

הסכם מסגרת למתכנן תמ"א 38/1

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
מרחוב אלוף דוד 2 ראשון לציון
(להלן: "המזמין/החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ח.פ.ע.מ.
_____ מרחוב
טל: _____ פקס: _____
(להלן: "המתכנן")

מצד שני

הואיל

ובכוונת המזמין לקדם פרויקטים מסוג תכנון ובניה, התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א 38 על תיקוניה וכן פינוי בינוי.

והואיל

והמזמין מעוניין שהמתכנן יתכנן עבורו מעת לעת פרויקטים של בנייה, התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א 38 על כל תיקוניה, פרויקטים מסוג פינוי בינוי, הכנת תכניות בניין עיר והמתכנן מסכים לקבל על עצמו כקבלן עצמאי את תכנון הפרויקטים עבור המזמין, בכפוף להזמנות עבודה שישלחו מעת לעת על ידי המזמין ואישור התמורה אשר תתבקש על ידי המתכנן, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות המפורטים להלן וכהגדרתם בחוזה זה; (להלן: "העבודות" ו/או "הפרויקט");

והואיל

והמזמין פנה לקבלת הצעות והצעת המתכנן נבחר כהצעה הזוכה;

והואיל

והמתכנן מצהיר כי הוא אדריכל רשום וכי הוא מוכן לקבל על עצמו את ביצוע העבודות. כן מצהיר המתכנן שיש לו הידע, הניסיון והיכולת לביצוע התחייבויותיו נשוא הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים לקבוע את התחייבויותיו ותנאי העסקתו של המתכנן;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הנספחים לחוזה זה הינם כדלקמן :

נספח א' : שירותי המתכנן.
נספח א'1 : שירותי המתכנן בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על תיקוניה ופינוי בינוי.
נספח ב' : לוח זמנים והוראות לעניין מתן שירותי התכנון.
נספח ג' : התמורה לפרויקט תמ"א 38/1.
נספח ד' : ביטוחים.

3. כותרת סעיפי החוזה נועדו לשם הנוחות בלבד, ואין להן ולא ינתן להן כל משקל בפירושו.

הגדרות

4. בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן ההגדרות המובאות לצדם :

חוזה זה על נספחיו וכל מסמך אחר שהוסכם בכתב כי יהווה חלק הימנו.	"החוזה"
שירותי תכנון ופקוח העליון המפורטים בהסכם זה להלן.	"הפרויקט"
מקום ביצוע הפרוייקט אשר ישתנה מעת לעת לפי דרישת המזמין, בתחומי העיר ראשון לציון.	"אתר"
האדם שימונה על ידי המזמין כמנהל לצורך חוזה זה ו/או מי מטעם.	"מנהל הפרויקט"
מהנדסים, יועצים ובעלי מקצוע הנדסי וטכנולוגי אחרים שיועסקו על ידי המזמין מעת לעת בתכנון וביצוע הפרויקט, בנוסף למתכנן.	"היועצים/ המהנדסים"

"מסמכי

"התכנון"

כל המסמכים השייכים לעבודות התכנון, ובין אלה, התוכניות, המפות, השרטוטים, החישובים, התיאורים, הביאורים, התרשימים, הדיאגרמות, המבדקים, המפרטים, המודלים, תכניות המחשב, ניירות העבודה, ההמלצות, ההנחיות, ההצעות, הממצאים, אישורים מהרשויות השונות, ושאר כל חומר התכנון ומסמכיו - לרבות אלה שהוכנו על ידי המתכנן ואלו שנמסרו למתכנן ע"י המזמין ולמעט שירותי תווין, העתקות אור, צילומים, פרספקטיבות ומודלים.

"העבודות" או

"עבודות

"התכנון"

"השירותים"

או "שירותי

המתכנן"

"הקבלנים"

העבודות האמורות להיות מבוצעות על פי התכנון שיבוצע על ידי המתכנן ועל ידי היועצים.

השירותים שיינתנו על ידי המתכנן ו/או מי מטעמו, כמפורט בנספח "א" ו- א'1 המצ"ב לחוזה זה.

הקבלנים עימם יתקשר המזמין ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות המתכנן באתר, לרבות קבלני המשנה שלהם, וכן יצרנים ו/או ספקים של חומרים, ציוד ומערכות המיועדים לפרויקט.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, התקנות והצווים מכוחו כפי שיהיו מעת לעת, וכל דבר חקיקה ראשית או חקיקת משנה הקשורים לתכנון ובניה בישראל.

"החוק"

נושא ההתקשרות

5. המזמין מזמין בזה מהתכנן מעת לעת שירותי תכנון לפרויקטים של בנייה כולל מסוג התחדשות עירונית, ובכלל זה תמ"א 38 על תיקוניה ופרויקטים מסוג פינוי בינוי וזאת על פי הזמנת עבודה חתומה בכתב ומראש.

6. המתכנן מתחייב לבצע את כל הפעולות הדרושות כמפורט בחוזה זה לשם הקמת הפרויקטים כולל מסוג התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א 38 ופינוי בינוי על המקרקעין על ידי ניצול מירבי של המקרקעין בהתאם לאפשרויות המעשיות והחוקיות, לרבות תכנון, תיאום ופיקוח על הקמת הפרויקט.

7. השירותים כאמור יכללו, בין היתר, את הפעולות כמפורט בנספח א' ובנספח א'1 להסכם בהתאמה.

הצהרת המתכנן

8. המתכנן מצהיר בזה, כי הוא מכיר את מהות השירותים המוזמנים אצלו וכי הוא בעל ידע, ניסיון, והכשרה מקצועית לביצוע התחייבויותיו המפורטות בהסכם, וכי יפעל במלוא כושרו ומרצו במתן השירותים עפ"י הסכם זה.
9. המתכנן מתחייב לבצע את השירותים המוזמנים באופן אישי באמצעות **אדריכל** _____.
10. המתכנן מתחייב להחזיק במשרד פעיל בשעות עבודה מקובלות, עם טלפון וכן לשאת טלפון נייד, על חשבונו באופן שניתן יהיה לאתרו בשעת הצורך ולעמוד עימו בקשר יומיומי מתמיד.
11. ידוע למתכנן ומוסכם עליו שהחברה תהיה רשאית להתייעץ עם גורמי תכנון נוספים במהלך ביצוע הפרויקט.
12. המתכנן מצהיר, כי הוא ו/או נציגו לצורך ביצוע העבודות (במקרה של תאגיד) הינו אדריכל/מהנדס הרשום כחוק בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המתנהל על פי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958. לאימות הצהרתו זו יצרף המתכנן העתק/י מתעודות/ת אדריכל/מהנדס.

שירותי המתכנן

13. המתכנן יפעל לביצוע השירותים המוזמנים ובכלל זה: לריכוז ותיאום בין כל הגופים הרלוונטיים לקידום השירותים המוזמנים, בין הפרטיים ובין הציבוריים בפרוייקטים השונים, ובין היתר: גופי תכנון, רשויות שונות, גופי תשתיות עירוניים, אדריכלים, מהנדסים ועוד.
14. המתכנן מתחייב להשתתף בכל ישיבות התאום והתכנון עם צוות היועצים והמתכננים, ככל שנדרש, לקידום תכנון הפרוייקט והוצאתו אל הפועל.
15. המתכנן מתחייב למלא אחר הוראות המזמין ולבצע שינויים ו/או תיקונים בתכנון בהתאם להנחיותיו.
16. המתכנן מתחייב במתן יעוץ וחוות דעת במהלך כל ביצוע הפרוייקט החל משלב הבדיקה הראשונית ובכל תקופת הפרוייקט ובמהלך תקופת הבדק, ובפיקוח עליון על ביצוע התיקונים ואישורם הסופי בתאום עם נציג המזמין לאחר ביצוע התיקונים במהלך תקופת הבדק.
17. המתכנן מתחייב, אם וככל שידרש, במתן עדות בפני בתי משפט או ערכאות אחרות שהמזמין יסכים ו/או ידרש להתדיין בהם או לקיים בירורים הכרוכים בעבודות נשוא הפרוייקט. כמו כן, יסייע המתכנן למזמין בכל עניין הקשור לפרוייקט, בכל שלב משלביו ואף לאחר תום העבודות, לרבות מתן תצהירים, סיוע במתן מסמכים וכל סיוע אחר שיידרש. יובהר כי שכר טרחת המתכנן כולל גם פעולות אלו של המתכנן עד לתום שנת הבדק.

18. המתכנן מתחייב בזה למלא אחר הנחיות נציג המזמין באופן קפדני ומדויק, לא לשנות ולא להוסיף על ההנחיות. המתכנן יפנה לנציג המזמין בכל מקום שלדעתו קיימת אי בהירות, ליקוי מקצועי, או עשויים להיווצר, לדעתו, סתירה בין ההנחיות ובין התוצאה הרצויה. באם יהיו שינויים בכתב בהנחיות, מתחייב המתכנן לפעול בהתאם.
19. "נציג המזמין" בהסכם זה יהיה מנהל אגף התחדשות עירונית בחברה או מי מטעמו.
20. המתכנן יימנע מלהציג בפני כל מוסד או רשות עמדה הנוגדת את עמדתו של המזמין או של נציג המזמין או של צוות התכנון.
21. המתכנן לא יהיה רשאי לעסוק בשום נושא או תחום עבור המזמין אלא אם כן התבקש באופן מפורש ובכתב על ידי נציג המזמין לעשות כן, והוא הסכים לכך.

לוח הזמנים

22. המתכנן יבצע את עבודות התכנון ושירותי המתכנן בשלבים ובמועדים שייקבעו על-ידי המזמין ו/או מנהל הפרויקט כפי שיינתנו מעת לעת ובהתאם לאמור בנספח ב' (להלן: "**לוח הזמנים**"). כל שירות הנכלל במסגרת שירותי המתכנן ואשר לא נקבע לו מועד בלוח הזמנים, יבוצע על-ידי המתכנן במועד שיהיה דרוש על מנת להבטיח ביצועם של שירותי המתכנן האחרים ועבודות התכנון בהתאם ללוח הזמנים ובהתאם ללוחות הזמנים שיוסכמו עם המהנדסים, היועצים והקבלנים והכל בהתאם להנחיות מנהל הפרויקט ונציג המזמין.
23. ידוע למתכנן כי התחייבויות המהנדסים, היועצים והקבלנים מותנות בכך שיסופקו להם כל התכניות, ההנחיות, ההוראות, הפרטים, והביאורים שידרשו לביצוע עבודותיהם ושירותיהם במהירות ובקצב שימנעו כל עיכוב בביצועם וברציפותם. המתכנן מתחייב לבצע את כל עבודות התכנון ושירותי המתכנן באופן שימנע עיכוב בביצוע עבודות המהנדסים, היועצים והקבלנים, ובאופן שיבטיח ביצועם בהתאם ללוחות הזמנים שיקבעו בחוזים שיחתמו עמם, ובלבד שאלה יהיו תואמים את לוח הזמנים שנקבע בחוזה זה.
24. המתכנן מתחייב לפעול ללא לאות ובאופן רציף למתן השירותים והעבודות על פי חוזה זה למזמין. המתכנן יסיים את התכנון עפ"י לוח זמנים שיקבע על ידי המזמין ו/או מי מטעמו אלא אם תואם עם מנהל הפרויקט אחרת.
25. נגרם עיכוב בביצוע שלב מהשלבים האמורים נסיבות שלמתכנן לא היתה שליטה עליהם והמתכנן ביקש בכתב מאת המזמין להאריך את המועדים שיקבעו ע"י מנהל הפרויקט, יאריך מנהל הפרויקט בתיאום עם המתכנן, את מועדי הביצוע בתנאי שהמתכנן הודיע למזמין בהזדמנות הראשונה על כל עיכוב, הסיבה לעיכוב ומועד הביצוע המשוער וקבל הסכמה בכתב של המזמין להארכה כאמור.

תקציב

26. המתכנן יתכנן את הפרוייקט בהתאם לתקציב, שייקבע על ידי המזמין, והמתכנן יהיה אחראי לתכנון הפרוייקט, כך שניתן יהיה לבנותו ולהשלימו במסגרת התקציב שקבע המזמין.

התמורה

27. התמורה עבור עבודת התכנון תהיה כמפורט במועדים ובסכומים **בנספח ג'**, כל הסכומים בנספח ג' יהיו בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "**התמורה**").

28. כל התשלומים שישלם המזמין למתכנן עד לאישור ה"חשבון הסופי" של הקבלן המבצע, יחשבו כ"מפרעות" על חשבון התמורה. התמורה הסופית והמכרעת תהיה על פי עלות הפרוייקט בפועל כמפורט בנספחי ההסכם לעניין חישוב התמורה. מובהר, כי השכר לא יחושב על מרכיב המע"מ אותו ישלם המזמין לקבלן.

29. התמורה תשולם למתכנן בהתאם להתקדמות העבודות ועל פי השלבים כמפורט בנספח ג'. המזמין רשאי לאשר למתכנן תשלומי ביניים לכל שלב בהתאם להתקדמות עבודותיו של המתכנן.

30. שכר הטרחה כאמור ישולם בתנאי שוטף + 45 יום מיום הגעת חשבון עסקה מאושר על ידי נציג המזמין. חשבונית מס תשלח מייד עם קבלת התשלום.

31. שכר הטרחה כולל תכנון מוקדם, דיונים, תיאום עם המזמין והיועצים השונים.

32. המתכנן ימציא לנציג המזמין בהתאם לדרישת המזמין, דו"ח המפרט את הנושאים והשירותים של המתכנן באותו חודש וזאת כתנאי לתשלום.

33. תנאים מקדמיים לביצוע תשלום כלשהו ע"ח התמורה הינם המצאת אישור בדבר ניהול ספרים כדין, חתום ע"י רו"ח או רשויות המס, כנדרש. ככל שהמתכנן לא ימציא למזמין אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס במקור, קודם לביצוע כל תשלום, ינוכה מס במקור כדין, מכל סכום שישולם ע"י המזמין.

34. מוסכם, כי התמורה על פי חוזה זה הינה סופית ומוחלטת וכוללת את כל התשלומים וההוצאות, הכרוכים בביצוע העבודות. מובהר, כי על אף האמור התמורה אינה כוללת הוצאות בגין מודלים והדמיות, שירותי פלוטר, צילומים, שליחויות, מדידות ומיפוי, בדיקות קרקע ובדיקות מעבדה. להסרת כל ספקות, למעט המצוין לעיל המתכנן לא יהיה זכאי להחזר הוצאות מכל מין וסוג שהוא.

35. הצדדים מסכימים כי במידה והמתכנן ידרש לבצע עבודות רה-תכנון שתהינה שונות באופן מהותי מהתוכניות שיאושרו ו/או מהתכנון המפורט ו/או תוספות מהותיות או משמעותיות

– הכל כפי שיאשר מזמין העבודה, יסכמו הצדדים תמורה נפרדת לשינויים אלו. מובהר כי ללא אישור המזמין כאמור לא תנתן כל תוספת לתמורה. למען הסר ספק, על האדריכל לבצע כל שינוי נדרש במהלך התכנון, המו"מ מול הדיירים וכד' עד לקבלת היתר בתנאים.

תקופת ההתקשרות

36. חוזה זה יעמוד בתוקפו עד לסיום ביצוע השירותים המוזמנים בהסכם זה.
37. המתכנן מתחייב להתחיל עבודתו מיידית עם חתימת ההסכם ע"י המזמין ולהתקדם בביצוע עבודתו באופן שישביע את רצון המזמין.
38. המתכנן יהיה חייב לדווח למזמין אחת לחודש או בזמן קצר יותר, לפי הוראות המזמין מזמן לזמן, על התקדמותו בביצוע העבודה, ויביא בפני המזמין את הערותיו לגבי הנושאים התכנוניים השונים שיעלו במהלך עבודת התכנון.
39. המתכנן מתחייב לאפשר למזמין לבחון, בכל עת, את התקדמות העבודה.

אחריות המתכנן לנזקים

40. המתכנן יהיה אחראי כלפי המזמין לכל ההוצאות, הנזקים וההפסדים, הישירים, שיגרמו למזמין כתוצאה מהפרת התחייבויותיו כלפיו ו/או כתוצאה ממעשים או ממחדלים של המתכנן ו/או עובדיו הישירים ו/או מי מטעמו או בקשר עמו, במהלך ביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות כתוצאה מפיגור בלוח זמנים עליו הוסכם בהסכם זה או שעליו יוסכם בעתיד בהקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ויפצה את המזמין בגין נזק או הפסד שיגרם כאמור, ויקבע בפס"ד סופי וחלוט של בימ"ש המוסמך.
41. המתכנן יהיה אחראי כלפי צד שלישי כל שהוא לנזקי גוף ו/או לנזקי רכוש ו/או לנזקים עקיפים, שיגרמו במישרין ו/או בעקיפין על ידי המתכנן ו/או מי מעובדיו ו/או מי משלוחיו והנובעים ממעשה ו/או ממחדל של המתכנן או של מי מהנ"ל בקשר עם ביצוע השירותים והתחייבויותיו על פי הסכם זה. היה והמזמין יתבע ע"י צד שלישי כל שהוא בגין נזקים שהמתכנן אחראי להם כאמור בהסכם זה, יהיה המתכנן חייב בשיפוי המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום שהמזמין יחויב בו כאמור בפס"ד סופי, לרבות כל ההפסדים וההוצאות שיגרמו למזמין בעניין זה ובלבד שהמזמין הודיע למתכנן במועד על התביעה ואיפשר לו להתגונן בה.
42. שום הוראה מהוראות הסכם זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את המזמין או כל אדם או גוף הפועלים בשמו או מטעמו אחראים, או כדי לחייבם בפיצויים או אחרת, בגין כל אבדן ו/או נזק ו/או הפסד העלולים להיגרם לגופו או לרכושו של המתכנן ו/או של עובדיו או של כל אדם או גוף אחר הפועל מטעמו, מחמת פעולה, רשלנות, מעשה או מחדל או כל סיבה אחרת הקשורה או הנובעת במישרין ו/או בעקיפין מפעילותו של המתכנן. המתכנן ישא באחריות

לתוצאות כל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל למעט נזקים שנגרמו ע"י המזמין או מי מטעמו.

43. המתכנן מתחייב לשפות את המזמין בגין כל נזק, הוצאה, הפסד או תשלום שהמזמין ישא בו כתוצאה מתביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתועלה מצד עובד ו/או קבלן ו/או כל אדם אחר מטעמו של המתכנן כאמור ובלבד שהמזמין הודיע על הטענה למתכנן מידית ואיפשר לו להתגונן כנגדה.

44. המתכנן יהיה אחראי לכל אבדן ו/או נזק שייגרם בעטיו למזמין עקב ביצוע או אי ביצוע השירותים המוזמנים והתחייבויותיו על פי הסכם זה.

45. המתכנן מתחייב לבטח את כל עובדיו וכל מי שמועסק על ידו בביטוח לאומי לגבי תאונות עבודה ומתחייב לתשלום דמי הביטוח למוסד לביטוח לאומי במועדים הקבועים בחוק. המתכנן יהיה אחראי לכל תוצאה של אי מילוי התחייבות זו.

46. המזמין רשאי לנכות ו/או לקזז ו/או לגבות בכל דרך אחרת כל סכום אשר שילם או חוייב בו כאמור לעיל, מכל סכום או סכומים המגיעים למתכנן מהמזמין, או לגבותם מהמתכנן בכל דרך אחרת.

47. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת כי היה והמתכנן לא ישפה ו/או יפצה את המזמין כאמור, יהא האחרון רשאי לנכות ו/או לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המתכנן כנגד כל סכום אשר יגיע למתכנן מאת המזמין על פי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המזמין לכל זכות ו/או סעד אחר ו/או נוסף.

48. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שום הוראה מהוראות הסכם זה לא תתפרש כמטילה על המזמין ו/או הבאים מטעמו חבות ו/או אחריות בפיצויים או אחרת, בעד כל אובדן, נזק או הפסד העלול להיגרם לגופו או לרכושו של המתכנן, עובדיו או כל הפועלים מטעמו, מחמת פעולה, רשלנות מחדל, מקרה אסון או כל סיבה אחרת הקשורה או הנובעת מביצוע הסכם זה, והמתכנן לבדו יישא במלוא האחריות לתוצאות כל מקרה כאמור.

49. מובהר כי לעניין סעיף זה "המזמין" כולל גם את "עיריית ראשון לציון".

50. ביטוחי המתכנן:

מבלי לגרוע מאחריותו והתחייבויותיו של המתכנן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מובהר כי בכל הקשור לביטוח יחולו על הצדדים הוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

אי-תחולת יחסי עובד-מעביד

51. למען הסר ספק, מצהיר המתכנן, כי הינו בעל עסק עצמאי וכי אין ולא יהיו בינו ו/או עובדיו לבין המזמין יחסי עובד ומעביד וכי העבודות שתבוצענה על ידו ו/או עובדיו תבוצענה על ידו כקבלן עצמאי וכי המתכנן ו/או עובדיו לא יהיו זכאים לתבוע ו/או לקבל מהמזמין שכר עבודה ו/או כל תשלום ו/או זכויות המגיעות לעובד מהמעביד בהתאם לכל דין ו/או נוהג.
52. מבלי לפגוע בכלליות האמור דלעיל מוסכם בזאת כי המתכנן ו/או עובדיו לא יהיו זכאים לתבוע ולקבל מהמזמין תנאים סוציאליים כלשהם, לרבות דמי מחלה, חופשה שנתית או דמי חופשה, פיצויי פיטורין וכל זכות או הטבה אחרות המוענקות לעובד על פי כל דין ו/או נוהג.
53. המתכנן מתחייב להבהיר לעובדיו, כי העסקתם בביצוע העבודות אינה יוצרת כל יחסים שהם בינם לבין המזמין.
54. בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, מודגש בזאת כי המתכנן בלבד ישא בעצמו ועל חשבונו בכל התשלומים שיגיעו ממנו למוסד לביטוח לאומי, למס הכנסה ו/או לכל רשות אחרת בגין ביצוע העבודות ו/או ביצוע ההסכם.
55. בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, מודגש בזאת כי המתכנן בלבד ישא בכל התשלומים המוטלים עליו כמעביד של עובדים לרבות שכר עבודה, תשלומי מס הכנסה, תשלומים לקרן ביטוח ו/או גמלאות וכל תשלום אחר.
56. כמו כן, מודגש בזאת כי המתכנן בלבד ישא באחריות כלפי עובדיו עבור התנאים הסוציאליים והאחרים להם יהיו זכאים על פי נוהג ו/או דין ו/או הסכם.
57. המתכנן מתחייב, כי גם במקרה בו ייקבע בעתיד על ידי בית משפט מוסמך כי על אף כל האמור בהסכם זה שררו יחסי עובד ומעביד בינו ו/או בין עובדיו לבין המזמין, מתחייב המתכנן לפצות ו/או לשפות את המזמין בסכומים אותם יחויב המזמין לשלם.

איסור הסבת החוזה

58. הסכם זה נערך עם המתכנן בלבד והוא לא יהיה רשאי להעבירו ו/או להסיבו כולו או מקצתו לאדם אחר וכן לא יהיה רשאי למסור כל זכות או חובה על פי הסכם זה לאדם אחר.
59. המתכנן לא יהא רשאי להמחות את זכותו לקבלת תשלום כלשהו מהמזמין לפי הסכם זה, לאחר, אלא אם קיבל לכך הסכמה בכתב של המזמין.
60. אם חס וחלילה נפטר המתכנן, או ננקטו נגדו הליכי פירוק, פשיטת רגל או הפך להיות פסול דין, ייחשב ההסכם הזה כאילו בוטל.
61. אי הגבה או המנעות מפעולה כלשהי ו/או מהפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה ע"י צד מהצדדים, לא יחשבו ולא יתפרשו בשום פנים כויתור מצדו ו/או כעובדות היוצרות כנגד אותו צד מניעה ו/או השתק מחמת התנהגותו, ושום זכות ו/או יתרון שיש לאותו צד לא יגרעו מחמת כך.

62. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יש לערכם בכתב ולהחתים כדין את הצדדים להסכם זה וכל שינוי ו/או תוספת שלא ייעשו בכתב לא יהיה להם כל ערך וכל תוקף מחייב.
63. החברה תהיה רשאית להמחות לאחר או לאחרים את כל זכויותיה ו/או התחייבויותיה על-פי ההסכם – כולן או חלקן – ללא צורך בקבלת הסכמת המתכנן לכך.

שמירת סודיות ומניעת ניגוד עניינים

64. המתכנן מצהיר, כי הוא אינו או מי מטעמו נמצאים במצב של ניגוד עניינים - במישרין או בעקיפין - לרבות ניגוד עניינים מקצועי או עסקי, בינו לבין החברה ו/או מי מיחד בעלי הזכויות, והוא מתחייב להימנע מלגרום לכך או להימצא במצב בו הוא או פעולותיו, יעמדו בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה. בכל מקרה מתחייב המתכנן להודיע לחברה מיד עם היוודע לו, כי הם נמצאים במצב של ניגוד עניינים כאמור.
65. המתכנן מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ישמרו על סודיות מלאה של כל ענין ו/או מידע שיועבר אליו ו/או מי מטעמו בקשר לביצוע הסכם זה וכן לא יפעלו בכל דרך העלולה לסכל מטרת הסכם זה הן במישרין והן בעקיפין.
66. המתכנן לא יהיה רשאי למסור מידע כלשהו שאינו מותר לפרסום עפ"י חוק התכנון והבניה, בכל נושא הנמצא במסגרת מתן השירותים למזמין ו/או שהגיע לידיעתו במסגרת מתן השירותים למזמין, לכל אדם שאינו המזמין, ללא אישור מפורש ובכתב מאת המזמין. בכל מקרה של ספק – יפנה המתכנן למזמין על מנת לקבל הוראותיו בקשר לסודיות המידע.
67. המתכנן יודיע בכתב לחברה על כל פרויקט או עבודה נוספת שיקבל בתחום השיפוט שלה.
68. בתקופת ההסכם המתכנן לא יהיה רשאי לספק שירותים מקצועיים שיש בהם משום ניגוד עניינים עם השירותים המוזמנים עבור גורמים אחרים שאינם המזמין. אם קיים ספק בדבר קיומו של ניגוד עניינים חייב המתכנן להודיע על כך לחברה ולא יספק שירותים לגורמים אחרים אלא אם יקבל אישור מוקדם חתום על ידי החברה ובכפוף לתנאים הנקובים באישור.
69. המתכנן או מי מטעמו לא יעניקו כל שירות בקשר עם הפרויקט לכל אדם או גוף המשתתף בפרויקט כאמור או הקשור אליו אלא אם קיימת הוראה ספציפית המאפשרת למתכנן לעשות כן.
70. תנאי לתחילת עבודתו של היועץ הוא בחינת סוגיית ניגוד העניינים ומילוי שאלון בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2011, במידת הצורך, על פי החלטה של היועץ המשפטי למזמין, הכנת הסדר למניעת ניגוד עניינים וחתימת היועץ עליו.
71. יובהר כי האחריות להימנע ממצב של ניגוד עניינים מוטלת על היועץ ובכלל זה מוטלת עליו החובה להיוועץ ביועץ משפטי בכל מקרה של ספק בדבר יישום הוראות ההסדר, או בכל סוגייה אחרת העשויה להעמיד אותו במצב של חשש לניגוד עניינים. במידה שחל שינוי בתוכן הצהרות היועץ בשאלון שמילא בדבר חשש לניגוד עניינים, חובתו של היועץ לפנות אל היועץ המשפטי למזמין, למסור לו בכתב את מלוא המידע הרלבנטי ולפעול על פי הנחיותיו.
72. הוראות אלו יחולו הן על המתכנן והן על צוות עובדיו ו/או מי ממועסקיו ו/או מי מטעמו.
73. סבר המזמין, כי המתכנן או מי מטעמו נתונים בכל שלב שהוא של ביצוע החוזה במצב היוצר חשש לניגוד עניינים, או עלול להיות נתון במצב כזה, תהא החברה רשאית להורות על הפסקת עבודתו של המתכנן.

יועצים

74. המזמין רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתיעצות עם המתכנן להעסיק על חשבונו מתכננים ויועצים בהתאם לצרכיו.
75. נשכרו שירותיו של מתכנן בתחום כלשהו מתחייב המתכנן לעמוד בקשר שוטף עם אותו מתכנן, לשתף עימו פעולה ולהיות מתואם עם כל גורמי התכנון והיועצים, המועסקים בתכנון.

זכויות הקניין הרוחני

76. כל התוכניות, החישובים, התיאורים והמסמכים האחרים שיוכנו במהלך ביצוע השרותים המוזמנים על ידי המתכנן, על פי חוזה זה, הינם קניין המזמין ורכושו והוא זכאי להשתמש בהם למטרותיו לפי שיקול דעתו. המתכנן ימסור למזמין בתום תקופת ההסכם, או עם הבאתו של הסכם זה לידי גמר או עם ביטולו, סדרות מושלמות של התוכניות וכן של החישובים והתיאורים והמסמכים האחרים האמורים, כשהם מעודכנים ומושלמים.
77. המתכנן מוותר בזאת, באופן בלתי חוזר, על כל סעד ביחס לשימוש שיעשה המזמין בתוכניות ו/או בכל חומר שהוכן בהתאם לחוזה זה, לרבות, טענות בדבר זכויות יוצרים, זכות מוסרית או זכויות בקניין רוחני אחר.
78. המתכנן מסכים כי המזמין רשאי, בין בעצמו ובין על ידי מתכננים אחרים, לבצע ו/או להשלים ו/או לשנות את התכניות, בכל צורה ומין שהוא, והמתכנן לא יהיה רשאי להעלות טענה כלשהי ביחס לכך, ובמיוחד כי יש לבצע את השינויים באמצעותו ו/או כי השינויים פוגעים בזכויות יוצרים שלו ו/או בזכות מוסרית כלשהי. במקרה שנערך שינוי, משוחרר המתכנן מאחריות לגבי אותם שינויים.
79. עם סיום השירותים המוזמנים או עם סיומו של הסכם זה בכל דרך שהיא, לרבות ביטולו ימסור המתכנן לנציג המזמין את התכניות, המפרטים וכל שאר המסמכים האחרים שהוכנו על ידו לרבות תכניות שהועברו לידיו בקשר לפרויקט, כשהן מעודכנות, ומתארות כדבעי את ביצוע הפרויקט בפועל.

הפרות וסעדים

80. מבלי לפגוע בזכויות המזמין לבטל הסכם זה, אם הפר המתכנן אחת או יותר מהתחייבויותיו שבהסכם זה, ולא תיקן ההפרה תוך 10 ימים ממועד שפנה אליו מנהל הפרויקט ו/או המזמין(נציג החברה) בכתב, יהיה המזמין רשאי לבטל ההסכם.
81. המזמין יהיה רשאי, בנוסף על כך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, לתבוע ולקבל כל סעד ותרופה משפטית אחרת ככל שייראו בנסיבות המקרה.

ביטול ההסכם

82. הצדדים רשאים להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם זה בכל עת מכל סיבה שהיא, ובלבד שהצד המבקש להביא הסכם זה לידי סיום ימסור על כך הודעה למשנהו בהתראה שלא תפחת מ – 30 יום.

83. הופסקו שירותי המתכנן כאמור, יהיה המתכנן זכאי לקבל את החלק היחסי בלבד בגין שכרו עד לשלב ביטול ההסכם, בהתאם להסכם ובלבד שהמתכנן ימציא למזמין את כל המסמכים ו/או כל חומר אחר אשר הוכנו על ידו בהתאם להוראות הסכם זה עד אותו שלב שבו נפסקו שירותיו.

ויתור על זכויות

84. השתמש המזמין או המתכנן בסמכות כלשהי מהסמכויות, או בזכות כלשהי מהזכויות שהוקנו להם בהסכם זה וביטל את ההסכם, כולו או מקצתו, או הפסיק את ביצועו, כולו או מקצתו, לא תהיה למתכנן או למזמין עילת תביעה כלשהי נגד משנהו בגלל ביטול ההסכם, הפסקה בביצועו או סיבה אחרת והמתכנן או המזמין לא יהיו זכאים לתבוע פיצוי או תשלום כלשהו בעד נזק, פגיעה במוניטין או הפסד העלולים להגרם לו מסיבת הביטול, ההפסקה או הסיבה האחרת, למעט כאמור בסעיפים 80 ו 81 לעיל

85. מבלי לגרוע מזכויות המזמין לפי הסכם זה יהיה רשאי המזמין, בכל אחד מהמקרים של ביטול ההסכם כאמור לעיל למסור את ביצוע המשך השירותים לאחר ולהשתמש ללא הגבלה בשירותים שנעשו על ידי המתכנן, ועצם חתימתו של המתכנן על הסכם זה מהווה הסכמה לכך.

שונות

86. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. ארכה ו/או דחייה ו/או ויתור על זכויות ו/או שינוי מתנאי ההסכם לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב ע"י הצדדים.

87. כל צד אשר יפר או לא יקיים איזה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים וההפסדים שנגרמו לו עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים.

88. בכל מקרה של סכסוך בין שני הצדדים לא יהיה המתכנן זכאי לנקוט בכל פעולה ו/או הליך משפטי שיש בהם כדי לעכב ו/או להפריע לקידום השירותים המוזמנים, לרבות בדרך של בקשה לצו מניעה.

89. יובהר בזאת כי היה והמזמין יבחר שלא לבצע תוכנית כלשהי הכרוכה בשירותי המזמין ו/או לעכב את ביצועה מכל סיבה שהיא, לא תהא למתכנן כל טענה ו/או תביעה כנגד המזמין, בכפוף להוראות הסכם זה.

כתובות והודעות

90. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.

91. כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה, אם נמסרה ביד – ביום המסירה, אם נשלחה בדואר רשום – כעבור 72 שעות מעת המסירה ואם נשלחה בפקסימיליה – תוך יום עסקים אחד מקבלת אישור על העברתה התקינה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המתכנן

המזמין

נספח א'

שירותי המתכנן בפרויקטים של בניה והתחדשות עירונית (ללא קידום תב"ע):

1. שירותי המתכנן לפי הסכם זה הינם כלל השירותים האדריכליים הנדרשים לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל, הכוללים בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

2. העבודה האדריכלית תבוצע בארבעה שלבים:

א. תכנון מוקדם והצעת המתכנן (להלן: "נספח התכנון המוקדם" ו-"נספח הצעת המתכנן" בהתאמה) (מצ"ב כנספח א' 1 קובץ הנחיות לתכנון):

- בדיקת התכנות ובירורים מוקדמים במוסדות התכנון, תוך ניתוח תב"עות רלוונטיות.
- בירור הפרוגרמה עם המנהל, ביקורים באתר, חקירות מוקדמות, התייעצות ותיאום עם יועצים.
- בירורים ברשויות המוסמכות או גורמים אחרים בקשר לבעיות החוקיות והאחרות הכרוכות בתכנון המבנה או בקבלת אישור הרשויות הנ"ל לביצוע המבנה.
- הכנת תכניות מוקדמות המתארות את הצורה העקרונית של המבנה והכוללות בין השאר: תכניות עקרוניות, חתך ראשי, חזית ראשית ו/או פרספקטיבה.
- מסירת נתונים ליועצים להכנת אומדן משוער של העבודות שבתחום טיפולם.
- כל עבודה ו/או עבודות אחרות המפורטות בנספח הצעת המתכנן, לרבות אך לא רק, הכנת הדמיה ראשונית ברמת "סקאטצ'אפ", הצגת הבדיקה למזמין ולרשויות ויתר העבודות המפורטות כאמור בנספח הצעת המתכנן.

ב. תכנון סופי:

- תכנון הצורה הסופית של המבנה בתיאום עם יועצים.
- הכנת תכניות סופיות המתארות את התוכנית הסופית של המבנה המסוכמת עם המנהל והכוללות בין השאר: תכניות איתור, תכניות הקומות, פרטים, רשימות, חתכים וחזיתות. תיאום כל התוכניות הנ"ל עם כל היועצים.
- הכנת התוכניות, כולל מיצוי הזכויות על פי כל תכנית שחלה ביום חתימת הסכם זה והמסמכים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות למתן רישיון בניה (למעט מסמכים ותוכניות החורגים ממסגרת

הבניין כגון תכניות בנין ערים ותוכניות בינוי האזור), הגשתם לרשויות לאחר חתימת המשרד וטיפול באישורם.

- הכנסת תיקונים ושינויים בתוכניות ובמסמכים אחרים לפי דרישת הרשויות המוסמכות, בהסכמת המנהל, הגשתם לרשויות וטיפול באישורם.

ג. תכנון מפורט (קני"מ 1: 50 או 1: 100 בהסכמת המנהל ופרטים בקני"מ מתאים).

- הכנת תכניות עבודה אדריכליות מפורטות ומוסברות כדרוש לביצוע העבודה, כמפורט בנספח הצעת המתכנן כאמור לעיל.

- הכנת תכניות מדרגות, פרטי בניין אדריכליים ופרטי גמר, מפורטות ומוסברות של כל חלקי המבנה, כדרוש לביצוע המבנה, בקני"מ מתאים לפי הצורך.

- הכנת סט רשימות מסגרות, אלומיניום, נגרות וכיו"ב.

- תאום, ביקורת ואישור תכניות היועצים.

- הכנת מפרטים לעבודה האדריכלית, תוך שילוב המפרט הכללי לעבודות בניין של הוועדה הבינמשרדית במפרט מיוחד המתחייב מהמבנה, ועל יסוד ספירת הסעיפים לעבודות בניין של הוועדה הנ"ל - הכל כדרוש לעריכת מכרז לביצוע המבנה.

- השתתפות בסיוור קבלנים, הכנת תשובות לשאלות הקבלנים והגשתן למנהל.

- מתן חוו"ד טכנית וייעוץ לפי בקשת המנהל, בכל הקשור להצעות הקבלנים במכרז לביצוע המבנה.

- הכנת תכניות ופרטי בניין משלימים כפי שיידרש לביצוע המבנה על ידי המזמין ו/או מי מטעמו.

- הצגת התוכניות להיתר והתוכניות המפורטות לנציגות דיירי הבניין ומתן הסבר לדיירים.

- כל עבודה ו/או עבודות אחרות המפורטות בנספח הצעת המתכנן כאמור לעיל, לרבות אך לא רק, פיתוח ופירוט החלופה המועדפת על בסיס התכנון המאושר, ממנו ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה, תיאום התכניות עם היועצים השונים בהתאם להערות המקדמיות של הרשויות השונות והמזמין; קבלת אישור המזמין להגשת בקשה להיתר.

ד. הגשה לרשויות

- הכנת תכניות אדריכלות לצורך הגשת בקשה להיתר ;
- תיאום עם היועצים השונים לצורך הגשת תכניות מתואמות ומפורטות.

ה. פיקוח עליון על ביצוע המבנה

- פקוח עליון על ביצוע המבנה באתר הבנייה ובמפעלי הייצור של רכיביו בהתאם לתוכניות ולמסמכים האחרים המאושרים על ידי המנהל, לרבות פיקוח על ביצוע התיקונים שהקבלן חייב בהם בין לפני מסירת המבנה ובין בתקופת הבדק.
 - שילוב הפיקוח העליון של היועצים על ביצוע המבנה.
 - ייעוץ והמלצה לגבי בחירה, בדיקה ואישור של חומרים וציוד.
 - הדרכה ומתן הסברים למפקח באתר.
 - דווח למנהל על הממצאים ועל התקדמות ביצוע המבנה לאחר כל ביקור במבנה ובמפעלי הייצור של רכיביו.
 - עדכון התוכניות בהתאם לשינויים שבוצעו בזמן ביצוע המבנה לאחר כל ביקור במבנה ובמפעלי הייצור של רכיביו.
 - עדכון התוכניות בהתאם לשינויים שבוצעו בזמן ביצוע של המבנה והגשתן למנהל לאחר גמר הביצוע.
 - קבלת המבנה ואישור גמר ביצוע בתיאום עם היועצים.
 - ייעוץ למנהל והשתתפות בדיונים ובבירורים עם הקבלן בקשר לביצוע המבנה בין לפני מסירת המבנה ובין בתקופת הבדק.
3. המתכנן אחראי על התכנון האדריכלי בשיתוף פעולה הדוק עם היועצים השונים אשר ייבחרו על ידי המזמין ואשר לתכנוניהם ישנה השפעה על התכנון האדריכלי. היועצים הנדרשים הם כדלקמן: מנהל הפרויקט מהנדס קונסטרוקציה, יועץ חשמל, יועץ סניטרי, מהנדס בטיחות, יועץ חניה וכל יועץ אחר אשר יידרש לשם תכנון הפרויקט.
4. למען הסר כל ספק, שכרם של היועצים ישולם ישירות ע"י המזמינים, אך הקשר המקצועי עימם הוא בתחום האחריות של המתכנן.

תיק מידע: באחריות המתכנן להכין התכניות והמסמכים הנדרשים על ידי הרשות המקומית(עיריית ראשון לציון) להזמנת המידע והגשתו באמצעות מערכת רישוי זמין.

נספח א'1

תמ"א 38 על תיקוניה – הכנה והצגת דוח ראשוני ותכנון ראשוני לייזום ראשון ולנציגות הדיירים

1. דו"ח ראשוני (ללא תשלום שכ"ט)

- דו"ח ראשוני יוגש למזמין לאחר ביקור בשטח !!! הדוח יפרט ע"ג 1-2 עמודים את המלצת האדריכל לגבי פוטנציאל הפרויקט בכתובת הרלוונטית. יש להתייחס מילולית בעיקר ל :
- א. תיאור כללי של הבניין – מספר קומות, דירות בקומות עמודים, מספר דירות בקומה, סה"כ דירות בבניין וסוג גג הבניין (בטון, רעפים וכו'...).
 - ב. יש לבדוק ולוודא האם הבניין קיבל היתר לפני ה-1 בינואר 1980. מועד קבלת ההיתר יצוין בדוח האדריכל (בנינים אשר קיבלו היתר במהלך 1980 יבדקו באופן נקודתי לגבי התאמתם לפרויקט).
 - ג. הערכה למספר חניות קיים במבנה + הערכה לפוטנציאל תוספות חנייה ובהתייחסות לתקנים הקיימים ולמפתח החניות.
 - ד. קבלת פרוגרמה והסברים.
 - ה. התייחסות למיקום צפוי של המעלית ולשינויים בחדר מדרגות במידה ונדרשים
(יש למדוד פיזית את חדר המדרגות !!)
 - ו. התייחסות למכשולים ותשתיות קיימות בשטח.
 - ז. יש לבדוק ולציין הימצאות תתי חלקה פרטיים (שאינן דירות) כגון מחסנים, אשר עלולים למנוע את קידום הפרויקט (יילקח מנסח טאבו ו/או תשריט בית משותף) .
 - ח. יש/ אין הפקעה – יש לבדוק ע"פ מערכת ה- GIS העירונית, להלן הלינק : <https://v5.gis-net.co.il/v5/rishonlezion>
 - ט. יש / אין בניית חדרי גג .
 - י. יש לוודא ולעדכן האם הבניין כלול בתוכנית רצ' 106 או לא.
 - יא. התייחסות למיקום קיים של - המקלט, חדר האשפה וחדר/צובר גז.
 - יב. המלצה סופית של האדריכל לגבי פוטנציאל הפרויקט .
 - יג. סוג הגג – בטון / רעפים.
 - יד. קווי חשמל ויחידת טרפו (שנאי) – יש לתת תשומת לב לקווי מתח גבוה הנמצאים ברחוב (כל זאת בראייה שקווי המתח יוטמנו באדמה ויחידת הטרפו תישאר במקומה) במקרה זה יש לקחת בחשבון התרחקות של כ 5 מטר מכל תוספת מוצעת לטרפו).
 - טו. לדוח יצורף צילום חזית הבניין.

לאחר כל המפורט לעיל ובמידה ויוחלט להמשיך בפרויקט אזי:

2. הצגת סקיצה ראשונית לנציגות הדיירים (ללא תשלום שכ"ט) –
- א. יוצגו לנציגות קומה טיפוסית + קומת קרקע רעיונית על גבי התשריט בית משותף. כל זאת על בסיס הדו"ח הראשוני + תשריט הבית המשותף ונסח טאבו כפי שיועברו לאדריכל ע"י מנהל הפרויקט + היתר ישן כפי שיוצא ע"י האדריכל מהמערכת המידע העירונית או יילקח ע"י האדריכל מארכיון העירייה. יש להוסיף הערה על כל תכנית – "טיוטה – להמחשה ולעיון בלבד, יתכנו שינויים בתכנית, ט.ל.ח.".
- ** **חניות** – בשרטוט חניות מכניות יש להקפיד על קיום מקום מיני של לפחות רוחב ברוטו של 3.80 מ' (ברוחב קטן יותר אין למקם חניה מכנית בשום אופן).
- *** **במידה ויש 2 דירות בקומה** – יש לתכנן ירידת ממ"ד לדירה נוספת בקומות החדשות (" ר " פנימי) ו"לייצר" 3 דירות בקומות החדשות של לפחות 3.5 חדרים. במידה ולא ניתן אזי יש לערב את מנהל הפרויקט ולגבש החלטה על המשך התקדמות.
- ב. **מעלית**-במידה וקיים ספק לגבי מעלית חודרת לדירות או לא חודרת אזי יש לפנות דרך מנהל הפרויקט להפעלת יועץ מעליות לביקור וסקיצה ראשונית. יש להימנע ממיקום פיר המעלית במקום ארון החשמל הקומתי הקיים (שינוי מיקום ארון החשמל הקומתי יהיה באישור מנהל הפרויקט בלבד).
- ג. **חשמל מתח גבוה** – יחידת שנאי (טרנספורמטור) – יש להתרחק מכל תוספת בנייה במרחק של 4.5 מטר מיחידת הטרנספורמטור שעל העמוד.
- ד. **גודל סה"כ דירות קבלן**-האדריכל יעביר את מספר ושטח הדירות החדשות (דירות קבלן) אשר לדעתו ניתן יהיה לקבל בתום הפרויקט (שטח פלדלת + מרפסת). כידוע אין לתכנן דירות מעל 139.9 מ"ר. יש לתכנן מקסימום חדרים בדירות החדשות.
- ה. **גג רעפים** – ובעניין הצורך בפינוי דיירי הקומה העליונה.
- פרויקט עם גג רעפים יבוצע במפתחים של עד 12.5 מטר. מפתחים גדולים יותר ייבדקו מאוחר יותר ע"י הקונסטרוקטור. פרויקטים עם גגות רעפים יבוצעו (יילקחו לטיפול) בתנאי שיבוצעו ממ"דים לדיירים הקיימים. בבתים בהם לא תתאפשר תוספת ממ"דים יש להביאם לבדיקה / אישור הקונסטרוקטור ולוודא אפשרויות תכנון / ביצוע ללא צורך פינוי דיירי הקומה העליונה או קבלת החלטה באם לפנות הדיירים.
- ו. **מטבחים וחדרים רטובים קיימים** – אין לתכנן תוספות ו/או שינויים במכלולים קיימים אלו . "נגיעה" במכלולים אלו תבוצע בתנאי שנשקלו ונשללו כל יתר הפתרונות האחרים והתקבל אישור מנהל הפרויקט במייל.
- ז. **רכוש פרטי**- האדריכל יציין על גבי הסקיצות את עניין הרכוש הפרטי בנכס :
- 1) חניות-יש לציין כמה חניות יש בנסח הטאבו ולציין את העניין על גבי החניות שבסקיצה.
- 2) שייכות גג ומחסנים-במידה וקיימת שייכות של גג הבניין לגורם פרטי אזי יש לציין זאת בדוח האדריכל ועל גבי סקיצה של הקומה הטיפוסית בהערות.
- ח. **מפתח הויטרנה לסלון**- המפתח יהיה בגודל של מקסימום 2.5 מ'

3. תכנון ראשוני (בתשלום) – לאחר קבלת הנחייה ייזום ראשון יועבר תכנון כדלקמן :

אין להתחיל את התכנון ללא ביקור בדירות-יש להעביר מייל למנהל הפרויקט על סיום ביצוע הביקורים לפני תחילת התכנון הראשוני.

א. התכנון הראשוני עבור ייזום ראשון יהיה על בסיס :

- 1) מפה טופוגרפית + מדידת חדרי מדרגות + קומת עמודים + מקלט – יועבר ע"י חברת הניהול
- 2) תשריט בית משותף .
- 3) נסח טאבו כפי שהועברו כבר בסעיף 2 לעיל.
- 4) דף מידע עירוני- יירכש ע"י האדריכל, יש להעביר חשבונית מס למזמין להחזר הוצאה מידית לאחר התשלום לעירייה לקבלת דף המידע- יש לבדוק בדפי המידע שאין דבר שעלול לסכן את הפרויקט ולעדכן את מנהל הפרויקט במידה ויש מידע כגון הפקעה / עתיקות וכו'...
- ב. יש לדאוג לקבלת מפות סימון מערכות מעיריית ראשון לציון, האגרה תשלום ע"י האדריכל. יש להעביר חשבונית מס למזמין להחזר הוצאות - באחריות האדריכל.
- ג. התכנון הראשוני יבוצע אך ורק לאחר ביקור בבניין ובמספר דירות מייצגות בבניין . העניין יתואם מול נציגות הבניין (קשר יימסר ע"י חברת ייזום ראשון או ע"י מנהל הפרויקט) באחריות משרד האדריכל.
- ד. התכנון יסתמך על המידע שהועבר לאדריכל ועל ביקור האדריכל במספר דירות .
- ה. הסקיצות שיוצגו לדיירים ולחברת ייזום ראשון יכללו שכבות תכנון רלוונטיות בלבד. יש להסיר את שכבות הגבהים וכל שכבה נוספת אשר אינה רלוונטית לדיירים. בכל התוספות לדיירים יצוין באופן ברור השטח הנוסף ומידות הרלוונטיות . שטחים אלו יצבעו בצבעים שונים כמפורט מטה.
- ו. קומה טיפוסית מוצעת בתכנון על גבי תוכנת אוטוקד תוך הסתמכות על נתוני מפת המדידה (קונטור, מיקום עמודים, חדרי מדרגות וכו'...).
- 1) תוספות בנייה יצבעו בצבע מלא בכל שטח התוספת (ממ"דים בתכלת, מרפסות בירוק, מעלית ותוספות אחרות באדום). יש להשתדל שהתוספות יהיו שוות לכל דירה !!.
- 2) ממ"דים – הממ"דים יהיה בשטח של 5-9 מ"ר נטו. תותר הגדלת ממ"ד ל 9.5 מ"ר כאשר נדרש מעבר רכבים בין קירות ביסוס הממ"דים.
- 3) **קונסטרוקטור** – עם תחילת התכנון יש להעביר את התכניות לקונסטרוקטור (כפי שיוקצה לאדריכל ע"י מנהל הפרויקט) לטובת מיקום החיזוקים הנדרשים בפרויקט. עם העברת התכניות לקונסטרוקטור יקבע האדריכל פגישה עם הקונסטרוקטור לטובת פתרון בעיות שבנושא החיזוקים – והתאמתם לחניות ולאמנטים אדריכלים נוספים בפרויקט. בתכנון יוצגו החיזוקים הנדרשים (בקירוב) לאחר התייעצות עם הקונסטרוקטור המלווה. חיזוקים אלו יצבעו בכחול כנדרש. יש להעביר את ההתכתבות במיילים עם הקונסטרוקטור שבה קיים אישור של הקונסטרוקטור לחיזוקים המוצעים.
- 4) יש לסמן בצבע בולט את העמודים ממדידת קומת הקרקע בקומה הטיפוסית, ולשים לב שכאשר פותחים פתח חדש – לא "עולים" על עמודים קיימים !!

5) מעלית + חדר מדרגות – יתוכנן עפ"י סקיצה שתועבר לאדריכל ע"י יועץ המעליות (באמצעות מנהל הפרויקט). יש לוודא כי יועץ המעליות ציין ע"ג התוכנית את גודל המעלית נטו (גודל תא) + מספר נוסעים + האם היא נגישה או לא + לציין בהערה, ליד המדרגות, האם יש צורך בפרוק ובנייה מחדש של חדר מדרגות או לא. יש להפעיל יועץ מעליות דרך מנהל הפרויקט לקבלת תכנון המעלית, נדרש אישור וחתימת יועץ מעליות למעלית המתוכננת.

6) בטיחות – במידה וקיים ספק לגבי נושא הבטיחות כגון מעליות / רוחב מדרגות / פודסטים / גובה הבניין / נושא כיבוי אש וכו'... אזי יש להעביר שאילתה בנושא ליועץ הבטיחות דרך מנהל הפרויקט.

7) מרפסות שמש – יצבעו בירוק. יהיו בגודל סביר ולא יותר מ 12 מ"ר .

8) מיקום מסתורי כביסה + דוודים לכל דירה (יש לסמן את הדוד בעיגול בקנ"מ המתאים – קוטר 60 ס"מ).

9) כל דירה תיצבע בצבע בהיר שונה !! כך שכל דייר יוכל להבחין הן בין הדירה שלו לתוספות שניתנו לו והן להבדיל בין שאר הדירות באותה קומה .

10) כל חדירה או פגיעה אפשרית בשטח פרטי של הדיירים תסומן בצבע בולט עם הערה המסבירה העניין.

11) מסתורים דקורטיביים : לעניין זה תינתן תשומת לב מיוחדת. המסתורים יוצגו בתוכנית הטיפוסית ולאחר הסיור בבניין לבחינת העניין וכדלקמן :

- מסתורי כביסה - יוצגו בתוכנית כראוי.
- מסתור לדוד המים 150 ליטר . הדוד יוצב במקום נוח לטיפול ואחזקה שוטפת. יש להציג בתכנון את מיקום הצבת הדוד (קוטר 60 ס"מ גובה 110 ס"מ).
- מסתורי מזגנים (יחידות חוץ) – יוצגו 2-3 מסתורי מזגנים לפחות ראויים והנוחים לטיפול ואחזקה שוטפת כולל בצמוד לסלון.

ז. קומת קרקע – יפורטו כל פרטי התכנון הנדרשים – חניות מוצעות, תוספות בנייה לדיירים, יוצג ביסוס ממ"דים (אשר יורד למטה) , חדר משאבות, מאגר מים נדרש, מיקום חדר אשפה מוצע וכו' ... - יש "לנקות" את שכבת הגבהים מהמדידה (וכל שיכבה נוספת אשר לא רלוונטית לדיירים) ולהציג תכנית ברורה וצבעונית להבנת הדיירים. בתכנון קומת הקרקע יצוינו באופן ברור בטבלה – מספר חניות בטאבו + מספר חניות בהיתר + מספר חניות קיימות כיום בפועל + מספר יח"ד חדשות מוצעות. את התמרון לחניות יש להציג בקו מרוסק כולל זווית כניסה לחניות.

1) חניות – כל חנייה תמוספר בעיגול הכולל את מספר החנייה. חנייה בטאבו תצוין "טאבו". חנייה בהיתר תצוין "בהיתר". בהמלצה לחנייה מכנית יסומנו מספר עיגולים עם מספור כמספר החניות בחניה. כל החניות יצבעו בצבע. חניות מכניות – עד 2 חניות במתקן בלבד. במידה וקיים צורך להעתיק חנייה בטאבו (עקב אילוצים הנדסיים) אזי תירשם הערה ברורה בעניין בתוכנית. חנייה מכנית תיצבע בצבע שונה. יש לציין בתוכניות שהחניות אינן עפ"י תקן חנייה כבבניין חדש. בכל החנייה יצוינו מידות רוחב ואורך. יש להשתדל לתכנן חניות בגודל מינימאלי של 5x2.5 .

2) יועץ חניות - יש להפעיל את יועץ החניות בשלב הזה לקבלת נספח תנועה כאשר יש להנחות אותו להכין ולהעביר את הנספח כדלקמן :

- תכנית חניות מוצעת – יש להשתדל לתכנן מספר החניות כסה"כ החניות בהיתר + החניות לדירות קבלן.
- טבלת מאזן חניות (הכוללת מה יש בהיתר הבניין + בטאבו וכמה דירות חדשות מתוכננות).
- הדבקת קטע ההיתר בו מסומנות החניות שבהיתר.
- חתכים של המתקנים המכניים (לא להכניס מתקן בן 3 קומות).
- מתקן מכני – אין לתכנן יותר מ-3 מתקנים אלא באישור מנהל הפרויקט.
- אין לתכנן מתקן אוטומטי / רובוטי בשום אופן , אלא מכני בלבד.

על היועץ להגיש את הנספח לאחר אישור הרפרנט העירוני (ואדים / אילנה) לאדריכל הפרויקט. אדריכל הפרויקט יעביר את הנספח המאושר למנהל הפרויקט. אין להגיש תיק בקשה להיתר לעירייה ללא הנספח האמור לעיל.

***במידה ומספר החניות בנספח עונה לצרכי הפרויקט, אזי, יש להמשיך את התכנון ע"פ הנספח.

3) דירות בקומת קרקע – יוצעו במידה וניתן בהיבט שטח וגובה קומת הקרקע. יש לבחון העניין בעת הסיור בבניין.

4) הצעה למיקום חדר אשפה – יש להשתדל להשאיר את חדר האשפה במקומו הנוכחי או לפחות בצד בו הוא נמצא כיום.

5) הצעה למיקום חדר / מצבור גז.

6) מקלט – במידה והאדריכל מתכנן על הריסת המקלט הקיים, אזי, יש לקבל לכך אישור במייל מהקונסטרוקטור וזאת לאחר ממצאי בדיקה אולטרה-סונית בקירות המקלט על מנת לוודא שאין עמודים נושאים שם.

ח. טבלת שטחים – הטבלה תכלול את כל השטחים בפרויקט עפ"י דוגמה רצ"ב.

ט. כיבוי אש – אין לתכנן תוספת קומה כאשר רצפת הקומה העליונה הינה מעל 22 מ' גובה מפני מפלס 0.00. בבניינים אלו ניתן לבצע חדרי גג באישור מנהל הפרויקט.

י. שטחים פרטיים – כל השטחים הפרטיים, מעבר לדירות, ועפ"י נסח טאבו ותשריט בית משותף, יצוינו ויצבעו בצבע שונה .

יא. דירות יזם – באופן כללי: במידה ויש 2 יח"ד בקומה קיימת, אזי יש להשתמש ברצף 106 ככל שבתוקף – ולייצר 3 דירות חדשות ב-2 קומות מלאות חדשות + קומה עליונה חלקית (2 מיני פנטהאוזים) – סה"כ 8 יח"ד חדשות ליזם. **תוספת יח"ד המותרת הינה מקס' פי 2 ממספר יחידות הדיור המותרות באותה חלקה בתב"ע הקיימת.** (נתון זה ניתן לאתר באתר העירייה - מערכת מידע הנדסי-> תכנון עיר-> תכנית בניין עיר) במידה ויש 4 יח"ד בקומה קיימת, - יש לייצר 2.5 קומות בלבד 8 יח"ד רגילות ב-2 קומות + 2 פנטהאוזים – סה"כ 10 יח"ד חדשות ליזם.

יב. דוח לשמאי – לאחר אישור התכניות ע"י חברת הניהול, יעביר האדריכל את דוח הנתונים לשמאי בפורמט המקובל בקובץ WORD ובקובץ PDF חתום ע"י האדריכל (פורמט הדוח יימסר לאדריכל ע"י מנהל הפרויקט). כמו כן האדריכל יעביר

1) סקיצות מעודכנות של קומה טיפוסית דיירים וקרקע

2) סקיצה של קומה טיפוסית דירות יזם + קומת הגג בסקיצות אלה יש לציין את גודל הדירות בכל דירה ודירה.

יג. תאריך - בכל תכנית יש לציין תאריך עדכון אחרון .
התמצאות - בכל התוכנית יציין האדריכל את מיקום ושם הרחוב.

4. הכנת סקיצות להסכם דיירים

לאחר קבלת אישור להתקדם בפרויקט (חו"ד שמאי) יבצע האדריכל שיפורי תכנון ויציג התכנון (קומה טיפוסית + קומת קרקע) לנציגות, ובהמשך לכלל הדיירים בעת אירוע החתמה סופי. יובהר בזאת כי התכנון יהיה תכנון זהה לתכנון שיופיע בהמשך בתוכנית ההגשה לקבלת היתר.

א. דירות הדיירים

לאחר קבלת אישור להתקדם בפרויקט (מחברת הניהול) יופעל המודד לטובת מדידות פנים בקומה טיפוסית, המדידות יועברו לאדריכל. עם קבלת המדידות, יבצע האדריכל שיפורי תכנון במידה ויידרש ובתאום מלא עם יועץ החניות (האדריכל יוודא כי יועץ החניות מתקן את הנספח במידה ויש צורך בכך). עם ביצוע כל האמור לעיל, יציג האדריכל את התכנון (קומה טיפוסית + קומת קרקע + תכנון תנועה) לנציגות הדיירים ואח"כ (באירוע נפרד) לכלל הדיירים בעת אירוע החתמה סופי. האדריכל ישתתף באירוע החתמה עם הדיירים, יציג את התכנון וירשום לפניו את הערות הדיירים.
התכנון יהיה אותו תכנון כפי שיופיע אח"כ בתוכנית ההגשה לקבלת היתר. בעת אירוע החתמת הדיירים יעלו הדיירים שאילתות והערות לתכנון. האדריכל יידרש לתקן התכנון בהתאם להערות דיירים וכפי שיאושר במקום ע"י חברת ייזום ראשון.

ב. דירות קבלן

בשלב זה יבצע האדריכל תכנון עקרוני לקומות העליונות עבור דירות קבלן (קומה טיפוסית והפנטאוזים). האדריכל יציג את התכנון לאישור החברה במעמד הצגת תכנון דירות הדיירים בחברת ייזום ראשון. בתכנון דירות הקבלן יש לציין בכל דירה חדשה את גודלה הברוטו ללא מרפסת שמש. טיוטת התכנון תישלח אל מנהל הפרויקט ואל חברת ייזום ראשון שבוע לפני מועד הפגישה לטובת העברה ליועץ שיווק אשר שיתתף בפגישה גם כן.

על כל תכנית יוסיף המתכנן הערה במילים הבאות: חל איסור לעשות שימוש מסחרי/פרטי במידע/בתכניות שהוצגו לדיירים לצורך הפרויקט ברח'..... כמו כן חל איסור מפורש להפיץ את המידע/התכניות שהוצגו בפני בעלי הזכויות בפרויקט ללא אישור מפורש ובכתב מחברת ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ

5. **פרויקט הריסה ובניה או בניה חדשה :**
בפרויקט מסוג הריסה ובניה או בניה חדשה יידרשו שירותי התכנון העיקריים הבאים:

- 5.1.1 הכנת תכניות רעיוניות – איסוף וניתוח זכויות ונתוני תכנון למימוש הפוטנציאל למימוש. בירורים ברשויות ועם גורמים אחרים, כנדרש לבעיות החוקיות והאחרות הכרוכות בהכנת תוכנית, ריכוז סקרים ותוכניות אחרות הנוגעות לשטח התוכנית.
- 5.1.2 עריכת אלטרנטיבה מועדפת הכנת שלב לחלופות השונות.
- 5.1.3 במידת הצורך קידום תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית ו/או מחוזית לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 ועל פי התקנות בדבר תשריטים ובהתאם לתקנות ו/או דרישות של הוועדה לה מוגשת התכנית ועל פי נוהל מבא"ת.
- 5.1.4 הכנת הוראות (בהתאם לסוג התכנון ומהות ההסכם).
- 5.1.5 צירוף התוכנית הסופית מצב הבינוי ומערכות התשתית, כחלק מהתכנית המפורטת.
- 5.1.6 צירוף כל מסמך אחר כגון תסקירים, נספח בינוי, פיתוח, תשתיות, לוחות הקצאה ו/או אחר עפ"י הצורך לאחר תיאום עם הגורמים המתאימים.
- 5.1.7 דיווח שוטף למנהל בנוגע למחויבויותיו נשוא שלב זה.
- 5.1.8 כל פעולה ומטלה כיוצ"ב הנדרשת במסגרת שלב זה.
- 5.1.9 הכנת תכניות עבודה ליועצים.
- 5.1.10 הכנת תכניות עבודה לביצוע.
- 5.1.11 טיפול ואישור הרשויות למתן תוקף לתוכנית :
- 5.1.11.1 מתן הסברים לוועדות התכנון הרלוונטיות בין ע"י הופעה בפני הוועדה או על ידי השלמות בכתב, הכול כפי שיידרש על ידי המנהל.
- 5.1.11.2 ליווי התכנית וביצוע התיקונים בתכנית עד להמלצה לאישורה להפקדה על ידי מוסד התכנון הרלוונטי ותיאום התכנית עם כל הגורמים על פי צורך עד להפקדתה.
- 5.1.11.3 תיקונים בתכנית לפי דרישת מוסד התכנון והמנהל הן בתום תקופת ההפקדה, כולל תיקונים הנובעים מהתנגדויות במידה ויהיו.
- 5.1.11.4 ליווי התכנית ותיקונה עד לקבלת תוקף.
- 5.1.11.5 דיווח שוטף למנהל בנוגע למחויבויותיו נשוא שלב זה.
- 5.1.11.6 כל פעולה ומטלה כיוצ"ב הנדרשת במסגרת שלב זה, עד למתן תוקף לתכנית.
- 5.1.12 לוחות זמנים לאישור התב"ע :
- 5.1.12.1 קבלת פרוגרמה, הכנת חלופות לתכנית ובחירת תכנית תוך 60 ימים מיום קבלת הזמנת העבודה.
- 5.1.12.2 עיבוד התכנית והכנת תשריט, תקנון, נספחים וכל התיאומים הנדרשים לכך, והגשתם לרשויות תוך 60 ימים מיום בחירת התכנית על ידי המזמין.
- 5.1.12.3 טיפול לצורך המלצת/החלטת הרשויות להפקדת התכנית תוך 60 ימים מיום סיום כל התיאומים והכנת כל המסמכים כאמור לעיל.

- 5.1.12.4 טיפול בהפקדת התכנית בפועל תוך 90 ימים מיום סיום השלב הקודם.
- 5.1.12.5 טיפול לאישור התכנית בפועל תוך 90 ימים מיום סיום המפורט בשלב הקודם.

ייתכן ויהיו שינויים בלוחות הזמנים בהתאם לאופי הפרויקט ומהותו.

על כל תכנית יוסיף המתכנן הערה במילים הבאות: חל איסור לעשות שימוש מסחרי/פרטי במידע/בתכניות שהוצגו לדיירים לצורך הפרויקט ברח'..... כמו כן חל איסור מפורש להפיץ את המידע/התכניות שהוצגו בפני בעלי הזכויות בפרויקט ללא אישור מפורש ובכתב מחברת ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ

נספח ב'

לוח הזמנים והוראות לעניין מתן שירותי המתכנן לתמ"א 38/1

המתכנן יבצע את העבודה ההנדסית/אדריכלית בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן:

1. מסירת תכנון מוקדם לאישור המזמין, תוך 14 ימים מיום חתימת החוזה ובתנאי שהתקבלה מפה מצבית.
2. מסירת תכנון סופי לאישור המזמין תוך 14 ימים מיום אישור התכנון הראשוני על ידי המזמין.
3. מסירת תכניות הגשה לרשויות, תוך 30 ימים מיום אישור התכנון הסופי על ידי המזמין (מותנה בקבלת האישורים המתאימים מ-הג"א, היתכנות כלכלית משמאי, דו"ח קרקע ודו"ח פסילה).
4. מסירת תכנון מפורט לאישור המזמין תוך 40 ימים מיום קבלת אישור הרשויות.
5. פיקוח עליון לפי התקדמות הביצוע של המבנה.

נספח ג'

תמורה לפרויקט תמ"א 38/1

1. מוסכם כי התמורה הסופית עבור שירותי המתכנן לפי הסכם זה לפרויקט מסוג תמ"א 38/1 הינה סך של 10,000 ₪ עבור כל יחידת דיור חדשה בתוספת מע"מ כדין.

2. עבור יח"ד מיוחדות כגון דופלקס, פנטהאוז ודירות גן סך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

3. בכל מקרה שכ"ט עבור כל בניין לא יפחת מ- 110,000 ₪.

4. עבור הגשת תב"ע נקודתית בסמכות מקומית לצורך מרפסות וכד' סך של 25,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "המחיר").

5. תשלום נוסף עבור שינויים מהותיים בלבד שיידרשו על-ידי המזמין לאחר השלמת שלב ואישורו, יחושב על-פי היקף העבודה הנוספת שנדרשה מהמתכנן, ועל פי שלבי התשלום כמפורט להלן, או על-פי שעות עבודה שיושקעו בפועל על-פי תעריף ארגון האדריכלים והמהנדסים העצמאיים על פי קביעת המזמין ובאישור בכתב.

ב. התמורה תשולם בהתאם לאמור להלן:

<u>אחוז לתשלום</u>	<u>שלב</u>
5%	לאחר אישור הצעת המחיר ו החלטת החברה לקדם את הפרויקט
15%	בהכנת תכנון ראשוני לדירות קיימות
7%	עם קבלת פרוטוקול הנחיות פרטניות
13%	עם קבלת אישור להשלמת התנאים להעלאת התיק לרישוי זמין
10%	עם אישור התוכנית בוועדה המקומית לתכנון ולבניה
30%	עם מסירת תכניות עבודה
10%	גמר שלד
10%	בקבלת טופס 4

1. התמורה אינה כוללת:

- 3.1 . שכר יועצים שיידרש לתכנון ואישור הפרויקט ;
 - 3.2 . טיפול בהליכים משפטיים שאינם חלק מהעבודות המפורטות בחוזה ;
 - 3.3 . טיפול באישור התב"ע במועצה הארצית ו/או הכנת תכניות בינוי לפיתוח ;
 - 3.4 . עיצוב פנים ;
 - 3.5 . הכנת תכניות מכירה ומכר וחומר ו/או חוברת שיווק ;
 - 3.6 . הדמיות ממוחשבות ברמה שיווקית ו/או מודלים, ככל שיידרשו ;
 - 3.7 . העתקות אור, צילומים, משלוחים וכיו"ב ;
 - 3.8 . הכנת תשריטי רישום בטאבו ;
 - 3.9 . פיצול היתרים ;
 - 3.10 . סופרפוזיציה.
2. קודם לביצוע כל תשלום יציג המתכנן למזמין אישור על ניהול ספרים ופטור מניכוי מס במקור, וכן חשבונית מס כדין.

התמורה במקרה של פרויקט הריסה ובניה או פינוי בינוי

פרויקט מסוג הריסה ובניה שאינו פינוי בינוי בהגדרה - מצורף הסכם מסגרת אשר יופץ למתכננים שבמאגר לקבלת הצעות מחיר.

פרויקט פינוי בינוי - תעשה פניה לאדריכלים שבמאגר ומחוצה לו לקבלת הצעת מחיר לכל פרויקט ופרויקט (לא קיים הסכם מסגרת).

נספח ד' – ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המתכנן על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המתכנן לערוך ולקיים, על חשבון המתכנן, למשך כל תקופת ההסכם וכל עוד קיימת אחריות המתכנן מכוח הדין, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ד'1**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי המתכנן**" ו"**אישור עריכת הביטוח**", לפי העניין), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל.
היה ולא מועסקים עובדים על ידי המתכנן, למתכנן הזכות שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט בסעיף 3 לאישור עריכת הביטוח.
2. ללא צורך בכל דרישה מצד המזמין, על המתכנן להמציא לידי המזמין, עם חתימתו על הסכם זה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי המבטח. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על המתכנן להמציא לידי המזמין אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי המתכנן לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ו/או לתקופה נוספת כמפורט בסעיף 1 לעיל.
בכל פעם שמבטח המתכנן יודיע למזמין כי מי מביטוחי המתכנן עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על המתכנן לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
3. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המתכנן הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המתכנן, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המתכנן לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המתכנן ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולמתכנן לא תהיה כל טענה כלפי המזמין או מי מטעם המזמין בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
4. למזמין תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח שיומצא על ידי המתכנן כאמור לעיל, ועל המתכנן לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויות המתכנן על פי הסכם זה.
5. מוצהר ומוסכם כי זכויות המזמין לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המזמין או על מי מטעם המזמין כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי המתכנן, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המתכנן על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם דרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקו את אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.
6. המתכנן פוטר את המזמין ואת העירייה והבאים מטעמים מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו המובא על ידי המתכנן או מי מטעם המתכנן לחצרי המזמין המשמש לצורך מתן השירותים, ולא תהיה למתכנן כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
7. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי המתכנן, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי המזמין, המזמין והבאים מטעמים; הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
8. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים נשוא הסכם זה או חלק מהם יינתנו על ידי קבלני משנה מטעם המתכנן, על המתכנן לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות.
מובהר בזאת כי על המתכנן מוטלת האחריות כלפי המזמין ביחס לשירותים במלואם לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני משנה.
9. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשת המזמין, בכתב, להמצאת אישור כאמור.

נספח 14 – אישור עריכת		תאריך	
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.			
מקבל האישור	מעמדו	המבוטח / בעל הפוליסה	מעמדו
שם: _____ החברה לייזום ראשון ו/או עיריית ראשון לציון ו/או גופים עירוניים כתובת: _____ רח' האלוף דוד 2, ראשון לציון	☐ משכיר ☐ חברת ניהול ☐ בעל מקרקעין ☐ שוכר ☒ חברה ☐ שירותים/עבודות ☐ חברה ☐ מוצרים ☐ אחר: _____	שם: _____ כתובת: _____ אחר: _____	☐ שוכר ☐ משכיר ☐ חברת ניהול ☐ ספק מוצרים ☒ נותן שירותים ☐ קבלן ☐ אחר: _____
תיאור השירותים נשוא אישור הביטוח מתן שירותי תכנון פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א 38 על כל תיקוניה ופרויקטים מסוג פינוי בינוי.			
בקשר ל- ☒ הסכם ☐ מכרז ☐ הזמנת עבודה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף:			
הכיסויים			
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח	תקופת הביטוח
		☒ ₪ ☐ \$	
1 רכוש	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט
☐ רכוש ☐ א.תוצאתי			☐ מבטוח נוסף ☐ מוטב לתגמולי ביטוח ☐ סעיף שיעבוד ☐ ויתור על תחלוף
2 צד ג'	לחץ להשלמת טקסט	1,000,000 למקרה ולתקופת הביטוח	לחץ להשלמת טקסט
			☐ מבטוח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☒ אחריות צולבת
3 מעבידים	לחץ להשלמת טקסט	20,000,000 לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח	לחץ להשלמת טקסט
			☐ מבטוח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☒ אחריות צולבת
4 אחריות מקצועית	לחץ להשלמת טקסט		לחץ להשלמת טקסט
			☐ מבטוח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☒ אחריות צולבת
5 אחריות המוצר	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט
			☐ מבטוח נוסף ☐ הרחב שיפוי ☐ אחריות צולבת
6 אחר לחץ כאן	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט
			☐ מבטוח נוסף ☐ מוטב לתגמולי ביטוח ☐ הרחב שיפוי ☐ אחריות צולבת ☐ ויתור על תחלוף
• הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח.			

חתימת האישור:	המבטח

מתכננים ויועצים - היקף שכר טרחה	גבולות האחריות הנדרשים בביטוח אחריות מקצועית
1. התקשרויות עד 100,000 ₪ (למעט) אדריכל ראשי, מנהל פרויקט / מפקח, קונסטרוקטור, יועץ קרקע, מודד ויועץ איטום - שאז יש לקבוע את גבול האחריות, החל מהסכום בסעיף 2 להלן והלאה)	500,000 ₪
2. התקשרויות מ-100,001 ₪ עד 500,000 ₪	1,000,000 ₪
3. התקשרויות מ-500,001 ₪ עד 1,000,000 ₪	2,000,000 ₪
4. התקשרויות של למעלה מ-1,000,001 ₪	4,000,000 ₪