למרות האמור לעיל, היזם יהיה פטור מתשלום למכון עבור שילוט חוצות וכדומה העוסק בפרסום חדרי המעונות עצמם או פרסום ושיווק שטחי השירותים הנלווים, ובלבד שיישא ביתר התשלומים הנובעים מכך על פי הוראות כל דין.

56. סופיות קביעותיו של המנהל

למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, אשר בו נקבע כי ליזם אין זכות ערעור כלשהי על קביעות המנהל, מוסכם כי החל מ- 7 ימים טרם המועד שנקבע לצורך ביצוע התשלום האחרון על חשבון מענק ות"ת ומענק המכון ועד לתום 90 ימים ממועד מתן תעודת השלמה סופית למבנים יהא היזם רשאי להעלות טענות ביחס להחלטות המנהל שהתקבלו במהלך תקופת ההקמה. טענות היזם כאמור תהיינה במישור הכספי בלבד, דהיינו במידה שתתקבל טענה כלשהי של היזם, כולה או מקצתה, על ידי המכון, יהא היזם זכאי לפיצוי כספי בלבד, בשיעור שייקבע על ידי המכון.

חלק היזם על קביעותיו של המכון במועד זה, יחול האמור בסעיף 57 להלן.

57. סמכות שיפוט ייחודית

- 57.1. סמכות השיפוט הבלעדית, לצרכי דיון והכרעה בכל הסכסוכים וחילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים, במידה שיתגלעו, נתונה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב.
- 57.2. בכל מקרה לא יהיה בפנייה לבית המשפט בהליך כלשהו, כדי להצדיק כל עיכוב או דחייה של היזם בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה והסכם ההפעלה.

58. עדיפות בין מסמכים

- 58.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 58.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל מסמכי המכרז וכן את כל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם למכרז לרבות כל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד.
- 58.3. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות במסמכים שונים יגבר הפירוש אשר יקדם את מטרות המכרז באופן המיטבי למכון, כפי שיקבע על ידי המנהל.
- 58.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 58.3 לעיל, ובכל הנוגע לתקופת ההקמה ועבודות ההקמה, יהיה סדר העדיפויות בין המסמכים בהתאם לאמור להלן:

- א. הסכם ההקמה והמימון ;
- ב. המפרט הטכני הנדסי (מפרט ההקמה) ;
- ג. חוברת המכרז.

59. ויתור או הימנעות משימוש בזכות

ויתור או ארכה שניתנו על ידי המנהל או המכון ליזם או הסכמה מצד המכון או המנהל לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

לא השתמשו המכון או המנהל או כל מי מטעמם בזכות או בסמכות על פי הסכם זה או על פי כל דין במקרה או במקרים מסוימים, או לא השתמשו בזכות כאמור במועד – לא ייחשב הדבר כוויתור מצדם על הזכות האמורה או כהסכמה לויתור על המועד או כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה.

60. מיצוי זכויות והיעדר זכויות צד ג'

הסכם זה ממצה את זכויות הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל מצג או התחייבות, בכתב או בעל פה קודם לחתימתו. כמו כן לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם אלא אם נעשה בכתב ובמפורש.

61. מסירת הודעות

הודעות על פי הסכם זה יימסרו בדואר אלקטרוני בכתובות הבאות:

כתובת דוא"ל המנהל: samuelg@hit.ac.il

כתובת דוא"ל נציג היזם: _____

הודעת דוא"ל שנשלחה לצד תיחשב כאילו הגיעה ליעדה יום עסקים לאחר שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

מכון טכנולוגי חולון