

# הסכם אדריכלות

האדריכל

---

המבנה

בניין בית הספר לאדריכלות ע"ש עזריאלי

## ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2019

ב י ן

### אוניברסיטת תל-אביב

(שתיקרא להלן, לשם הקיצור בשם "האוניברסיטה")

מצד אחד

ל ב י ן

---

(שייקרא להלן, לשם הקיצור, בשם "האדריכל")

מצד שני

## פרק ראשון: הגדרות ומבוא

בהסכם זה יהא לביטויים הבאים הפירוש הרשום בצידם דהיינו:

**ה מ ב נ ה** - בניין בית הספר לאדריכלות על שם עזריאלי בשטח של כ- 6,700 מ"ר ברוטו, לרבות השטחים המקיפים אותו ומושפעים מהקמתו. למען הסר ספק, מובהר כי חצר השרות, חדר שנאים, החניות ושער 7 מהווים חלק בלתי נפרד מהשטחים המקיפים את הבניין.

**ה א ת ר** - מקום ביצוע המבנה.

**ה ק ב ל ן** - מי שנמסר לו, או יימסר לו, מטעם האוניברסיטה ביצוע המבנה או כל חלק ממנו, לרבות קבלני משנה.

**המפקח או מנהל הפרויקט** - מי שהתמנה, או יתמנה, מזמן לזמן, ע"י האוניברסיטה, לפקח באתר על ביצוע המבנה, או כל חלק ממנו.

**ה מ נ ה ל** - אדריכל האוניברסיטה לרבות כל מי שנתמנה או יתמנה על ידו לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו.

**תכנון המבנה** - כלל הפעולות המפורטות בסעיף 4 שבפרק השני להסכם זה.

**הפיקוח העליון + תוכניות עדות, רישוי סופי ותעודות גמר** - כלל הפעולות המפורטות בסעיף 6 שבפרק השני להסכם זה.

**העבודה האדריכלית** - תכנון המבנה, תכנון אדריכלות נוף, הדמיות, עיצוב, תכנון פנים וריהוט ופיקוח עליון על ביצועם (של המבנה) יחדיו.

**שכר התכנון** - שכר האמור בסעיפים 19.1 עד 19.3 שבפרק השישי להסכם זה.

**ה צ ד ד י מ** - האוניברסיטה והאדריכל יחדיו.

## מ ב ו א

**הואיל** והאוניברסיטה מעוניינת בתכנון המבנה ובמידה ותיגש לביצועו, גם בפיקוח העליון על הביצוע,

**והואיל** והאוניברסיטה מוכנה למסור לאדריכל את תכנון המבנה ובמידה ותבצע את המבנה, גם את הפיקוח העליון על ביצועו,

**והואיל** והאדריכל מסכים לקבל על עצמו את ביצוע העבודה האדריכלית,

**והואיל** וברצון הצדדים לקבוע את התנאים בהם תימסר העבודה האדריכלית לאדריכל, אופן ומועדי ביצועה, התמורה שתשולם עבורה וכל הכרוך והקשור בכך, הכל עפ"י ובהתאם לאמור בהסכם זה לעיל ולהלן,

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כ ד ל ה ל ן:**

1. ---

- 1.1 ההגדרות והמבוא להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים את הצדדים במידה שווה ליתר תנאיו.
- 1.2 שמות הפרקים וכותרות הסעיפים הוכנסו להסכם זה כמראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהם לפירוש הוראותיו.

## פרק שני: העבודה האדריכלית

2. ה ה ת ק ש ר ו ת:

האוניברסיטה מוסרת בזה לאדריכל את ביצוע העבודה האדריכלית והאדריכל מקבל בזה על עצמו את ביצוע עבודה זו, הכל על - פי ובהתאם למפורט בהסכם זה.

3. ה פ ר ו ג ר מ ה:

האדריכל יבסס את תכנון המבנה על התקציב הקיים להקמת המבנה, הנתונים, קווי היסוד וההנחיות שיפורטו בפרוגרמה שתימסר לו ע"י האוניברסיטה, בכתב, והוא חייב להקפיד על התאמה לנתונים, קווי יסוד והנחיות אלה ולא לסטות מהם אלא אם כן יקבל הוראה או אישור, בכתב, לכך מהמנהל. האדריכל יקבל לידיו את מסמך הפרוגרמה מהאוניברסיטה ויהא עליו לדאוג לעדכן את הפרוגרמה, מעת לעת, בהתאם להתקדמות שלבי התכנון ולנתונים שיתקבלו מהמתכננים השונים במבנה, מהאוניברסיטה, מהמשתמשים וכיוצב'.

3א. ה ת כ נ ו ן:

התכנון יבוצע ע"י תוכנת תלת מימד כדוגמת תוכנת "רביט", שתכלול את אדריכלות הבניין המלאה והמצב הפיסי של המערכות, פירים ופתחים. האדריכל יהיה אחראי לדאוג להתאים את המודל התלת מימדי בהתאם לתכנון של כל המתכננים במבנה. כמו כן, יהא עליו לנהל את כל הגרסאות למודל במהלך כל אורכו של תהליך התכנון.

4. ש ל ב י ה ת כ נ ו ן:

תכנון המבנה, שקיבל על עצמו האדריכל, כמבואר בסעיף 2 דלעיל - יבוצע בארבעה שלבים והוא יכלול את העבודות, השירותים והפעולות המפורטים להלן:

4.1 תוכניות מוקדמות:

### שלב א' - הכנת תכניות מוקדמות בהתאם לפרוגרמה:

שלב זה כולל:

4.1.1 קבלת פרטי הפרוגרמה, הערות מאת האדריכל לגבי הפרוגרמה, תכנית האב של האוניברסיטה והנחיות ביחס לתקני בניה (במידה וישנם כאלה), ביקורים באתר, עריכת בדיקות מוקדמות, התייעצויות ובירורים עם המנהל, המשתמשים, יועצים, מומחים, מוסדות, רשויות מקומיות וגורמים אחרים הקשורים בביצוע שלב זה.

- 4.1.2 הכנת תוכניות מוקדמות המבוססות על הפרוגרמה. הכנת התוכניות המוקדמות תיערך במספר אלטרנטיביות, ככל הנדרש, לצורך חקירת ולימוד האפשרות לתכנון.
- 4.1.3 התכנון יכלול קירות חיצוניים, חזיתות, קירות פנימיים, דלתות וחלונות, אדריכלות פנים, אדריכלות נוף, פירים, חתכים, מפלסים, הדמיות ראיסטיות וכל הנדרש בהתאם להחלטת מנהל הפרויקט.
- 4.1.4 מנהל הפרויקט יכין אומדן תקציבי משוער להקמת המבנה שיתבסס על מסמכי התכנון האדריכלי והערכות יועצי המבנה השונים. הערכת התקציב המאושרת תהווה את המסגרת התקציבית שתנחה ותגביל את האדריכל בתכנון המבנה.
- 4.1.5 הכנת חוברת המיועדת להצגת הפרויקט, ומצגות בהתאם להזמנת המנהל והנחיותיו.

## 4.2 **תכניות הגשה ותכניות סופיות:**

### **שלב ב' - הכנת תכניות הגשה:**

שלב זה כולל:

- 4.2.1 ביצוע תכניות בנין סופיות הכוללות, חזיתות, חתכים, פרטים, בהתאמה מלאה לפרוגרמה ולתקציב המאושר וכן ביצוע תכנית אדריכלות נוף סופית הכוללת, מפלסים, תוואים, ניקוזים והתחברויות. במקרה של חריגה מהתקציב המאושר יהא על האדריכל לתכנן חלופות וקיצוצים על מנת להתכנס למסגרת התקציב המאושר.
- 4.2.2 הכנת כל התוכניות, המסמכים, התיאורים והחישובים הדרושים לקבלת אישור הרשויות המוסמכות להקמת המבנה, והגשתם לאישור המנהל.
- 4.2.3 הגשת התוכניות לאישור הרשויות המוסמכות והטיפול באישורן ע"י רשויות אלה עד להשגת היתר בניה.
- 4.2.4 הכנסת תוספות ו/או תיקונים ו/או שינויים בתוכניות ככל שיידרש ע"י המנהל (לשם אישורם על ידו) ו/או ככל שיידרש ע"י הרשויות (לשם אישורם על ידם).
- 4.2.5 האוניברסיטה תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי למסור ביצוע שלב העבודה האדריכלית האמור בסעיף 4.2.3 ובסעיף זה בלבד, לכל מי שתמצא לנכון לעשות כן, ובלבד שזו תבוצע בהתאם להנחיותיו בפיקוחו של האדריכל. במקרה זה תפחית האוניברסיטה סך של 30,000 ₪ לא כולל מע"מ, משכר האדריכל.
- 4.2.6 למען הסר ספק מובהר בזאת במפורש כי אין במסירת ביצוע שלב העבודה האמור בסעיף 4.2.3 לאחר, משום גריעה מהתחייבויותיו ואחריותו של האדריכל לגבי ביצועה של העבודה האדריכלית.
- 4.2.7 הכנת חוברת המיועדת להצגת המבנה המתוכנן לתורם ומצגות בהתאם להזמנות והנחיות המנהל.

### 4.3 תכניות מפורטות למכרז:

#### שלב ג' - הכנת תכניות מפורטות למכרז:

שלב זה כולל:

- 4.3.1 הכנת תכניות עבודה אדריכליות מפורטות ומוסברות, בקנה מידה מתאים, לרבות פרטים ככל הנדרש.
- 4.3.2 הכנת תכניות לגבי ההעמדה של הריהוט שיותקן במבנה, על גבי תכניות העבודה.
- 4.3.3 תיאום תכניות העבודה האדריכליות וההנדסיות עם תכניות המתכננים והיועצים, לרבות ביצוע סופרפוזיציה מלאה בין המערכות, חתכים, פרטים וכל הנדרש. כמו כן, הכנת תכנון תוואים בפירים, תאום פתחים בשלד והכל בתוכנת תלת מימד.
- 4.3.4 הכנת פרטי בנין אדריכליים של כל האלמנטים של המבנה כשהם ברורים ומוסברים ובקנה מידה מתאים.
- 4.3.5 הכנת פריסת קירות לכל הקירות הפנימיים והחיצוניים, לרבות חדירות, חומרי גמר, מפלסים ופרטים. למען הסר ספק, מובהר כי יש לכלול פריסה הנ"ל תכנון מלא ומפורט של חזיתות האלומיניום אשר יעשה על ידי האדריכל.
- 4.3.6 הכנסת תיקונים בחומר האמור לעיל לפי הצורך והתאמת התוכניות למסגרת התקציבית המאושרת.
- 4.3.7 הכנת כל הנדרש לצורך הכנת כתבי הכמויות וכל המסמכים האחרים הדרושים לפרסום מכרז בין קבלנים בהתאם לנוהל ולשיטה הנהוגים באוניברסיטה.
- הפרטים יתבססו על תכניות עבודה מפורטות, תיאורים ברורים, הכל בקנה מידה שייקבע ע"י המנהל.
- 4.3.8 השתתפות בהכנת האומדן של הוצאות הקמת המבנה שיהיה מבוסס על הפרטים וכתבי הכמויות.
- 4.3.9 מתן הסברים ותשובות לקבלנים שייטלו חלק במכרז להקמת המבנה.

### 4.4 השלמת תוכניות עבודה:

#### שלב ד' - השלמת תוכניות עבודה לביצוע:

- 4.4.1 השלמה ותיקון של כל תוכניות המכרז ובכללם כל הפרטים הנדרשים לשם ביצוע הקמת המבנה.
- 4.4.2 תיקון והשלמת פרטים ותוכניות עבודה.
- 4.4.3 תכנון שינויים ככל הנדרש על מנת להתכנס לתקציב המאושר.

## 5. לוח זמנים לתכנון המבנה:

- 5.1 האדריכל יתחיל בביצוע שלב א' של תכנון המבנה כמשמעותו של זה בסעיף 4.1 דלעיל, עם חתימת הסכם זה. האדריכל יתחיל בביצוע שלב ב' (כמשמעותו של זה בסעיף 4.2 דלעיל) רק לאחר שהאוניברסיטה תחליט ותיקבע את התוכנית המוקדמת (מבין אלה שהוכנו ע"י האדריכל בשלב א') להמשך תכנון ורק לאחר שיקבל מאת המנהל אישור בכתב להתחלת ביצועו של שלב ב'.
- מבלי לפגוע באמור לעיל יתחיל האדריכל בביצוע כל אחד מהשלבים של תכנון המבנה רק לאחר שיקבל אישור בכתב מאת המנהל על השלמת השלב הקודם לשביעות רצונו.
- 5.2 האדריכל יסיים את ביצוע כל אחד מהשלבים של תכנון המבנה במועדים שייקבעו ע"י מנהל הפרויקט.
- 5.3 נגרם עיכוב בהשלמת תכנון המבנה עקב כח עליון, או עקב תנאים אחרים שלדעת המנהל לא היתה לאדריכל שליטה עליהם, רשאי המנהל לדחות את מועד השלמת תכנון המבנה לתקופה שתיקבע לאחר התייעצות עם האדריכל.
- 5.4 נגרם עיכוב בהשלמת תכנון המבנה שלא בנסיבות האמורות בס"ק 5.3 דלעיל, יפצה האדריכל את האוניברסיטה על כל הנזקים ו/או ההפסדים שייגרמו לה עקב עיכוב כאמור.

## 6. הגדרת הפיקוח העליון:

### שלב ה' - פיקוח עליון:

הפיקוח העליון על ביצוע המבנה - שקיבל על עצמו האדריכל, כאמור בסעיף 2 דלעיל - כולל:

- 6.1 פיקוח עליון על ביצוע עבודות הקמת המבנה ע"י הקבלן, טיבן והתאמתן המלאה לתוכניות שהוכנו ע"י הקבלן, טיבן והתאמתן המלאה לתוכניות שהוכנו ע"י האדריכל ודאגה לפתרון בעיות טכניות שתתעוררנה במהלך הקמת המבנה, תוך התייעצות עם הקבלן, היועצים, המפקח ו/או מנהל הפרויקט והאוניברסיטה ובאישורה של זו האחרונה.
- הפיקוח העליון האמור בפסקה זו כולל, בין היתר:
- 6.1.1 ביקורים באתר לפי הצורך, לשם פיקוח על טיב עבודת הקבלן והתאמתה לתוכניות.
- 6.1.2 הסברת החומר הטכני למפקח ולקבלן.
- 6.1.3 המלצה וייעוץ לגבי בחירה ואישור חומרים.
- 6.2 השתתפות בקבלת המבנה.
- 6.3 פיקוח עליון על ביצוע תיקונים בהן חייב הקבלן בין לפני מסירת המבנה ובין בתקופת הבדק.
- 6.4 ייעוץ לאוניברסיטה בבירור תביעות וסכסוכים עם הקבלן בקשר עם הקמת המבנה.

### שלב ו' - גמר המבנה - שלב זה שיבוצע לאחר השלמת המבנה כולל:

- 6.5 השלמת כל התוכניות לאחר גמר בניה (תכניות עדות) ומסירתן לידי האוניברסיטה.

- 6.6 הכנה וחתימה על כל התוכניות הנדרשות לצורך קבלת רישיון בנייה סופי התואם את תכניות העדות בגין שינויים ו/או תוספות שחלו במבנה.
- 6.7 חתימה על כל המסמכים הנדרשים לקבלת תעודת גמר למבנה.
- 6.8 אם יהיה הדבר דרוש, מתחייב האדריכל - לפי דרישת האוניברסיטה - לטפל בקבלת רישיון בנייה סופי התואם את תכניות העדות בגין שינויים ו/או תוספות שחלו במבנה.

#### א.6 חתימה על מסמכים:

בכל אחד משלבי העבודה של העבודה האדריכלית, מתחייב בזה האדריכל לחתום על כל מסמך ו/או אישור הנדרשים מכח הוראות החוק ו/או מכח הוראות הרשויות לצורך קבלת היתר בניה ולצורך קבלת אישור איכלוס ותעודת גמר למבנה.

### פרק שלישי: מומחים ויועצים

7. אם יהיה הדבר דרוש, מפאת היקפה או אופייה של העבודה האדריכלית תזמין האוניברסיטה על חשבונה ולאחר התייעצות עם האדריכל, מומחה או מומחים לתכנון עבודות ככל שיידרש. למען הסר ספק מובהר בזה כי אף שהאוניברסיטה תיוועץ באדריכל ביחס לצורך להזמנת מומחים, הרי שהחלטה ביחס לאלו עבודות להזמין תכנון של מומחים ואיזה מומחה להזמין לתכנון כל עבודה כאמור תהא נתונה להכרעתה הבלעדית של האוניברסיטה.

#### 8. שיתוף פעולה יועצים

בתינתן את השירותים שהתחייב ליתן עפ"י הוראות הסכם זה, ישתף האדריכל פעולה, עם האוניברסיטה ועם המומחים היועצים שיועסקו ע"י האוניברסיטה בתכנון העבודות הקשורות בהקמת המבנה.

#### 9. תיאום עבודות היועצים:

- 9.1 האדריכל יהיה חייב לתאם את עבודת התכנון של היועצים השונים שיוזמנו ע"י האוניברסיטה לתכנון עבודות כאמור בסעיף 7 דלעיל.
- 9.2 האדריכל לא יהיה אחראי לעבודות המהנדסים ולכל פיגור בהשלמתן, אולם יהיה חייב לדווח למנהל בכל מקרה של אי התאמת עבודת יועץ כלשהו לתוכניות האדריכל או לתוכניות יועצים אחרים ובכל מקרה של פיגור בעבודת היועצים או מי מהם. מבלי לפגוע באמור דלעיל, הרי שהאדריכל יישא באחריות לגבי מתן הוראות ו/או הנחיות שייתן הוא לביצוע העבודות כאמור בסעיף 7 דלעיל, אם ייתן כאמור.



## פרק רביעי: התחייבויות האדריכל

### 10. היקף סמכויות האדריכל:

האדריכל מתחייב בזה שלא לקבל כל החלטות הכרוכות בהטלת התחייבויות חוקיות ו/או כספיות על האוניברסיטה אלא אם כן יקבל הסכמת האוניברסיטה לכך מראש ובכתב.

בכל פעולותיו והחלטותיו יפעל האדריכל אך ורק בגבולות הסמכויות שנקבעו לו בהסכם זה ו/או בגבולות של סמכויות נוספות שיוענקו - אם יוענקו - לו במסמכים מאוחרים יותר.

### 11. התחייבות האדריכל בדבר רמת שרותיו:

11.1 האדריכל מתחייב בזה לבצע את העבודה האדריכלית תוך נאמנות לאוניברסיטה, שמירה על זכויותיה וברמה מקצועית גבוהה והוא יהיה אחראי לטיב העבודות שתבוצענה על ידו.

11.2 אישרה האוניברסיטה תוכניות, מפרטים ומסמכים אחרים שיכין האדריכל עפ"י הוראות הסכם זה או לפי בקשת האוניברסיטה, לא יהיה באישור ו/או בבקשה כאמור כדי לשחרר את האדריכל מאחריותו המקצועית ו/או כדי להטיל על האוניברסיטה אחריות כלשהי ביחס לטיב המקצועי של מסמכים אלה.

### 12. איסור העברת העבודה האדריכלית:

האדריכל לא יהיה רשאי למסור לאחר ו/או לאחרים את ביצוע העבודות ההנדסיות, לא יהיה רשאי להעביר חיוביו שעפ"י הסכם זה לאחר ו/או לאחרים ולא יהיה רשאי להסב הסכם זה, או כל חלק ממנו, לאחר ו/או לאחרים ו/או להעביר, למסור ו/או להסב כל זכות ו/או חובה האמורים בהסכם זה לאחר או לאחרים, אלא אם כן יקבל את הסכמת המנהל לכך בכתב ומראש.

### 13. סודיות:

13.1 כל העבודות שנטל על עצמו האדריכל בהסכם זה וכל הידיעות שתגענה אליו במהלך ביצועו ובמיוחד - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - כל הידיעות שתגענה אליו בקשר למכרזים ולהצעות שתוגשנה בגינם, הינם בבחינת סודות והאדריכל מתחייב בזה שלא לגלות את כל הנ"ל לשום אדם, פרט לאלה הזכאים לקבלם עפ"י דין ו/או בהתאם להסכמים שבינם לבין האוניברסיטה.

13.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהא האדריכל רשאי לפרסם את עובדת היותו אדריכל הפרוייקט אך זאת אך ורק לאחר סיום ביצוע שלב ו' האמור לעיל.

### 14. אחריות האדריכל:

האדריכל ישא באחריות מלאה לליקויים ושגיאות שיפלו - אם יפלו - בעבודתו או כתוצאה מעבודתו (לרבות אי התאמת המבנה, או חלקים ממנו, למטרות לשמן תוכנו) ולכל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שיגרמו לאוניברסיטה ו/או לצדדים שלישיים עקב ליקויים ו/או שגיאות כאמור ו/או עקב פיגור בביצוע תכנון המבנה ו/או התרשלות בביצוע העבודה האדריכלית ובכלל זאת התרשלות בפיקוח על עבודת הקבלן.

15. **אחריות לנזקים:**

האדריכל יישא באחריות לכל נזק שיגרמו הוא ו/או מי מעובדיו לאוניברסיטה ו/או לצדדים שלישיים, במהלך ו/או עקב ביצוע העבודה האדריכלית והוא מתחייב בזה לפצות את האוניברסיטה על נזקים כאמור ולשפות את האוניברסיטה בגין כל תביעה שתוגש נגדה ע"י צד שלישי שעילתה תהיה נזקים כאמור, ובלבד שתינתן לו הודעה נאותה על תביעה כאמור ואפשרות להתגונן בפניה.

16. **ב י ט ו ח י מ:**

- 16.1 האדריכל יבטח את העבודה האדריכלית, לטובתו ולטובת האוניברסיטה בפני נזקים מהסוג האמור בסעיף 14 דלעיל.
- 16.2 האדריכל יבטח עצמו בפני כל נזק שעשויים הוא ו/או מי מעובדיו לגרום לאוניברסיטה ו/או לצדדים שלישיים במהלך ו/או עקב ביצוע העבודה האדריכלית.
- 16.3 האדריכל יבטח את עובדיו שיועסקו בביצוע העבודה האדריכלית (אם יהיו כאלה) בביטוח מעבידים.
- 16.4 חברת הביטוח בה יעשו הביטוחים האמורים בסעיפים 16.1 עד 16.3 דלעיל, סכומי הביטוחים ותנאיהם טעונים אישור המנהל.
- 16.5 האדריכל יקפיד לשלם את הפרמיות בגין הביטוחים האמורים בסעיף זה במועדם.
- 16.6 האדריכל ימציא למנהל, בכל עת שיידרש לכך על ידו, העתקי הפוליסות שיוצאו עפ"י סעיף זה ו/או הקבלות בגין תשלום הפרמיות עבורן ו/או כל מסמך אחר הקשור בביטוחים אלה.
- 16.7 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות האדריכל לפי הסעיפים 14-15 דלעיל.

17. **ע ו ב ד י מ:**17.1 **העסקת עובדים והחלפתם:**

- רצה האדריכל להעסיק עובד מטעמו בביצוע חלק מהחייבים שנטל על עצמו בהסכם זה, יודיע האדריכל למנהל, בכתב, שמו של עובד כאמור והעסקת עובד כאמור לא תותר אלא לאחר שהמנהל ייתן הסכמתו להעסקתו.
- 17.2 דרש המנהל להחליף עובד שימונה באופן האמור בסעיף 17.1 דלעיל, יהא על האדריכל לעשות כן לאלתר מבלי שיהא על המנהל ו/או האוניברסיטה לנמק את הדרישה.
- 17.3 לא יהא במינוי עובד כאמור בסעיף 17.1 דלעיל, כדי לשחרר את האדריכל מאחריותו שעפ"י הסכם זה או להקטינה.
- 17.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע באמור בסעיף 12 דלעיל, וסעיף זה מתייחס אך ורק לעובדים שכירים שיעסיק האדריכל בביצוע חיוביו שעפ"י הסכם זה.

18. הקשר המשפטי שבין האדריכל ועובדיו לבין האוניברסיטה:

- 18.1 הסכם זה הינו חוזה קבלנות במובן חוק חוזה קבלנות תשל"ד - 1974.
- 18.2 אין בהוראות הסכם זה המתייחסות לאדריכל ו/או לעובדיו כדי לקשור בינם או בין מי מהם לבין האוניברסיטה, יחסי עבודה כלשהם, והצדדים מצהירים בזה מפורשות כי האדריכל הינו קבלן לביצוע העבודה האדריכלית וכי העובדים שיועסקו על ידו בביצוע עבודה זו (אם יהיו כאלה) יהיו עובדיו שלו בלבד לכל נושא ועניין.
- 18.3 מהיות האדריכל קבלן במובן חוק חוזה קבלנות יהא הוא בלבד אחראי לתשלום כל מיסיו (לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מלוות חובה וכל כיו"ב) והוא ישלם לבדו ועל חשבונו את שכר העובדים שיעסיק - אם יעסיק - בביצוע העבודה האדריכלית, לרבות כל התשלומים הנלווים בהם חייב מעביד עפ"י חוק ו/או הסכם ו/או נוהג.

**פרק שישי: התמורה ואופן תשלומה**

19. שיעור התמורה:

תמורת ביצוע כל העבודה האדריכלית במועדה תשלם האוניברסיטה לאדריכל שכר טירחה כמפורט להלן:

- 19.1 "שכר התכנון" עבור תכנון המבנה תשלם האוניברסיטה לאדריכל שכר תכנון בהתאם למוגדר בתעריף משרד הביטחון ("הספר הצהוב") בניכוי 10% הנחה.

19.1.1 למען הסר ספק, מובהר בזה מפורשות כי שכר התכנון יקבע בסיום שלב התכנון המוקדם של המבנה ואישור התקציב לפרויקט ע"י האוניברסיטה, והינו סכום סופי, קבוע ושאינו ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא.

עוד יובהר כי שכר התכנון האמור לעיל כולל בתוכו את שכר תכנון אדריכלות פנים וריהוט ואת השכר עבור הכנת ההדמיות. לא תשולמנה לאדריכל תוספות כלשהן לשכר התכנון בגין הכנת ההדמיות.

19.1.2 דוגמא לאופן חישוב שכר התכנון לעיל:

ערך המבנה: 36 מיליון ₪.

מכסת שכר יסוד למבנה: 4.2%

אחוז הנחה: 10%

אופן חישוב שכר הטרחה (לפני מע"מ):

$$36 \text{ מיליון ₪} \times 4.2\% \times (100-10\%) = 1,360,800 \text{ ₪}$$

הדוגמא שחושבה לעיל נעשתה על בסיס הנתונים המפורטים בדוגמא. לאחר שערך המבנה יקבע, בסיום שלב התכנון המוקדם, יחושב לפיו שכר התכנון שבסעיף 19.1.

## 19.2 שכ"ט עבור תכנון אדריכלות נוף:

עבור הכנת תכנון אדריכלות נוף תשלם האוניברסיטה לאדריכל שכר תכנון אדריכלות נוף בהתאם למוגדר בתעריף משרד הביטחון ("הספר הצהוב") בניכוי 10% הנחה.

למען הסר ספק, מובהר בזה מפורשות, כי שכר התכנון אדריכלות נוף יקבע בסיום שלב התכנון המוקדם של המבנה ואישור התקציב לפרויקט ע"י האוניברסיטה והינו סכום סופי, קבוע ושאינו ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא.

19.3 הסכום שיגיע לאדריכל כשכר טרחה, בהתאם לאמור בסעיפים 19.1 – 19.2 לעיל, יהא סכום סופי, קבוע ושאינו ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא ובכלל זה, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל:

- 19.3.1 עקב שינוי בעלותו של הפרויקט או כל חלק ממנו.
- 19.3.2 עקב שינויים שיחולו במדד כלשהו ו/או שינויים בשער השקל ו/או תשלום תוספות יוקר וכיוצב'.
- 19.3.3 עקב שינויים במבנה קיים ו/או עקב עבודות התאמה ו/או עקב תוספת מרחק ו/או תוספת כח אדם וכיוצב'.

20. **מבוטל**

## 21. שכר האדריכל מועדי התשלום ושעורם:

21.1 את שכר התכנון האמור בסעיף 19.1 שבפרק זה תשלם האוניברסיטה לאדריכל בשיעורים ובמועדים כמפורט להלן, דהיינו:

21.1.1 לאחר גמר שלב א' של תכנון המבנה (כלל הפעולות האמורות בסעיף 4.1 שבפרק השני) ואישור שלב זה ע"י המנהל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 16% משכר התכנון האדריכלי.

21.1.2 לאחר גמר השלב האמור בסעיף 4.2.1 של שלב ב' בתכנון המבנה, ואישור עבודות שלב זה ע"י המנהל תשלם האוניברסיטה לאדריכל 9.6% משכר התכנון.

21.1.3 לאחר גמר יתרת שלב ב' של תכנון המבנה כאמור בסעיף 4.2 שבפרק השני ואישור עבודות שלב זה ע"י המנהל תשלם האוניברסיטה לאדריכל 6.4% משכר התכנון.

21.1.4 לאחר השלמת התוכניות האמורות בסעיפים 4.3.1, 4.3.2 ו- 4.3.3 שבפרק השני ואישורן ע"י המנהל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 16% משכר התכנון.

21.1.5 לאחר השלמת המסמכים האמורים בסעיף 4.3.4 שבפרק השני ואישורם ע"י המנהל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 12% משכר התכנון.

21.1.6 לאחר השלמת הכנת המסמכים האמורים בסעיפים 4.3.5 ו- 4.3.6 שבפרק השני, ואישורם ע"י המנהל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 12% משכר התכנון.

21.1.7 לאחר השלמת שלב ד' של תכנון המבנה, כאמור בסעיף 4.4 שבפרק השני, ואישור עבודות שלב זה ע"י המנהל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל את יתרת 8% של שכר התכנון.

21.1.8 לאחר סיום שלב השלד, תשלם האוניברסיטה 8% של שכר התכנון.

21.1.9 לאחר סיום שלב הריצוף, תשלם האוניברסיטה 7% של שכר התכנון.

- 21.1.10 לאחר סיום הבנייה- שלב הקבלה הסופית ותכניות עדות, תשלם האוניברסיטה 5% של שכר התכנון.
- 21.2 את שכר תכנון אדריכלות נוף האמור בסעיף 19.2 שבפרק זה, תשלם האוניברסיטה לאדריכל בשיעורים ובמועדים כמפורט להלן:
- 21.2.1 בתום הכנת תכנון מוקדם, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 20% משכר תכנון אדריכלות נוף.
- 21.2.2 בתום הכנת תכנון סופי, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 10% משכר תכנון אדריכלות נוף.
- 21.2.3 בתום הכנת תכניות מפורטות, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 40% משכר תכנון אדריכלות נוף.
- 21.2.4 לאחר סיום שלב הפיקוח העליון, תשלם האוניברסיטה לאדריכל 20% משכר תכנון אדריכלות נוף.
- 21.2.5 לאחר קבלת אישור אכלוס למבנה, תשלם האוניברסיטה לאדריכל את יתרת 10% של שכר תכנון אדריכלות נוף.
- 21.3 המנהל יהיה רשאי, אך לא חייב, לאשר לאדריכל - במהלך ביצוע כל אחד מהשלבים האמורים בפקאות המשנה של סעיף 21 דלעיל (ואלה יקראו בס"ק זה, בשם "שלב הביניים") – תשלומי ביניים נוספים ובלבד שכלל תשלומי הביניים שישולמו לאדריכל בכל זמן נתון לא יעלה על הסכום הכולל שיגיע לאדריכל עם השלמת שלב הביניים שבמהלכו ישולמו.
22. **מועד התשלום:**
- כל חשבון ישולם לאדריכל בתנאי תשלום שוטף + 45 יום, מיום הגשתו.
- 22.א. לצורך תשלום התמורה הנקובה בהסכם זה ימציא האדריכל לאוניברסיטה, עם חתימת הצדדים על הסכם זה, אישור מפקיד שומה או מרואה חשבון בדבר "ניהול ספרים כדיון", כמשמעותו של מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) התשל"ו-1976- וכן התצהירים הנדרשים לפי חוק זה, בדבר אי הרשעה בעבירות לפי חוק שכר מינימום ו/או חוק עובדים זרים.
- 22.ב. - - -
- 22.1.ב' למען הסר ספק מוסכם בזה בין הצדדים כי דרישה לתשלום שתוגש ע"י האדריכל כ"חשבון עסקה", אם כזו תוגש, לא תכלול את סכום המע"מ.
- 22.2.ב' תשלום המע"מ בגין התשלום האמור ב"חשבון העסקה" יבוצע אך ורק לאחר שימציא האדריכל לאוניברסיטה חשבונית מס כחוק (להלן: "חשבונית המס") וסכום המס ישולם לאדריכל ע"י האוניברסיטה בהמחאה דחויה שזמן פירעונה יהא ב- 15 לחודש העוקב של חודש הגשת חשבונית המס.

## 23. תשלום עבור הוצאות מיוחדות:

נוסף לשכר הטרחה האמור בסעיף 19 דלעיל, יהיה האדריכל זכאי להחזר ההוצאות המפורטות להלן:

- 23.1 הוצאות הכנת העתקות אור - הדרושות לביצוע המבנה - שיימסרו ע"י האדריכל למנהל, לרשויות המוסמכות לקבלנים וליועצים לפי אישור המנהל מראש (למעט העתקות אור שתידרשנה לאדריכל לצורך העבודה הפנימית במשרדו).
- המנהל יהיה רשאי - אך לא חייב - להורות לאדריכל להזמין העתקות אור במכון מסוים לפי מחירים שייקבעו בין המנהל למכון.
- 23.2 הדפסות ושיכפול מסמכים לפי אישור המנהל מראש.
- 23.3 הכנת מודלים פיסיים.

## פרק שביעי: שינויים ותוספות

### 24. התחייבות לתכנון שינויים ותוספות:

- 24.1 האדריכל מתחייב בזה להכניס בתוכניות שתוכננו על ידו - בכל שלב של תכנון ו/או הפיקוח העליון על ביצועו - שינויים ו/או תוספות, ככל שיידרש ע"י המנהל בכתב, ועפ"י ההנחיות שיקבל ממנו.
- 24.2 **שינויים שיזכו האדריכל בתשלום נוסף וכאלה שיהיה עליו לבצע ללא תשלום:**
- נתבקש האדריכל להכניס בתוכניות שינויים ו/או תוספות במהלך שלב ג' של תכנון המבנה - דהיינו, בטרם אושרו התוכניות הסופיות למכרז ולביצוע הן ע"י המנהל והן ע"י הרשויות המוסמכות - לא יהיה האדריכל זכאי לתשלום נוסף בגין תכנון שינויים ו/או תוספות אלה.
- בפרק זה -
- "תשלום נוסף" תשלום מיוחד עבור ת כ נ ו ן שינויים ותוספות שיתווסף לשכר התכנון האמור בסעיף 19 שבפרק השישי.
- 24.3 נתבקש האדריכל להכניס בתוכניות שינויים ו/או תוספות **לאחר** השלמת שלב ג' של תכנון המבנה, תשלם האוניברסיטה לאדריכל תשלום נוסף בשיעור שיסוכם בכתב בין האדריכל לבין המנהל.
- 24.4 על אף האמור בסעיף 24.3 דלעיל, מוסכם בזה מפורשות כי:
- 24.4.1 האדריכל לא יהיה זכאי לתשלום נוסף עבור שינויים שיתבקש להכניס בתוכניות בעקבות פגמים שיתגלו בתכנון.
- 24.4.2 האדריכל לא יהיה זכאי לתשלום נוסף עבור שינויים שיידרש להכניס בתוכנית המבנה אם יתברר - בעקבות קבלת הצעות הקבלנים שייטלו חלק במכרז להקמת המבנה - כי מחיר המבנה עולה על תקציב הקמת המבנה שנקבע ע"י האוניברסיטה והוצע לאדריכל מראש.

## 25. העברת תכנון תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות לאחר :

נתבקש האדריכל להכניס תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות בתכנון המבנה וסרב, או לא המציא התיקונים ו/או השינויים ו/או תוספות במועד שנקבע לכך ע"י המנהל, או לא הכין התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות עפ"י ובהתאם להנחיות המנהל ולשביעות רצונו, תהיה האוניברסיטה רשאית, אך לא חייבת, למסור תכנון התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות לכל מי שתמצא לנכון ולהשתמש לצורך זה בתוכניות שהוכנו ע"י האדריכל, כל זאת ללא צורך בקבלת הסכמת האדריכל, הואיל והאדריכל מוותר בזאת על זכות היוצרים המוסרית בגין מעשה אמן אדריכלי במבנה ויראו את התמורה ששולמה לו עפ"י הסכם זה ככוללת גם תמורה בעבור ויתור זה.

מלוא עלות תכנון התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות, תופחת בנסיבות אלה משכר הטרחה שיהא זכאי לו האדריכל.

בסעיף זה "תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות", הן כאלה הנוגעים לצורה ולאופי הארכיטקטוני של המבנה והן כאלה הנוגעים לתפקודו.

### פרק שמיני: הפסקת החוזה, ביטולו ופקיעתו

26. - - -

26.1 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה רשאית האוניברסיטה - בכל עת ומבלי שיהיה עליה ליתן נימוקים כלשהם - להפסיק הסכם זה - כולו או מקצתו, וזאת באמצעות משלוח הודעה בכתב ע"י המנהל לאדריכל בדבר החלטת האוניברסיטה לעשות כן. נשלחה הודעה כאמור יסתיים הסכם זה במועד שיהיה נקוב בהודעה, מועד שיהיה לפחות 30 יום לאחר תאריך ההודעה.

26.2 הופסק הסכם זה באופן האמור בסעיף 26.1 דלעיל, תשלם האוניברסיטה לאדריכל:

26.2.1 את יתרות השכר המגיעות לו עפ"י הוראות סעיף 21 שבפרק השישי עבור אותם שלבים של העבודה האדריכלית שהשלים עד למועד סיום הסכם זה, וכן;

26.2.2 את הערך היחסי של שלב שבביצעו החל האדריכל אך טרם השלימו, ערך שיקבע ע"י המנהל.

26.3 הסכומים האמורים בסעיף 26.2 דלעיל לאדריכל לסילוק מלא וסופי של כל התמורה המגיעת לו עבור השירותים שבוצעו על ידו בפועל וכפיצוי מלא וסופי עבור כל הנזקים ההפסדים וההוצאות שייגרמו לו עקב הפסקת ההסכם, במועד בצורה ובאופן האמורים בסעיף 26.1 דלעיל.

## 27. חידוש הסכם שהופסק:

27.1 הופסק הסכם זה באופן האמור בסעיף 26 דלעיל, לאחר גמר תכנון המבנה ולאחר מכן היה בדעת האוניברסיטה להמשיך בביצוע המבנה או חלק ממנו ע"י תוכניות האדריכל, תהיה האוניברסיטה חייבת למסור לאדריכל הודעה בכתב על כך, האדריכל יהיה רשאי לדרוש מהאוניברסיטה - תוך 30 יום מתאריך קבלת ההודעה - לחדש תוקפו של הסכם זה לגבי המשך ביצוע העבודה האדריכלית ומשעשה כן יחודש תוקפו של הסכם זה.

- 27.2 לא דרש האדריכל מהאוניברסיטה - בתוך 30 הימים האמורים בסעיף 27.1 דלעיל - לחדש תוקפו של הסכם זה, תהיה האוניברסיטה רשאית למסור את ביצוע יתרת העבודה האדריכלית לכל מי שתמצא לנכון ולהשתמש לצורך זה בתוכניות וביתר המסמכים הקשורים בעבודה האדריכלית שהוכנו ע"י האדריכל, מבלי שיהיה עליה לשלם לאדריכל כל תשלום ו/או פיצויים נוספים לאלה שקיבל בהתאם להוראות סעיף 26.2 דלעיל.
- 27.3 למען הסר ספק, מובהר בזה כי האמור בסעיף זה - ביחס לזכות האדריכל לדרוש (ולקבל) חידוש ההסכם שהופסק - מתייחס אך ורק למקרים בהם יופסק ההסכם לאחר סיום ביצוע שלב ג' (ולא למקרים בהם יופסק קודם לכן).
- 27.4 ביקשה האוניברסיטה להכניס שינויים ו/או תוספות בתכנון המבנה לאחר גמר הקמתו, יחולו עליהם הוראות סעיפים 25, 27.1 ו- 27.2 בשינויים המחוייבים.

## 28. ביטול ההסכם:

- 28.1 מבלי לגרוע מחובותיו של האדריכל שעפ"י סעיף 29 שלהלן, ו/או מזכויות האוניברסיטה להפסיק ההסכם בהתאם להוראות סעיף 26 דלעיל, תהיה האוניברסיטה זכאית לבטל הסכם זה לאלתר, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 28.1.1 אם יפר האדריכל הסכם זה ולא יתקן ההפרה חרף התראה שיקבל מהמנהל ובתוך התקופה שיקציב המנהל לתיקון בהתראתו.
- 28.1.2 אם יתרה המנהל באדריכל כי אין הוא מתקדם בעבודתו בצורה המבטיחה את סיומה במועד שנקבע לכך והאדריכל לא ינקוט בצעדים שיבטיחו, לדעת המנהל, את סיום העבודה במועד שנקבע.
- 28.2 בוטל ההסכם כאמור בסעיף 28.1 דלעיל, תהיה האוניברסיטה רשאית למסור את העבודה האדריכלית לאחר ולהשתמש לצורך זה בתוכניות ובכל יתר המסמכים הקשורים בעבודה האדריכלית שהוכנו ע"י האדריכל עד למועד הביטול.
- 28.3 בוטל הסכם זה מכוח האמור בסעיף 28.1 דלעיל הרי שבכפוף לאמור בסעיפים 29 ו- 31 שלהלן, תשלם האוניברסיטה לאדריכל את השכר שיגיע לו עפ"י סעיף 21 שבפרק השישי עבור אותו חלק של העבודה האדריכלית שבוצע על ידו עד לביטול ההסכם, אולם תהיה פטורה מלשלם לאדריכל כל שכר, פיצוי או תמורה אחרת עבור השימוש בתוכניות וביתר המסמכים הקשורים בעבודה האדריכלית במידה והשימוש בהם יהיה ביחס למבנה.

## 29. פיצויי הפרה:

הפר האדריכל אחת או יותר מהתחייבויותיו שעפ"י הסכם זה יהיה עליו לשלם לאוניברסיטה פיצויים עבור הנזקים וההפסדים שייגרמו לה כתוצאה מההפרה כאמור וזאת בין אם תבטל האוניברסיטה הסכם זה ובין אם לאו ומבלי לגרוע מזכות האוניברסיטה לתבוע ולקבל כל סעד משפטי אחר כמו צווי מניעה צווי-עשה וכיו"ב.



### 30. פקיעת ההסכם:

באם ילך האדריכל לעולמו (חו"ח) או יוכרז כפושט רגל, או ייעשה בלתי כשר לפעולה משפטית (כשהאדריכל הוא תאגיד אם יינתן כנגדו צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק) יחשב הסכם זה כמי שבוטל כדין עפ"י הוראות סעיף 28 בעת שיארע אחד האירועים הנ"ל, ולעניין סעיף 29 ינהגו כאילו הודיע האדריכל לאוניברסיטה כי אין ברצונו לבצע העבודה האדריכלית.

## פרק תשיעי: שונות

### 31. קיזוז:

גייע לאדריכל סכום כלשהו מהאוניברסיטה לפי הוראות הסכם זה, תהיה האוניברסיטה רשאית לקזז ולנכות מסכום זה כל סכום שיגיע לאוניברסיטה מהאדריכל בין לפי הסכם זה ובין מכל מקור או סיבה אחרים.

### 32. תכניות מעודכנות:

32.1 תוך כדי מהלך ביצוע המבנה, או בתקופת הבדק הכל לפי העניין יהיה על האדריכל למסור למנהל, משידרש לכך על ידו, פירוט יתר או השלמות לתוכניות ולמסמכים שהוכנו ע"י האדריכל וזאת בתוך פרק זמן שייקבע ע"י המנהל.

32.2 עם גמר העבודה האדריכלית, או בכל מועד מוקדם יותר בו יובא הסכם זה לכלל סיום בכל נסיבות שהן, ימסור האדריכל למנהל סידרה אחת של כל התוכניות - כשהן מעודכנות ומראות את ביצוע המבנה למעשה.

32.3 היתה האוניברסיטה זכאית להשתמש בתכניות שהכין האדריכל בעצמו או ע"י אחרים - כמבואר בסעיפים 27 ו-28 דלעיל - יהיה על האדריכל למסור למנהל, במקום החומר האמור בסעיף 32.2 דלעיל, את האורגינליים או סמי אורגינליים של כל התוכניות, החישובים, המידות, התרשימים ויתר המסמכים הקשורים בביצוע העבודה האדריכלית, כשהם מעודכנים ומראים את ביצוע המבנה למעשה.

32.4 בנוסף לכל האמור לעיל, ימסור האדריכל העתק מהתוכניות בכל שלב ושלב ו/או בסיומו של הסכם זה מכל נסיבות שהן, על גבי דיסקט בתוכנה שתיקבע ע"י המנהל.

33. למען הסר ספק מובהר, כי האוניברסיטה תהיה בכל עת הבעלים היחיד והמלא של כל התוצרים אשר ייווצרו ע"י האדריכל במסגרת מתן השירותים, לרבות זכות היוצרים הכלכלית והמוסרית, וכי לאדריכל לא תהא לגביהם כל זכות קניינית, מעין קניינית או חוזית כלשהי.

### 34. ויתורים:

ויתר אחד הצדדים למשנהו על הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה, לא יחשב הויתור כויתור על הפרה חוזרת או נמשכת של אותה הוראה או על הפרה של הוראה דומה וכל ויתור, אורכה, ו/או שינוי של אחת ו/או יותר מהוראות הסכם זה, או הנחה לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב.

## 35. הודעות:

הודעות שיש למסור עפ"י הסכם זה בכתב והודעות שברצון אחד הצדדים למסור למשנהו בכתב, אפשר למסרן ביד או לשלחן בדואר רשום לפי כתובות הצדדים שבסעיף 36 שלהלן. מכתב שישלח בדואר רשום לאחת הכתובות שבסעיף 36 שלהלן, יחשב כנתקבל בתום 4 ימים ממועד המשלוח.

## 36. סמכות שיפוטית:

הצדדים מסכימים, כי סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים בהסכם זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל-אביב-יפו.

## 37. כתובות:

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן:

37.1 האוניברסיטה - מקריית האוניברסיטה, ת.ד. 39040, רמת-אביב, תל-אביב 6139001.

37.2 האדריכל -

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
האדריכל

\_\_\_\_\_  
האוניברסיטה

\_\_\_\_\_  
ע"י

\_\_\_\_\_  
וע"י

## אישור

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי הסכם זה, נחתם ע"י \_\_\_\_\_ וע"י \_\_\_\_\_ שהינם מורשים לחתום בשם האדריכל, וכי חתימותיהם בצירוף חותמת האדריכל, מחייבים את האדריכל לצרכי התקשרותו שעפ"י הסכם זה.

\_\_\_\_\_  
תאריך חתימה