

הסכם להתקשרות קבלנית

למתן שירותי שמאות מקרקעין

אשר נערך ונחתם בעמק הירדן ביום _____

מועצה אזורית עמק הירדן בין:

להלן - "המועצה"
מצד אחדלבין: _____ חפ/ת.ז. _____
מלהלן - "השמאי"
מצד שני

הואיל והמועצה פרסמה מכרז (להלן – "המכרז") לבחירת הגורם אשר יעניק למועצה ולועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן (להלן – "הועדה המקומית" או "הועדה"), כנותן שירותים קבלני, שירותי שמאות מקרקעין לרבות בעניינים הנוגעים להיטל השבחה (להלן – "המכרז");

והואיל והשמאי אשר הציג עצמו כבעל כישורים אמצעים ויכולות להעניק למועצה ולועדה את השירותים השתתף במכרז ונקבע כאחד הזוכים בו;

והואיל והמועצה מעוניינת כי השמאי יעניק למועצה ו/או לועדה שירותי שמאות מקרקעין כלליים, וכן יעניק לועדה המקומית שירותי שמאות מקרקעין בעניינים הנובעים להיטל השבחה בישובים ו/או באתרים שונים, הנמצאים בתחומי המועצה (להלן – "השירותים" או "שירותי השמאי");

והואיל ומוסכם שעל היחסים בין הצדדים לא יחולו יחסי עבודה וכי השמאי לא יחשב כעובד של המועצה ו/או של הועדה המקומית לכל דבר ועניין, ותנאי ההתקשרות יתנהלו אך ורק לפי האמור בהסכם זה;

והואיל והסכם זה נערך ונחתם כהסכם התקשרות לקבלת שירותי שמאות מקרקעין והוראותיו בלבד תקבענה את היחסים ההדדיים בין הצדדים, חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות;

אי לכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:1. **מבוא**

המבוא להסכם זה, לרבות הצהרות הצדדים הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו וייחשבו כתנאי מתנאי ההסכם.

2. מוסכם כי מסמכי המכרז, ובכלל זה הצהרות השמאי והצעתו ישמשו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

מטרת ההסכם

מטרת הסכם זה הינו קבלת שירותי שמאות מקרקעין כלליים, לרבות שירותי שמאות בעניינים הנוגעים להיטל השבחה בתחומי מועצה אזורית עמק הירדן.

הצהרות השמאי

.3

השמאי מצהיר בזאת כדלקמן:

- א. השמאי מפעיל עסק למתן שירותי ייעוץ ושמאות מקרקעין וברשותו הידע, הניסיון, ההכשרה המקצועית המתאימה והמומחיות בנושאי שמאות מקרקעין ונכסים לרבות הערכה שמאית של נכסים, מקרקעין ועסקים פעילים, עריכת שומות, עריכת חוות דעת שמאיות, עריכת אומדן זכויות בנכס, עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, הנדרשים ברשויות מקומיות בכלל ובוועדות תכנון ובניה במועצות אזוריות בפרט.
- ב. כי ברשותו כח האדם, הציוד, המכשירים, האמצעים והיכולת הטכנית והכלכלית הדרושים על מנת לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, בהתאם לדרישות כל דין וברמה מקצועית גבוהה.
- ג. כי אין מניעה חוקית, חוזית ו/או כל מניעה אחרת ו/או כל זכויות צד ג' שהן אשר עלולים למנוע או להפריע לקיום התחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה.
- ד. כי ביקר במועצה ובוועדה ובדק אותן ואת המאפיינים השונים של המועצה, בחן את אופי הפעילות של הוועדה, צרכיה וכל שאר הנתונים, לרבות אך לא רק, תנאי העבודה והתנאים הפיזיים העלולים להשפיע על ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, על הצד הטוב ביותר.
- ה. כי קיבלו מהמועצה ומהוועדה לשביעות רצונו המלאה כל הסבר, הבהרה, מידע, שביקש והנובע ו/או הקשור בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, ואין ולא תהייה לו כל טענה כלפי המועצה ו/או כלפי הוועדה בקשר עם אלה.
- ו. כי הינו בעל האישורים הנדרשים למתן השירותים על פי הסכם זה, בהתאם להוראות כל דין.
- ז. כי ידוע לשמאי שהמועצה רשאית להעסיק שמאים נוספים בהתאם לצורך ולשיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

התחייבויות השמאי

.4

- א. השמאי מתחייב ליתן למועצה ו/או לוועדה שירותי ייעוץ ושמאות עבור נכסים ומקרקעין שבתחום מועצה אזורית עמק הירדן ומרחב התכנון של הוועדה, ברמה הגבוהה ביותר ולשביעות רצונו המלא של המועצה ושל הוועדה, ובכלל זה בכפוף להוראות הרפורמה לתכנון ובנייה.
- ב. השמאי מתחייב להשמע להנחיות גזבר המועצה מהנדס ו/או כל מי מטעמו ולקבל את אישור מהנדס הוועדה לבצע כל פעולה ו/או עבודה עבור המועצה, למעט פעולות שעליהן קיבל אישור מראש לבצע עבור הוועדה.
- ג. יובהר לעניין זה כי כל פעולה שתבוצע על ידי השמאי ללא אישור מפורש ממהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו, לא תחייב את המועצה ו/או הוועדה ותבצע על אחריותו של השמאי בלבד.

ד. השמאי מתחייב בפני הוועדה ליתן את השירותים הבאים בהתאם להוראות כל דין:

- (1) שירותי ייעוץ כללים בתחום שמאות המקרקעין.
- (2) הכנת חוות דעת שמאיות בנושאים שונים שבטיפול ו/או הקשורים למועצה ו/או לוועדה המקומית, כולל בנושאי היטל השבחה ותביעות פיצויים תכנוניות.
- (3) שירותי ייצוג וייעוץ בהליכים הנוגעים לשומות השבחה / פיצויים, לרבות בפני שמאי מכריע, ועדות ערר וערכאות משפטיות, ועדכון הוועדה בכל ההליכים המתנהלים תחת ייצוגו של השמאי.
- (4) ביצוע פעולות בהתאם להוראות הרפורמה לתכנון ובניה.
- (5) טיפול בשומות על פי דרישת הוועדה, כולל שומות למימוש זכויות מלא, על פי לוח זמנים שייקבע על ידי המועצה בהזמנת השומה.
- (6) עריכת חשבון לתשלום מעודכן למדד בזמן מסירת השומה לוועדה, ועדכון החשבון עפ"י הצורך במועד התשלום בפועל.
- (7) עריכת אומדן זכויות בנכס.
- (8) ייעוץ בתביעות ועריכת ו/או בדיקת טבלאות הקצאה ואיזון.
- (9) השתתפות בדיונים ושיבות במועצה ו/או בוועדה בכל מועד שייקבע על ידי מהנדס המועצה.
- (10) מתן ייעוץ שוטף לפי דרישות הוועדה.
- (11) נושאים נוספים שיסוכמו בין הצדדים להסכם זה.

השירותים המצויינים בסעיף 4' לעיל יוגדרו להלן: " **השירותים** " ו/או " **שירותי השמאי** ".

5. התחייבויות המועצה ו/או הוועדה

- א. המועצה בעצמה ו/או באמצעות הוועדה תעשה כמיטב יכולתה על מנת לצייד את השמאי ו/או מי מטעמו באישורים המתאימים לצורך כניסה למקרקעין ולנכסים ככל שהדבר דרוש לצורך מתן השירותים, ותסייע כמיטב יכולתה לשמאי להתמודד עם סירובם של מחזיקי הנכסים להרשות לשמאי, או מי מטעמו, להיכנס לנכסים, הכל בהתאם להוראות הדין.
- ב. המועצה ו/או הוועדה יאפשרו לשמאי לעיין, לצלם ולקבל כל מידע רלוונטי הדרוש לצורך מתן השירותים ובכפוף להוראות כל דין.
- ג. המועצה ו/או הוועדה ימסרו לשמאי כל חומר רלוונטי, כגון: הסכם מכר/חכירה, החלטת ועדה, תוכנית בקשה להיתר ודף מידע תכנוני אשר יכלול את מספר התביעה התקפה החלה על המקרקעין, לפני הזמנת העבודה, ורק לאחר קבלת החומר תחל ספירת משך הזמן לביצוע העבודה.

6. איסור הסבת זכויות והעסקת קבלני משנה

- א. השמאי מתחייב לא להסב ולא להעביר את ההסכם, כולו או מקצתו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל את הסכמת המועצה, מראש ובכתב.

ב. היה והשמאי הנו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות בין אם העברה נעשתה בבת אחת בין אם נעשתה בחלקים, כהעברת זכות המנוגדת לסעיף 6א' לעיל.

ג. השמאי מתחייב שלא להעסיק קבלני משנה לשם מתן השירותים על ידו אלא לאחר קבלת הסכמת המועצה ו/או הוועדה מראש ובכתב. המועצה ו/או הוועדה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתהא חייבת במתן נימוקים להחלטתה, שלא לאשר העסקתו של קבלני משנה מסוים/ים. בכל מקרה תהא האחריות לקיום הוראות מסמכי ההסכם ולטיב השירותים על השמאי.

7. תקופת ההתקשרות ולוח זמנים

א. תקופת ההסכם הינה **36 (שלושים וששה) חודשים** מיום _____ עד יום _____ (להלן - "**תקופת ההתקשרות**").

ב. לוועדה בלבד מוקנית זכות ברירה (אופציה) לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להאריך תוקפו של הסכם זה למשך **12 (שנים עשר) חודשים** נוספים (להלן: "ההארכה הראשונה") ולאחר מכן לתקופה נוספת של **12 חודשים** (להלן: "ההארכה השנייה"), כך שסך כל תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על **5 (חמש) שנים**.

ג. (1) הארכת ההסכם בכל פעם תתבצע על פי הודעה בכתב מאת המועצה שתשלח לשמאי בה ייכתב כי המועצה החליטה להאריך את ההסכם עימו בהתאם לסעיף זה.
(2) הודעה זו תשלח לשמאי עד 30 יום לפני תום תקופת ההתקשרות או תקופת ההארכה לפי העניין.
(3) בתקופת ההארכה ימשיכו לחול כל הוראות הסכם זה.

ד. מסרה המועצה הודעה כאמור, ימציא השמאי למועצה, תוך 15 יום מיום הודעת המועצה, את כל המסמכים הנזכרים בקשר לתקופת ההסכם אשר יחולו לתקופת ההארכה בהתאמה.

ה. המועצה רשאית להפסיק את ההתקשרות עם השמאי, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי שיהא עליה לנמק את הפסקת ההתקשרות, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב לשמאי של 60 (ששים) ימים מראש.

ו. הפסיקה המועצה את ההתקשרות כאמור בהסכם זה, לא תהא חייבת במתן פיצוי כלשהו לשמאי, ולשמאי לא תהיה כל תביעה או טענה, כספית או אחרת, מכל סוג ומין ללא יוצא מן הכלל, נגד המועצה ו/או נגד הוועדה בשל כך. זאת מבלי לגרוע מזכות המועצה ו/או הוועדה לכל סעד ותרופה אחרים, המוקנים להן על פי הוראות ההסכם ועל פי כל דין.

ז. למען הסר ספק, הפסקת ההתקשרות כאמור בהסכם זה, לא תגרע מזכותו של השמאי לקבל תמורה בגין שומות אשר היו בטיפולו לפני הביטול ואשר בגינם ניתנו שומות כאמור.

ח. (1) בכל מקרה של סיום התקשרות על פי הסכם זה, יבצע השמאי העברה מסודרת של השירות לידי המועצה ו/או נגד הוועדה או לשמאי אחר שיבוא במקומו, וכל השומות, חוות הדעת, המסמכים, הממצאים, וכיו"ב שהוכנו על ידי השמאי במסגרת הסכם זה, יועברו על ידו למועצה ו/או לוועדה, בהתאמה, או למי מטעמן ולשביעות רצונן המלאה.

(2) ביצוע העברה מסודרת כאמור הינו תנאי לזכותו של השמאי לכל תשלום שהוא מהמועצה ו/או מהוועדה אשר טרם שולם לו עד מועד סיום ההתקשרות.

- ט. (1) בכל מקרה של סיום התקשרות על פי הסכם זה, ישיב השמאי לוועדה כל כתב הסמכה ו/או מינוי ו/או כל מסמך אחר שנתנה המועצה ו/או הוועדה לשמאי.
- (2) השבת כתב ההסכמה ו/או מינוי ו/או מסמך אחר אשר ניתנו לשמאי הינו תנאי לזכותו של השמאי לכל תשלום שהוא מהמועצה ו/או מהוועדה אשר טרם שולם לו עד מועד סיום ההתקשרות.
8. א. השמאי יספק את השירות הנדרש על פי כל הזמנת עבודה חתומה בתוך מסגרת הזמן הקבועה בהזמנה. לא נקבעה מסגרת זמן בהזמנת העבודה, יחול לוח הזמנים הבא:
- (1) עריכת שומת היטל השבחה ובדיקה ואישור בקשות לפטור מהיטל השבחה - בתוך 14 (ארבעה עשר) ימי עבודה. יובהר כי ספירת הזמנים תחל על פי נהלי העבודה שייקבעו בין המועצה והוועדה לבין השמאי עם תחילת עבודתו.
- (2) עריכת שומת מקרקעין אחרת - בתוך 30 ימים ימי עבודה, למעט אם ייקבע אחרת בחוק או בהחלטה של בית משפט / וועדת ערר / שמאי מכריע שאז המועד הקובע יהיה על פי האמור בהחלטה.
- ב. מובהר בזאת כי לוח הזמנים כולל כל שלב בביצוע השמאות, לרבות תיאום מול הדיירים ככל הנדרש, ולמעט אם קבעה הוועדה אחרת מראש ובכתב.
- ג. במידה וראה השמאי כי מחמת סיבות שאינן תלויות בו או מחמת כל סיבה אחרת, צפויה ביצוען והשלמתן של העבודות להתעכב מעבר לזמן הקבוע לעיל, יפנה למהנדס המועצה ו/או לגורם האחר מטעמו בבקשה למתן אורכה, והם יחליטו - על פי שיקול דעתם הבלעדי - אם לאשר אורכה.
- ד. מובהר בזאת כי הקביעה אם מדובר בסיבה שאין עליה שליטה של השמאי כאמור בסעיף 8(ג) הינה בסמכותו ושיקול דעתו הבלעדיים של המהנדס או של מי אשר יוסמך לכך על ידו.
- ה. השמאי מתחייב כי בכל מקרה בו יבצר ממנו, ו/או ממי מעובדי משרדו למלא את תפקידו, הדבר לא יפגע בביצוע העבודות או במתן השירותים ואף לא בלוחות הזמנים הקבועים בפרק זה.
- ו. על אף האמור לעיל, מובהר כי ככל שייקבעו בחוק לוחות זמנים שונים לעריכת שומות היטל השבחה, יהיה השמאי מחוייב ללוחות הזמנים שייקבעו בחוק, אף אם הם יהיו שונים מלוחות הזמנים המצויינים בפרק זה.
- ז. לעניין זה יובהר כי בכל מקרה יחוייב השמאי לעמוד בזמנים שהוועדה מחוייבת לעמוד בהם לעניין הוצאת היתרים ואישורים על פי הוראות חוק התכנון והבניה **תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק")**, ולא יעכב את הוצאות השומות באופן שיימנע מהוועדה לעמוד בזמנים הקבועים בחוק כאמור לעיל.

התמורה

9. א. בתמורה לביצוע כל השירותים במהלך תקופת הסכם זה לרבות החומרים הדרושים לצורך כך, תשלם הוועדה לשמאי תמורה על פי התעריפים המפורטים בטבלה המצורפת למסמכי המכרז כמסמך א' בניכוי ההנחה כפי שיעור ההנחה שהוצע על ידי השמאי, בטופס ההצעה (הגדרת שיעור ההנחה).

- ב. מודגש כי שכר הטרחה המפורט במסמך א' לעיל כולל ייצוג בישיבה הראשונה בפני שמאי מכריע / ועדת ערר.
- ג. במידה והיטל ההשבחה יהיה נמוך יותר משכר הטרחה, התמורה תעמוד על 50% מגובה שכ"ט המאושר.
- ד.
- (1) **שיערוך (חידוש שומה תוך תקופה של 3 שנים מיום שנערכה) -**
בהתאם לתעריף הבסיס בעלות של 30% מהתמורה עבור השומה המקורית.
- (2) השיערוך ייערך למועד שאליו התייחסה השומה המקורית, אלא אם חל שינוי בנסיבות כגון אישורה של תוכנית חדשה החל על הנכס נשוא השומה.
- ה. **חוות דעת שמאיות משפטיות ו/או מעין משפטיות -**
עבור עריכת חוות הדעת לצורך הגשה במסגרת משפטית או כשהיא ערוכה לצורך הגשה לבית משפט או מוסד מעין משפטי (כולל תצהיר או פרטי מומחה) – לא תשולם כל תוספת.
- ו.
- (1) **תביעות לפי סעיף 197, דמי שימוש, לוח שומה, נכסים מיוחדים ועבודות חריגות בהיקפן -** לפי הצעות מחיר.
- (2) מודגש בזאת כי הוועדה רשאית לצאת בנוהל הצעות מחיר עבור תביעות לפי סעיף 197 בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תשמע כל טענה מהשמאי בעניין זה כנגד המועצה.
- ז. **שומות למגרשים סמוכים במקרים חוזרים -**
שומות למגרשים סמוכים באותו ייעוד במקרים חוזרים - הסכום לתשלום הנו עבור המגרש הראשון בהתאם לתעריף המוצע בטבלה ו - 50% (חמישים אחוזים) לכל מגרש דומה נוסף.
- ח. **יעוץ נוסף/ יעוץ כללי -** השירות יינתן ללא תשלום שכ"ט.
10. הסכומים המפורטים בטבלת המחירים **(מסמך א')** אינם כוללים תשלומים בגין ההוצאות המיוחדות הבאות: מדידות, הכנת מפות, הכנת תכניות, צילומים, עריכת תרשימים, חוות דעת מומחים בבעיות ספציפיות, אגרות מידע, אך כוללים נסחי רישום בטאבו.
11. לסכומים המפורטים בטבלת המחירים **(מסמך א')** יתווסף מע"מ כדין.
12. **מודגש כי הוועדה רשאית לפצל את העבודות לפי שיקול דעתה הבלעדי בין השמאי ובין שמאים אחרים אשר מספקים שירותי ייעוץ ושמאות לוועדה.**
13. הוועדה רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע לשמאי על פי חוזה זה, כל חוב, בין קצוב בין שאינו קצוב, המגיע לה מהשמאי על פי חוזה זה או על פי כל חוזה אחר שביניהם או על פי כל דין. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הוועדה לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.
- 14.

- א. עד ליום ה - 5 לחודש קלנדארי יגיש השמאי למהנדס הוועדה דו"ח פעולות השמאי בחודש שקדם כמפורט להלן בס"ק ד' עם חשבון מפורט בו יכללו אך ורק סכומים בהתאם להוראות הסכם זה.
- ב. לאחר בדיקת החשבון ואישורו ע"י גזבר המועצה המוסמך לכך ישולם החשבון, בשינויים או ללא שינויים לפי קביעת הגזבר.
- ג. בדיקת החשבון ואישור בשינויים או בלא שינויים יעשה בתוך 30 ימים מיום קבלת החשבון.
- ד. (1) השמאי יעביר דיווח פעילות מפורט, הכולל גוש / חלקה / סוג הפעילות חודשי מידי כל חודש קלנדרי יחד (בצירוף) עם הגשת החשבונית החודשית בכל אורך תקופת החוזה וכן בתקופת הארכה.
- (2) דו"ח זה יכלול את כל השירותים באופן מפורט ראה סעיף ד' שניתנו ע"י השמאי לוועדה, במשך החודש הקלנדרי הקודם בגינו הוגש החשבון לתשלום.
- (3) דיווח הפעילות יכלול את כל הפעולות והשירותים שבוצעו ע"י השמאי עבור המועצה ו/או הוועדה בצורה מפורטת.
- ה. במידה והשמאי יידרש לטפל בבקשות באופן מתמשך, יהיה על השמאי להגיש חשבון מצטבר המציג את התשלומים הקודמים בכל דרישת תשלום חדשה.
- ו. התמורה תשולם לשמאי אחת לחודש, בכפוף לאישור החשבון ע"י מהנדס הוועדה כאמור בסעיף 14 ב' לעיל, בתנאי תשלום של שוטף + 35 יום מיום אישור החשבון.
15. א. מוסכם בין הצדדים כי השמאי לא יהא זכאי לדרוש מהמועצה תמורה נוספת שאינה מצויינת במפורש בהסכם, ובכלל זה תוספות בגין הפרשי הצמדה למדד, למעט הצמדה חד פעמית בתחילת כל תקופת הארכה של ההסכם, וכי השמאי לא יהיה זכאי להחזר הוצאותיו בכל הקשור לביצוע השירותים על פי הסכם זה.
- ב. מובהר בזאת כי התמורה לשמאי תהיה קבועה בהתאם להוראות הסכם זה בלבד, ולא תשתנה כתלות בגורמים כגון מורכבות העבודה, אופי העבודה, מידת הדחפויות בביצוע העבודה, משך זמן ביצוע העבודה וכיו"ב.
16. מוסכם כי איחור בתשלום כל חשבון בתקופה של עד 30 יום נוספים מיום אישור החשבון לא יחייב את המועצה בתשלום הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכי רק פיגור העולה על 90 יום מיום אישור החשבון יזכה את השמאי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית רגילה הנהוגה אצל חשב משרד האוצר.
17. **העדר יחסי עובד מעביד**
- א. השמאי מתחייב לבצע את כל ההתחייבויות שלקח על עצמו בצורה דייקנית ומושלמת ולשביעות רצון של המועצה ושל הוועדה.
- ב. הצדדים מסכימים ומצהירים בזה כי לא יהיו בין השמאי ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ובין המועצה ו/או הוועדה, יחסי "עובד – מעביד" וכי מעמדו של השמאי עפ"י הסכם זה הוא מעמד של "שמאי עצמאי" או "נותן שירות קבלני" על כל הכרוך והמשתמע מכך.
- ג. עובדי השמאי ימצאו תחת פיקוחו, השגחתו, ביקורתו ואחריותו של השמאי בלבד והשמאי בלבד יישא בכל ההוצאות הכרוכות והקשורות במתן השירותים על פי מסמכי ההסכם לרבות תשלום שכר עבודה, זכויות סוציאליות ותשלומים אחרים כנדרש על פי כל דין. כמו כן מתחייב השמאי לקיים בכל תקופת תוקפו של הסכם זה לגבי עובדיו, שיועסקו במתן השירותים, את האמור בכל דין ולמלא אחר כל האמור בחוקי העבודה.

ד.

- (1) עם החתימה על הסכם זה מאשר השמאי בזאת כי ידוע לו שהתמורה שהוסכמה בינו לבין הוועדה בעד השירותים שהוא מגיש לה, נקבעה בהתבסס על ההנחה וההסכמה כי לא מגיעים לו, ולא יגיעו לו, בגין העסקתו ו/או סיום העסקתו, תשלומים נוספים כלשהם, לרבות כל תנאים סוציאליים שהם (חופשה שנתית, דמי הבראה, קופת תגמולים ופיצויי פיטורים, או ביטוח פנסיוני וכיו"ב). ושלא תהיינה לוועדה עלויות נוספות כלשהן בגין העסקתו (דמי ביטוח לאומי, מס מעסיקים וכיו"ב).
- (2) נוכח האמור מוסכם, והשמאי מאשר כי התמורה עליה הוסכם בין הצדדים היא העלות המלאה, הכוללת והבלעדית שתהיה למועצה ו/או לוועדה בכל הקשור בשירותים שהשמאי יגיש להן.

ה.

- במקרה, שעל אף האמור בהסכם זה ועל אף הצהרותיו המפורשות של השמאי שאין בין השמאי ו/או מי מעובדיו יחסי עובד – מעביד, תקבע ערכאה שיפוטית מוסמכת שנוצרו יחסי עובד- מעביד בין המועצה ו/או הוועדה לבין השמאי ו/או מי מעובדיו, אזי יחולו ההוראות הבאות כמפורט להלן:
- (1) התמורה בגין מתן השירותים תקטן רטרואקטיבית ב- 40% (להלן – התקבול-התמורה בגין מתן השירותים לאחר הקטנה רטרואקטיבית) וזאת בשונה מהתמורה הנקובה לעיל.
- (2) 60% מהתקבול ייחשב כשכר ו- 40% מהתקבול ייחשב כמקדמה על חשבון תשלומים להם היה השמאי ו/או מי מעובדיו זכאי, ככל שיקבע כי השמאי היה זכאי להם, כגון: תוספת יוקר, שעות נוספות, דמי הבראה, דמי חגים, הוצאות נסיעה, ביטוח לאומי, ביטוח בריאות וכל התשלומים הסוציאליים, ככל שחלו ו/או חלים ו/או שיחולו על המועצה ו/או על הוועדה לפי כל דין ו/או הסכם, החל מיום תחילת מתן השירותים ועד למועד הקובע.
- (3) במקרה כאמור, השמאי מתחייב להשיב למועצה ו/או לוועדה, בהתאמה, את כל תשלומי היתר שקיבל מעבר למגיע לו, לרבות מע"מ, היינו, את ההפרש בין התמורה ששולמה לו כעצמאי לבין התקבול שהגיע לו כשכיר, החל ממועד תחילת מתן השירותים ועד למועד השבת הכספים בפועל, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה או בתוספת ריבית בשיעור של 6% לשנה, ממועד קבלת התמורה, לפי הגבוה מבין השנים.
- (4) השמאי ישפה ויפצה את המועצה ואת הוועדה על כל הוצאה ו/או תשלום שייגרמו לה עקב האמור, לרבות הוצאות משפטיות, מיד עם דרישתן הראשונה.

18. אחריות

- א. מוסכם בזה בין הצדדים כי האחריות הבלעדית, כלפי המועצה, עבור ביצוע השירותים המוטלים על השמאי בהסכם, תחול על השמאי ולפיכך, דו"חות של המועצה ו/או בסיס נתונים כלשהו של המועצה ו/או מסמכים אחרים הקשורים בביצוע השירותים ו/או אשר הוכנו ע"י השמאי על פי הסכם זה, לא ישחררו את השמאי מאחריות המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על המועצה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות השירותים ו/או הדו"חות או המסמכים האמורים.
- ב. השמאי יהא אחראי אחריות מלאה ובלעדית לכל הוצאה, תשלום, הפסד, נזק, לרבות נזק פיננסי טהור, אובדן ו/או פגיעה שיגרמו לכל גוף ולכל רכוש של כל אחד מהמועסקים על ידו בקשר עם הסכם זה, ושל כל אדם אחר אשר יפגע עקב מעשה או מחדל של השמאי או מי מטעמו, לרבות המועצה ו/או הוועדה עובדיהן ו/או כל גורם אחר מטעמן ולרבות כל בר רשות וכל צד שלישי ולרבות בגין רשלנות של השמאי במתן השירות.
- ג. השמאי מתחייב לנקוט על חשבונו בכל אמצעי למניעת כל נזק, אובדן ו/או פגיעה כאמור לעיל.
- ד. השמאי מתחייב לשפות את המועצה ו/או את הוועדה ולפצות אותן בכל סכום תביעה, חיוב, הוצאה, נזק, או הפסד שתחויב המועצה ו/או הוועדה לשלם למאן דהוא על פי החלטה של ועדת ערר או פסק דין של בית משפט מוסמך או בהתאם להכרעת בורר, בגין העניינים המנויים בסעיף 18א' לעיל, או אם שולם כל סכום על ידי המועצה ו/או על ידי הוועדה בפועל בקשר לכל נזק שנגרם לו ו/או בגין כל נזק שיטען לו כאמור לעיל, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, מיד עם דרישתן הראשונה של המועצה ו/או הוועדה.
- ה. מוסכם כי ככל ויקבע על ידי ועדת ערר ו/או בית משפט כי נישום שילם למועצה ו/או לוועדה כספים ביתר, תהא המועצה ו/או הוועדה רשאית לקזז כל סכום ששולם לשמאי בשל כך מכל תשלום המגיע לו מאת המועצה ו/או מאת הוועדה.

19. ביטוחים

- א. מבלי לגרוע מאחריות השמאי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השמאי לערוך ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת ההסכם, לרבות בתקופת ההארכה אם יוארך ההסכם, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, לכל הפחות את הביטוחים המפורטים במסמך ה' "אישור עריכת ביטוחים" המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו, על כל תנאיו (להלן: "אישור עריכת הביטוח" ו/או "ביטוחי השמאי"), ולעניין האמור בסעיף 4 לאישור עריכת הביטוח (ביטוח אחריות מקצועית), מתחייב השמאי להמשיך ולקיים מדי שנה את הביטוח כאמור כל עוד קיימת אחריותו עפ"י הסכם זה ו/או כל עוד יש לו אחריות עפ"י כל דין.
- ב. עריכת ביטוחים על ידי השמאי או העדרם לא תיגרע בדרך כלשהי מחבות השמאי על פי הסכם זה או על פי כל דין.
- ג. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח "מועצה אזורית עמק הירדן" וכן "הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן, עובדיהן וכל הבא מטעמן" (בתוספת סעיף אחריות צולבת בביטוחי אחריות כלפי צד שלישי ואחריות מקצועית).
- ד. ללא כל דרישה מצד הוועדה מתחייב השמאי להמציא, לפחות 15 ימים טרם תחילת תוקפו של ההסכם, את אישור עריכת הביטוח, עפ"י מסמך ה' המצ"ב להסכם זה, כשהוא חתום על-ידי מבטחו וכשהוא כולל בין השאר:

(1) אישור שקיים ביניהם הסדר לתשלום הפרמיות.

(2) אישור שבכל מקרה של שינוי ו/או ביטול הפוליסה- השינוי/ הביטול לא ייכנס לתוקף בטרם חלפו 60 ימים מיום מתן הודעה על כך במכתב רשום גם למבוטח וגם למועצה.

ה. מוסכם כי אין בהמצאת אישור עריכת הביטוח ו/או בבדיקתו ו/או באי בדיקתו בכדי להוות אישור בדבר התאמתו לנדרש ו/או בכדי לגרוע מאחריותו של השמאי על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין ו/או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המועצה ו/או על מי מטעמן.

ו.

(1) למען הסר ספק גבולות האחריות המפורטים בהסכם באישור עריכת הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השמאי, ועל השמאי לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם.

(2) השמאי מצהיר ומאשר כי הוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה ו/או הוועדה ו/או מי מטעמן, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

ז. השמאי מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים, לשלם את הפרמיות עבור ביטוחיו במועדן, כי בקרות מקרה ביטוח לפעול למימושן של הפוליסות, וכי לא יעשה כל מעשה שיש בו כדי לצמצם או להפקיע את תוקף הביטוחים.

ח. הפר השמאי את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המועצה ו/או הוועדה, יהיה השמאי אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המועצה ו/או הוועדה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.

ט. מוסכם כי השמאי יישא לבדו בסכומי ההשתתפות העצמית במקרה ביטוח. י. בכל מקרה בו תיאלץ הוועדה לשלם את דמי ההשתתפות שבפוליסת הביטוח ו/או כל תשלום אחר אשר השמאי חייב לשאת בו – מתחייב להחזיר מיידי למועצה ו/או לוועדה את הסכום שיידרש על ידי מי מהן.

יא.

(1) לא יאוחר ממועד תום תוקף ביטוחי השמאי, מתחייב השמאי להפקיד בידי המועצה את אישור עריכת הביטוח בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת.

(2) השמאי מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חלה עליו חובת עריכת ביטוחים כאמור בסעיף י(1) שלעיל.

יב. בכל פעם שמבטחו של השמאי יודיע למועצה ו/או לוועדה כי איזה מביטוחי השמאי עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסופא לאישור עריכת הביטוח, מתחייב השמאי לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 15 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

יג. השמאי פוטר את המועצה ו/או את הוועדה ואת הבאים מטעמן מכל אחריות לאובדן ו/או לנזק העלול להיגרם לרכוש ו/או ציוד מכל מין וסוג שהוא, אשר הובא על ידי השמאי ו/או על ידי מי מטעמו, לחצרי המועצה והוועדה ו/או לסביבתם ו/או המשמש את השמאי לצורך השירותים, וזאת גם אם בוטח על ידו וגם אם לא, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. סעיף אחריות.

יד. השמאי מתחייב לגרום לכך כי הוראות פרק זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו וקבלני המשנה שלו, ויוודא כי הסידורים הנדרשים למימוש הוראות פרק זה, יבוצעו הן במסגרת ביטוחיו והן במסגרת ביטוח קבלני המשנה שיועסקו על ידו (אם בכלל).

טו.

- (1) השמאי מתחייב לדאוג לכך כי בחוזי ההתקשרות שיערוך, אם בכלל, עם קבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות הביטוח על פי נספח ביטוח זה, באופן מלא.
- (2) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השמאי הוא הנושא באחריות כלפי הוועדה ביחס למתן השירותים במלואם לרבות שירותים שינתנו על ידי שמאי משנה, והוא אחראי לשפות ו/או לפצות את המועצה ו/או את הוועדה בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם, במישרין ו/או בעקיפין עקב שירותים שינתנו על ידי קבלן משנה, אם ייגרם, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה באיזו מן הפוליסות דלעיל ובין אם לאו. סעיף אחריות

סודיות וזכויות יוצרים:

.20

- א. השמאי ועובדיו מתחייבים לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע והמידע מכל מין וסוג, אשר יגיע לידיהם בין בעל פה ובין בכתב, בין בצורה ישירה ובין עקיפה, השייך או הנוגע בכל צורה ואופן לפעילות המועצה ו/או הוועדה, לרבות כרשות ציבורית, עסקית וכמעסיקת עובדים, ולרבות מידע בדבר טכניקות וטכנולוגיות, שיטות עבודה, מקורות מימון ותנאיהם, תנאי עבודה, שכר, תוכניות, מפרטים, נתונים, וכל מידע אחר הנוגע למועצה ו/או לוועדה ו/או לעובדיה ו/או לתושבים בתחומן (להלן – "המידע").
- סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- ב. עוד מתחייבים השמאי ועובדיו, לא לגלות את המידע לאחרים ולא לאפשר גילוי על ידי אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט לצורך קיום הוראות הסכם זה, וזאת הן בתקופת הסכם זה והן לאחר סיומו, מכל סיבה שהיא, ללא הגבלה בזמן, והכל למעט מידע שיש חובה לגלותו על פי הדין, ו/או מידע אשר הפך להיות נחלת הכלל.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- ג. עוד מתחייב השמאי להחתים את עובדיו וכל הבאים מטעמו, להם יימסר המידע, על התחייבות סודיות בהתאם להוראות הסכם זה.
- ד. השמאי מצהיר ומתחייב שכל המידע ישמר אצלו בבטחה וכי ינקוט בכל האמצעים הדרושים לשם שמירתו.
- ה. מובהר כי זכויות היוצרים בכל התוצרים הנובעים כתוצאה ממתן השירותים עפ"י הסכם זה, שייכים למועצה ו/או לוועדה בלבד.
- ו. השמאי מצהיר בזאת כי ידוע לו כי כל הפרה מצידו או מצד מי מטעמו של התחייבויותיו בפרק זה, תגרום לוועדה לנזק כבד, ובנסיבות אלה יהא עליו לפצות את המועצה ו/או את הוועדה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או אובדן רווחים שייגרמו למועצה ו/או לוועדה ו/או עשויים להיגרם לוועדה עקב הפרת התחייבויות מהתחייבויותיו כאמור, וזאת מבלי לפגוע בזכותן של המועצה ו/או הוועדה לקבל כל סעד אחר או נוסף על פי כל דין.
- ז. התחייבויות השמאי לפי פרק זה תעמודנה בתוקף החל מיום חתימת הסכם זה ללא הגבלה בזמן ותישארנה בתוקף גם לאחר תום תוקפו של הסכם זה ו/או ההתקשרות ו/או המגעים שבין הצדדים.

נאמנות ומניעת ניגוד עניינים

.21

- א. השמאי מתחייב כי הוא וכל הפועל מטעמו יפעלו בתום לב ובאורח סביר, מקצועי ומיומן, כפי שניתן לצפות מנותן שירות ברמתו ובכישוריו, לשם השגת יעדי ההתקשרות עמו.

.ב.

(1) השמאי וכל מועסק אחר מטעמו לא ימצא במצב שבו יהיו ניגוד בין אינטרסים אישיים שלו לבין אינטרסים של המועצה או הועדה, וחלה על השמאי חובת גילוי מוחלטת לגבי נגיעה אישית שתהא לו ו/או למי ממועסקיו בכל עניין הקשור למועצה ו/או לועדה.

(2) למען הסר ספק, מתחייב השמאי להימנע מכל פעילות אשר יש בה משום ניגוד אינטרסים עם המועצה ו/או עם הועדה המכוונת לטובת הפקת הנאה אישית.

ג. השמאי יקפיד על מילוי מסמכים ומתן הצהרות, והכל לפי נוהל לבדיקה ולמניעה של חשש לניגוד עניינים בהעסקת יועצים חיצוניים ברשויות המקומיות (http://www.moin.gov.il/ChozreiMancal/201102_8.pdf). טרם תחילת ההתקשרות יחתום השמאי על השאלון והתצהיר כתנאי לתחילת העבודה לפי הסכם זה. נמצא כי השמאי עלול להימצא בניגוד עניינים לפי הוראות הנוהל, תהיה המועצה רשאית להפסיק ההתקשרות מבלי שייחשב הפרת ההסכם.

22. סמכות שיפוט

לבתי המשפט במחוז הצפון בלבד תהיה הסמכות המקומית הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו.

23. שונות

א. המועצה והועדה שומרות על זכותן להתקשר עם שמאים נוסף/ים לפי בחירתן ובהתאם לצורך ולנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעתן הבלעדי של המועצה ושל הועדה ומבלי שהדבר ייחשב כהפרה של הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה.

ב. השמאי יחליף את עובדיו אשר מעניקים לועדה שירות על פי הסכם זה, ככל והוועדה תורה לו לעשות כן ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הועדה.

ג. השמאי יתעד את השירותים הניתנים למועצה ו/או לועדה במסגרת יומן מתן שירותים אשר יכלל את פרטי השירותים, מועדם ומשך זמן מתן השירות.

ד. כל התוכניות, המסמכים, החשבונות הצילומים הנוגעים להסכם זה ולשירותים הניתנים ע"י השמאי, או מי מטעמו, הינם רכושה הבלעדי של המועצה ושל הועדה, ואין השמאי רשאי להשתמש בהם או בהעתיקיהם או למוסרם לשימוש ו/או לפרסום צד ג כלשהו.

ה. ספרי המועצה והוועדה וחשבונותיהן ישמשו ראיה מכרעת בנוגע לתשלומים ששולמו לשמאי.

ו. תיאום שירותי השמאי יהיה למול מהנדס המועצה, או מי מטעמו.

ז.

(1) המועצה ו/או הוועדה יהיו רשאיות בכל זמן לפקח ולהשגיח על מתן השירות וכן לבדוק את הפעולות שנעשות על ידי השמאי במתן השירות ובאיזו מידה הוא עומד בתנאי ההסכם.

(2) מודגש בזאת כי כל פיקוח אשר נעשה ע"י המועצה ו/או ע"י הוועדה הינו פיקוח במסגרת יחסי שמאי עצמאי למול מזמין השירות.

ח. תנאי הסכם זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו והמועצה ו/או הוועדה לא תהא קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

- ט. כל ויתור, הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב, ובחתימת שני הצדדים.
- י. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי הסכם זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא להסכם זה.
- יא. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כשנתקבלה 72 שעות לאחר שישלחה מבית דואר בישראל, ואולם אם נשלחה הודעה בדוא"ל או באמצעות הפקסמיליה תחשב כהודעה שהתקבלה במועד המשלוח אלא אם יוכיח השמאי כי לא נתקבלה בכלל, או באותו מועד.

ולראייה באנו על החתום,

השמאי

מועצה אזורית עמק הירדן