

## הסכם

שנערך ונחתם בכפר-סבא ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2009

בין

### **עיריית כפר סבא**

מרחוב ויצמן 135, כפר-סבא (להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין

### **החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ**

מרחוב התע"ש 11, כפר-סבא (להלן: "החברה")

מצד שני;

והעירייה מעוניינת לקדם תכנונם ופיתוחם של שטחים נרחבים בתחומה המוניציפאלי, בגושים 7598, 7595, 6432, 6431, בין שכונת האוניברסיטה ממזרח לבין שכונת אליעזר ממערב, ובין רח' בן יהודה בדרום לבין מושב צופית מצפון ולצורך כך, לערוך תוכנית בניין עיר חדשה או לתקן תוכניות בניין עיר קיימות (להלן: "התוכנית החדשה");

והעירייה מעוניינת כי החברה תנהל, תארגן ותפקח, עבור העירייה, על עריכה וקידום של התוכנית החדשה ולאחר אישורה, על תכנון וביצוען של עבודות הפיתוח והתשתית כהגדרתן להלן, שיידרשו בתחומי התוכנית החדשה (להלן: "השירותים" ו"הפרויקט");

ובהחלטה מס' \_\_\_\_\_ של מועצת העירייה מיום \_\_\_\_\_, הוחלט להטיל על החברה את ביצוע השירותים, הכל בתנאים כפי שיוסכמו בין הצדדים ובכפוף למפורט בהחלטה, כאמור;

והחברה מסכימה לקבל על עצמה את ביצוע השירותים, הכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

### **לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

#### 1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל נספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים ניתנו לשם הנוחיות בלבד ואין לייחס להן משמעות פרשנית כלשהי.

#### 2. הגדרות

בהסכם זה –

##### 2.1. "העבודות" או "עבודות הפיתוח והתשתית" –

עבודות התשתית והבינוי העירוניים בשטחי התוכנית החדשה למעט תשתיות מים, היינו, מערכות כבישים, מדרכות, ביוב, תיעול, תאורת רחובות וכבישים, פיתוח שצ"פים, הקמת תחנות טרנספורמציה, הקמת מבני ציבור ותיאומים עם חברות החשמל, הבזק והטל"כ, הכל בהתאם לתוכניות ולהחלטות שתתקבלנה, מעת לעת, על ידי העירייה לעניין היקף העבודות.

## 2.2. "תוכניות" –

תכנון ברמה עקרונית של עבודות הפיתוח וכן תכנון ברמות תכנון מפורטות לרבות כל תוכניות משלימות ו/או נוספות ו/או שינויים בתוכניות שיוכנו בקשר עם הפרויקט ובלבד שיאושרו תחילה על ידי אגף ההנדסה בעירייה.

## 2.3. "מתכננים" –

מתכננים ששירותיהם נשכרו ו/או יישכרו על ידי החברה לצורך הכנת כל חלק ו/או שלב של התוכנית החדשה ו/או התוכניות.

## 2.4. "מנהל" או "מנהל הפרוייקט" –

מנהל הפרוייקט, כפי שימונה על ידי החברה.

## 2.5. "מנהל מטעם החברה" –

מנהל על לפרוייקט, כפי שימונה על ידי החברה (בנוסף על מנהל הפרוייקט), אשר יהא עובד של החברה ובעל הכשירות המקצועית הנדרשת לצורך מילוי תפקידיו על פי הסכם זה.

## 2.6. "קבלן/נים מבצעים" –

הקבלן/נים שייבחרו על ידי החברה במכרזים ו/או בחוזים כקבלן/נים מבצעים של העבודות.

## 2.7. "יזמים" –

כל אדם או קבוצת בני אדם או תאגיד אשר הינם בעלי זכויות לרבות בעלות או חכירה במתחם או בכל מקטע ממנו.

## 2.8. "כח עליון" –

כל נסיבות שאינן בשליטתה של החברה ואשר החברה אינה יכולה לשלוט בהם, או למנוע את תוצאותיהן, במאמצים סבירים, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - מלחמה (בין מוצהרת ובין שלא), מרי אזרחי, חבלה, הפגנות, מהומות, הפרות סדר, פעולות אויב חיצוני או מחבלים מבפנים, שריפות, שטפונות, רעידות אדמה, תנאים אקלימיים קיצוניים, הגבלות מכת פעולת הדין ו/או פעולת תקנות לשעת חירום ו/או צווים של כל רשות מוסמכת, שינוי קיצוני בתנאי העבודה ו/או באספקת חומרים בארץ, לרבות שביתות והשבתות ו/או מחסור בחומרים בהיקף ארצי.

## 2.9. "קבלנים ויועצים" –

קבלנים לרבות הקבלנים המבצעים, נותני שירותים, מתכננים ויועצים, ככל שיידרשו בקשר עם ביצוע השירותים.

3. התחייבויות החברה בקשר עם השירותיםהתחייבויות הנוגעות לעריכת התוכנית החדשה:

3.1. החברה תנהל, באמצעות מי מטעמה לרבות המתכננים, את קידום התכנון של התוכנית החדשה. בכלל זה, החברה תבחר את צוות המתכננים ותנהל אותו, תקדם, סטטוטורית, את התכנון בוועדות המוסמכות, תבצע פרוגרמה כרקע להכנת התכנית, תשריט, תקנון ונספחים בהתאם לצורך וכן תציג את התכנית בוועדות שונות: וועדות היגוי, תכנון ועוד.

3.2. החברה, באמצעות האורגנים המוסמכים בה ובכפוף להוראות הדין, תבחר במתכננים ויועצים מומחים כנדרש לצורך ביצוע עבודות התכנון ובין היתר, אדריכלים, מוחדים, מהנדסים, שמאים, עורכי דין ורואי חשבון (להלן: "מתכננים ויועצים"), בכפוף לקבלת אישור מראש של העירייה, שתתן את אישורה כאמור מוקדם ככל האפשר. החברה תתקשר עם המתכננים והיועצים בהסכמים ("הסכמי תכנון" ו"הסכמי ייעוץ").

3.3. הסכמי התכנון יקבעו את היקף עבודות התכנון, אופן ביצוע, מועדי ביצוע ושכר טרחת המתכננים לרבות אופן תשלומם ותנאי התשלום ומועדם. הסכמי הייעוץ ייקבעו את היקף הייעוץ, מועדי אספקתו והתמורה בגינו.

3.4. החברה תוודא, כי המתכננים והיועצים יהיו בעלי הידע, המומחיות, הכישורים, המיומנות והזמינות לביצוע העבודות שיידרשו מהם בקשר עם עבודות התכנון.

#### התחייבויות הנוגעות לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח והתשתית:

3.5. החברה תתקשר בהסכמים עם קבלנים ויועצים כפי שיידרש לצורך ביצוע השירותים ובקשר עם, הכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן (להלן: "ההתקשרויות").

3.6. החברה תוודא כי הקבלנים והיועצים אתם תתקשר החברה, יהיו בעלי הידע, המומחיות, הכישורים, המיומנות והזמינות לביצוע השירותים המבוקשים מהם. בהתקשרויות יתחייבו המתכננים, הקבלנים והיועצים להשלים ו/או להכין, לפי העניין, את התוכניות, לבצע את העבודות וליתן את הייעוץ (בהתאמה) על בסיס התוכניות ובלבד שיצורפו להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו והעבודות יבוצעו על פי לוח זמנים ושלבי ביצוע כפי שיוסכמו בין העירייה והחברה בתיאום עם אגף ההנדסה בעירייה (להלן: "לוח הזמנים").

#### התחייבויות כלליות:

3.7.

3.7.1. חילוקי דעות מקצועיים שיתגלעו בקשר עם המתכננים ו/או הסכמי התכנון יוכרעו על ידי מהנדס העירייה בכפוף לאפשרות ערעור בפני ראש העירייה, שהכרעותיו תהיינה סופיות לכל צורך ועניין ללא יכולת ערעור.

3.7.2. חילוקי דעות מקצועיים שיתגלעו בקשר עם התוכניות ו/או התאמת העבודות לתוכניות יוכרעו סופית על ידי מהנדס מוסכם על הצדדים, שימונה לצורך כך מטעם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מן הצורך בקבלת אישורו של מהנדס העיר לכל שינוי, ככל שיידרש, בתוכניות.

3.8. מובהר בזאת כי מהנדס העיר, מכוח תפקידו הסטטוטורי, הוא הסמכות המקצועית בתחום עבודות הפיתוח, ומכח סמכותו ילווה את הפיקוח על מתן השירותים ויהיה שותף לקביעת מנגנון לצורך ביצועם.

3.9. החברה תבצע את השירותים בהתאם להוראות כל דין. למען הסר ספק מודגש כי החברה תנהג בכל הקשור להסכם זה בכפוף ובהתאם לדיני המכרזים כפי שחלים עליה ו/או יחולו עליה בעת מתן השירותים.

3.10. החברה מתחייבת בזאת למסור לראש העירייה, למנכ"ל העירייה, למהנדס העיר ולגובר העירייה (להלן: "הגורמים המדווחים") דין וחשבון בנוגע להתקדמות השירותים על פי דרישת מי מהגורמים המדווחים, ולכל הפחות אחת לשלושה חודשים. מתכונת הדיווח תהיה תואמת את דרישת הגורמים המדווחים.

#### 4. התחייבויות העירייה

4.1. לצורך ביצוע השירותים, העירייה מתחייבת להקנות לחברה, בכפוף לכל דין ולהסכם זה, את כל אותם כוחות, סמכויות ואמצעים הדרושים לביצועם של השירותים מפעם לפעם, וזאת כתנאי יסודי לכך שהחברה תוכל לבצע את השירותים עבור העירייה. בין היתר, תמחה העירייה לחברה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזים שנחתמו בינה לבין המתכננים, ככל שנחתמו כאלה.

מוסכם בין הצדדים, כי העירייה תהא רשאית להורות בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ביצוע חלקי של העבודות ו/או השירותים כהגדרתם בהסכם זה, באמצעות החברה, וכי חלק מהעבודות תבוצענה על ידי צד שלישי, ולחברה לא תהא כל טענה לעניין זה כנגד העירייה, ובלבד שתיתן לחברה הודעה על כך, בכתב ומראש.

4.2. העירייה תשלם לחברה את התמורה, כהגדרתה להלן, הכל על פי הוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

4.3. העירייה מתחייבת בזאת לפצות ולשפות בשלמות את החברה על כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או יועציה ו/או למי מטעמה (להלן: "מי מטעם החברה") וכנגד כל תביעה ודרישה אשר תוגש על ידי אדם כלשהו כנגד החברה ו/או מי מטעם החברה בשל נזק שייגרם בקשר עם הפרת איזה מהתחייבויות העירייה על פי הסכם זה ומבלי לגרוע מכך, לסלק כל תביעה שתוגש נגד החברה ו/או מי מטעמה, בקשר לכך ולחלופין, לשלם כל סכום שיפסק לחובת החברה ו/או לחבות מי מהם על ידי בית המשפט בפסק דין סופי, ככל ששאלת הפרה על ידי העירייה תוכרע בפסק הדין, ובתנאי שהחברה תביא לידיעת העירייה כל תביעה ו/או דרישה כאמור, מיד עם קבלתה בידי החברה. בכל מקרה אחר, ימסרו הצדדים את העניין להכרעת בורר מוסכם אשר יפסוק דינו ותוך 30 ימים מיום שיוצגו בפניו עמדות הצדדים.

## 5. התמורה

עבור ביצוע השירותים ותשלום העירייה לחברה תמורה הכוללת את המרכיבים כדלקמן (להלן: "התמורה"):

5.1. סך השווה לסכום עלות הביצוע של השירותים כפי שתוגדר להלן (להלן: "העלות" או "עלות הביצוע"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי התשומה בסלילה/ מדד מחירי התשומות בבניה למגורים/ מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), בהתאם למדד/ים שייקבעו/ בהסכמי התכנון והסכמי הייעוץ ובהתקשרויות, לפי העניין, על בסיס המדד הידוע לאחרונה בעת הוצאת כל הוצאה של איזה ממרכיבי העלות לעומת המדד הידוע לאחרונה בעת ביצוע תשלום התחור של אותה הוצאה על ידי העירייה לחברה (להלן: "הפרשי ההצמדה");

"עלות" / "עלות הביצוע", לענין הסכם זה, מכלול ההוצאות בפועל שהחברה הוציאה ו/או תוציא בקשר עם ביצוע השירותים, לרבות עלות מתכננים ויועצים, קבלנים, לרבות מנהל הפרויקט (להלן: "נותני שירותים") בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כדן. למען הסר ספק מודגש כי בעלות לא תיכללנה הוצאות של החברה בגין ניהול העל שיתבצע על ידי החברה לרבות הוצאות החברה בגין העסקת מנהל מטעם החברה, ובגינו ישולם לחברה השכר כמפורט להלן (להלן: "המנהל מטעם החברה"). עוד מודגש: העלות, בכל הקשור לנותני שירותים אשר יזכו במכרזים שתפרסם החברה, תהיה בהתאם למחיר ההצעה הזוכה, כפי שתיבחר על ידי ועדת המכרזים של החברה ולשינויים שיהיו בה בהתאם למנגנונים הקבועים במכרז ובכפוף להוראות כל דין ולהסכם זה, לרבות בכפוף לאישור התב"ר בעירייה ובמשרד הפנים.

5.2. בנוסף, תשלם העירייה לחברה שכר טרחתה עבור ביצוע השירותים בשיעור של 2.5% (שניים וחצי אחוזים) מסכום העלות (להלן: "השכר" ו/או "התמורה"), ובצירוף מע"מ כפי שיהיה בתוקף במועד ביצוע כל תשלום ותשלום.

## 6. היערכות העירייה לתב"ר, אומדנים לביצוע ואישור חשבונות

בכפוף להוראות כל דין מסכימים הצדדים על קיומו של נוהל כדלקמן:-

6.1. החברה תגיש לעירייה, עד 4 חודשים מיום חתימת הסכם זה הערכה תקציבית ראשונית לעלות עריכת התוכנית החדשה והתמורה שתגיע לה בגין הכנתה (להלן: "הערכה תקציבית לעריכת התכנית החדשה").

6.2. החברה תוסיף ותגיש לעירייה, עד \_\_\_\_\_, הערכה תקציבית לתכנון עבודות הפיתוח לרבות השירותים, ככל שהם נוגעים לכך והתמורה שתגיע בגינם (להלן: "הערכה תקציבית לתכנון"). החברה תוסיף ותגיש לידי העירייה, עד לא יאוחר מ- \_\_\_\_\_ חתימת הסכם זה, הערכה תקציבית לביצוע העבודות לרבות השירותים, ככל שהם נוגעים להן והתמורה שתגיע בגינם (להלן: "הערכה תקציבית לביצוע"). ההערכות התקציביות לעריכת התוכנית החדשה, לתכנון ולביצוע יהיו כפופות לאישור מהנדס העיר, הגובר ומנכ"ל העירייה.

6.3. מהנדס העיר יפעל מיידית לצורך אישורה של ההערכה התקציבית לתוכנית החדשה, ולאחר מכן, לאישור ההערכה התקציבית לתכנון ולביצוע כתקציבים בלתי רגילים (להלן: "התב"ר התכנוני" ו"התב"ר הביצועי" בהתאמה), ולאישורם של התב"רים על ידי הרשויות המוסמכות.

6.4. לאחר אישורו של התב"ר התכנוני, תחל החברה במתן השירותים, המתייחסים לעריכת התוכנית החדשה ולעבודות התכנון, בעזרת המתכננים והיועצים. האחרונים, כולם או חלקם, לפי העניין, יכינו, בין היתר, אומדנים למכרזים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר וגזבר העירייה. שירותים הנוגעים לביצוע לא יינתנו אלא לאחר אישור התב"ר הביצועי, בשלבים, בהתאם לאישור המסגרת התקציבית לכל שלב ולתזרים מזומנים מאושר על ידי גזבר העירייה.

6.5. לאחר אישורם של אומדנים למכרזים, כאמור ואישור התב"ר הביצועי, הכל כאמור בסעיף 6.4 לעיל, תפרסם החברה מכרזים, ובכפוף לכל דין ונוהג תכריז על הצעות זוכות, כפי שתבחרנה על ידי ועדת המכרזים של החברה. מהנדס העיר ומנכ"ל העירייה יהיו חברים בוועדת המכרזים של החברה.

6.6. אישור חשבונות לביצוע על פי התקדמות בפועל ובהתאם להסכמים שיחתמו בהמשך לזכייה במכרז, יעשה על ידי המנהל מטעם החברה בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל, בכפוף לקופה התקציבית העומדת לרשות החברה באותה עת, ועל פי נוהל אישור חשבונות המצ"ב כנספח 3 להסכם.

6.7. כל שינוי ו/או עידכון ו/או תיקון באומדנים למכרזים ו/או בתב"ר ו/או בתנאי מהותי מתנאי המפרט הביצועי המונח בבסיסו של כל מכרז ומכרז ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר, והגזבר ובאישורם.

6.8. מובהר ומוסכם, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הדיווח השוטף לגורמים המדווחים החלה על החברה כמבואר בסעיף 3.10 לעיל.

## 7. תשלומי התמורה

מוסכם על הצדדים כי תשלומי התמורה יבוצעו בהתאם לנוהל הבא:

7.1. אחת לחודש, עד ה- 10 בו, תגיש החברה לעירייה, באמצעות גזבר העירייה ובמרוכז, את כל חשבונות נותני השירותים שהתקבלו אצלה ואושרו על ידי מנהל הפרויקט מטעמה בחודש הקודם לחודש הגשת החשבון בקשר עם הפרויקט (להלן: "החשבונות").

7.2. לחשבונות תצורף טבלה מרכזת, חתומה על ידי מנכ"ל החברה ודרישת תשלום, חתומה על ידי החברה.

7.3. החשבונות ייבדקו על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה ויאושרו על ידה, תוך 45 יום ממועד הגשתם.

7.4. החשבונות ישולמו לחברה תוך 7 ימים ממועד אישורם, כאמור, כנגד המצאת חשבונית/קבלה ע"י החברה, בהתאם להוראות הדין.

7.5. כל חילוקי דעות בקשר עם החשבונות החלקיים יוכרעו על ידי מנכ"ל העירייה. עד ליישוב חילוקי דעות, כאמור תשלם העירייה לחברה מקדמה בשיעור של 80% מן החשבון שבמחלוקת והיתרה, ככל שתהיה, תשולם לחברה מיד לאחר הכרעת מנכ"ל העירייה ובכפוף לה.

7.6. אי ביצוע התמורה או איזה חלק ממנה על ידי העירייה במועדים האמורים לעיל ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה על ידי העירייה.

## 8. מסירת העבודות

במסגרת השירותים תארגן החברה ותהיה אחראית למסירת העבודות לעירייה כדלקמן:

8.1. נסתיים ביצוע העבודות תודיע על כך החברה לעירייה בתיאום עם הקבלן המבצע. על אף האמור לעיל רשאית החברה להודיע לעירייה על השלמת ביצוע כל שלב של איזה מן העבודות בהתאם להתקדמות ביצועה על פי היתרי הבנייה. במקרה כזה ייבדק כל חלק כאמור, בנפרד.

8.2. מהנדס העירייה יבדוק, תוך לא יאוחר מ - 30 יום מיום מתן הודעת הקבלן המבצע בדבר השלמת העבודות, כולן או מקצתן, לפי העניין, אם אלה בוצעו על פי התוכניות והמפרטים, וככל שימצא אותן מתאימות, ימציא לחברה אישור על קבלתן. ממועד מתן האישור ואילך תהיה העירייה אחראית באופן בלעדי לתחזוקת העבודות הכל בכפוף לערבויות טיב ביצוע ו/או אחריות בדק שיוענקו על ידי הקבלנים המבצעים בהתקשרויות. למען הסר ספק מובהר בזה כי החברה תדאג לכך כי הערבויות, כאמור יינתנו לטובת החברה והעירייה ביחד ולחוד.

## 9. אחריות החברה

9.1. החברה תהא אחראית לכל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לעירייה, עקב הפרת איזה מהתחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה. אולם מוסכם כי החברה תהיה רשאית להטיל אחריות כאמור על מתכננים, קבלנים ויועצים ו/או מי ממבטחיהם ובלבד שהחברה תוודא, כי העירייה תהיה מוטבת בפני כל סיכון מקובל במסגרת פוליסת/ות הביטוח כאמור.

9.2. החברה תהא אחראית כלפי כל צד שלישי, במידה ואחריות כזאת מוטלת עליה על פי כל דין, לנזקים שייגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של החברה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בקשר עם מתן השירותים. אם תתבע העירייה ע"י צד ג' על נזק שייגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על החברה לסלק את התביעה כנגד העירייה ו/או עובדיה ו/או שליחיה או לשלם כל סכום שיפסק לחובתה ו/או לחבות מי מהם על ידי בית המשפט בפסק דין סופי.

9.3. החברה מתחייבת בזאת לפצות ולשפות בשלמות את העירייה על כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה, וכנגד כל תביעה ודרישה אשר תוגש על ידי אדם כלשהו כנגד העירייה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה המפורטים בסעיפים 9.1-9.2 לעיל אם וככל שתימצא אחראית להם בפסק דין סופי.

9.4. למען הסר ספק מודגש כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו עקב הפרת איזה מהתחייבויות העירייה ו/או מי מטעמה על פי הסכם זה לרבות, אך לא רק אי תשלום איזה מתשלומי התמורה במועדים ו/או בסכומים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

9.5. החברה תוודא כי על פי ההתקשרויות הקבלן המבצע יהיה אחראי לכל ליקוי ו/או תיקון של עבודה לקויה ו/או אחריות ביחס לשימוש בחומרים גרועים בקשר עם העבודות שיבוצעו על ידו וכי אחריותו כאמור, תחול גם כלפי העירייה (להלן: "האחריות"). משך האחריות יהיה לשניים עשר (12) חודשים ממועד קבלת האישור על קבלת העבודות, כאמור בסעיף 8 לעיל ו/או כל מועד מאוחר יותר שנובע מההתקשרות שבין החברה ובין הקבלן המבצע הכל לפי המאוחר מבין השניים.

9.6. למען הסר ספק מודגש כי בהזים עם הקבלנים המבצעים תישמר לחברה הזכות, במקרה של אי ביצוע תיקונים, כאמור, כמתחייב מן האחריות, לבצע את התיקונים בעצמה ולחייב את הקבלנים המבצעים בגינם לרבות בגין כל הוצאות שנגרמו לחברה בקשר עם. החברה מתחייבת לעשות שימוש בזכותה כאמור בתיאום עם אגף ההנדסה בעירייה.

9.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תחייב את הקבלנים המבצעים איזה מקרב העבודות עבודה לערוך על חשבונם ביטוח חבות חוקית כלפי הציבור על פי כל דין וביטוח אחריות מקצועית על פי כל דין בקשר עם העבודות המבוצעות על ידם, אשר העירייה תיכלל בו כמבוטח, בנוסף על החברה והוא יהיה בתוקף במשך כל תקופת תוקפן של ההתקשרויות עם. תוכן פוליסות הביטוח כאמור וסכומי הביטוחים יועברו לאישורו של הממונה על הביטוח מטעם העירייה מראש ובטרם ההתקשרות עם הקבלנים.

## 10. הפרה וביטול

10.1. האירועים המפורטים להלן ייחשבו להפרה יסודית של ההסכם ויקנו לעירייה את הזכות לבטל הסכם זה - בנוסף לכל זכויות אחרות המוקנות לה על פי הסכם זה ועל פי הדין:

10.1.1. אם השירותים יינתנו שלא בהתאם להסכם זה (להלן – "ההפרה") והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך זמן סביר מיום קבלת דרישה בכתב מאת העירייה לעשות כן.

10.1.2. אם יינתן נגד החברה צו פירוק או צו כינוס נכסים שלא יבוטל תוך שישים (60) יום ממועד הטלתו.

10.2. היה ובוטל הסכם זה על ידי העירייה מחמת הפרה יסודית של ההסכם ע"י החברה, תהיה העירייה רשאית לסלק את ידה של החברה מהמתחם ולסיים את ביצוע העבודות בעצמה או על ידי מי מטעמה ובלבד שתיכנס לנעלי החברה בהתקשרויות שנערכו עם מי מנותני השירותים ותקבל על עצמה מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

10.3. לא שלמה העירייה איזה מן הכספים שהינה חייבת בתשלומם במועד הקבוע לכך בהסכם ייחשב המחדל להפרה יסודית של ההסכם לאחר שנשלחה התראה על כך לעירייה והעירייה לא תקנה את המחדל תוך 30 ימים ממועד קבלת ההתראה כאמור, והחברה תהיה רשאית, בנוסף לכל זכויות אחרות המוקנות לה על פי הסכם זה ועל פי הדין, לבטל הסכם זה תוך מתן התראה נוספת של 20 יום מראש בדבר כוונתה לבטל את ההסכם. במקרה כזה העירייה תיכנס לנעלי החברה בהתקשרויות ותישא בכל התחייבויות החברה מכוחם, במקומה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאיזה מהתחייבות העירייה על פי הסכם זה לעיל או מכל זכות של החברה על פי ההסכם/או על פי דין.

10.4. בכפוף לאמור בסעיף 4.1 להסכם זה, העירייה תהא רשאית לסיים הסכם זה, בכפוף למתן הודעה לחברה בכתב ומראש, ובלבד שהתמורה בגין ביצוע העבודות בפועל עד למועד סיום ההתקשרות בין הצדדים, בהתאם לנקוב בהודעה, תשלום לידי החברה במלואה.

## 11. יחסי הצדדים

למען הסר ספק, החברה מצהירה כי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינה או בין מי מטעמה לבין העירייה יחסי עובד מעביד וכי כל העובדים שיועסקו מטעמה לצורך ביצוע התחייבויותיה עפ"י הסכם זה לא ייחשבו כעובדי העירייה ולא יהיו בינם ובין העירייה כל יחסי עובד מעביד. כן מצהירה החברה כי האמור לעיל יחול גם על הגורמים אשר אינם עובדיה כי אם מספקים לה שירותים לצורך ביצוע הסכם זה.

## 12. שונות

12.1. כל שינוי של הסכם זה וכן כל ויתור, ארכה או הנחה מאת איזה מן הצדדים, לא יהיה להם תוקף כלשהו אלא אם נעשו במפורש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם או – במקרה של ויתור, הארכה או הנחה – בכתב על ידי הצד ממנו נדרש הויתור, הארכה או הנחה.

12.2. הסכם זה יהיה בתוקף עד להשלמת ביצוע השירותים.

12.3. הצדדים מוותרים בזה על זכות קיזוז הדדית.

12.4. הסכם זה כפוף לאישורו של שר הפנים ככל שיידרש אישור כאמור.

12.5. הסכם זה מבטא את כל התנאים, התבטחות והמצגים שהוחלפו בין הצדדים וכל ההבטחות, חילופי הצעות, או דברים אחרים שנאמרו או נכתבו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם – בטלים ומבוטלים בזה.

12.6. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה, וכל הודעה שתישלח לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 48 שעות מיום מסירתה למשלוח בדואר רשום או בכל דרך אחרת שניתנת להוכחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

החברה הכלכלית לפיתוח  
כפר סבא בע"מ

---

עיריית כפר סבא





15 נובמבר 2009  
כ"ח חשוון תש"ע  
אסמכתא: 2009-0006-1032

לכבוד  
מר אבי בן חמו – מנכ"ל העירייה  
בא  
שלום רב,

**הנדון: התקשרות העירייה עם החברה הכלכלית  
הסכם לתכנון ולביצוע עבודות פיתוח ותשתית בצפון בן יהודה**

התבקשתי לחוות דעתי בשאלה, האם רשאית העירייה להתקשר בהסכם הנדון עם החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית"), שעניינו תכנון וביצוע עבודות פיתוח ותשתית בשטחים שמצפון לרח' בן יהודה בכפר סבא (להלן: "ההסכם").

**להלן חוות דעתי:**

1. כפתח הדברים יובהר, כי חוות דעת זו ניתנת אך ורק לצורך הבהרה ופירוט באשר להתנהלות המשפטית על פי ההסכם דנן, בין החברה הכלכלית לבין העירייה, ואין היא מהווה חוות דעת כמשמעה בסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו – 1975, הואיל וההסכם דנן איננו מסוג ההסכמים המהווים עסקה הטעונה חוות דעת כאמור.
2. בהקשר זה, יצוין, כי בבסיסו של ההסכם זה מצויה התקשרות בין העירייה לבין החברה הכלכלית, המהווה תאגיד עירוני, שהוקם מכוח סעיף 249א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה"), והמשמשת כזרועה הארוכה של העירייה לצורך קידום מטרות שהן בגדר סמכויות העירייה.
- ההסכם זה עניינו העברת קידום פיתוח של השטחים שמצפון לרח' בן יהודה, לידיה של החברה הכלכלית, ומשכך, מהווה הוא מטרה ראויה, בגדר סמכויות העירייה, והעירייה רשאית, לצורך ביצועה, להתקשר עם החברה הכלכלית.
3. בעקבות שאלה שמשאלה על ידי חברי מועצה, במהלך ישיבת המועצה שהתקיימה לאחרונה, וכמי שנטל חלק במשא ומתן שהתקיים בין העירייה לבין החברה הכלכלית, באשר להסכם הנדון, הריני להבהיר ולפרט כדלקמן:
  - 3.1. לצורך ביצוע השירותים במסגרת ההסכם זה, תתקשר החברה הכלכלית בהתאם להוראות כל דין, עם מספקי השירותים לשם ביצוע עבודות התכנון ופיתוח התשתיות.
  - 3.2. בנוסף, בהסכם דנן נכללו הוראות שמטרתן לקבוע מנגנוני שליטה, פיקוח ובקרה בידי העירייה, כמפורט להלן:
    - 3.2.1. לעירייה ו/או למי מטעמה, ניתנה זכות הכרעה באשר לחילוקי דעות





-2-

מקצועיים, הן לעניין עבודות התכנון ו/או התוכניות, והן לעניין עבודות פיתוח התשתיות נשוא ההסכם.

3.2.2. החברה הכלכלית מחויבת במתן דיווח שוטף לבעלי התפקידים בעירייה, אודות התקדמות ביצוע השירותים נשוא ההסכם.

3.2.3. לעירייה מסורה השליטה בתקציב ביצוע הפרויקט, ובהסכם נקבע מנגנון על פיו יאושרו חשבונות בהתאם לקצב ביצוע העבודות.

3.2.4. העירייה רשאית בכל עת ומכל סיבה שהיא, להורות על ביצוע חלקי של העבודות המפורטות בהסכם, על ידי החברה. בהתאם, רשאית העירייה לבצע חלק מהעבודות בעצמה ו/או באמצעות צד שלישי.

3.3. ויודגש, אישור תוכניות בניין העיר ביחס לפרויקט, ישאר בידי הגורם התכנוני המוסמך, קרי, הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, והועדה המחוזית, מכוח חוקי התכנון והבניה, וכי אין בהסכם הנדון בכדי לגרוע מסמכויותיהן הסטטוטוריות של גופי תכנון אלה.

### לסיכום

4. החברה הכלכלית הינה תאגיד עירוני שהוקם על פי הוראות הפקודה, והיא משמשת הלכה למעשה, כזרוע הארוכה של העירייה ונשלטת על ידה.
5. העבודות נשוא ההסכם זנן מצויות בתחום תפקידי העירייה וסמכויותיה, ולפיכך העירייה רשאית להתקשר עם החברה הכלכלית לביצוע העבודות והשירותים המפורטים בהסכם.

בכבוד רב,  
אלון בן זקן, עו"ד  
סגן ומ"מ היועצת המשפטית

כפר סבא



הראשון 2010