

הסכם התקשרות לשירותי פיקוח פרויקט פיננסי בנייה / הריסה בנייה – [שם הפרויקט]

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין בעלי הזכויות כהגדרתם בהסכם הפיננסי בנייה / הריסה בנייה באמצעות הנציגות ב[שם הפרויקט], להלן :

שם	ת.ז.

(להלן ביחד ולחוד: "המזמין/בעלי הדירות/הבעלים")

מצד אחד;

ובין: גידי הוד – פיקוח התחדשות עירונית פיננסי בנייה בע"מ, ח.פ. 515563112

מרח' סוקולוב 13 - הרצליה

טל: 073-321-9699

(להלן: "המפקח/היועץ")

מצד שני;

הואיל ובין המזמין לבין חברת חב' _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "היזם") מתנהל מו"מ לשם בחינת האפשרות להתקשרות בעסקת פיננסי בנייה / הריסה בנייה לביצוע פרויקט פיננסי בנייה / הריסה בנייה – [שם הפרויקט], על המקרקעין הידועים כגוש _____, חלקה _____ (להלן, בהתאמה: "ההסכם"/"הסכם הפיננסי בנייה / הריסה בנייה" ו-"המקרקעין"), בתמורה למכירת מלוא זכויות המזמין ב"ממכר", כהגדרתו בהסכם, ליזם (להלן: "הפרויקט");

והואיל וברצון המזמין להתקשר עם חברת ניהול ופיקוח, אשר תלווה, תייעץ ותפקח מטעמו על הפרויקט על פי ההסכם עם היזם בכל הנוגע לעבודות המבוצעות עבור המזמין בלבד, הכל כמפורט בהסכם זה (להלן: "שירותי ייעוץ ופיקוח");

והואיל ושירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים בהסכם זה, ניתנים ע"י המפקח למזמין בלבד, והמפקח פועל בהקשר זה מטעם המזמין בלבד;

והואיל והמפקח הציע למזמין את שירותי הייעוץ והפיקוח והמזמין הסכים לקבלן;

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות ולשון ההסכם:

1.1. המבוא להסכם זה, ההצהרות הכלולות בו והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם;

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין להיעזר בהן לצורך פרשנות ההסכם.

1.3. הסכם זה יהווה חלק בלתי נפרד, מכל הסכם קיים או עתידי שיחתם בין בעלי הדירות לבין היזם לצורך ביצוע הפרויקט.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה בהסכם ו/או נספח כלשהו תהיה הוראת הסכם זה עדיפה.

1.5. כל מסמך, הצהרה, הצעת מחיר, מצג וכיו"ב אשר נעשו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה בקשר לעניין נשוא הסכם זה (בין אם בכתב ובין אם בע"פ) בטלים, אלא אם כן אושרו במפורש בהסכם זה.

2. הצהרות והתחייבויות הצדדים:

2.1. המפקח מצהיר כי בידו הידע, הניסיון, האמצעים, הכישורים והיכולת המקצועית הנדרשים לשם מתן שירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי הדירות המפורטים בהסכם זה ו/או שיפורטו בהסכם.

2.2. המפקח מצהיר כי אין מניעה חוקית או אחרת אשר מונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולבצע את מלוא הוראותיו ובכלל זה מתן שירותי הייעוץ והפיקוח ומילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או בהסכם.

2.3. המפקח מצהיר כי ידועים לו ובחן את כל הנתונים העובדתיים, ההנדסיים, האדריכליים, התכנוניים והמשפטיים המתאימים למקרקעין, לפרויקט ולשירותי הייעוץ והפיקוח לשם התקשרותו בהסכם זה.

2.4. המפקח מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והפיקוח עפ"י כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות שייקבעו במסגרת ההסכם עם היזם בנושאים שמהותם פיקוח מטעם המזמין על ביצוע הפרויקט.

2.5. המזמין מצהיר כי ידוע לו שליזם אין כל אחריות בגין שירותי הייעוץ והפיקוח הניתנים ע"י המפקח ו/או מי מטעמו בפרויקט, והמזמין מתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם ו/או מי מטעמו בקשר עם שירותי הייעוץ והפיקוח, למעט בקשר עם תשלום התמורה למפקח במועדה כמפורט בהסכם זה.

2.6. מפקח מתחייב לקרוא את הסכם הפינוי בינוי / הריסה בנייה שבין המזמינים לבין היזם בהקשר של ההוראות שנוגעות ורלוונטיות לשירותי הייעוץ והפיקוח ולעמוד בכל הוראות ההסכם הנוגעות אליו וכן הוא מתחייב לעמוד בלוח הזמנים, על מנת לסייע למזמינים וליזם לעמוד בהתחייבויותיהם הרלוונטיות, לרבות אך לא רק, ליתן את שירותיו למזמינים באופן שהמזמינים יעמדו בלוח הזמנים הקבוע בהסכם ביחס להתחייבויותיהם וכן להעביר התייחסותו ובמיוחד באופן שלא תעכב את שחרור הערבויות כאמור בהסכם.

3.1. השירותים שיינתנו ע"י המפקח לבעלי הדירות בלבד, יהיו שירותי הייעוץ והפיקוח המפורטים להלן:

3.1.1. שלב א' - מו"מ טרם חתימת ההסכם של בעלי הזכויות עם היזם:

- (1) בחינת לוחות הזמנים לכל אחד משלבי הפרויקט (החל בשלב ניהול הכנת התב"ע כמפורט בסעיף 3.1.2 להלן ועד השלמת הפרויקט בכללותו).
- (2) הפקת מסמך הערות/ שינויים / תוספות להסכם בין המזמין ליזם, לפרוגרמה התכנונית ולמפרטים הטכניים.
- (3) בדיקת המפרט הטכני לדירות התמורה של הבעלים.
- (4) לבקשת הבעלים, המפקח ישתתף בכל הפגישות המקצועיות בין הבעלים והיזם במהלך המו"מ.

3.1.2. שלב ב' – ניהול הכנת ואישור התב"ע / תוכנית הגשה / תוכנית עירונית / תוכנית עיצוב לפרויקט:

- (1) בקרה לגבי תכניות התב"ע / תוכנית הגשה / תוכנית עירונית / תוכנית עיצוב ובדיקת התאמתן להתחייבויות היזם לפי ההסכם ונספחיו.
- (2) סיוע לבעלים בקבלת החלטות ככל ויידרשו לקבל.

3.1.3. שלב ג' - שלב התכנון והרישוי - קבלת היתר בניה:

- (1) בקרת עמידת היזם בלוח הזמנים לקבלת היתר בניה כפי שיוגדר במסגרת ההסכם בין בעלי הדירות ליזם.
- (2) בקרה לגבי התאמת תכנית הבקשה לקבלת היתר להתחייבויות היזם על פי ההסכם ונספחיו, טרם הגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה והכל בהתאם ובכפוף לסמכויות שהוענקו לו בהסכם בין היזם לבין המזמין.
- (3) המפקח יתריע על אי התאמות עם היווצרותן ויתריע על אי עמידה בלוחות זמנים לרבות צפויה.
- (4) הפקת מסמך הערות/ שינויים / תוספות הן לתוכניות והן למפרטים הטכניים בהתייחס להתאמתם למסמכי ההסכם עם היזם, הכל בהתאם ובכפוף לסמכויות שהוענקו לו בהסכם בין היזם לבין המזמין.

3.1.4. שלב ד' - פיקוח על עבודות הביצוע (לאחר קבלת היתר בניה):

- (1) ביקורת על תכניות העבודה שהוכנו.
- (2) בקורת ופיקוח על בסיס של פעמיים בשבוע, אחר טיב ואיכות העבודה, לרבות החומרים והמוצרים המשמשים לבניית דירות התמורה המגיעות למזמין בהסכם הפינוי בינוי / הריסה בניה, בהתאם להוראות המפרטים הטכניים. כמו כן, המפקח יגיע לביקורת לפי הזמנת היזם או המזמין.
- (3) פיקוח ובקרה אחר אופן ביצוע עבודות הבניה בדירות הבעלים וברכוש המשותף והתאמתן לתוכניות, המפרטים והיתר הבניה.
- (4) פיקוח ובקרה אחר קצב התקדמות העבודות ועמידת היזם בלוח הזמנים שנקבע במסגרת ההסכם.
- (5) בקרה אחר שינויים שידרשו בתוכניות הבניה, ככל ויידרשו, לרבות שינויים שסוכמו בין היזם לבעלי הדירות כל אחד בדירתו.
- (6) הפיקוח כולל ביצוע פרוטוקול קדם מסירה ומסירה סופית לדירות, כנ"ל מסירות ראשוניות וסופיות לשטחים, מערכות ותשתיות ציבוריות בבניין/בניינים.
- (7) מתן התראה בכתב בפני היזם עם העתק לבעלי הדירות על כל חריגה ו/או סטייה ו/או אי התאמה שתאותר ע"י המפקח, לרבות חריגה מלוחות זמנים ו/או חריגה מהיתר הבניה ו/או הוראות כל דין.

- (8) דיווח שוטף וכתוב לנציגות בעלי הדירות באמצעות קבוצת הוואטסאפ ו/או במייל – לעדכונים שוטפים – לפחות פעם בשבוע. בנוסף, דיווח חודשי לנציגות בעלי הדירות בדבר שלבי התקדמות הבניה, לרבות עריכת דו"חות והכנת רשימת ליקויים ו/או נזקים ו/או אי התאמות שנגרמו, ככל וייגרמו, כתוצאה מביצוע העבודות ופיקוח אחר תיקונם.
- (9) סיוע בפתרון בעיות שהתעוררו בשטח עם התקדמות הפרויקט, הצגת הבעיות לנציגות הבעלים ואופן פתרון בדוח השבועי.
- (10) יעוץ לבעלים והשתתפות בבירור תביעות וסכסוכים עם היזם, ככל ויהיו, בקשר לביצוע השוטף של הבניה.
- (11) אין בהוראות הסכם זה כדי להעניק למפקח סמכויות נוספות אשר אינן מצוינות במפורש בהסכם זה.

3.1.5. שלב ה' – סיום העבודות ומסירת העבודות בדירות הבעלים וברכוש המשותף:

- (1) ליווי קבלת אישור אכלוס ותהליך מסירת הדירות והרכוש הציבורי לבעלי הדירות.
- (2) מעקב אחר טיפול היזם בהוצאת אישור אכלוס מול הרשויות.
- (3) מעקב אחר לוח זמנים לתיקונים בשלב המסירה, לרבות בקרת פרוטוקול המסירה ברכוש המשותף ובדירות הבעלים עצמן, לרבות רישום השלמות ותיקונים שיש להשלים וכן פיקוח אחר ביצועם.
- (4) דיווח שוטף לנציגות בעלי הדירות.
- (5) לקראת תום תקופת הבדק, שתוגדר במסגרת ההסכם, יוכן על ידי המפקח דוח הערות בגין ליקויים שנתגלו וסטאטוס הטיפול בהם. הליקויים ימסרו על ידי בעלי הדירות למפקח, שיערוך את דו"ח הבדק.
- 3.2. לצורך קידום הפרויקט, מתחייב המפקח, בתיאום מראש עימו, להשתתף באופן אישי בישיבות תיאום עם היזם ו/או נציגות בעל הדירות לצורך תיאום שלבי העבודה השונים, לפקח על ביצוע הפרויקט והתאמתו לתוכניות ולהוראות רשויות התכנון הרלוונטיות והוראות המתכנן, האדריכל והיועצים מטעם היזם והכול בהתאם לצורך.
- 3.3. נוכחות המפקח באתר, בשלב הפיקוח על ביצוע העבודות ומסירתן (שלבים ד' ו-ה' לעיל), תהיה על בסיס של פעמיים בשבוע.
- למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאור לעיל, המפקח מתחייב, להיות נוכח באתר הבניה במועדים בהם תתבצענה בבניין עבודות בניה מיוחדות (כגון: לפני יציקות בדיקת ברזל על פי תכנון הקונסטרוקטור) ו/או בדיקות מיוחדות שנעשות ע"י מכון התקנים (מובהר בזאת כי אישורי יציקה לקבלן יינתנו ע"י מתכנן שלד המבנה ומנהל הפרויקט מטעם היזם ועל אחריותם בלבד), בדיקת חדרים רטובים בדירות בעלי הדירות ובדירות היזם אשר מעליהן, בדיקות הצפה לגגות ובדיקות המטרה שייעשו למעטפת הבניין לבדיקת נזילות וחדירות מים ובדיקת לחץ בצנרת המים, ולפקח על ביצוע ואיכותן ותוצאתם. כמו כן, המפקח יוודא כי היזם מזמין את מכון התקנים לאתר לבדיקת דגימות הבטון בהתאם ליציקות באתר, וילמד כל דו"ח שיופק ע"י מכון התקנים אשר יועבר אליו.
- 3.4. המפקח מתחייב לשתף פעולה עם בעלי הדירות וב"כ הבעלים באופן מלא ושוטף ולדווח ולספק להם, לרבות לפי דרישה, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים וכדומה בקשר לרמת ביצוע העבודות, התקדמות ביצוע העבודות והבעיות המתעוררות במהלכן.

4. תקופת מתן שירותי הייעוץ והפיקוח:

שירותי הייעוץ והפיקוח יינתנו על ידי המפקח החל במועד חתימת הסכם זה ויסתיימו בתום שנת הבדק ואולם אין באמור בכדי לגרוע מחובת המפקח ליתן למזמינים את השירותים כאמור בהסכם זה לאחר קבלת אישור אכלוס. (להלן: "תקופת הפיקוח")

- 5.1. המפקח הוא קבלן עצמאי. כל פעולה, מעשה או מחדל של המפקח ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו ו/או בעבורו הן פעולות, מעשים ומחדלים של המפקח בלבד כקבלן עצמאי העובד על אחריותו וסיכונו בלבד והן לא תחייבנה בשום צורה ואופן את המזמין ו/או מי מטעמו.
- 5.2. לא יתקיימו יחסי עובד ומעביד בין המפקח ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או פועליו ו/או כל מי שיבוא מטעמו ו/או בעבורו לבין היזם ו/או לבין המזמין.
- 5.3. למניעת הסר ספק, מובהר בזאת כי כל תשלום והוצאה שיוציא המפקח ו/או כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי פיצויי פיטורין, הדפסות מכתבים/סיכומים, הוצאות, במשרד המפקח וצידוד משרדי אחר הדרוש לעבודתו וכיוצא בזה ישולמו ע"י המפקח בלבד ולבעלי הדירות ו/או ליזם לא תהא כל חבות לשלם סכום כלשהו למפקח ו/או כל מי שיבוא מטעמו ו/או מכוחו וכי המפקח מתחייב כי כל התשלומים אותם הוא יהיה חייב לשלם לעובדיו על פי כל דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי הסכם קיבוצי, ישולמו על ידו, על חשבונו ואחריותו.

6. התמורה -

- 6.1. המפקח מצהיר בזאת, כי הינו מייצג את בעלי הדירות בבניין. למרות זאת וכנהוג בהסכמי פינוי בינוי / הריסה בנייה, היזם יהא האחראי הבלעדי לתשלום שכר המפקח למפקח.
- 6.2. בגין שירותי הייעוץ והפיקוח, ישלם היזם למפקח עבור המזמין את התמורה באופן ובמועדים כדלקמן (להלן: "שכר המפקח"):
- 6.2.1. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם לידי המפקח עם חתימת הסכם הפיקוח בדיקת המפרט הטכני ותנאיי התכנון הקיימים.
- 6.2.2. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם לידי המפקח עם בדיקה ואישור מסמכי התב"ע / תוכנית עיצוב
- 6.2.3. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין ישולם לידי המפקח עם בדיקה ואישור תוכניות להיתר / תוכנית עיצוב
- 6.2.4. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין לחודש ישולם לידי המפקח במשך כל שלב החפירה והדיפון.
- 6.2.5. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין לחודש ישולם לידי המפקח במשך כל שלב ביצוע עבודות בניית שלד קומות טיפוסיות ועבודות הגמר.
- 6.2.6. סך של **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ לחודש ישולם לידנו בשלב מסירת יחידות הדוור (כ-3 חודשים).
- 6.3. הסכום החודשי ישולם עד ל-10 לכל חודש קלנדרי בגין החודש שהסתיים.
- 6.4. בנוסף, בגין דו"ח ליקויים לכל דירות הבעלים, בתום שנת הבדק – **[עלות השלב בהתאם לפרויקט]** ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין כל דירה. תשלום זה ישולם עד 14 ימים לאחר מסירת דו"ח הליקויים לקבלן ולנציגות.
- 6.5. מוסכם בין הצדדים, כי איחור העולה על 30 ימים בתשלום התמורה או חלק ממנה למפקח, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אשר בגינה יהיה רשאי המפקח, לאחר מתן הודעה של 30 יום מראש ובכתב לבעלי הדירות וליזם אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, להפסיק את מתן שירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי הדירות וזאת מבלי שתפגע זכותו של המפקח לתבוע כל סעד בגין אי קבלת התמורה מהיזם בלבד.
- למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי איחור בתשלום התמורה ו/או אי תשלום התמורה ו/או חלק ממנה על ידי היזם, לא ייחשב בשום פנים ואופן כהפרת ההסכם מצד בעלי הדירות והמפקח יהיה מנוע מלדרוש כל שיפוי ו/או פיצוי כספי מבעלי הדירות ובכל מקרה מובהר בזאת שעל בעלי הדירות לא מוטלת כל התחייבות כספית כלפי המפקח וכי המפקח מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי בעלי הדירות בקשר לכך אלא אם בעלי הדירות גרמו שלא כדין ובניגוד להוראות הסכם זה להפסקת תשלום התמורה למפקח.**
- 6.6. עוד מוסכם בין הצדדים כי ביצוע התשלומים יבוצעו כדלקמן:

6.6.1. כל שלב תשלום המפורט בסעיפיו הקטנים של סעיף 6.2 לעיל ישולם לכל היותר עבור מספר החודשים המצוין בו (ככל ומצוין). יובהר כי במקרה בו יושלם השלב קודם לתקופה המצוינת - יפסק התשלום במועד השלמת השלב.

6.6.2. יובהר כי לא ישולם תשלום עבור שני שלבים בו זמנית וכי במקרה בו תהא חפיפה בין שני שלבים יבוצע תשלום עבור השלב החדש שהחל בלבד ויפסק התשלום עבור השלב הקודם בזמן.

6.7. בכל במקרה של אי חתימת הסכם הפינני בינוי / הריסה בנייה ו/או אי התקיימות התנאים המתלים בו (כולם או חלקם) ו/או במקרה של שימוש בברירת ביטול על ידי הצדדים להסכם הפינני בינוי / הריסה בנייה ו/או במקרה של ביטול ההסכם בין הבעלים לבין היזם מכל סיבה שהיא (לרבות כתוצאה מהפרתו ע"י מי מהצדדים) או במקרה של ביטול הסכם זה ע"י הבעלים כלפי המזמין, יפקע חיוב היזם לשלם למפקח עפ"י הסכם זה מבלי שתהא למפקח כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם.

6.8. כל תשלומי החובה והמיסים החלים על תשלום התמורה למפקח יחולו עליו וישולמו על ידו בלבד. כל התשלומים למפקח יבוצעו כנגד חשבונית מס כחוק. המפקח ימציא לבעלי הדירות ו/או ליזם, אישור על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, ככל ויידרש לכך.

כלל המחירים המצוינים בסעיפים לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה ובכל מקרה לא פחות מהמצוין בהסכם זה.

6.9. **בחתימתו על הסכם זה, מצהיר המפקח כי חלה עליו חובת נאמנות כלפי בעלי הדירות בלבד, וכי אין בצורת התשלום כדי לגרוע מחובת הנאמנות של המפקח ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי בעלי הדירות.**

7. אחריות המפקח

7.1. ידוע לבעלי הדירות כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותי הייעוץ והפיקוח לבעלי הדירות בלבד כפי שמפורטים לעיל.

7.2. המפקח יהא אחראי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום שיגרם לבעלי הדירות ו/או לצד שלישי כלשהו, (כולל היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה ו/או מי מטעמם) ו/או לרכושם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או זדון מצד המפקח, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו ועובדיהם.

7.3. המפקח מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והפיקוח תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים, חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח.

8. ביטוח

8.1. המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת הסכם זה ובמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, תהיינה ברשותו פוליסות ביטוח מתאימות שיכסו את היקף אחריותו המקצועית של המפקח, בגין השירותים נשוא הסכם זה. כמו כן, מתחייב המפקח לערוך פוליסת ביטוח צד ג' עבור תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, בהיקף שייקבע עפ"י חוות דעת יועץ ביטוח של הבעלים.

8.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח נשוא הסכם זה וההסכם עם היזם ובעלי הדירות, יהיה ברשותו פוליסת ביטוח חבות מעביד בסכומים שיכסו את היקפי האחריות בהתאם לחו"ד של יועץ ביטוח.

המפקח מתחייב להעביר העתק מן הפוליסות לבעלי הדירות. מובהר, כי כל הפרמיות בגין הפוליסות הנ"ל ישולמו על ידי המפקח.

8.3. ככל והמפקח יאריך את פוליסות הביטוח, הוא מתחייב להעביר עותקים תקפים לנציגות הבעלים.

8.4. הכיסוי הביטוחי של המפקח יהיה תקף עד לאחר תום תקופת שנת הבדק.

8.5. בכל מקרה בעלי הדירות לא יחובו בכל נזק שיגרם למפקח ו/או באחריותו ו/או באחריות של מי מטעמו; המפקח ישפה את בעלי הדירות בכל סכום שידרשו לשאת בו תוך 7 ימים ממועד דרישתם, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד, ובכפוף למתן אפשרות למפקח להתגונן ולאחר שנפסק כך בפס"ד חלוט.

9. הפסקת ההתקשרות

- 9.1. המזמין יהיה רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי להפסיק את שירותי המפקח ולהביא את ההתקשרות עפ"י הסכם זה לסיימה (להלן: "סיום ההתקשרות").
- 9.2. החליט המזמין על סיום ההתקשרות, ימסור למפקח הודעה על כך בכתב (להלן: "הודעת הסיום") ובמקרה זה תגיע ההתקשרות בין הצדדים לסיימה בתוך 7 ימים מיום מסירת הודעת הסיום (להלן: "מועד סיום ההתקשרות").
- 9.3. בכל מקרה של הבאת הסכם זה לסיימו, יהא המזמין רשאי למסור את ביצוע שרותי הייעוץ והפיקוח לאחר.
- 9.4. במקרה של סיום ההתקשרות כאמור יהיה השכר ששולם למפקח עד למועד סיום ההתקשרות תמורה סופית בגין שירותי הייעוץ והפיקוח, ולמפקח לא תהא כל טענה ו/או תביעה נגד היזם בגין סיום ההתקשרות ו/או דרישת תשלום נוספת.

10. הפרה/ ביטול ההסכם

- 10.1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, ומבלי שהדבר יהווה רשימה סגורה, קרות כל אחד מן המקרים המפורטים יהווה הפרה יסודית של ההסכם:
- 10.1.1. המפקח נכנס להליכי פירוק ו/או הקפאה, מרצון או שלא מרצון ו/או נעשה בלתי כשיר למתן השירותים.
- 10.1.2. אם ימונה כונס נכסים קבוע או זמני ביחס למפקח.
- 10.1.3. המפקח נכנס להליך של הסדר נושים.
- 10.1.4. המפקח הפסיק ליתן את השירותים שבהסכם ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים לאחר שקיבל התראה על כך בכתב מאת היזם ו/או המזמין.
- 10.1.5. המפקח לא ערך ו/או לא חידש פוליסת ביטוח שעליו לעשות על פי ההסכם.
- 10.2. בקרות אחד המקרים לעיל, יופסק תשלום התמורה המגיעה למפקח עפ"י הסכם זה. בנוסף, לא יהא המפקח זכאי לתשלום תמורה נוספת כלשהי מעבר לזו ששולמה לו עד לאותו מועד.
- 10.3. יובהר כי עיכוב תשלום התמורה עפ"י סעיף זה, לא תעמיד למזמין ו/או למפקח כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או מי מטעמו.
- 10.4. אלא אם נאמר אחרת במפורש, ככל ולא תוקנה ההפרה בתוך 14 ימים ממועד מסירת הודעת המזמין לבעלים, יהיה המזמין רשאי לבטל הסכם זה.
- 10.5. היה וההסכם בין המזמין לבין היזם לא נחתם ו/או לא התקיימו התנאים המתלים בו (כולם או חלקם) ו/או במקרה של שימוש בברירת ביטול על ידי הצדדים להסכם הפינני בינוי / הריסה בנייה ו/או במקרה של ביטול ההסכם בין הבעלים לבין היזם מכל סיבה שהיא (לרבות כתוצאה מהפרתו ע"י מי מהצדדים), הסכם זה יבוטל ולמפקח לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ליזם בגין הסכם זה ו/או בגין הפרויקט, למעט ביחס לתשלומים שמועד חיובם נוצר עד לאותו המועד.
- 10.6. בכל מקרה של סכסוך או מחלוקת בין הצדדים, לא יהיה המפקח רשאי לנקוט בצעד כלשהו אשר יהיה בו, במישרין או בעקיפין, לגרום להפרעה או עיכוב בפרויקט (לרבות צווי מניעה) והמפקח מוותר מראש, במפורש ובאופן בלתי חוזר, על זכותו לעכב או להפריע לפרויקט. למפקח לא תקום זכות עכבון ו/או קיזוז.

11. שונות

- 11.1. חילוקי דעות מכל סוג שיתגלעו בין הצדדים, לא יהוו עילה לאי קיום התחייבות כלשהי של המפקח או לעיכוב בביצוע התחייבויותיו ולא יפגעו בביצוע הפרויקט.
- 11.2. כל שינוי ו/או ארכה ו/או ויתור על תנאי מתנאי הסכם זה, יעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים לו, שאם לא כן לא יהיה לכל שינוי כאמור תוקף משפטי.
- 11.3. כל הודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים בקשר עם הסכם זה, תשלח בכתב למענו של הנמען המפורט במבוא לעיל, והודעה כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר רשום.
- 11.4. המפקח אינו רשאי להעביר ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר או לאחרים.

- 11.5. הצדדים קובעים בזאת כי לבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב בלבד תהא הסמכות המקומית לדון בהסכם זה ובכל הקשור אליו.
- 11.6. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור בהסכם זה כדי לגבור על הוראות הסכם הפינוי בינוי / הריסה בנייה אשר ייחתם עם היזם. במקרה של סתירה יגברו הוראות הסכם הפינוי בינוי / הריסה בנייה.
- 11.7. מובהר בזאת כי היזם לא צד ולא יהא צד לכל הליך של מחלוקת בין היועץ למזמין לרבות להליכים של בוררות. הנחיות במקרה של מחלוקת, יינתנו על ידי בימ"ש ו/או בורר שהיזם לא יהא צד להליכים שיתנהלו בפניהם כאמור לעיל, למעט בנושא ביצוע תשלום שכר הטרחה שלגביו יכול ויינתנו ליזם הוראות מאת גוף שיפוטי/בורר לפניו יידון הסכסוך בין המזמינים למפקח.
- 11.8. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה כמפורט בכותרת הסכם זה.

לראיה באו הצדדים על החתום:

נציגות בעלי הדירות המורשית לחתום מטעמם:

שם	ת.ז.	חתימה

המפקח:

אני הח"מ, מסכים ומאשר כי התשלומים יבוצעו בהתאם לאמור בהסכם זה, באישור היזם, ומסכים ומתחייב כי בכל מקרה של מחלוקת עם בעלי הדירות לא תהא לי כל טענה ו/או תביעה ליזם, לרבות בגין הפסקת התשלומים.

גידי הוד פיקוח התחדשות עירונית פינוי בינוי בע"מ _____

אישור היזם:

אני הח"מ, _____ בע"מ, ח.פ. _____ מאשר ומסכים לתשלום התמורה למפקח בשם בעלי הדירות בהתאם להוראות הסכם זה.

לנו לא יהיה כל שיקול דעת בביצוע התשלומים במועדם ו/או הפסקתם ונפעל על פי הוראות נציגות בעלי הדירות בלבד, לרבות במצב של מחלוקת (ככל שתהיה) בין בעלי הדירות לבין המפקח, ובלבד שבמקרה של מחלוקת כאמור לא תהא למפקח כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפינו. מובהר בזאת כי למעט תשלום התמורה לידי המפקח ושיתוף פעולה עימו כמפורט בהסכם זה אין לנו ולא תהיה לנו כל אחריות בקשר להתחייבות המזמין על פי הסכם זה.

_____ בע"מ, ח.פ. _____

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר _____ ת.ז. _____