

הסכם עבודה עם קבלן בסיסי

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: _____ ת.ז. _____

כתובת _____
(להלן – "המזמין")

מצד אחד:

לבין: _____ ח.פ. _____

כתובת _____
(להלן – "הקבלן")

מצד שני:

וביחד יקראו להלן: "הצדדים"

והואיל: ובבעלות המזמין הזכויות לבנייה בשטח בן _____ מ"ר ברוטו בכתובת _____ הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "החלקה").

והואיל: וברצון המזמין למסור לקבלן את תוכניות ביצוע עבודות הבנייה בחלקה המפורטים בהסכם עבודה עם קבלן זה על נספחיו (להלן: "הסכם עבודה עם קבלן").

והואיל: והקבלן מקבל על עצמו לבצע את המפורט בהסכם עבודה עם קבלן ברמת איכות מעולה, בזמנים הקבועים ולפי התמורה הכספית המופיע בו והמזמין מעוניין שהקבלן יבצע את העבודה כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן שיפוצים.

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע, לעגן וליצוק בהסכם עבודה עם קבלן שיפוצים מחייב זה את מסגרת החובות, הזכויות והתקשורת ביניהם.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם עבודה עם קבלן ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בהסכם עבודה עם קבלן נועדו לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות בהסכם זה.
3. המפורט בהסכם עבודה עם קבלן מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד אולם כל האמור בלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם עבודה עם קבלן בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

תנאים מקדימים להסכם

4. הצדדים מסכימים כי ההגדרה של "הצדדים" כמפורט מעלה כוללת גם את כל מי מטעמם.
5. הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה גלויה או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לחתימתם על קיום הוראות הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים.
6. הצדדים מצהירים כי הם פועלים בתום לב וכי אין בידעתם כל סיבה שהיא לרבות אך לא רק הבטחה, התחייבות, הסכם בעל פה או חוזה בכתב שעלולה לסכן את הוראות הסכם עבודה עם קבלן ו/או לפגוע בו בכל דרך שהיא.
7. הקבלן מצהיר ומתחייב כי בידיו כל האישורים, ההיתרים והיכולת הכלכלית לקיום הוראות הסכם עבודה עם קבלן.

תיאור העבודה ולוחות זמנים

8. הקבלן יבנה וייעצב את בית המגוריו של המזמין בחלקה והכל כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן שיפוצים על _____ נספחיו לרבות אך לא רק תוכניות האדריכל, הקונסטרוקטור והמהנדס.
9. הקבלן יתחיל את עבודות הבנייה בחלקה כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן החל מיום _____ ויסיים את מלוא עבודות הבנייה ביום _____ (להלן: **"תקופת ביצוע עבודות"**) כל זאת לאחר פרוטוקול סיום, לשביעות רצונם של המזמין ו/או מי מטעמו ולרבות הרכבת כלים סניטריים, הרכבת מוצרי חשמל, צבע סופי והכל לפי לוחות הזמנים שנקבעו בין הצדדים המצורפים להסכם כנספח _____ ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
10. הקבלן מסכים ומתחייב בזאת לשלם למזמין פיצוי בסך _____ ובמילים _____ (להלן: **"סכום הפיצוי"**) עבור כל שבוע של איחור במסירת הדירה ו/או גמר עבודה ו/או תום תקופת ביצוע עבודות וזאת מבלי לשלול ו/או לגרוע מכל זכות אחרת השייכת למזמין על פי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוק) תשל"א- 1970 או על פי הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים בגין הפרת ההסכם.

התחייבויות והצהרות הקבלן

11. הקבלן מצהיר כי בחן היטב את החלקה לרבות אך לא רק את עומקה ו/או את חלל הרום שמעליה ו/או תנאיה ו/או מצבה הטופוגרפית ו/או כל בדיקה אחרת ומצא אותה ראויה ו/או מתאימה לביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן זה. הקבלן מוותר כל טענה ו/או דרישה בדבר כשרותה של החלקה לביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם שיפוץ דירה לרבות אך לא רק דרכי הגישה אליה ומצבה הפיזי.
12. בדיקת קיומם האפשרי של קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכיוצא באלה לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או חיצוב.
13. גידור של כל פתח ברצפה לפי סעיף 56 לפקודת הבטיחות בעבודה.
14. עריכת בדיקה של כל שרשראות, חבלים ואביזרי הרמה שבשימוש על ידי בודק מוסמך, לפי סעיף 75 לפקודת הבטיחות בעבודה.
15. הקבלן יעשה כל הנדרש לצורך קבלת מלוא האישורים הנדרשים לקבלת אישור טופס 4 ו/או האישורים שהרשויות דורשות.
16. הקבלן מתחייב כי במהלך כל תקופת ביצוע העבודות ו/או בכל פעולת בנייה מטעמו ו/או מי מטעמו בחלקה יהא נוכח מטעמו מנהל עבודה מוסמך ובעל ניסיון שישגיח, בין היתר, על בטיחות העבודה והעובדים בחלקה ומילוי הוראות הבנייה על פי הסכם עבודה עם קבלן (להלן: **"מנהל העבודה"** ו/או **"ת.ז."**).

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם עבודה עם קבלן בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

17. הקבלן מתחייב לבצע את עבודות הבנייה בחלקה על פי הסכם עבודה עם קבלן ועל פי הוראות המזמין ו/או מי מטעמו שינתנו מדי פעם והכל עד מלוא שביעות רצונו של המזמין.
18. הקבלן מתחייב לסלק את פסולת האתר בטרם תהפוך למטרד ו/או מכשול ו/או מיד עם בקשתו של המזמין ו/או מי מטעמו לאתר פינוי פסולת מאושר ותיקני.
19. היה והקבלן יידרש להשתמש בחומרים ו/או מוצרים שאין בגין תקן ממכון ישראלי אזי ישתמש במוצרים ו/או חומרים בעלי תקן של מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (ISO) בלבד.
20. הקבלן מתחייב להזמין את מכון התקנים לבדיקת טיב החומרים בהם השתמש ולתקן על חשבונו כל בדיקה שלא עמדה בתקן.
21. הקבלן מתחייב במוצרים, חומרים וספקים שהמזמין אישר מראש בכתב ובחתימתו בלבד.
22. הקבלן מתחייב לשמור שמירה מעולה על כל ציוד הבנייה שנמצא בחלקה ו/או באתר הבנייה לרבות אך לא רק חומרי ומוצרי הבנייה. הקבלן מצהיר כי כל ציוד הבנייה שבחלקה ו/או באתר הבנייה הם באחריותו המלאה והבלעדית וכי כל פגיעה בהם תהא על חשבונו הבלעדי.
23. הקבלן מתחייב להתקין ולהרכיב כלים ומוצרים לפי הוראות יצרן.
24. הקבלן מתחייב שלא להעביר לאיש מקצוע אחר את ביצוע העבודות המפורטות בהסכם עבודה עם קבלן שיפוצים מבלי לקבל אישור בכתב בצירוף חתימה של המזמין. אחריותו היחידה והבלעדית של הקבלן לביצוע העבודות כמפורט בהסכם זה תמשיך להתקיים אף במידה והמזמין הסכים בכתב להעביר חלק מהעבודות הבנייה בחלקה לאיש מקצוע אחר.

תמורה

25. הקבלן מצהיר כי בדק את הוראות הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים על כל נספחיו ועלה בידו כי הוא מכיר היטב את הפעולות הנדרשות לרבות אך לא רק כמויות, ציוד, מספר פועלים, לוחות זמנים ומידות מדויקות.
26. הקבלן מתחייב כי התמורה שנקבעה בין הצדדים בהסכם עבודה עם קבלן בגין ביצוע המלא של הוראות הסכם זה היא סופית אחרונה ומוחלטת לרבות אך לא רק הובלות, עובדים, חומרים, רווחים, הוצאות בנייה, חפירה והעסקת קבלני משנה. הקבלן מוותר על כל טענה ו/או דרישה בנוגע לתוספות ו/או תגמולים נוספים בנוגע לביצוע מלא ועד גמר עבודה כמפורט בהסכם שיפוצ דירה על נספחיו.
27. בכל שלב בו לפי נספח התמורה יהא על המזמין לשלם לקבלן בגין ההתקדמות בעבודה, יודיע הקבלן על סיום שלב העבודה ויגיש חשבון בגינו למזמין. המזמין ו/או מי מטעמו יבדוק האם טיב העבודה בוצעה לשביעות רצונו. במידה וטיב העבודה תהא לשביעות רצונו ישלם המזמין לקבלן תוך ____ ימים מהגשת החשבון ובמידה ולא יהא על הקבלן לבצע את העבודה עד לשביעות רצונו של המזמין כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן.

מינוי מפקח מטעם המזמין

28. המזמין רשאי למנות (אך לא חייב) מפקח מטעמו לקיום הוראות הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים. מידת הפיקוח, צמודה או כללית, תהא לשיקולו הבלעדי של המזמין.
29. הקבלן מתחייב להישמע לכל הוראות והנחיות המפקח מטעם המזמין ולשתף איתו פעולה בלב גלוי ונפש חפצה. אי ציות הקבלן להוראות והנחיות המפקח יעלה לכדי הפרה יסודית של הסכם עבודה עם קבלן על ידי הקבלן ותקנה למזמין זכות לפיצוי כספי בגובה הנזק וביטול הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים. כל זאת מבלי לפגוע בשאר זכויותיו לתבוע פיצוי נוסף כלשהו לפי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוק) תשל"א-1970 או על פי הסכם זה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם עבודה עם קבלן בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

בוררות ופתרון מחלוקות

30. הצדדים מצהירים ומסכימים כי יפעלו בתום לב ויעשו כל מאמץ על מנת ליישב ביניהם מחלוקות וסכסוכים.
31. הצדדים מסכימים למנות את אדריכל המזמין בשם _____ ת.ז. _____ כבורר דן יחיד בכל סכסוך ו/או מחלוקת שתפרוץ בין הצדדים בנוגע להוראותיו של הסכם עבודה עם קבלן ו/או בכל עניין הקשור לבניית מגורי המזמין (להלן: "הבורר").

הפסקת עבודה

32. מבלי לפגוע באף סעד אחר לו זכאי המזמין לפי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוק) תשל"א- 1970 ו/או כמפורט בהסכם עבודה עם קבלן, ומבלי לפגוע בכלליות הסכם זה, במקרים הבאים המזמין יהא רשאי לסלק את הקבלן מהחלקה ולהפסיק את עבודתו בה:
- א. בכל מקרה בו הקבלן יפסיק את עבודתו בחלקה יותר מ _____ ימי עסקים ברציפות.
- ב. בכל מקרה בו הקבלן הפר מהותית הוראות הסכם עבודה עם קבלן זה.
- ג. בכל מקרה בו חל עיכוב מעל _____ ימים בלוחות הזמנים כמפורט בנספח _____.
- ד. בכל מקרה בו נגד הקבלן או מי ממנהליו הוגש נגדו כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שההרשעה לגביהם בבחינת עבירה שיש עמה קלון.

בטחונות, ביטוח ושיפוי

33. הקבלן מתחייב לפעול לפי כל הוראות הבטיחות הנהוגים באתרי בנייה ועל פי החוק.
34. הקבלן מתחייב לשפות את המזמין ו/או מי מטעמו, מיד עם דרישתו, בכל סכום שיידרש לשלם בגין כל תביעה שתוגש נגדו.
35. הקבלן מצהיר ומתחייב כי הוא האחראי הבלעדי והיחיד לכל נזק שעלול להיגרם לעובדיו ו/או לצד ג' ו/או לרכוש ו/או למזמין ו/או מי מטעמן כתוצאה מהעבודה בחלקה ו/או באתר בנייה ו/או בסביבת החלקה.
36. הקבלן מתחייב לבטח את מלוא עובדיו לרבות עצמו, ציוד וצד ג' לרבות עובדי קבלן ומבקר אתר הבנייה בפוליסה מקיפה כנגד כל הסיכונים האפשריים במשך כל תקופת ביצוע העבודות.
37. טרם חתימה על הסכם עבודה עם קבלן שיפוצים זה יציג הקבלן למזמין את הפוליסה כאמור בסעיף מעלה. כשהוא מוסיף את המזמין כמוטב נוסף בפוליסה.

הפרה יסודית ופיצוי מוסכם

38. מבלי לפגוע באף זכות ו/או סעד אחר העומדים למי מהצדדים על פי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 ו/או כמפורט בהסכם שיפוצ דירה לרבות תביעה כספית, הצדדים מסכימים כי במידה ולא קיים מי מהצדדים תנאי ו/או הוראה הקבועים בסעיפים _____ בהסכם עבודה עם קבלן במועדה הדבר יחשב הפרה יסודית של ההסכם ויזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם. כל זאת, לאחר שמי מהצדדים הודיע בכתב לצד המפר על ההפרה היסודית והיא לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים (להלן: "הודעה בגין הפרה יסודית").

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם עבודה עם קבלן בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

ערבות בדק

39. הקבלן יספק למזמין אחריות בגין טיב עבודתו מיום גמר העבודות בחלקה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תש"ן - 1990. במהלך תקופת הבדק הקבלן יתקן ו/או יחליף כל פגם ו/או ליקוי שהמזמין מצא בעבודתו תוך שלושה ימי עסקים מרגע קבלת הודעה בכתב ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תש"ן - 1990 (להלן: "ערבות הבדק").

שונות

40. הצדדים מסכימים כי אי פעולה ו/או דרישה בנוגע לזכויותיהם שנקבעו בהסכם ונפגעו על ידי הצד השני לא ייחשב כויתור ולא ימנע מהצד שנפגע להגיש תביעה, אלא, ויתר בכתב על זכות.
41. הסכם זה מהווה את מלוא ההסכמים בין הצדדים והוא מבטל כל הסכם ו/או הבטחה בין אם בעל פה או בהתנהגות שהיה בין הצדדים וכי כל שינוי בתנאי הסכם שיפוך דירה יחייב את הצדדים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.
42. כתובות הצדדים יהיו כנקוב ברישא של הסכם עבודה עם קבלן. הודעות מהותיות בין הצדדים ימסרו במסירה אישית ויחשבו שהתקבלו ביום אישור המסירה.

ולראיה באו בזה הצדדים על החתום

הקבלן

המזמין

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם עבודה עם קבלן בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.