

הסכם לביצוע עבודות בנייה על ידי קבלן "מפתח"

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנה _____

בין: _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____
 מרחוב _____, _____, מיקוד _____
 טלפון: _____; פקסימיליה: _____
 אימייל _____
 (להלן: "המזמין")
מצד אחד;

לבין: _____ (עוסק מורשה _____/ח.פ.
 _____)
 מרחוב _____, _____
 טלפון: _____; נייד: _____
 (להלן: "הקבלן")
מצד שני;

הואיל והמזמין הינו הבעלים ומהחזיק בדירה הנמצאת בכתובת _____
 הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "הדירה"), וברצון המזמין להזמין
 מהקבלן ביצוע עבודות שיפוץ לפי התוכניות והמפרטים כמפורט בנספח _____
 להסכם זה (להלן: "העבודות")

והואיל והקבלן הינו קבלן הרשום ברשם הקבלנים המתמחה בעבודות הבנייה
 ומוסמך לבצע את העבודות המבוקשות;

והואיל והמזמין מעוניין לבצע עבודות הבנייה ולקבל שירותים מהקבלן והקבלן
 מעוניין להעניק שירותים למזמין, כהגדרתם להלן;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם בקשר למתן השירותים
 על ידי הקבלן למזמין, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

1.1 "הקבלן" - לרבות עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי מטעמו לביצוע העבודות.

1.2. "העבודות" – כל העבודות הכרוכות בעבודות שלד עד גמר לרבות עבודות השלד, קונסטרוקציה, יציקת כלונסאות, אינסטלציה וכלים סניטרים, עבודות טיח, עבודות צבע, עבודות חשמל, עבודות מיזוג, איטום, כמפורט בנספח ____ . העבודות תבוצענה בחומרים אשר הדרישה לאיכותם יהא בהתאם לתקן ישראלי המחייב לסוג החומר.

1.3. המתכנן/המפקח – המפקח מטעם המזמין בכל הקשור להוראות הסכם זה הינו _____ ו/או כל בעל תפקיד אחר מקצועי אחר שהמזמין ימנה

2. כללי

2.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.

3. הצהרות הקבלן

3.1. כי הינו בעל הידע, הכישורים והאמצעים הפיננסיים ובעל כל הרישיונות הנדרשים על פי דין לביצוע העבודות וכי הוא רשום קבלן לעבודות בניין לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט 1968.

3.2. כי יפעל בנאמנות, במסירות ובמקצועיות על מנת להעניק את השירותים לצורך ביצוע העבודות, לשביעות רצונו המלא של המזמין.

3.3. כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לפני חתימת הסכם זה, לרבות תנאי מזג אוויר, את כל התוכניות, טיבן של החומרים והדרושים לביצוע העבודות וכי והוא מוותר בזאת על כל טענת אי-התאמה מכל מין וסוג בקשר לביצוע העבודות.

3.4. כי יעסיק עובדים מקצועיים ובעלי ניסיון מספיק לשם ביצוע העבודות, על מנת לעמוד בלוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה; וכי יבצע את העבודות על פי תקן ישראל מחייב ברמה ובאיכות מעולה.

3.5. כי יבצע את העבודות על פי תקן ישראל מחייב ברמה ובאיכות מעולה ואין כל מניעה עובדתית ו/או משפטית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולביצועו המלא של העבודות.

3.6. כי שוכנע על יסוד בדיקותיו המוקדמות שערך כי התמורה שנקבעה בהסכם זה הינה תמורה סופית והוגנת לכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

3.7. הקבלן יבצע העבודה על פי דרישות הרשויות במלואן באופן שלא יוצרו עיכובים.

3.8. כי ידוע לו כי ככל והאי השלמת העבודות על פי הסכם זה לא תושלם במועד, העניין יגרום למזמין נזקים משמעותיים.

3.9. הקבלן יחזיק במקום קבוע במשרדו שבאתר ערכה מושלמת שכל תוכניות שנמסרו לו על ידי המזמין, וידאג להסיר מהשטח את התוכניות הלא מעודכנות.

4. השירותים

4.1. הקבלן יבצע את העבודות בדירה על פי הפירוט בנספח א' להסכם זה.

4.2. הקבלן יהיה אחראי לוודא שלפני כל יציקה סיימו החשמלאי והאינסטלטאור להניח את כל הצנרת הדרושה ובמידות המצוינות בתוכנית או לפי הוראת המזמין ובחתימת המפקח.

4.3. בניית השלד יהיה על ידי יציקה במשאבה ולא בטון ידני ולפי תוכניות מהנדס שיתקבלו.

4.4. במסגרת מתן השירותים ייכללו :

4.4.1. רכישת כלל החומרים והציוד הנדרשים לצורך ביצוע העבודות כגון (אך לא רק) מסמרים, חוטי קשירה, רגליים, מערביל בטון, גשרים, חול, מלט, סיד וכיו"ב (למעט החומרים המפורטים בסעיף __ להלן) יירכש ויסופקו לדירה על ידי הקבלן ועל חשבונו.

4.4.2. ניקיון שטח הדירה עם סיום העבודות ובמהלך ככל שיידרש.

4.4.3. פינוי האשפה ופסולת הבניין שתצטבר בדירה על בסיס יומי, ככל שיידרש, למקום המיועד לפינוי והשלכת פסולת בניין על פי חוק.

4.4.4. הקבלן מתחייב לעבוד בשעות העבודה המותרות על פי כל דין ובהתאם לתקנות למניעת רעש.

5. תקופת העבודה

5.1. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך __ ימים מהיום שנחתם הסכם זה ולסיים את העבודות עד ליום __ לכל המאוחר. למען הסר ספק יובהר כי אם חל עיכוב בנסיבות התלויות במזמין, יידחה מועד סיום העבודה בהתאם.

5.2. מוסכם בין הצדדים כי בגין כל יום איחור במועד סיום ביצוע העבודות, הקבלן ישלם למזמין פיצוי מוסכם בסך של _____ (להלן: "סכום הפיצויים"). הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים נקבע על ידם על יסוד הערכת נזק שהוא תוצאה מסתברת של איחור בהשלמת ביצוע העבודות על ידי הקבלן ללא כל צורך בהוכחת נזק מצד המזמין.

6. שינויים בהזמנה

6.1. המזמין יהיה רשאי לבצע שינויים (הוספה או הפחתה) בעבודות באמצעות המתכנן אשר ידאג שההוראות לשינוי ייעשו במסמך בכתב לקבלן.

6.2. ידוע למזמין כי הזמנת השינויים ככל אשר יש בה כדי להשפיע באופן משמעותי על קצב ביצוע העבודות, תגרור דחייה בלוחות הזמנים.

7. התמורה

7.1. המזמין ישלם לקבלן סך של _____ ₪, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") עבור ביצוע העבודות ואספקת השירותים. לוח התשלומים והחלוקה לתשלומים בהתאם לקצב התקדמות ביצוע העבודות מצורפים ומסומנים כנספח ____.

7.2. התמורה הינה סופית ומוחלטת ואינה ניתנת לשינוי (למעט הפרשי הצמדה בהתאם להפרשים במדד מחירי תשומת הבנייה על פי המדד הידוע בעת החתימה) עקב כל סיבה שהיא קרי, פיחות ערך המטבע, הטלת תשלומים והיטלים מכל מין וסוג על ידי הממשלה ו/או רשות המקומית ו/או כוח עליון.

8. אחריות, ביטוח ושיפוי

8.1. המזמין לא יישא באחריות לכל מעשה או מחדל של הקבלן או מי מטעמו שייגרמו לכל אדם לרבות עובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לדירות סמוכות ולכל צדדים שלישיים אחרים (להלן: "צדדים שלישיים") בקשר עם ביצוע העבודות. הקבלן יישא באופן בלעדי באחריות בגין כל נזק שייגרם במהלך ביצוע העבודות.

8.2. הקבלן יערוך ביטוח כלפי צד שלישי בגין כל נזק בתוספת ביטוחים מקצועיים ו/ו ביטוחים משלימים אחרים.

8.3. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין בגין כל נזק שייגרם לו בגין כל תביעה/דרישה של צד שלישי בקשר עם נזק שייגרם למזמין, מיד עם דרישתו הראשונה.

9. היעדר יחסי עובד – מעביד

9.1. למען הסר ספק, יובהר כי הקבלן הינו עצמאי לכל דבר ועניין; אין בין הקבלן ו/או מי מטעמו לבין המזמין יחסי עובד-מעביד וכי אינם מתכוונים ליצור יחסים שכאלו. הקבלן יישא באופן אישי לתשלום כלל הזכויות הסוציאליות של עובדיו על פי כל דין. יובהר כי הקבלן מתחייב לשפות את המזמין בכל דרישה ו/או תביעה שתוגש על ידי עובדיו ו/או מי מטעמו.

10. פיקוח, שמירה והשגחה

10.1. ביצוע העבודות יהיו נתונות לפיקוחו של המתכנת בהתאם להוראות שיתן מעת לעת לקבלן והקבלן מתחייב למלאן.

10.2. המזמין ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לדרוש בכל עת בדיקת טיב וסוג החומרים ו/או האביזרים ו/או העבודה, והקבלן מתחייב לבצע את הבדיקה עם קבלת הדרישה ולפעול בהתאם, כפי שיידרש על ידי המזמין, הכל על חשבונו של הקבלן. אם תהיה מחלוקת, מוסכם בין הצדדים כי המתכנן-יכריעו במחלוקת באמצעות מסמך מנומק.

10.3. הוצאות הבדיקות שיידרשו על ידי המזמין, יחולו על המזמין באמצעות מכון תקנים מוסמך. אם גילתה הבדיקה פגם בביצוע העבודות ו/או בטיב החומרים.

10.4. הקבלן יהא אחראי לשמירת הציוד, ועליו לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על מנת לעמוד בהתחייבות זו.

10.5. הקבלן מתחייב לערוך סידורי בטיחות אשר יבטיחו את שלומם של כל נוכח בשטח ביצוע העבודות.

10.6. הקבלן יהא אחראי ויתקן על חשבונו כל נזק או ליקוי שיגרם למתקן, מערכת, מבנה או מערכת בשטח הדירה, ואין זה משנה האם הנזק נגרם שלא בכוונת מכוון.

11. הפרות

11.1. אם צד יפר התחייבות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, הצד המקיים את התחייבויותיו יהא זכאי לכלל הסעדים והתרופות הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

11.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף __ ו/או כל סעד אחר, יובהר כי אם הקבלן יגור בלוחות הזמנים בתקופה העולה על 14 ימים, עניין זה יהווה הפרה יסודית והמזמין יהא רשאי לבטל את ההסכם על כל המשתמע והמזמין יהא זכאי לפיצוי המוסכים כאמור בהסכם זה לעיל ו/או בזכות לפיצויים בגין הנזקים שנגרמו.

11.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל תרחיש מהמנויים שלהלן, ייחשב אף הוא הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקבלן כלפי המזמין:

11.3.1. הוגשה נגד הקבלן בקשה למינוי מפרק זמני ו/או מפרק קבוע ו/או בקשה לכינוס נכסים ו/או בקשה לצו פירוק.

11.3.2. כאשר הקבלן מבצע הפרה יסודית של ההסכם, או כאשר הקבלן מפר התחייבות אחרת ואינו חדל מההפרה תוך מועד שיקבע בהתראה שקיבל בכתב.

11.3.3. כאשר ביצוע העבודות מפגרות בפרק זמן רצוף העולה על 14 ימים בניגוד לתנאי הסכם זה.

ככל ויחול אחד מהתרחישים המנויים בסעיף זה, המזמין יהיה רשאי לסלק ידו של הקבלן מהדירה ולהשלים בדרך שבה יחפוץ, וכן להשתמש בכל החומרים הציוד והמתקנים המצויים באתר, לרבות מכירת עודפי החומרים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע להם מהקבלן.

11.4. יובהר, כי אין לקבלן כל זכות חזקה ו/או עיכבון בדירה מעבר לחזקה כבר הרשות ניתנת לביטול בכל עת בכפוף לתנאי הסכם זה. הקבלן לא יפריע לסילוקו מהחלקה.

11.5. אין בסילוק ידו של הקבלן מהחלקה או הדירה ו/או ביטול ההסכם משום ויתור על כל טענה ו/או דרישה אחרת כלפי הקבלן על פי הסכם זה ובהתאם לכל דין.

12. שונות

12.1. הסכם זה מהווה באופן מלא וממצה את הסכמת הצדדים להוראות הסכם זה והוא מחליף ומבטל כל מצג, משא ומתן, הסכם, זיכרון דברים, נוהג לרבות מסמכים אחרים שהוחלפו בין הצדדים בקשר להוראות הסכם זה.

12.2. כל שינוי וכל תיקון של הסכם זה יחייב את הצדדים רק אם יערך בכתב, ייחתם על ידי שני הצדדים, ויצוין בו כי הוא מהווה שינוי או תיקון להסכם זה.

12.3. לא אכף צד להסכם זה זכות מזכויותיו על פיו, לא יראה הדבר כויתור על אותה זכות או כויתור על זכויות אחרות כלשהן אלא אם נעשה הדבר במפורש ובכתב.

12.4. על הסכם זה יחול הדין הישראלי. בכל מקרה של סכסוך בין הצדדים יובא העניין לדיון בפני בית המשפט המוסמך ב_____.

12.5. כתובות הצדדים בכל הנוגע להסכם זה הן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח לכתובות הרשומות תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בתוך 24 (עשרים וארבע) שעות מעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקבלן

המזמין

נספח – לוח תשלומים

סדר חלוקת תשלומים (באחוזים מהתמורה) כדלקמן:

<u>אחוז מהתמורה</u>	<u>תיאור העבודה</u>
	במעמד חתימת החוזה
	יציקת כלונסאות
	יציקת רצפה
	יציקת עמודים וממ"ד
	בניית מעטפת חיצונית
	גמר שלד
	הנחת מערכת ביוב
	השלמת אינסטלציה
	ריצוף הבית והרכבת דלתות פנים
	צביעת פנים כולל עבודות גבס

	הרכבת מזגנים
	הרכבת כלים סניטרים ואביזרי חשמל
	מסירה
	סה"כ

כל תשלום יתבצע מיד בסיום כל שלב, הסדר הכרונולוגי אינו מחייב, כל הסכומים כוללים במע"מ