

חוזה מנהל הפרוייקט - חברה מפתחת

מס' חוזה

שנכרת בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

שם הפרוייקט: _____ מס' הפרוייקט: _____

בין : ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
(להלן: "החברה").

מצד אחד

לבין : _____
(להלן: מנהל הפרוייקט)

מצד שני

הואיל : והחברה הינה חברה ממשלתית העוסקת בתכנון ובפיתוח עירוני.

והואיל : ומנהל הפרוייקט מצהיר כי הינו בעל הידע, הנסיון, הכישורים, המיומנות והיכולת הדרושים לניהול הפרוייקט, לרבות ידע ונסיון הנדסיים ואדמיניסטרטיביים בכל תחומי ניהול הפרוייקט כמפורט בחוזה.

והואיל : וברצון החברה למסור למנהל הפרוייקט את ניהול הפרוייקט לרבות: ניהול הנדסי שוטף, ייזום וניהול תהליכי התכנון, תיאום התכנון, ארגון מסמכי ההתקשרויות של החברה עם יזמים, קבלנים וספקים וארגון הביצוע, ניהול הפיקוח השוטף, קיום הפיקוח השוטף, בדיקת ואימות חשבונות המבצעים, ניהול קבלת העבודות, טיפול בתקופת בדיקת ואחריות, וכל זאת במסגרת ותוך שמירה על קיום ייעוץ הנדסי שוטף, לוח זמנים כולל ומעקב אחריו ומסגרת תקציבית מוגדרת ומעקב אחריה ועדכונה, הכל כמפורט בחוזה, (להלן: "ניהול הפרוייקט").

והואיל : ומנהל הפרוייקט מסכים לקבל על עצמו את ביצוע ניהול הפרוייקט.

והואיל : ומנהל הפרוייקט מצהיר כי ביכולתו לבצע ניהול הפרוייקט וכי ברשותו האמצעים הדרושים לכך, לרבות כח אדם מיומן.

והואיל : ומנהל הפרוייקט מצהיר כי עם חתימת הסכם זה הוא יהיה בקיא ויפעל אך ורק על-פי נהלי החברה והנחיותיה ובכל מקרה של סתירה בין הנהלים וההנחיות לבין הביצוע בפועל יהיה הדבר באחריות מנהל הפרוייקט והוא ישא בתשלומים הנובעים מאי התאמה זו.

לפיכך מעיד חוזה זה כי הצדדים הסכימו הצהירו והתחייבו כדלקמן:

1. א. בחוזה זה ובכל נספחיו או מסמך אחר הקשור אליהם, יהיה למונחים הבאים המובן שבצידם:
- **"המנהל"** - מנהל החברה לרבות מי שהורשה בכתב על ידו לעניין חוזה זה או כל חלק ממנו בין מראש ובין בדרך של אישור.
 - **"האתר"** - אתר אשר נמסר ל"ערים" במטרה לפתח בו תשתית עירונית.
 - **"ערים" או "החברה"** - ערים, חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן גם "החברה").
 - **"ממ"י"** - מינהל מקרקעי ישראל.
 - **"תעריף"** - התעריף כפי שיוגדר בחוזה זה (נספח א').
 - **"הבונה"** - האיש, הגוף ו/או המוסד אשר יקבלו קרקע ו/או זכויות בנייה למגורים ו/או למוסדות ציבור ו/או זכויות פיתוח באתר, לרבות המתכננים והקבלנים שיבחרו על ידם ויפעלו בשמם ו/או מטעמם.
 - **"הקבלן"** - מי שהחברה מסרה לו ביצוע בנייה או פיתוח בשטח האתר לרבות קבלני משנה.
 - **"מתכננים מודדים ויועצים"** - אדריכלים, מהנדסים, מודדים ויועצים שהוזמנו והורשו על-ידי החברה לבצע עבודות התכנון, ליווי התכנון, ביקורת תכנון, מדידות וייעוץ בפרוייקט.
 - **"משהב"ש"** - משרד הבינוי והשיכון.
- ב. על חוזה זה יחולו הוראות חוק הפרשנות תשמ"א - 1981 וזאת ככל שהדבר אינו עומד בסתירה לתוכן החוזה או הוראה מפורטת שבו.
2. א. החברה מוסרת למנהל הפרוייקט ומנהל הפרוייקט מקבל על עצמו את ניהול הפרוייקט וכל זאת על-פי התנאים המפורטים בחוזה ובתעריף.
- ב. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי האמור בנוהל ערים בנושא: "פיקוח על עבודות קבלניות" (כפי שיהא בתוקף, מעת לעת) נספח ב' (נוהל מס' 03/07), בא להוסיף על התחייבויות מנהל הפרוייקט על-פי חוזה זה ולא לגרוע מהן. כמו כן מצהיר מנהל הפרוייקט מצידו כי הוא מכיר היטב את תוכן הנוהל האמור.
- ג. מוסכם בין הצדדים כי מר _____ יהיה אחראי אישית מטעם מנהל הפרוייקט לניהול הפרוייקט, וכי יקדיש לפרוייקט _____ שעות עבודה בחודש, לפחות.

3. כדי לאפשר ביצוע חיוביהם לפי החוזה, ובנוסף ליתר התחייבויותיהם לפיו, מתחייבים הצדדים כדלקמן:

א. החברה מתחייבת כמידת הצורך ובהתאם למדיניותה ואפשרויותיה, ולפי שיקול דעתה:

- לנקוט בכל הצעדים הדרושים כדי לאפשר למנהל הפרוייקט מלוי התחייבויותיו לפי חוזה זה באתר ומבלי לגרוע בכלליות הוראה זו, לאפשר לו ולבאי כוחו להכנס לשטח, להמצא בו, לבצע בו עבודות מדידה וכל עבודה אחרת הדרושה למילוי תפקידו.
- להעניק למנהל הפרוייקט סמכויות לבדוק התוכניות, החשבונות וכל מסמך אחר הקשור בביצוע, ומעקב אחר ביצוע הפרוייקט.
- להעניק למנהל הפרוייקט סמכויות לנהל בשם המנהל מו"מ עם מתכננים, יועצים, מודדים, קבלנים, יזמים וכו' ולהביא את תוצאות המו"מ בפני הגורמים המוסמכים בחברה.

ב. התחייבויות מנהל הפרוייקט

- לנהל הפרוייקט, בהתאם להוראות החוזה וההנחיות אשר תינתנה לו מעת לעת על-ידי המנהל.
- לנהל הפרוייקט ברמה מקצועית נאותה, בנאמנות מסירות ומיומנות, ותוך הקפדה על תהליך יעיל ותכליתי, להקפיד ולבצע עבודתו במסגרת זמן, תקציב ושלבנים כפי שיקבעו בהנחיות המנהל, לקיים ולשמור את נהלי העבודה ומסגרת הסמכויות המוגדרות לו כפי שפורטו בחוזה זה.
- מנהל הפרוייקט מצהיר בזאת כי הוא יודע, מכיר וכיכר היטב את הוראות ותניות החוזים שנערכו ושיערכו בין ערים לבין הקבלנים באתר וכן מתחייב מנהל הפרוייקט לעקוב ולוודא שהקבלנים השונים עומדים ומקפידים על מלוא התחייבויותיהם כלפי ערים ולדווח למנהל בכתב מייד בכל מקרה של הפרה, כמו כן, מנהל הפרוייקט מצהיר כי הוא מכיר וכיכר היטב את נהלי החברה ויפעל אך ורק על פיהם, אלא אם קיבל אישור בכתב מהמנהל.
- לשמור על סודיות בכל הכרוך בפרוייקט ולכל הנוגע לו, ומתחייב כי גם עובדיו ו/או מי מטעמו ישמרו על סודיות, כאמור.
- לסייע לערים, ככל שידרש, בהכנת ובהגשת כל חומר או מסמך לצורך הליכים משפטיים הכרוכים ו/או הנוגעים לפרוייקט וכן מתחייב להעיד ו/או להופיע בכל הליך כפי שידרש על-ידי ערים, וזאת ללא כל תמורה נוספת מזו הכלולה בחוזה זה.

ג. עבודת ניהול הפרוייקט תתבסס על הנתונים, קווי היסוד וההנחיות כדלקמן:

- הפרוגרמה וההנחיות לתכנון וביצוע הפרוייקט, המשמשות כנתונים והנחיות תכנון וביצוע בסיסיות, וזאת כפי שהן תינתנה מדי פעם בפעם על-ידי המנהל.
- נוהלי עבודה כפי שיהיו מקובלים מעת לעת בחברה, ואולם אם יש סתירה מהותית בין הנוהלים והחוזה - יחולו הוראות החוזה.

3) היקף הסמכות הוא כפי שהוגדר בחוזה זה או מעת לעת על-ידי המנהל, ומנהל הפרוייקט לא יעשה שום פעולה החורגת מהסמכות שניתנה לו ולא יבצע שום פעולה העלולה לחייב את "ערים" במקום ש"ערים" לא התכוונה או אין ברצונה להתחייב.

4. עבודת ניהול הפרוייקט תבוצע במקביל בשלושה תחומים המתוארים להלן באופן כללי, ומפורטים בהמשך החוזה:

א. תכנון

יכלול את הליווי, הייעוץ ההנדסי הכללי, ריכוז התכנון הפיזי, ריכוז המתכננים והיועצים בגיבוש תכניות כלליות/מפורטות, בעיבוד רעיונות לפיתוח התשתית וגיבוש של קריטריונים לפיתוח התשתית, השתתפות בתהליך אישור התכניות, בסיכומן הסופי ופרסומן.

ב. תיאום תכנון ופיקוח על עבודות

ניהול וארגון העבודות שתוצאנה לביצוע על-ידי החברה, ליווי והכנת מסמכים למכרזים, לעבודות, תיאום התכנון הנ"ל, פיקוח שוטף, בדיקת חשבונות, קבלת העבודות וביקורת על ביצוע התיקונים.

ג. ניהול שוטף וארגון טכני

יכלול עזרה בקבלת מידע מרשויות שונות, ריכוז מנהלי של צוות התכנון בנושאים הפיזיים, ארגון מדידות וסקרים מיוחדים, יצירת לוחות זמנים כלליים ומעקב אחריהם, הכנת תקציב ומעקב אחריו, ריכוז צוות הביצוע, השתתפות בדיונים שוטפים עם רשויות לרבות הנהלת החברה וטיפול בבעיות ספציפיות.

5. שלבי העבודה ההנדסית

א. ניהול ותאום בשלב תכנון

התפקידים המוטלים על מנהל הפרוייקט בשלב זה הינם להלן:

- 1) הכנת פרוגרמה/ות לתכנון, מדידות, בדיקות מקצועיות למינהן הצגתן בפני המזמין, אישורן, העברתן למתכננים, בירורים איתם, הכנת נספחים להזמנות וחוזים לפי נהלי החברה.
- 2) בירורים עם הרשויות המוסמכות בקשר לתקנים, סטנדרטים, אגרות, היטלים ובעיות אחרות הנוגעות בתכנון וביצוע הפרוייקט ובקבלת אישור הרשויות הנ"ל, העברת המידע למזמין לצורך סיכום והחלטה, טיפול בקבלת האישורים של הגורמים המוסמכים לתכנון.
- 3) עריכת לו"ז לתכנון, מעקב אחרי הביצוע, עדכון החברה.
- 4) בדיקת התכנון בשלביו השונים, הכנת הערכות הנדסיות על התכנון עם הערות, מסקנות והמלצות. העברת דו"ח בדיקה לחברה.
- 5) מתן יעוץ למתכננים בקשר לסטנדרטים, נהלים ושיטת העבודה של החברה. יעוץ בנושא הכנת תיקים למכרז.
- 6) בדיקת תיקי מכרז, לפני הפרסום, העברתם לאישור היועץ ההנדסי כולל דו"ח בדיקה עם הערות, מסקנות והמלצות.
- 7) הכנת הצעת תקציב והעברתו לאישור החברה.

- (8) טיפול באישור התקציב על-ידי הגורמים המוסמכים, בתיאום ובאישור ערים.
- (9) הכנת הפרוייקט לשיווק וסיוע למנהל המחוז בשווק.
- (10) המלצות לחברה בקשר לביצוע הפרוייקט בשלבים בהתאם לתוצאות השיווק.
- (11) הכנת תכניות עבודה שנתיות ורב-שנתיות, השתתפות בדיונים.
- (12) מסירת נתוני תכנון למשתכנים ומסירת המגרשים.
- (13) בדיקת תוכניות הגשה בשם החברה.

ב. בדיקת מכרזים

- (1) בדיקת הצעות הקבלנים, השוואתם בכל החלופות, המלצה לוועדה על החלופה המועדפת ועל ההצעה הזולה ביותר.
- (2) בדיקת האומדן, מחיר היחידה של המציעים והמלצות לוועדה באשר לסבירות האומדן וסבירות ההצעות.
- (3) המלצה על בירור עם קבלנים על מחירי יחידה חריגים או בנושאים אחרים בהם החוק מחייב בירור, השתתפות בבירורים או במו"מ עם קבלנים.
- (4) הכנת דו"ח מסכם עם המלצות.
- (5) הכנת חוזה עם הקבלן הזוכה על-פי החלטת הוועדה ובתאום עם היועץ המשפטי של החברה.

ג. ניהול תאום ופיקוח אחר ביצוע חוזים

- (1) פיקוח יום יומי וצמוד על ביצוע העבודות על-פי התכנון והמפרטים הטכניים ובמסגרת החוזה. עדכון המנהל על כל חריגה משמעותית.
- (2) מדידת כמויות ובדיקת חשבונות קבלנים, העברתם לאישור החברה לצורך תשלום, מלווים בדו"ח עם הערות, מסקנות והמלצות.
- (3) מעקב אחר התקדמות העבודה בהתאם ללוח ודו"ח לחברה. בדיקת בקשות להארכת תקופת הביצוע, העברתן לאישור החברה עם הערות והמלצות.
- (4) מתן הסברים והוראות לקבלן, ניהול יומן עבודה והחתמת נציג הקבלן.
- (5) השתתפות בכל הבירורים בקשר לקבלנים המבצעים חוזים במסגרת הפרוייקטים.
- (6) קבלת העבודות מידי הקבלנים ומסירתן לידי הרשות המקומית, הכנת דו"חות מסירה.
- (7) רישום התיקונים וההשלמות הדרושים ומעקב אחרי ביצועם בתום העבודות וגם בתום שנת הבדק.

- (8) טיפול בתלונות המשתכנים באשר לעמידה בל"ז, הפרעות ו/או נזקים הנגרמים להם על-ידי הקבלנים וכו'.
- (9) הכנת דווחים תקופתיים והעברתם לחברה.
- (10) יצוג ערים בתביעות אשר יוגשו על-ידי משתכנים, קבלנים, נותני שירותים אחרים ובכל נושא אחר הקשור בניהול הפרוייקט.
- (11) טיפול באספקת חומרים.
- (12) טיפול במשתכנים - כל נושא הקשור בטיפול במשתכנים למעט הטיפול בהסדרי התשלום.
- (13) כל תפקיד אחר אשר יוטל על מנהל הפרוייקט בנוגע לעבודתו.

6. כח אדם בניהול הפרוייקט

א. לצורך ביצוע העבודות המפורטות לעיל יעסיק מנהל הפרוייקט, בין היתר כח אדם כמפורט להלן:

(1) מר _____ אשר יהיה אחראי אישית לניהול הפרוייקט ולביצוע החוזה.

(2) מוסכם כי החברה רשאית וזכאית להורות למנהל הפרוייקט כי לצורך ניהול תקין של הפרוייקט, הוא יעסיק מהנדסים, או הנדסאים במספר שלא יפחת מזה שהחברה תקבע, ומנהל הפרוייקט מתחייב מצידו לבצע הוראות החברה, כאמור.

שרותים נוספים

א. במקרה שיתבקש על-ידי המנהל יעמיד מנהל הפרוייקט צוות ניהול וביצוע העבודות המפורטות לעיל ובכללן קבלת קהל, ניהול ארכיב (משתכנים/יזמים) ויממן על חשבונו אחזקת משרד באתר. למען הסר ספק המשרד עצמו יוקם באחריות ערים ולא על חשבון מנהל הפרוייקט.

ב. מנהל הפרוייקט יחזיק את המשרד הנ"ל פתוח לקבלת קהל בכל ימות השבוע בשעות כפי שיוסכם בין מנהל הפרוייקט לבין החברה.

ג. במסגרת המשרד הנ"ל יאפשר מנהל הפרוייקט לעובדיו העוסקים בניהול הפרוייקט לקבל את הבונים לסוגיהם השונים ולתת להם אינפורמציה והסברים על הוראת תכנון בשטחים השונים, להציג בפניהם חומר רקע הנדרש לצרכי תכנון זה ולקיים עמם דיונים על התוכניות שהוצגו על ידם.

ד. מנהל הפרוייקט יתקין ויחזיק במסגרת משרדו תיקיה ספציפית לפרוייקט לפי הנושאים הבאים:

- (1) תיקי התכתבות.
- (2) תיקי מעקב תקציבי.
- (3) תקיית תכניות סטטוריות.

4) תיקים, תכניות והתכתבות בנושא היזמים השונים והיתרי הבניה המבוקשים על ידם.

ה. התיקייה הנ"ל וכל המידע שבה הינם רכושה של ערים, והיא זכאית לקבל אותה לרשותה, או לעיין בה, בכל עת שתדרוש.

7. התמורה

תמורת ביצוע מלוא שירותי ניהול הפרוייקט, התיאום הפיקוח והשירותים הנוספים כאמור בחוזה, תשלם החברה למנהל הפרוייקט את התשלומים כמפורט בחוזה זה (נספח א').

8. אחריות מקצועית ואחריות בנויקו

א. מנהל הפרוייקט אחראי לכל נזק, הפסד, אובדן או פגיעה שיגרמו לחברה עקב הפרת החוזה, מצידו או מצד מי מעובדיו, וכן אחראי הוא לכל נזק הפסד, אובדן או פגיעה שיגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מעוולה או מעשה או מחדל שלו או של מי מעובדיו, קבלניו או הבאים מכוחו או מטעמו.

ב. מנהל הפרוייקט מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לקבלן או לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשרותו של הקבלן כתוצאה מתאונה או נזק כל שהם שנגרמו בעקבות מעשה או מחדל הקשורים בניהול הפרוייקט.

ג. נדרשת ו/או נתבעת החברה לפצות אדם או גוף כלשהו בשל נזק, או אובדן, או פגיעה בגוף או ברכוש, שמנהל הפרוייקט חב ו/או אחראי להם על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, ישפה מנהל הפרוייקט את החברה, בשל כל סכום ששילמה או שנדרשה החברה לשלם או עליה לשלם. וכן בכל ההוצאות, שנשאה בהן החברה או עלולה לשאת בהן בקשר לתביעה כאמור - וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין לכל תרופה או סעד אחרים.

ד. להבטחת הנ"ל מתחייב מנהל הפרוייקט עם חתימת חוזה זה, לבטח את עצמו ואת החברה בפני נזקים כנ"ל. הביטוח יהיה לטובתו של מנהל הפרוייקט ולטובת החברה יחד ולחוד. מנהל הפרוייקט יפקיד העתק מפוליסת הביטוח בידי החברה, במעמד חתימתו על החוזה.

ה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות מנהל הפרוייקט להוציא על חשבונו ועבור עצמו, פוליסות ביטוח נוספות ואחרות.

ו. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את מנהל הפרוייקט מאחריותו על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין וביצוע הביטוחים, כאמור לעיל, לא יגרע מהתחייבויות מנהל הפרוייקט, ונועד רק להקל על מנהל הפרוייקט בביצוע חיוביו.

9. גמר חוזה

תוקפו של החוזה מיום _____ עד יום _____ . למען הסר ספק מוסכם כי משך ביצוע הפרוייקט ייקבע על-ידי המנהל על-פי שיקול דעתו המוחלט ורשאי המנהל לקבוע כי ביצוע הפרוייקט יימשך אף שחלפה התקופה הנקובה בסעיף זה, ובמקרה כזה יחולו תנאי ההסכם על תקופת ההארכה.

10. ביטול חוזה

- א. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, רשאית החברה בכל עת מכל סיבה שתיראה בעיני המנהל, להביא חוזה זה, כולו או מקצתו, לידי גמר על-ידי הודעה בכתב על כך למנהל הפרוייקט מאת המנהל. ניתנה הודעה כאמור - יסתיים החוזה בתאריך שיהיה נקוב בהודעה ושלא יקדם מ- 45 יום מיום מתן ההודעה.
- ב. מנהל הפרוייקט רשאי לפנות לחברה בכתב ולבקש להביא חוזה זה לידי גמר. פנה מנהל הפרוייקט, כאמור, בכתב למנהל, יכריע המנהל אם להעתר לפניית מנהל הפרוייקט. החליט המנהל להעתר לפניית מנהל הפרוייקט, יובא החוזה לידי גמר בתום תקופה שתראה למנהל כמתאימה להמרת ניהול הפרוייקט.
- ג. בנוסף לאמור בסעיפים דלעיל, רשאית החברה לבטל מיד את החוזה כאשר מנהל הפרוייקט הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות בחוזה זה ולא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על כך מאת המנהל. תוך זמן שנקבע בהתראה בכתב וזאת בנוסף לכל תרופה או סעד אחר שבידי החברה. במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה, כאמור, לא תהא למנהל הפרוייקט כל טענה ו/או תביעה כנגד ערים.
- ד. בוטל החוזה מכל סיבה שהיא, תהיה רשאית החברה למסור את עבודות ניהול הפרוייקט לאדם אחר. בוטל החוזה כאמור בס"ק 10 (א), 10 (ב) או 10 (ה) תשלם החברה בכפוף להוראות החוזה, למנהל הפרוייקט את השכר המגיע לו בעד אותו חלק שבוצע על ידו עד לביטול, ללא כל פיצוי בגין העבודות אשר טרם בוצעו, ולמנהל הפרוייקט לא תהא כל תביעה ו/או טענה כנגד ערים.
- ה. אם מנהל הפרוייקט נפטר, פשט רגל, או נעשה בלתי כשיר לפעולה משפטית או ניתן צו כינוס נכסים לגביו יחשב הדבר כאילו החוזה בוטל.
11. א. מנהל הפרוייקט אינו רשאי להסב לאחר את החוזה או חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה על-פי חוזה זה אלא בהסכמת המנהל ואישור בכתב מראש.
- ב. מנהל הפרוייקט אינו רשאי למסור לאחר את ביצוע עבודות מנהל הפרוייקט או מקצתן אלא בהסכמת המנהל בכתב ומראש.
- ג. העביר מנהל הפרוייקט את כל זכויותיו או חובותיו על-פי חוזה זה או מקצתן, או מסר את ביצוע העבודה לאחר, כולו או מקצתו ישאר הוא אחראי לכל החיובים המוטלים על מנהל הפרוייקט על-פי חוזה זה.

12. אי קיום יחסי עובד - מעביד

- א. מוסכם ומוצהר כי מעמדו של מנהל הפרוייקט הוא כשל קבלן עצמאי, וכי מנהל הפרוייקט, עובדיו, קבלניו, שלוחיו והבאים מטעמו או מכוחו, אינם ולא ייחשבו עובדי החברה לכל צורך שהוא ובעיקר אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לצורך דיני עבודה, דיני מיסים, פקודת הבטיחות בעבודה וחוק הביטוח הלאומי.
- ב. מנהל הפרוייקט ימלא אחר הוראות כל דין, לרבות: הוראות דיני עבודה ודיני מיסים המתייחסים אל השותפים המרכיבים את משרד מנהל הפרוייקט ואת עובדיהם, ובין היתר, אחר הוראות פקודת בטיחות בעבודה, חוק הביטוח הלאומי ופקודת מס הכנסה.

13. א. אי אחיזה ו/או שיהוי בנקיטת הליכים או צעדים כנגד מנהל הפרוייקט לא יחשבו כויתור ו/או כמחילה מצד ערים לגבי מצוי מלוא זכויותיה ותביעותיה כלפי מנהל הפרוייקט.

ב. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיו תקפים אלא אם נעשו ונחתמו על-ידי אותו צד.

14. נתגלתה סתירה או אי-התאמה בין הוראה שבנספח כלשהו המצורף לחוזה זה לבין הוראה כל שהיא בחוזה זה תחייב ההוראה שבנספח.

15. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד מהחוזה עצמו.

16. כל מסמך או מכתב שנשלחו בדואר רשום לפי כתובות הצדדים המצויין להלן, ייחשבו כאילו נתקבלו על-ידי הנמען עם תום 4 ימים מיום המשלוח.

הוצאות ביול חוזה זה יחולו על מנהל הפרוייקט :

א. חוזה זה ממצא, מגבש וכולל בתוכו את כל המו"מ בין הצדדים, ואת כל המוסכם ביניהם, ואין מלבדו חוזה נוסף, מכלל לא או במפורש, או מצג כלשהו.

ב. כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה טעונים מסמך בכתב ולא יהיה להם כל תוקף אלא אם נעשו בכתב, ונחתמו על-ידי שני הצדדים כאחד.

כתובות הצדדים :

החברה : רח' יפו 169, ירושלים, מיקוד 94382

מנהל הפרוייקט :

ולראייה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל :

מנהל הפרוייקט

ה ח ב ר ה

נספח א' - לחוזה מנהל פרוייקט - חברה מפתחת

תעריף, ניהול, תאום ופיקוח על פרוייקטים לפיתוח תשתית

מס' חוזה _____ שם הפרוייקט: _____ מס' הפרוייקט: _____

1. הגדרות

"מפקח באתר" מהנדס ו/או הנדסאי בעל ניסיון במעקב ופיקוח על עבודות פיתוח תשתית עירונית, העובד תחת השגחתו של מנהל הפרוייקט.

"התחלת פרוייקט" מועד השיווק הראשון או התחלת ביצוע עבודה קבלנית ראשונה לפי המועד המוקדם מבין השניים.

"סיום הפרוייקט" עם מסירת הפרוייקט לרשות המקומית ו/או עם אישור הנהלת "ערים" בכתב על השלמת העבודות הכוללות בין היתר כבישים, משק תת קרקעי, מדרכות, תאורה, גינון ומבנים (אם ישנה התחייבות לכך). למען הסר ספק - מסירה לרשות, משמעה קבלת מסמך חתום על-ידי הגורם המוסמך ברשות המקומית כי העבודות הושלמו לשביעות רצונה.

"שכר טרחה בסיסי" שכר טרחה בסיסי אשר ייקבע באחוזים מ"ערך הפרוייקט" כמוגדר בטבלה להלן בסעיף 2.2.

"תקציב הפרוייקט" תקציב הפרוייקט הוא התקציב האחרון המאושר (לרבות שינויים במהלך חיי הפרוייקט וגם לאחר חתימת חוזה זה) על-ידי משרד הבינוי והשיכון/מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל גורם אחר מזמין.

"ערך הפרוייקט" תקציב הפרוייקט בעיקור בצ"מ, שכר טרחה מנהל הפרוייקט, עמלת ערים, העברות תקציביות בגין ביצוע מערכות תשתית או תשתית קיימת, תכנון ו/או כל העברה תקציבית אחרת שהנהלת חברת ערים תחליט לגביה.

"ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" הוצאות בפועל הנובעות מ"ערך הפרוייקט" דהיינו, הוצאות הביצוע בפועל, בעיקור שכר טרחה מנהל הפרוייקט, עמלת ערים, העברות תקציביות בגין ביצוע מערכות תשתית או תשתית קיימת, תכנון ו/או כל העברה תקציבית אחרת שהנהלת חברת ערים החליטה לגביה.

2. תמורה

2.1 תמורת הניהול, התאום והפיקוח יקבל מנהל הפרוייקט שכר אשר יקבע באחוזים מערך הפרוייקט (להלן: שכ"ט בסיסי). האחוזים קטנים עם הגדלת ערך הפרוייקט.

בנוסף, יהא זכאי מנהל הפרוייקט לתוספות ותמריצים ויהא חייב בהפחתות והכל על-פי האמור בחוזה זה. קביעת אחוזי שכר הטרחה לצורך חישוב שכ"ט הבסיסי בהתאם לערך הפרוייקט, במדד תשומות הבניה של חודש מרץ 2003 (200.5 נק') על-פי האמור בסעיף 2.2.

2.2 טבלת אחוזי שכ"ט לקביעת שכ"ט בסיסי
בהתאם לערך הפרוייקט - מדד בניה 3/03.

<u>אחוזי שכ"ט</u>	<u>תקציב הפרוייקט</u>	עד
7.00	3,114,298	
6.00	3,776,914	
5.80	4,174,484	
5.60	4,704,577	
5.50	5,234,671	
4.50	10,469,341	
4.10	16,962,984	
3.92	20,938,683	
3.84	26,107,092	
3.62	52,346,707	
3.45	104,693,414	
3.35	157,040,121	
3.29	209,386,828	
3.25	261,733,535 ומעלה	

הערה: ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה.

3. חלוקה למרכיבים של שכ"ט הבסיסי

3.1 שכר הטרחה לתכנון ההנדסי

רכיב זה של השכר יהווה 15% משכר הטרחה הבסיסי, והינו עבור תאום ופיקוח על הפרוייקט.
השכר המגיע לשלב זה ישולם בגין כל חוזה לביצוע עבודות בפרוייקט עם חתימת חוזה עם הקבלן הזוכה במכרז לביצוע העבודות. התחשיב יהא כדלקמן:
% שכ"ט בסיסי X 15% X ערך החוזה.

היה ואושרה הגדלה בערך החוזה יהא מנהל הפרוייקט זכאי לתשלום ההפרש על-פי הנוסחא לעיל.
היה ואושרה הקטנה בערך החוזה יהא מנהל הפרוייקט חייב בהחזר ההפרש על-פי הנוסחא לעיל.

3.2 שכר הטרחה לתיאום ופיקוח על הביצוע

3.2.1 שכר חודשי שוטף

רכיב זה של השכר יהווה 25% משכ"ט הבסיסי. התשלום יחולק למסי' חודשי הביצוע המשוערים למשך חיי הפרוייקט כפי שיקבע מראש על-ידי סמנכ"ל ערים ועל-פי חוזה זה. התחשיב החודשי יהא כדלקמן:

$$\% \text{ שכ"ט בסיסי } \times 25\% \times \text{ערך הפרוייקט}$$

אורך חיי הפרוייקט בחודשים.

במידה ולא יקבע אחרת מספר חודשי הביצוע לצורך סעיף זה יהא 60 חודש.

3.2.2 שכר טרחה לפיקוח על עבודות קבלנים

רכיב זה של השכר יהווה 60% משכ"ט הבסיסי והוא ישולם כנגזרת מביצוע העבודות הקבלניות המאושרות לתשלום על-פי הביצוע המצטבר על-פי "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל".

השכר יחושב כדלקמן:

% שכ"ט הבסיסי X 60% X חשבון קבלן מצטבר מאושר לתשלום (הסכום המאושר לתשלום).

4. תוספות והפחתות לשכ"ט הבסיסי

לשכ"ט הבסיסי יתווספו התוספות הבאות וינוכו ממנו ההפחתות הבאות:

4.1 תוספת לשכ"ט הבסיסי - תמריצים למסירת מערכות

בגין העברת מערכות התשתית לאחריות הרשות המקומית וקבלת אישורי מסירה כמפורט בנוהל מס' 03/07 (נספח ב' - לחוזה מנהל פרוייקט), ישולמו למנהל הפרוייקט תמריצים המחושבים באחוזים משכ"ט הבסיסי על-פי סעיף 2.2 על-פי הפירוט שלהלן.

<u>רכיבי התשתית</u>	<u>תוספת באחוזים</u>
רשת מים וביוב ומתקני מים וביוב	4%
כבישים ותיעול מי גשם	3%
תאורת רחובות ומדרכות	2%
פיתוח שצ"פ, גינון, השקייה	3%
סה"כ	12%

התמריצים ישולמו באישור המהנדס הראשי של החברה, עם מסירת רכיבי התשתית לרשות המקומית בחלקם או במלואם בכפוף לקבלת אישור בכתב למסירת העבודות מהגורמים המוסמכים ברשות המקומית. המצאת האישורים באחריות מנהל הפרוייקט.

4.2 תוספות והפחתות לשכ"ט הבסיסי

א. היה ובסיום הפרוייקט, "ערך הפרוייקט" יהא גבוה מ"ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" תתוסף לשכ"ט הבסיסי תוספת של 30% משכ"ט לפיקוח על עבודות קבלנים (על-פי האמור בסעיף 3.2.2 לעיל) שתחושב עבור היתרה שבין "ערך הפרוייקט" לבין "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" תחשיב התוספת יהא כדלקמן:

% שכ"ט X 30% X 60% ("ערך הפרוייקט" בניכוי "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל").

למען הסר ספק סכום זה יתוסף לשכ"ט המשולם על-פי סעיף 3.2.2 ויבוא בנוסף לשכ"ט הבסיסי ובלבד שנתקיים ש"ערך הפרוייקט" גבוה מסה"כ "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל".

ב. היה ובסיום הפרוייקט, "ערך הפרוייקט" יהא נמוך מ"ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" ינוכה משכ"ט הבסיסי הפחתה של 30% משכ"ט לפיקוח על עבודות קבלנים (על-פי האמור בסעיף 3.2.2. לעיל) שתחושב עבור הגרעון שבין "ערך הפרוייקט" לשה"כ "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל". תחשיב ההפחתה יהא כדלקמן:

% שכ"ט $60\% \times 30\%$ (סה"כ "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" בניכוי "ערך הפרוייקט").

למען הסר ספק סכום זה יופחת משכ"ט המשולם על-פי סעיף 3.2.2 ויגרע משכ"ט הבסיסי ובלבד שנתקיים ש"ערך הפרוייקט" נמוך מ"ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל".

4.3 תוספת לשכ"ט הבסיסי בשל הארכת תקופת הניהול, התאום והפיקוח

היה ותקופת הביצוע תיארך מעבר לתקופה שנקבעה בחוזה עם מנהל הפרוייקט, או מעבר ל-60 חודש אם לא נקבעה תקופה, והארכת התקופה אינה נובעת מאשמתו ו/או מחדליו ו/או התנהגותו של מנהל הפרוייקט, ישולם לו שכר טרחה לתקופה הנוספת שלא יעלה על שיעור של 60% מהשכר החודשי השוטף לתקופת החוזה, על-פי האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, ומותנה בקבלת אישור המנהלת החברה.

תוספת זו היא כאמור על השכר החודשי השוטף בלבד, אך היא מוגבלת בתקציב ניהול הפרוייקט, אלא אם כן אישרה הנהלת ערים אחרת כאמור בסעיף 8 שלהלן, ומותנת בהגשת דו"ח מפורט אודות הפעילות בפרוייקט (תאריכים, שעות עבודה ומשימות).

5. שלב טרום תב"ע

שלב זה כולל מיפוי תשתיות קיימות, בירורים עם רשויות, בדיקת בעלויות, סקר ישימות וכדאיות וכל עבודה הנדסית אחרת הדרושה לערים להחליט אם כדאי להזמין תכנון בניין עיר.

שכר הטרחה לשלב טרום תב"ע באתרים עד 200 יח"ד יקבע לפי שעות ביצוע בפועל על בסיס 80% מתעריף שכר הטרחה של יועץ בכיר-שותף כפי שמפורסם על-ידי החשב הכללי, ולא יותר מתקרת 100 שעות. שכר הטרחה לשלב טרום תב"ע באתרים מעל 200 יח"ד יקבע במו"מ. כל שכר שישולם מעבר לכך יחשב כמקדמה על-חשבון שכה"ט הכולל לשלב התכנון.

6. ניהול ותיאום בשלב תב"ע

- 6.1 תמורת ניהול ותיאום תכנית בנין עיר מפורטת ישולם למנהל הפרוייקט שכר טרחה בשיעור 25% משכרו של האדריכל אשר יחושב על-פי תעריף משהב"ש או לחילופין 20% משכר הכולל של האדריכל והמודד ובכל מקרה הגבוה שביניהם. התמורה בגין שכר המודד תהיה עבור המדידות הקשורות לתב"ע בלבד.
- 6.2 התשלומים בגין העבודות בסעיף זה הינם סופיים, אינם כלולים במסגרת המירבית של תקציב ניהול הפרוייקט ולא ינוכו משכר הטרחה לניהול, תיאום ופיקוח. הם ישולמו תוך 30 יום מקבלת העבודה על-ידי ערים והגשת חשבון, המאוחר בין השניים.

7. חשבון סופי

עם סיום הפרוייקט ומסירתו כולו לידי הרשות המקומית יכין מנהל הפרוייקט חשבון סופי המבוסס על שכ"ט הבסיסי כמוגדר בסעיף 2.2. בחשבון הסופי, ינוכו משכ"ט הבסיסי, כל התשלומים הקודמים ששולמו על-פי סעיפים 3.1 ו-3.2 כמקובל בנוהלי ערים והיתרה תשולם למנהל הפרוייקט תוך 45 יום מיום הגשת החשבון הסופי ל"ערים", כנגד חתימת מנהל הפרוייקט על כתב העדר תביעות. כאמור בסעיף 4, 5 ו-6 לעיל לשכ"ט הבסיסי יתווספו או יגרעו הסכומים הנובעים מהאמור בסעיפים אלו.

8. השכר המירבי

למרות כל האמור לעיל השכר המירבי שישולם למנהל הפרוייקט הכולל את כל התוספות, לא יעלה על המתקצב בתקציב ניהול הפרוייקט, אלא אם כן אישרה הנהלת "ערים" אחרת.

9. הפסקת עבודת מנהל הפרוייקט

בוטל החוזה עם מנהל הפרוייקט על-פי סעיף 10 לחוזה יערך חשבון סופי על בסיס "ערך הפרוייקט - הוצאות בפועל" בניכוי 15% מסה"כ שכר הטרחה על-פי החשבון הסופי. מנהל הפרוייקט רשאי לפנות להנהלת ערים בבקשה מפורטת ומנומקת להקטין או לבטל את הניכוי האמור ובכל מקרה החלטת הנהלת ערים היא תהיה סופית.

10. הצמדה

כל הסכומים וכל ההתחשבנויות על-פי חוזה זה הינם צמודים למדד תשומות הבניה.

נספח ב' - לחוזה מנהל פרוייקט

03/07 : מס' : הוראה מס' :		נושא הנוהל : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות			פרק מס' : 03
דף 1 מתוך 8 דפים	בתוקף אישור דירקטוריון מיום 26.5.2003	אשור ההנהלה 28.4.2003	לידיעה : כללית	תחולה : כללית	נושא הפרק : הנדסה ופרוייקטים

1. כללי

1.1 נוהל זה נועד להדגיש הליכים ופעולות שעל המפקח לנקוט בכדי לייעל ולהדק את הפיקוח הצמוד על ביצוע עבודות באתר.

נוהל זה בא לקבוע :

- א. הנחיות למנהל הפרוייקט לגבי היקף הפיקוח הנדרש לעבודות קבלניות ובדבר הדגשים בבקרה ופעולות שינקוט המפקח בשלב הפיקוח הצמוד באתר.
- ב. הנחיות לגבי הכישורים הנדרשים מהמפקח המועסק על-ידי מנהל הפרוייקט.
- ג. הכנת חומר רקע לאישור חשבונות קבלנים לשם דיווח למנהל, לצורך תשלום החשבונות.

1.2 נוהל זה בא להוסיף על האמור בחוזה ערים לביצוע עבודות על-ידי קבלנים לרבות בכל הנוגע לקבלני משנה וספקים.

1.3 נוהל זה בא להוסיף על האמור בחוזה מנהל הפרוייקט.

1.4 בסעיף 2 ב' של חוזה מנהל פרוייקט (ראה נוהל 03/03 נספח א'). בסעיף 3.ב.3 לחוזה מצהיר מנהל הפרוייקט :

"... כי הוא יודע, מכיר ויכיר היטב את הוראות ותניות החוזים שנערכו ויערכו בין ערים לבין הקבלנים באתר וכן מתחייב מנהל הפרוייקט לעקוב ולוודא שהקבלנים השונים עומדים ומקפידים על מלוא התחייבויותיהם כלפי ערים, ולדווח למנהל בכתב בכל מקרה של הפרה".

1.5 בסעיף 5.ג' 1 מתחייב מנהל הפרוייקט בפיקוח יום-יומי וצמוד על ביצוע העבודות על-פי התכנון, המפרטים הטכניים ובמסגרת החוזה.

1.6 סעיף 6.א' 2 נקבע שהחברה רשאית וזכאית להורות כי לצורך ניהול תקין של הפרוייקט, מנהל הפרוייקט יעסיק מהנדסים, במספר שלא יפחת מזה שהחברה תקבע.

1.7 הסמנכ"ל יהיה אחראי להפעלת נוהל זה.

1.8 מודגש בזאת כי כל לשון זכר בנוהל זה, גם לשון נקבה במשמע, ולהיפך.

1.9 נוהל זה מבטל כל נוהל קודם וכל תהליך והוראה אחרים בנדון.

2. עקרונות

- 2.1 לכל חוזה ביצוע בפרוייקט יצרף מנהל הפרוייקט נתונים כדלהלן :
 - שם המפקח/ים על ביצוע הפרוייקט.
 - השכלת המפקח/ים.
 - נסיון מקצועי של המפקח/ים.
 - מספר שעות הנוכחות של המפקח/ים בפרוייקט.
- 2.2 נוכחות הפיקוח באתר תהיה יום יומית לכל אורך ביצוע העבודה הקבלנית.

דף 2 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
----------------	-------------------------	-----------------------	---

- 2.3 הנוכחות תהיה ככל הניתן בשעות קבועות ולא פחות ממכסת השעות המינימלית הנדרשת בסעיף מס' 3 ובתאום עם מנהל המחוז.
- 2.4 מספר השעות המינימלי לפיקוח יהיה יחסי לערך החוזה ו/או החוזים המבוצעים בו זמנית.
- 2.5 תפקידו המרכזי של המפקח על ביצוע עבודות באתר הוא: הבטחת קיום תנאי ההתקשרות בין ערים לבין מבצעי העבודות.
- 2.6 הכלי הפורמלי העיקרי העומד לרשות המפקח הינו מכלול מסמכי החוזה שבין ערים לקבלנים המבצעים.
- במסמכים אלה נכללים:
- מסמכים המצורפים לחוזה החתום בין הצדדים.
 - מסמכים המאוזכרים בחוזה, ואינם בהכרח מצורפים אליו.
- 2.7 במסמך ב' לחוזה הקבלנים בפרק "תנאי החוזה לביצוע מבנה על-ידי קבלן", סעיף 2, מוזכרים תפקידיו של המפקח בניהול יומן. בהיות יומן העבודה אמצעי תקשורת פורמלי וחשוב בין המפקח למבצע, נדרש ויידרש המפקח לניהול קפדני יום יומי של היומן, כמוגדר בסעיף הנ"ל.
- 2.8 נוהל זה מוסיף ומדגיש פעולות שעל המפקח לנקוט בכדי להבטיח ביצוע העבודות ברמה מקצועית נאותה ועל-פי הדרישות הטכניות המפורטות במסמכי החוזה ובמסמכים נוספים המחייבים את הקבלן.

3. היקפי הפיקוח הנדרשים

- 3.1 טבלת שעות נוכחות:

נוכחות יומית מינימלית (שעות)	ערך חוזה/ים בביצוע בו זמנית באלפי שקלים
4	1,000
5	2,000
6	3,000
8	5,000
10	10,000
12	15,000
12	20,000

- 3.2 מכסת השעות המצויינות הינה מינימלית ואינה גורעת מאחריותו הכוללת של מנהל הפרוייקט לפיקוח על איכות וכמות העבודות.
- 3.3 מנהל הפרוייקט יפקח בעצמו או באמצעות מפקח מטעמו על חוזה/ים בביצוע שהיקפם פחות מ- 4,000,000 ש"ח, מנהל הפרוייקט לא יהיה חייב להעסיק מפקח נוסף.
- 3.4 בחוזה/ים שהיקפם 4,000,000 ש"ח ומעלה חייב יהיה מנהל הפרוייקט להעסיק מפקח צמוד על-פי שעות הנוכחות הנדרשות, בנוסף לתפקידיו הוא בפרוייקט.

דף 3 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
----------------	-------------------------	-----------------------	---

4. תנאים מוקדמים להעסקת המפקח

- 4.1 המפקח יהיה מהנדס אזרחי בעל תואר אקדמאי ונסיון מוכח של 5 שנים.
- 4.2 המפקח יאושר על-ידי מנהל המחוז.
- 4.3 מועמדים חריגים יובאו על-ידי הסמנכ"ל ומנהל המחוז לאישור הנהלה.

5. הפעלת הפיקוח

- 5.1 לאחר קביעת הקבלן הזוכה יפנה מנהל המחוז למנהל הפרוייקט ויודיע לו על היקף הפיקוח הנדרש בהתאם למפורט בסעיף 4.
- 5.2 מנהל המחוז יודא כי מנהל הפרוייקט מקיים פיקוח כנדרש.
- 5.3 מקרים חריגים שלדעת מנהל המחוז ועל-פי בקשת מנהל הפרוייקט אינם עולים בקנה אחד עם הנוהל, יובאו לדיון בהנהלה באמצעות הסמנכ"ל.

6. דיווח על נוכחות פיקוח

6. מנהל הפרוייקט או המפקח מטעמו יחתמו מידי יום ביומן העבודה.

7. דגש על מספר אמצעים להבטחת ביצוע בהתאם לדרישות :

- 7.1 המפקח ילמד את התנאים והבעיות המיוחדים לפרוייקט, ויארגן לעצמו את האמצעים בהם ינקוט להבטחת מימוש המשימות המוטלות עליו, מתוך כלל האמצעים העומדים לרשותו, בהתאם לחשיבותם היחסית והתאמתם לפרוייקט. להלן מספר אמצעים בהם ינקוט המפקח בכל פרויקט :
- 7.2 מעקב מתמיד אחר התקדמות העבודות לפרטיהן, שיאפשר למפקח :
- ארגון יעיל ונכון של הפיקוח הצמוד.
 - ביצוע כל הבדיקות והמדידות הדרושות במועדן.
 - זימון מתכננים ויועצים לפיקוח עליון.
 - בדיקה בזמן אמת של לוח הזמנים שבביצוע מול המתוכנן.
- 7.3 קיום נוכחות יום יומית בכל המקומות בהם מתנהלת עבודה, תוך דגש על :
- עבודות המתבצעות לראשונה בפרוייקט.
 - עבודות שנועדו להיות מכוסות.
 - עבודות מורכבות הדורשות מיומנות מקצועית גבוהה.
 - שלבי עבודה החשובים ליציבות המבנה.
 - עבודות בעלות חשיבות למראה החיצוני.

8. בדיקות

- 8.1 ביצוע בדיקות ויישום תוצאותיהן הם מאושיות תהליך הפיקוח. המפקח ידאג לשילוב נכון של הבדיקות במהלך הביצוע וישתמש בהן ככלי מרכזי לשמירת רמת הביצוע.

דף 4 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	---

- 8.2 **ביצוע הבדיקות נעשה בשתי דרכים עיקריות :**
 - באמצעות מכון מורשה, לרבות בתו תקן.
 - על-ידי המפקח, באתר העבודה ובמפעלים המספקים חומרים ו/או מוצרים.
- 8.3 **הבדיקות נחלקות ל :**
- 8.3.1 **בדיקות מוקדמות, שתוצאה חיובית שלהן היא תנאי לאישור המפקח להמשך העבודה.**
לרבות :
 - בדיקת 100% לגבי הידוק מבוקר של מילוי.
 - בדיקת שתית לביסוס מבנים.
 - בדיקה של אלמנטים קונסטרוקטיביים במבנה.
 - בדיקה של מוצרים וחומרים שישמשו לביצוע עבודות.
 - בדיקות ואישור דוגמאות על-פיהן תבוצע עבודה בהמשך.
 - מדידות שונות לבדיקת התאמה לתכנון ולדרישות.
- 8.3.2 **בדיקות במהלך הביצוע, כגון דגימות בטונים ביציקה, תערובת אספלטיית, טיב אדמת גן וכו'.**
9. **מעקב אחר ביצוע בדיקות ותוצאותיהן**
- 9.1 **המתכנן יכין פרוגרמת בדיקות מפורטת לכל שלבי ביצוע העבודות שתכנן.**
- 9.2 **המתכנן, מנהל הפרוייקט, המפקח והמהנדס הראשי יאשרו בחתימתם את הפרוגרמה. מסמך חתום זה יצורף לחומר המכרז לביצוע העבודות ויהווה תנאי לפרסומו.**
- 9.3 **המפקח יקיים מעקב רצוף אחר ביצוע הבדיקות ונטילת הדגימות, בהתאמה לפרוגרמת הבדיקות ובתנאים ובמועדים המתחייבים מתהליך העבודה.**
- 9.4 **המפקח ינהל רשימות מדוייקות ומסודרות של הבדיקות ותוצאותיהן – אלה שנעשו באמצעות מכון מורשה ואלה שנעשו על-ידי המפקח עצמו.**
10. **רישום ותיעוד**
- 10.1 **רישום ותיעוד ברורים ומסודרים מהווים אמצעי חיוני למימוש משימות הפיקוח. הרישומים משמשים, בין השאר, בסיס לבדיקת כמויות, לאישור חשבונות, לברור סיכסוכים ותביעות ואף להתמודדות בבורריות ומשפטים.**
- 10.2 **הרישומים מסווגים כדלהלן :**
- 10.2.1 **רישומים תעודיים, לרבות :**
 - יומני עבודה.
 - תוכניות והוראות ביצוע.
 - תוכניות עדות.
 - תוצאות בדיקות ודגימות.
- 10.2.2 **רישומים כמותיים, לרבות :**
 - פנקסי מדידות ודפי מדידה.
 - ריכוז כמויות.
 - רישום עבודות המבוצעות על בסיס תשומות.
 - הוראות שינויים והוראות לשימוש במוצרים חלופיים המשפיעים על המחיר.

דף 5 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
----------------	-------------------------	-----------------------	---

11. ניהול רישומים תעודיים

בקרת הפיקוח הרישום והתיעוד יעשו בדרכים הבאות :

11.1 יומן עבודה
המפקח יוודא ניהול קפדני יומיומי של יומן העבודה.

11.2 מדידות
הקבלן יעסיק באתר מודד מוסמך משך כל תקופת ביצוע העבודות ובכל שלב שלהן. כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקת המודד יחולו על הקבלן וייכללו במחירי העבודות.
הקבלן יעביר לאישור ערים את שמו ומספר רשיונו של המודד המוסמך שיועסק על-ידו בפרוייקט.
המפקח יוודא ביצוע כל המדידות במועדים המתחייבים מהתקדמות העבודות.

יבוצעו ויתועדו המדידות הבאות :

- מדידות AS-MADE (עדות).
- מדידות לאיתור מדוייק של מיקום דגימות ובדיקות.
- מדידות של אלמנטים קונסטרוקטיבית לצורך הבטחת התאמתם לתוכניות ולפרטים.
- מדידות שימשו לחישובי כמויות והגשת חשבונות הקבלן.

כל המדידות תתועדנה על גבי תוכניות ופרטים שסופקו לקבלן ו/או באמצעות תרשימים (סקיצות) ו/או בתאור מילולי כמתחייב מסוג העבודה הנמדדת.

כל המסמכים האלה יאושרו בחתימת המודד המוסמך.

להלן מספר דוגמאות בלבד של עבודות לגביהן יבוצעו מדידות המודד המוסמך לקראת, בעת ולאחר ביצוע, לפי המקרה :

- חפירה בשטח ו/או חציבה.
- חפירת תעלות.
- חפירת בורות.
- עובי שכבות ריפוד למערכות.
- אורכי מערכות בתעלות (לפני כיסוי).
- עובי שכבות מילוי.
- עובי שכבת אדמת גן.
- מיתווים לסימון מבנים ומתקנים.
- מידות לעומק יסודות לקירות תמך, כולל פירוט רום תחתית יסוד. האמור יפורט על-גבי תכנית פריסת הקירות כולל פירוט אישורי מהנדס הביסוס.
- עובי קירות תמך בהתאמה לתכנון.
- גובה קירות תמך.
- כל המדידות והסימון שמבצע הקבלן ו/או המודד המוסמך לצורך ביצוע עבודות כגון : צירי כבישים ודרכים, אבני שפה, קירות תמך, מיקום מבנים, מיקום פילרים, מיקום מתקנים, ריצופים לסוגיהם וכד'.
- מדידות יציקות בטונים, אספלטים, גרנוליט ואחרות.
- כל מדידה המאפשרת מידע מפורט ומלא על עבודות שבוצעו.
- מיקום ורומים של מערכות.
- מיקום ורומים של שוחות כולל פירוט סוג השוחה.
- פירוט חציות של מערכת כבישים כולל רומים.

דף 6 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---

- 11.3 **רישום מדידות**
המפקח ינהל רישום מסודר ומלא של המדידות שנערכו במהלך ביצוע העבודות. דוגמת טופס רישום מדידות ראה נספח א'.
- 11.4 **תעוד ובדיקות**
המפקח ינהל תעוד מלא ומפורט של בדיקות שבוצעו באתרי העבודה ו/או אצל יצרנים וספקי מוצרים לעבודות המבוצעות בפרוייקט. התעוד יכלול גם מוצרים בעלי תו תקן. דוגמת טופס לתיעוד בדיקות ראה בנספח ב'.
- 11.5 **רישום ביקורי פיקוח עליון**
המפקח ינהל רישום מדוקדק של ביקורי מתכננים ויועצים באתר העבודה ו/או במפעלים הקשורים לפרוייקט. דוגמת טופס רישום ביקורי מתכננים ויועצים ראה בנספח ג'.
12. **אישור חשבונות**
המדידות והרישומים שהוכנו על-ידי הקבלן ו/או המפקח, מהווים תשתית להכנת חשבונות הקבלן ולבדיקתם ואישורם על-ידי המפקח.
- 12.1 **חשבונות חלקיים**
לקראת הכנת כל חשבון חלקי, ירכזו הקבלן והמפקח את כל הרישומים, המסמכים, התעודות, והישובי הכמויות המתייחסים לעבודות הנכללות בחשבון החלקי, מתחילת ביצוע העבודות. החומר יוכן באופן שיאפשר העברתו למנהל, או למי מטעמו, במידה ויחליט כי צרוף החומר לחשבון מהווה תנאי לאישורו. לא יאושר חשבון חלקי שאין בו אסמכתה ופירוט לחישוב כמויות חלקי ו/או מלא.
- 12.2 **חשבונות סופיים**
החשבון הסופי של כל עבודה, יכלול את כל החומר שהוכן לקראת אישור חשבונות חלקיים ואת כל המסמכים והאישורים הנוספים הנדרשים בחוזה הקבלנים לצורך אישור החשבון הסופי לתשלום. האמור יכלול גם את תעודות בקרת האיכות המוכיחות את ביצוע העבודה כנדרש. לאמור יתווסף AS MADE כנדרש חתום על-ידי מודד מוסמך.
- 12.3 **אישור ביצוע הבדיקות, הרישומים והתיעוד**
אל כל חשבון וחשבון (חלקי כסופי) יצרף המפקח אישור בחתימתו. נספח ד'.
- 12.4 **תנאי לתשלום חשבונות**
כל המדידות, הרישומים והתעודות יוכנו באופן שיהוו הוכחה כי כל הסעיפים הכלולים בחשבונות בוצעו במדוייק על-פי התוכניות, הפרטים והמפרטים – כמפורט בחוזה על נספחיו, במידות המדוייקות ובמיקום הנכון. לא ישולם חשבון ללא אפשרות להוכחה כזו.
- 12.5 **לכל חשבון חלקי תצורף מפת AS MADE שהוכנה על-ידי מודד מוסמך מטעם הקבלן ואשר תכלול את כל המערכות המבוקשות לתשלום בחן החלקי. המפה תוכן על רקע התכנון בצבעים שונים. במקרה של סטיה מהתכנון תדרש הרשאה לסטיה מאת הגורמים הנוגעים בדבר (מפקח, מתכנן, רשות מקומית). בגוף התכנית תהא הצהרה חתומה על-ידי המודד המוסמך כי המדידה למערכות בוצעה טרם כסויין.**

דף 7 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
----------------	-------------------------	-----------------------	---

בנוסף לתוואי המערכת יצויין עומקה באופן קריא וברור. הדבר אמור לא רק לגבי מערכת בויב וניקוז אלא גם למערכות אחרות כגון: תאורה, תקשורת, מים, השקייה, קריאה ממוחשבת, טל"כ או כל מערכת אחרת שתופיע.

12.6 בדיקות מעבדה ותיעוד

כאמור קיימת חשיבות רבה לבדיקות השונות: צפיפות מצעים, צפיפות שתית, טיב בטונים וכדומה, הכל כמפורט וכנדרש במפרט המיוחד ובמפרטים הכלליים.

הבדיקות תלקחנה בהתאם לפרוגרמת בדיקות שתוכן על-ידי המפקח ותאושר בטרם תחילת הביצוע על-ידי המתכנן הרלוונטי והפיקוח בכל מקרה לא תפחת כמות הבדיקות מההנחיות הכלולות במפרט הבין משרדי.

קיימת חשיבות רבה בזיהוי חד משמעי של מקום נטילת הבדיקה לצורך כך יהא תיאום בין המכון הבודק, המפקח והמוודד המוסמך מטעם הקבלן.

על כל טופס בדיקה של המכון הבודק יופיע המיקום המדויק של הבדיקה בדיוק של עד 10 ס"מ. כל בדיקה תאוזן וגבהה המוחלט של שכבת הנטילה תצויין בטופס הבדיקה.

מוודד מוסמך מטעם הקבלן יאשר את נכונות הנתונים בחתימתו על גבי התעודה של המכון הבודק.

כל בדיקה ללא מקום וגובה מדויקים לא תלקח בחשבון, יחשב הדבר כאילו לא נלקחה לא ישולם בגינה ולא ישולם בגין הסעיף נשוא הבדיקה.

בנוסף לאמור לעיל תצורף מפה המציינת את מקומן המדויק של נטילת הבדיקות באופן שניתן יהא לקשר בין טפס הבדיקה לבין מקומה במפה.

13. בקרת ערים

13.1 הנהלת ערים תקיים בקרה מקצועית באמצעות ביקורים באתרי ביצוע העבודות.

13.2 מטרת הבקרה להקפיד על רמת פיקוח נאותה ועל ביצוע הבדיקות, הרישומים והתיעוד כנדרש.

13.3 הבקרה תבוצע על-ידי מהנדס/הנדסאי שימונה למטרה זו על-ידי הנהלת ערים.

13.4 סמנכ"ל החברה יודיע למנהל הכללי מיד עם היוודע לו על ליקוי מהותי בטיב העבודה שמצריך התערבות וקבלת החלטות של החברה. ליקוי מהותי, הוא ליקוי בטיב חומרים וליקוי בביצוע שלדעת הסמנכ"ל ימנע מסירת העבודות לרשות המקומית.

14. פיקוח עליון

חלק ממטלות המתכננים הינו ביצוע פיקוח עליון באתר. על המפקח לדאוג להקפיד על ביצוע מטלה זו.

המתכנן יבקר באתר לפחות אחת לשבועיים בעת ביצוע העבודות. בעקבות הסיור יוציא המתכנן דו"ח מהביקור.

במקרים בהם התקדמות העבודה אינה מצדיקה ביקור של אחת לשבועיים יבוצעו הביקורים באישור מנהל הפרוייקט בתדירות נמוכה יותר אך לכל הפחות אחת לחודש. לא יאושר חשבון מתכנן בגין פיקוח עליון ללא צרוף צילום מהדו"חות כאמור לעיל.

דף 8 מתוך 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
----------------	-------------------------	-----------------------	---

15. קיימת חשיבות רבה בהערכת הקבלן באופן עקבי ובר השוואה. לצורך כך הוכן טופס המסומן כנספח ה', ומהווה חלק בלתי נפרד מנוהל זה. מנהל הפרוייקט יצרף לחשבון הסופי את הטופס האמור לאחר שמילא את הפרטים החסרים ורשם את הערכותיו במקום המיועד. מנהל הפרוייקט יקפיד על מילוי חוות דעת המילולית. הטופס החתום על-ידי מנהל הפרוייקט יועבר ביחד עם החשבון הסופי למנהל המחוז אשר יבדוק כי הטופס מולא כראוי. מנהל המחוז ירשום את הערכותיו במקום המיועד לכך. הטופס החתום על-ידי מנהל המחוז יועבר ביחד עם החשבון הסופי לסמנכ"ל החברה, אשר ימלא את הערכתו במקום המיועד לכך. הסמנכ"ל יעביר את הטופס הממולא והחתום לידי החשב הטכני. החשב הטכני יקלוט את הציונים במערכת המחשב של החברה. לא יאושר חשבון סופי של הקבלן ללא צירופו של הטופס כאמור לעיל.

16. **מסירת עבודות לרשות**
קיימת חשיבות רבה במסירת העבודות לרשות המקומית. לצורך כך הוכן טופס - אישור מסירה ראשון המסומן כנספח ו', אישור מסירה סופי המסומן כנספח ז', ואישור מסירה לאחר שנת בדק המסומן כנספח ח', ומהווה חלק בלתי נפרד מנוהל זה. הטופס מתאים למסירת העבודה כולה או מקצתה. מנהל הפרוייקט ידאג לחתימת הנוגעים בדבר מטעם הרשות לגבי כל חלק עבודה שהושלם.

**אריה בר (*)
המנהל הכללי**

(*) המקור החתום על-ידי המנהל הכללי נמצא בלשכת המנכ"ל.

תיקונים :
מהדורה ראשונה - אושרה על-ידי הדירקטוריון 13.6.94.
מהדורה שניה - תיקון מס' 1 24.7.96 - אישור הדירקטוריון 9.12.96.
18.4.99 - ביטול אגף שיווק ומידע.
תיקון מס' 2 - אישור הנהלה - 26.7.2000 - אישור הדירקטוריון 4.9.2000.
תיקון מס' 3 - אישור הנהלה 26.11.2000 - אישור הדירקטוריון 4.12.2000.
תיקון מס' 4 - אישור הנהלה 19.2.2002 - אישור הדירקטוריון 11.3.2002.
תיקון מס' 5 - אישור הנהלה 7.7.2002 - אישור הדירקטוריון 22.7.2002.
תיקון מס' 6 - אישור הנהלה 24.11.2002 - אישור הדירקטוריון 6.1.2003.
תיקון מס' 7 - אישור הנהלה 28.4.2003 - אישור הדירקטוריון 26.5.2003.

NIS03/07F

הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות	הוראה מספר : 03/07	בתוקף מיום 26.5.2003	נספחים עמ' 1
---	-----------------------	-------------------------	--------------

נספח א'

טופס רישום מדידות

אתר : _____ מס' פרוייקט : _____

חוזר מנהל פרוייקט
חברה מפתחת

- ש י ל ד י -
97 מתוך 30

תאריך הפקה : חוזה שילדי 9.1.2000

נספח ב' - נוהל 03/07 26.5.2003

נספח א' - לחוזה מנהל הפרוייקט 21.7.2003

_____ חוזה מס': _____ הקבלן:

_____ מפקח: _____ מנהל פרוייקט:

מס'	תאריך	העבודה	תאור	אורך	רוחב	גובה עומק	אחר	הערות ו/או אישור לביצוע

_____ תאריך: _____
_____ חתימת המפקח

הנושא: הליכים ופעולות בביקוח צמוד על עבודות קבלניות	הוראה מספר: 03/07	בתוקף מיום 26.5.2003	נספחים עמ' 4
---	-------------------	----------------------	--------------

נספח ד'

אישור ביצוע הבדיקות הרישומים והתיעוד

אתר: _____ מס' פרוייקט: _____

הקבלן: _____ חוזה מס': _____

מנהל פרוייקט: _____ מפקח: _____

אישור לחשבון מספר: _____

הריני לאשר בזאת כי כל הבדיקות, הרישומים והתיעוד המתחייבים מהחוזה ובהתאם לו ו/או מנהלי ערים ו/או מכל תקן ו/או תקנה מתאימים, הוכנו כנדרש והם מצויים ביד.

תאריך: _____ חתימת המפקח

נספחים עמ' 5	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר: 03/07	הנושא: הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
--------------	-------------------------	----------------------	--

נספח ה'

חברת "ערים" - מחוז _____
טופס הערכת איכות עבודת קבלנים - עבודות תשתית ופיתוח
(יצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי החשבון הסופי)

מס' החוזה: _____ תיאור העבודה: _____

חלק א' - נתוני החוזה

שם הקבלן: _____ מקום העבודה: _____
 תאריך צו התחלת עבודה: _____ תאריך גמר לפי חוזה: _____
 סכום החוזה ללא התייקרות: _____ תאריך גמר בפועל: _____

חלק ב' - הערכה

(יש לתת הערכה באחוזים בעמודה 2 ולכפול במשקל שבעמודה 1. המכפלת, המהווה את הציון המשוקלל, בעמודה 3).

פרטי הערכה	1. משקל מתוך 100%	2. הערכה (באחוזים) **			3. ציון משוקלל
		מנה"פ 40%	מנהל מחוז 30%	סמנכ"ל 30%	
א. עמידה בלוח הזמנים יעילות ורציפות בהתקדמות הביצוע. סיום ביצוע במועד המתוכנן המנעות מתביעות בלתי מוצדקות להארכת תקופת ביצוע.	25%				
ב. טיב הביצוע בדיקות חומרים איכות ביצוע העבודה	45%				
ג. מידת שיתוף פעולה עם הפיקוח ציות להוראות הטכניות של הפיקוח. הסתגלות לשינויים תוספות/גרועות.	15%				
ד. התחשבות דיוק ואמינות במדידת כמויות. המנעות מתביעות בלתי מבוססות.	15%				
סה"כ					

* סיכום (חוות דעת)

חתימת מנהל הפרוייקט: _____ תאריך: _____

חתימת מנהל המחוז: _____ תאריך: _____

חתימת מהנדס ראשי: _____ תאריך: _____

* חובה לרשום חוות דעת מפורטת תוך התייחסות לאירועים מיוחדים ומתן הערכה מקצועית ברורה.

** ההערכה תינתן באופן בלתי תלוי על-ידי כל אחד מבעלי התפקידים. הציון המשוקלל יקבע על-פי משקל הסעיף ומשקל ההערכה של בעל התפקיד. במידה וממוצע הערכת מנהל הפרוייקט יהיה שונה ממוצע הערכת הסמנכ"ל ביותר מ-20 נקודות לא תלקח בחשבון הערכת מנהל הפרוייקט.

_____ **רשות מקומית** _____ **תאריך** _____

נספחים עמ' 6	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בביקוח צמוד על עבודות קבלניות
--------------	-------------------------	-----------------------	---

נספח ו'

אישור מסירה - ראשון

הקבלן המבצע _____ ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

מנהל עבודה מטעם הקבלן _____ מנהל הפרוייקט _____

טל' _____ טל' _____

פקס _____ פקס _____

מס' הפרוייקט _____ שם הפרוייקט _____

תאור העבודה _____

יש לקבל את אישור מנהלי המחלקות טרם העברת הטופס למהנדס הרשות המקומית :

אגף	מאושר/נדחה	חתימה
מים		
ביוב		
חשמל		
פיקוח		
כבישים		
אחר		

האישור בתוקף, רק לאחר חתימת מהנדס הרשות המקומית.

מהנדס הרשות המקומית _____

הערות ותנאים לאישור :_____

העתק : _____

רשות מקומית _____ תאריך _____

נספחים עמ' 7	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
--------------	-------------------------	-----------------------	---

נספח ז'

אישור מסירה - סופי

הקבלן המבצע _____ ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

מנהל עבודה מטעם הקבלן _____ מנהל הפרוייקט _____

טל' _____ טל' _____

פקס _____ פקס _____

מס' הפרוייקט _____ שם הפרוייקט _____

תאור העבודה _____

יש לקבל את אישור מנהלי המחלקות טרם העברת הטופס למהנדס הרשות המקומית :

אגף	מאושר	חתימה
מים		
ביוב		
חשמל		
פיקוח		
כבישים		
אחר		

האישור בתוקף, רק לאחר חתימת מהנדס הרשות המקומית.

מהנדס הרשות המקומית _____

העתק : _____

תאריך _____

רשות מקומית _____

נספחים עמ' 8	בתוקף מיום 26.5.2003	הוראה מספר : 03/07	הנושא : הליכים ופעולות בפיקוח צמוד על עבודות קבלניות
--------------	-------------------------	-----------------------	---

נספח ח'

אישור מסירה - סוף שנת בדק

הקבלן המבצע _____ ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

מנהל עבודה מטעם הקבלן _____ מנהל הפרוייקט _____

טל' _____ טל' _____

פקס _____ פקס _____

מס' הפרוייקט _____ שם הפרוייקט _____

תאור העבודה _____

יש לקבל את אישור מנהלי המחלקות טרם העברת הטופס למהנדס הרשות המקומית :

אגף	מאושר	חתימה
מים		
ביוב		
חשמל		
פיקוח		
כבישים		
אחר		

האישור בתוקף, רק לאחר חתימת מהנדס הרשות המקומית.

מהנדס הרשות המקומית _____

העתק : _____

