

מכרז מס' ב-16/01
נספח ד'
הסכם ניהול התחזוקה

תוכן עניינים

4	מבוא, הגדרות ונספחים	1.
9	התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים	2.
23	הנהלת המתחם	3.
27	התחייבויות המשרד	4.
27	התמורה	5.
36	תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה	6.
38	החניון	7.
38	שינוי בהיקף השירותים	8.
39	שירותים נוספים - ביצוע עבודה שאינה כלולה בהגדרת השירותים	9.
41	שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים	10.
41	היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה	11.
42	התקשרות עם נותני שירותים	12.
48	ערבות	13.
50	העסקת עובדים על ידי חברת הניהול ונותני השירותים	14.
59	דיווח	15.
59	תקופת ההסכם	16.
60	מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי	17.
61	רשימות כניסה והרחקת עובדים	18.
62	בטחון	19.
63	מניעת הפרעות, אחריות וביטוח	20.
64	הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים	21.
66	מסירת המתחם והמתקנים	22.
68	הפרת ההסכם	23.
73	הסבת ההסכם	24.
74	ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול	25.
75	העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול	26.
75	זכות קיזוז ועכבון	27.
76	ויתורים	28.
77	ניהול פנקסי חשבונות	29.
77	סודיות	30.
78	סמכות שיפוט	31.
79	שונות	32.

נספחים:

- נספח ד' (1) - נוסח כתב שמירת סודיות – חברת הניהול / נותן השירותים.
- נספח ד' (2) - הצהרת עובד של חברת הניהול/ של נותן שירותים על שמירת סודיות.
- נספח ד' (3) - הנהלת המתחם.
- נספח ד' (4) - הסדרי חניה.
- נספח ד' (5) - נספח / מיפרט אחזקה, גינון והדברה.
- נספח ד' (6) - נוסח כתב ערבות.
- נספח ד' (7) - נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול/

חוזה ניהול תחזוקה שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: _____ (להלן - "היזם")

מצד אחד

לבין: _____ (להלן – "המשרד")

מצד שני

הואיל והמשרד מחזיק ביחידה/ות במתחם כהגדרתו להלן ;

והואיל ובמסגרת מכרז מספר ב- 01/16 שפורסם על ידי מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי – חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה – מינהלת הבינוי הממשלתי (להלן: "המכרז"), נבחר היזם להעניק, בין היתר, שירותי ניהול לתפעול ולתחזוקה של המתחם כמוגדר להלן ;

והואיל וכל מסמכי המכרז, לרבות עדכונים והבהרות שהוצעו לו על ידי עורך המכרז ולרבות הצעתו של היזם במכרז, על צרופותיה (בין אם צורפו להסכם זה בפועל ובין אם לאו), מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "מסמכי המכרז");

והואיל ובמסגרת המכרז נקבע שהיזם יחתום על חוזה ניהול תחזוקה מפורט עם כל משרד ממשלתי וגוף ציבורי אשר שוכן במתחם.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

1.1 המבוא לחוזה זה, נספחיו ומיסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"חברת הניהול"	היזם ו/או חברת _____, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול של התפעול והתחזוקה האמורים בהסכם זה להלן וביתר מסמכי המכרז ואשר אושרה ע"י הדיור הממשלתי, כמפורט במסמכי המכרז, שניהם ביחד ולחוד.
"אחראי תפעול"	נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות ולגביה.
"המבנה" או "המתחם"	המבנה, אשר יבנה על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 901 לפי תכנית בנין עיר מפורטת מספר ג/20563 (לעיל ולהלן – "התב"ע"), לרבות קרית הממשלה, יחידת בזק, החניון וכל שטח אחר או נוסף, שיוגדר כחלק ממנו מידי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי ושיועבר לאחריות חברת הניהול לצורך מתן שירותי ניהול תחזוקה בהתאם להסכם זה.
"קרית הממשלה"	המתחם, למעט השטח של יחידת בזק.
"החצרות"	כל חצר, גינה ושטח פתוח אחר מסביב למבנה ו/או הנכלל במתחם.
"החניון"	החניון המצוי בשטח המבנה, אשר לגביו יחולו, בין היתר, הוראות נספח הסדרי החניה, <u>נספח ד' (4)</u> להסכם זה.
"יחידת בזק"	שטח של עד 300 מ"ר שיבנה בחניון התת קרקעי במתחם או בכל מיקום אחר במתחם שייקבע על פי הנחיית המזמין.
"משתמש" או "משרד" או "משרדים"	משרד ממשלתי, יחידה ממשלתית, יחידת סמך או כל דייר אחר אשר הדיור הממשלתי העמיד לרשותו חלק מן המבנה, והכל כפי שימסר ליזם מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
<p>"הדיור הממשלתי" או "המזמין"</p>	<p>מינהל נכסי הדיור הממשלתי - חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי, במשרד האוצר (לרבות משרד החשב הכללי במשרד האוצר ו/או כל גוף הממונה עליו).</p>
<p>"נציג הדיור הממשלתי"</p>	<p>נציג הדיור הממשלתי לצורך הסכם זה הינו ממונה ניהול התחזוקה הארצי או מי שיתמנה מעת לעת על ידי מנהל מינהל נכסי הדיור הממשלתי לשמש כנציג כאמור.</p>
<p>"המועד הקובע" או "היום הקובע"</p>	<p>המועד שיקבע נציג הדיור הממשלתי כמועד שבו תתחיל חברת הניהול לבצע את השירותים במתחם.</p>
<p>"זכיון"</p>	<p>זכיון קפיטריה, זכיון חדר כושר וכל גורם אחר, ככל שיהיו כאלה, הנותן למשרדים בתחומי המבנה שירותים כגון: שירותי מזנון ומכונות שירות.</p>
<p>"ועדת המכרזים"</p>	<p>ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של מינהלת הבינוי הממשלתי או כל וועדת מכרזים אחרת שתבוא במקומה כאחראית על המכרז או כאחראית על ביצוע חוזה זה.</p>
<p>"יחידה"</p>	<p>שטחים בתוך המבנה שהינם בשימוש משתמש מסויים.</p>
<p>"שטח חברת הניהול" או "שטחי חברת הניהול"</p>	<p>שטחים במבנה, אשר הוקצו לשימוש של חברת הניהול כברת רשות בלבד לצורך מתן שירותי הניהול למתחם, כמפורט בהסכם זה להלן.</p>
<p>"נציגות הדיירים"</p>	<p>נציגות של המשרדים/משתמשים, כפי שיקבע מעת לעת ע"י הדיור הממשלתי.</p>
<p>"מנהל המתחם" או "אב הבית" או "מנהל הבית"</p>	<p>מנהל מתחם, אשר יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור נציגות המשרדים והמשתמשים, כאמור בסעיף 3.2 להלן לרבות נציגיו ו/או עוזריו ו/או מי מטעמו.</p>

המונח

ההגדרה

קצין הביטחון אשר ימונה למתחם כאמור בסעיף 3.3 להלן.	"קב"ט המתחם" או "קצין הביטחון" או "הקב"ט"
מי שימונה / תמונה לשמש כמנהל/נית המתחם, כאמור בסעיף 3.4 להלן.	"מנהלנית"
מנהל המתחם, קב"ט המתחם והמנהלנית, כאמור בסעיף 3 להלן.	"הנהלת המתחם"
כל מסמך אשר יפרט את השירותים שיינתנו על ידי נותני השירותים השונים למתחם.	"המפרט"
כל גוף לרבות קבלן משנה מטעמו, יועץ או מומחה אשר יבצע חלק מהשירותים בקשר למתחם (לרבות ציוד, תוכנה, ומתקנים המשרתים את המבנה או את השירותים הניתנים לו) מטעם, בהנחיית או בפיקוח חברת הניהול כמפורט בהסכם זה להלן.	"נותן שירותים" או "קבלן משנה"
הקב"ט האחראי על הביטחון במשרד האוצר וגם על קריות הממשלה.	"קב"ט האוצר"
מיכלול פעולות האחזקה, הניקיון, הגינון, ההדברה, השמירה ואבטחה (ככל שיבוצעו על ידי חברת הניהול, כאמור בהסכם זה) ותיפעול המוקד הדרושים, על מנת לאפשר שימוש נאות במתחם לשביעות רצונם של המשתמשים ועל מנת לשמור על המתחם במצב תקין וראוי לשימוש, הכל ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.	"שירותי התחזוקה"

המונח

ההגדרה

"שירותי הניהול"

שירותי ניהול, פיקוח ובקרה על ביצועם של מכלול שירותי התחזוקה, לרבות נשיאה באחריות מלאה וכוללת לביצוע ולרבות ביצוע כל יתר המטלות והמשימות המוטלות על חברת הניהול עפ"י הסכם זה ו/או נספחיו.

"השירותים"

שירותי התחזוקה ושירותי הניהול.

"שעות הפעלה

בימים ראשון עד חמישי - השעות שבין 7:00 - 18:00, בערבי מועדי ישראל - השעות בין 7:00 – 14:00.

"רגילות"

"שעות הפעלה

כל שעה שאינה "שעת הפעלה רגילה".

"חריגות"

"מפעל חיוני"

כהגדרתו בחוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967 - כל מפעל או חלק ממנו, הפועל או שאפשר להפעילו לצרכי הגנת המדינה או בטחון הציבור או לקיום הספקה או שירותים חיוניים, ושאושר לעניין זה בצו על-ידי שר העבודה בהתייעצות עם שר הבטחון, ובשעת לחימה - על-ידי שר הבטחון בהתייעצות עם שר התמ"ת; וכן כל מפעל או חלק ממנו שאפשר להפעילו לצרכי קיום המשק ושפעולתו חיונית לקיום הספקה או שירותים הדרושים לציבור או ליצוא, ושר התמ"ת, אישר אותו בצו לענין זה; שר העבודה רשאי למנות ועדה לייעץ לו בענין מפעלים חיוניים.

"המאגר המאוחד"

ספריית סעיפים מתומחרים, מפרטי ביצוע ותרשימים שבשימוש משרדי הממשלה ובהוצאת חברת קבצי אור בע"מ או מי שיבוא במקומה או כל מאגר אחר שיחליף אותו על פי הוראת החשב הכללי במשרד האוצר. מובהר כי בכל מקום בו מוזכר מחירון המאגר המאוחד בהסכם זה הכוונה לנוסח המעודכן ביותר של המחירון מעת לעת. עוד מובהר כי בכל מקום בו קיימת הפניה למחירים המופיעים במחירון – הכוונה הינה למחירים, ללא כל תוספת או מקדמים.

1.3 בכפוף לאמור לעיל, חוק הפרשנות, התשמ"א – 1981 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון, ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור. לצורך פרשנות רואים את החוזה כחיקוק כמשמעותו בחוק האמור.

1.4 לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו :
נספח ד' (1) – נוסח כתב שמירת סודיות.
נספח ד' (2) – הצהרת עובד על שמירת סודיות.
נספח ד' (3) – הנהלת המתחם – בחירה ותנאי העסקה.
נספח ד' (4) – נספח הסדרי חניה.
נספח ד' (5) – מיפרט אחזקה, גינון והדברה.
נספח ד' (6) – נוסח כתב ערבות.
נספח ד' (7) – נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול.

2. התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים

2.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה לנהל את התפעול ואחזקת המתחם ולגרום לכך כי נותני השירותים יבצעו במועדם את כל השירותים, על פי המיפרטים, המיפרט הכללי (המיפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של החוזים לבנייה ולמיחשובם והועדה של מערכת הביטחון - האוגדן הכחול, בנוסח המעודכן ביותר למועד הרלוונטי) ו/או המאגר המאוחד (המחירון, לרבות המיפרטים הטכניים ותכולת הסעיפים, אם קיימת פירוט בתכולה) והסכם זה, לצורך תיפקוד תקין ונאות של המתחם והמבנה בתקופת ההתקשרות על-פי הסכם זה ולאחר מכן.

חברת הניהול מתחייבת לספק את השירותים ברמה גבוהה ונאותה כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, יכללו שירותי התפעול והתחזוקה, בין היתר, שמירת פעילות תקינה של המתחם ומערכותיו, לרבות שמירת חלקי מבנה, מערכות ו/או ציוד כאמור, בתפקודם ובתפוקותיהם כנדרש, ולרבות שדרוג שיידרש עקב מחסור בחלקי חילוף מקוריים ו/או כל סיבה אחרת שאינה מאפשרת אחזקתם כנדרש עפ"י הוראות נספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם זה.

2.2 בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיהם והנחיותיהם של נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי. בכל הקשור לשמירה, אבטחה ובטחון – תהיה חברת הניהול כפופה להנחיות והוראות קב"ט האוצר.

2.3 מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה ונספחיו, תזמין חברת הניהול את הביצוע של כל הבדיקות והביקורות שיש לבצע על פי דין, ובין היתר בדיקות הנדרשות על ידי הרשויות כולל רשות כיבוי אש, בדיקות של מתקנים כדוגמת מעליות וכל בדיקה ו/או כול נדרשים.

2.4 חברת הניהול תספק או תגרום לכך שנותני השירותים יספקו, את כח האדם הדרוש לביצוע השירותים, במספר הדרוש לשם ביצוע, תוך המועד הקבוע וכמפורט בהסכם זה ובנספחיו.

2.5 חברת הניהול תעסיק ותגרום לכך שנותני השירותים יעסיקו בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייבת חברת הניהול להעסיק ולגרום לכך שנותני השירותים יעסיקו רק את מי שיש לו רישום כאמור או הינו בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין.

2.6 **מגבלות בביצוע העבודות**

על חברת הניהול לקחת בחשבון, כי מעת לעת, יוטלו מגבלות שונות על פעולותיה בביצוע השירותים ועל התחייבויותיה הנוספות הכלולות בהסכם זה. חברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה כנגד הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בגין מגבלות כאמור ולרבות בגין מגבלות אשר יביאו להפסקות עבודה כלליות או חלקיות ו/או שיגרמו להפרעות קשות בביצוע ו/או ישנו את נוהלי העבודה או סדרי העבודה השוטפים ו/או יחייבו עבודה בשעות מאוחרות ו/או לא שגרתיות ו/או במשך מספר יממות ברציפות. ובלבד שהיו אלה מגבלות סבירות הנגזרות מפעילות המשרד.

2.7 **התאמת שרותי התחזוקה לצרכי המשרדים**

ידוע לחברת הניהול כי הפעילות במתחם מתאפיינת בתנודות חריפות ובלתי ניתנות לחיזוי בשעות ובהיקף הפעילות, ועל חברת הניהול להתאים את פעילותה לצרכי הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים והמשרד, כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה עשויה להידרש חברת הניהול לבצע עבודות בשעות לא שגרתיות ו/או מאוחרות לרבות עבודה רצופה במשך מספר יממות, ללא כל תמורה שהיא לעניין זה.

2.8 מניעת הפרעות

- 2.8.1 חברת הניהול תקיים את התחייבויותיה עפ"י הסכם זה ויתר מסמכי המכרז ותהיה אחראית לכך, שכל הפעולות והשירותים יבוצעו תוך התחשבות מקסימלית ופגיעה מזערית בפעילות השוטפת במתחם ובסביבתו ובצרכים של הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים, המשרד, עובדיהם ומבקריהם.
- 2.8.2 חברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה כנגד הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בגין הפרעות ו/או מגבלות על ביצוע העבודות והשירותים הנגרמות כאמור בסעיף זה ו/או אם כתוצאה מהן תחוייב חברת הניהול בביצוע עבודות בשעות לא שגרתיות ו/או מאוחרות.
- 2.9 חברת הניהול תמנה מתוך צוותה אחראי תיפעול אשר ירכז את כל הטיפול בקיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. אחראי התפעול ישמש כאיש קשר מטעם חברת הניהול כלפי המשרד, נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי, ירכז ויתאם את כל הפעילויות המתבצעות במתחם ובין כל הגורמים הפועלים בו וישתף פעולה עם מנהל המתחם והקב"ט. עלות העסקת אחראי התפעול ועלויות נלוות הכרוכות או קשורות בכך יהיו כלולות בדמי הניהול שתקבל חברת הניהול בגין השירותים ולא תשולם בגינה תמורה נוספת. יודגש שתפקיד זה הינו תפקיד נוסף על תפקיד מנהל המתחם.
- 2.10 חברת הניהול תעסיק מטעמה את כל נותני השירותים.
- 2.11 חברת הניהול תעסיק את מנהל המתחם, קב"ט המתחם ואת המנהלנית ותשלם את שכרם, אלא אם יורה הדיור הממשלתי ו/או המשרד אחרת. בחירת בעלי התפקידים האמורים בסעיף זה תבוצע כמפורט **בנספח ד' (3)** ועל העסקתם יחולו גם הוראות סעיף 3 להלן. למרות שחברת הניהול תהיה המעסיקה של מנהל המתחם, קב"ט המתחם והמנהלנית, יהיו בעלי התפקידים הנ"ל אחראים לפקח, בין היתר, מטעם נציגות המשרד והדיור הממשלתי, גם על פעולותיה של חברת הניהול ונותני השירותים. במקרה של קב"ט, יפקח הקב"ט על פעילויות חברת הניהול ונותני השירותים כנציג קב"ט האוצר (מובהר כי ההנחיות המקצועיות למערך האבטחה והשמירה יינתנו על ידי קב"ט האוצר).
- 2.12 לא ייכנס למתחם ולא ישתתף במתן שירותי הניהול ואספקת שירותי התחזוקה, עובד מטעם חברת הניהול או עובד מטעם נותני השירותים או מי מטעמם, ללא אישור מראש של קב"ט המתחם.

- 2.13 שירותי התחזוקה יבוצעו ע"י נותני השירותים, כמפורט בהסכם זה להלן, אולם הניהול וההשגחה על מכלול שירותי התחזוקה וכן האחריות המלאה והכוללת לביצועם תחול על חברת הניהול. האחריות כאמור תהא כלפי כל אחד מהמשרדים, כלפי נציגות הדיירים וכלפי הדיור הממשלתי, כל אחד מהם ביחד וכולם לחוד. לענין שירותי האבטחה והשמירה, תהיה חברת הניהול אחראית גם כלפי קב"ט הבניין.
- 2.14 חברת הניהול לא תהיה אחראית לשירותי התחזוקה ו/או לביצוע שירותי התחזוקה, אשר לגביהם התקשר המשרד או הדיור הממשלתי עם נותני שירותים או גופים אחרים ישירות, כגון ספקי מחשבים, טלפונים, ריהוט פנים, ציוד אור קולי וכיוצא בזה או כל ציוד אחר, אשר נרכש ישירות ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרדים (דוגמת ציוד חדר כושר) אלא אם אחזקתו תוטל על חברת הניהול, כאמור בסעיף 9.2 להלן (מובהר כי כל עוד לא הורתה נציגות הדיירים לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של הפריטים כאמור, או כל חלק מהם – לא תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בגינם).
- 2.15 במקרה, אשר בו "חברת הניהול" איננה היזם, כי אם חברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול (ואשר אושרה ע"י הדיור הממשלתי), יהיו היזם וחברת הניהול אחראים לקיום מלוא ההתחייבויות החלות על "חברת הניהול" על פי הסכם זה ו/או נספחיו ביחד ולחוד אולם הזכויות של "חברת הניהול" עפ"י הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לחברת הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 25.3 להלן ובכפוף לאמור שם. למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור משום המחאה של התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה וממילא אין בה כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם זה.
- 2.16 חברת הניהול תגרום לכך שינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים לתיפעול כולל של המתחם, המערכות, המרכיבים והמתקנים שבמבנים לרבות אחזקה, ניקיון, גינון, אבטחה (בכפוף לאמור בסעיף 12.2 להלן), ציוד ומתקנים הקשורים באלה וכן כל ציוד אחר, אשר נרכש ע"י היזם ו/או חברת הניהול, והכל כמתאים למבני משרדים מן הדרגה הראשונה ובין היתר כמפורט בנספחים להסכם זה.
- 2.17 חברת הניהול תגרום לכך שיועסקו על ידה ועל ידי נותני השירותים עובדי גיבוי לעובדים הקבועים ככל שיידרש לקיום כל המשימות, לרבות תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות מתוכננות, במועדן.

2.18 חברת הניהול תדאג לשמור על הסדר הטוב, בתיאום עם נציגות הדיירים, לרבות שילוט ולוח מודעות ותסדיר השילוט והפירסום על ידי המשתמשים הכל בכפוף להנחיות של נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי.

2.19 כל פעולות התחזוקה תירשמנה תוך הפרדה מלאה בין פעולות המתבצעות במרכיבים השונים של המתחם – בשטחי קריית הממשלה (אגב הבחנה נוספת בין פעולות המתבצעות בשטחים המשותפים שבקריה לבין פעולות המתבצעות בשטחים בתוך היחידה שבשימוש ייחודי של משתמש/משרד), בחניון וכו'. חברת הניהול תגיש לנציגות הדיירים ולמשרד דו"ח מפורט על ביצוע השירותים כאמור, על פי דרישת נציגות הדיירים או המשרד ולפחות אחת ל-3 חודשים.

2.20 בחירה והתקשרות עם נותני השירותים - חברת הניהול תתקשר עם נותני השירותים לביצוע שירותי התחזוקה בפרוייקט, באופן המתואר בסעיף 120 להלן.

2.21 חברת הניהול תהא אחראית לכך כי כל פעולותיה והפעולות של עובדיה ונותני השירותים יבוצעו על פי ובהתאם להוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תקיים חברת הניהול קשר שוטף עם כל הרשויות המוסמכות, תקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לתיפעול המתחם וביצוע שירותי הניהול ולהבטחת פעילותו השוטפת והתקנה של המתחם ושל המשתמשים וכן תוודא כי כל עובדיה, נותני השירותים, עובדיהם והיועצים והמתכננים ועובדיהם יחזיקו את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לתיפעול הבניין וביצוע השירותים המבוצעים על-ידיהם.

2.22 העדר ניגוד עניינים:

2.22.1 חברת הניהול וכל גוף קשור אליה יפעלו בנאמנות כלפי המשרד והדיור הממשלתי וימנעו מניגוד אינטרסים ו/או מחשש לניגוד עניינים בכל דרך שהיא במישרין או בעקיפין, לרבות מקבלת כל טובת הנאה ו/או קיום קשרים עסקיים מכל סוג שהוא מצד או עם צד שלישי הקשור בביצוע השירותים או בקשר עם הסכם זה.

2.22.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תיתן חברת הניהול לקבלן, לקבלני משנה, לנותני השירותים, לקבלן משנה ממונה, לכל גורם אחר הקשור במתן שירותי התחזוקה או למישהו מטעמם כל שירות בקשר להכנת הצעה לביצוע השירותים, ייעוץ, חישוב כמויות, עריכה או בדיקה של חשבונות, פיקוח או פיקוח עליון או כל שירות אחר, הקשור במישרין או בעקיפין לשירותים, בין שהשירות כאמור ניתן בתמורה ובין שניתן ללא תמורה וכן לא תקיים כל קשר עסקי, מכל מין וסוג שהוא, עם מי מבין הגורמים כאמור.

2.22.3 חברת הניהול לא תתקשר עם נותן שירותים אם לחברת הניהול, או לכל גוף קשור אליה או מי מהבעלים, הדירקטורים או המנהלים של כל אחד מאלה, ביחד או לחוד (להלן – "בעלי הזכויות") בעלות (בכל שיעור שיהיה) בנותן השירותים או שיש לבעלי הזכויות, יכולת להשפיע על ניהול העסקים של נותן השירותים.

2.22.4 אם יוצרו קשרים עסקיים בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים הקשורים למזמין ו/או למשרד או אם יקרה מצב של ניגוד עניינים או מצב של ניגוד עניינים אפשרי בין הפעילויות של חברת הניהול במסגרת הסכם זה לבין פעילויות אחרות שלה או של בעלי הזכויות או בגוף הקשור לה (לרבות בנוגע לבעלות ו/או הניהול בנותן שירותים), תפנה חברת הניהול לדיוור הממשלתי באופן מיידי ותעדכן אותו בדבר כל פרטי הדבר. חברת הניהול תפעל תוך תקופת הזמן שתיקבע ע"י הדיוור הממשלתי, לפי הנחיותיו עד כדי ביטול הסכם זה או הסכם עם נותן שירותים או כל פעילות אחרת עם צד שלישי כלשהו כדי למנוע פעילויות דלעיל - במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים כאמור.

2.22.5 "גוף קשור" - בהסכם זה משמעו - חברת בת או חברת אם של חברת הניהול, או כל חברה מסונפת לה, או כל חברה קשורה לה, או כל יחיד או שותפות שאחד השותפים בה (או יותר) הינו במישרין או בעקיפין, בעל מניות בחברת הניהול ו/או בעל שליטה בו ו/או מחזיק אמצעי שליטה בה.

2.23 שטחי חברת הניהול :

2.23.1 לצורך קיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, ולצורך זה בלבד, יעמידו הדיוור הממשלתי ונציגות הדיירים לרשות חברת הניהול, מעת לעת, שטחים במבנה כבדת-רשות בלבד.

2.23.2 מודגש כי אין לחברת הניהול ולא יהיו לה זכויות כלשהן בשטחים האמורים פרט לזכות שימוש לצורך ביצוע תפקידיה ללא זכות חזקה וזאת כל עוד הדיוור הממשלתי מסכים לכך.

2.23.3 לנציג הדיוור הממשלתי הזכות להודיע לחברת הניהול על ביטול זכות השימוש בשטחים כאמור, בהודעה של לפחות 7 ימים מראש (או פחות במצב חירום). חברת הניהול תפעל מיד על פי דרישותיו של נציג הדיוור הממשלתי, ואם לא, תשלם חברת הניהול לדיוור הממשלתי פיצויים מוסכמים מראש של 500 ₪ ליום עד פינוי השטחים כאמור באופן מלא.

- 2.23.4 דרש הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים פינוי השטחים כאמור בסעיף קטן 2.23.3 לעיל בלי לבטל ההתקשרות בין הצדדים, יסכמו הצדדים על שטחים חילופיים מתאימים על מנת לאפשר לחברת הניהול לפעול בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.23.5 כמתואר בהסכם זה לעיל ולהלן, חברת הניהול לא תישא בהוצאות הכרוכות בשטחי חברת הניהול (ארנונה, צריכה מים, חשמל וכדומה), למעט תשלום בגין קו טלפון.
- 2.23.6 למען הסר ספק מובהר כי היזם לא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטחי חברת הניהול ו/או באמצעים של חברת הניהול ו/או בהנהלת המתחם לצורך ניהול ו/או תחזוקה ו/או כל צורך אחר לגבי שטחים המצויים מחוץ למתחם.

2.24 המתחם כ"מפעל חיוני" והפעלתו במצבי חירום:

- 2.24.1 חברת הניהול מחויבת להמשיך לספק את השירותים נשוא הסכם זה גם במהלך התרחשות מצבי חירום שונים ולשם כך יחשב המתחם כ"מפעל חיוני" בהתאם לחוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967 (להלן – "חוק עבודה בזמן חירום") כולל החובות והזכויות הנובעים מכך בהתאם לחוק.
- 2.24.2 חברת הניהול תמשיך לבצע את השירותים החיוניים להמשכיות ורציפות תפקודית של המשרדים במצבי חירום כפי שיקבע קב"ט האוצר. בכלל זאת, תנקוט חברת הניהול את כל הפעולות המחייבות אותה כ"מפעל חיוני" בהתאם לחוק עבודה בשעת חירום לרבות הגדרה וריתוק משקי של "עובדים חיוניים".
- 2.24.3 חברת הניהול תבצע את כל הפעולות המכניות המחויבות בזמן שגרה על מנת להבטיח שתשתיות ומערכות קריטיות (לרבות מערכות גיבוי למערכות כאמור) כגון: חשמל, מים, תקשורת, דלק, מעליות וכיו"ב ימשיכו לתפקד גם בעת בעיות אספקה או שיבושים באספקה על-ידי גורמים חיצוניים בגין מצב החירום - כל זאת בכפוף להנחיות המקצועיות שינתנו ע"י קב"ט האוצר.
- 2.24.4 חברת הניהול תוודא שיועסקו עובדים מיומנים בהפעלת השירותים והתשתיות החיוניות החליפיים של המתחם (כגון גנרטור חירום, בריכות מים חירום, מיכלי דלק חירום וכיו"ב) גם במצבים בהם יהיו שיבושים באספקת שירותים חיצוניים (למשל של חברת החשמל, תאגיד המים, אספקת הדלק והגז וכיו"ב). החברה תבטיח שיהיו לעובדים הנ"ל עובדים חליפיים אשר יוכלו לתפעל את השירותים והתשתיות הקריטיות במשך כל מצב החירום לרבות 7/24 בתקופה זו.

- 2.24.5 חברת הניהול מודעת לכך שבסמכותו של קב"ט האוצר לבצע ביקורות מוכנות של הערכות חברת הניהול אשר נועדו לוודא ביצוע הנחיותיו. היא מתחייבת לשתף פעולה עם כל בדיקה כאמור ולתקן את הליקויים מייד עם הודעתו הראשונה.
- 2.24.6 חברת הניהול תוודא כי כל נתוני השירותים וכל יתר הגורמים המועסקים בביצוע השירותים במתחם ימשיכו לתפקד גם במצב החירום לאספקת השירותים החיוניים הניתנים למשרדים, על מנת שאלו יוכלו להמשיך את פעולתם גם בהתרחש מצב החירום.
- 2.24.7 חברת הניהול תעשה את כל הפעולות הנחוצות על מנת להבטיח שעובדי החיוניים אשר מתפעלים את השירותים והתשתיות החיוניות במתחם, ימשיכו להתייצב גם במצב חירום וימשיכו להפעיל את השירותים והתשתיות האמורות, באופן שיאפשר המשכיות ורציפות במתן השירותים החיוניים למשרדים, על מנת שאלה יוכלו להמשיך בפעילותם – כל זאת בכפוף להנחיות המקצועיות אשר ינתנו מעת לעת ע"י קב"ט האוצר ולרבות הגשת רשימות העובדים על מנת שאלו יוגדרו כ"עובדים חיוניים" בהתאם לחוק. החברה תיידע את עובדיה מבעוד מועד על הכוונה להכריז עליהם כ"עובדים חיוניים".
- 2.24.8 חברת הניהול תוודא שעובדי החיוניים - אנשי המנהלה, האחזקה ויתר השירותים החיוניים לתפקוד במצב חירום יעברו קורס ממונה הג"א בהתאם להנחיות קב"ט האוצר.
- 2.24.9 חברת הניהול תוודא קיומם של אמצעי מיגון בסיסיים לעובדים החיוניים מטעמה ולמאבטחים כגון קסדות, אפודים ומערכות בגד פחמי על מנת שאלו יוכלו להמשיך להפעיל לתחזק ולתפקד במצב החירום את המערכות הקריטיות של המתחם.
- 2.24.10 חברת הניהול תוודא שכל המרחבים שהוגדרו כמרחבים מוגנים לצרכי מיגון עובדים יהיו כשירים בכל עת על מנת שיוכלו לשמש עובדים ואורחים בחירום באופן מידי. מרחבים המוגדרים מוגני אב"כ יטופלו ע"י חברת הניהול ע"פ הוראות האחזקה של החברה המתקינה לרבות ביצוע בדיקה תפעולית כפי שיגדיר קב"ט האוצר.
- 2.24.11 למען הסר ספק מובהר כי האמור לעיל יחול בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות חוברת ב' של מסמכי המכרז (על מוספיה) לעניין הפעלת המתחם במצבי חירום.

לעניין המונים והתשלומים השוטפים בגין צריכה, יחולו ההוראות הבאות:

2.25.1 **חשמל / מים :**

א. מערכת אספקת החשמל למשרדים הינה מערכת פנימית, המחוברת לחדר טרפו' שיוקם ע"י היזם במסגרת הקמת המבנה, כאשר המתחם כולו (למעט יחידת בזק) יחובר למונה מרכזי ויחידת בזק – תחובר למונה נפרד. המונה המרכזי ירשם על שמו של היזם והמונה של יחידת בזק ירשם ע"ש בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ או מי שבזק תורה עליו. החיבור למבנה יהיה בתעו"ז (תעריף עומס וזמן) מתח גבוה. חברת הניהול תספק חשמל במתח נמוך אבל תחייב את המשרדים על פי תעריף תעו"ז מתח גבוה (לכל מרכיבי המתחם, אשר בגינם חייבים המשרדים בתשלום כמתואר להלן).

ב. חברת הניהול תתקשר עם תאגיד המים של העיר נצרת עילית ותגרום לכך שיותקן מונה מים אחד מרכזי למתחם כולו (למעט יחידת בזק) וליחידת בזק – יותקן מונה נפרד. המונה המרכזי ירשם על שמו של היזם והמונה של יחידת בזק ירשם ע"ש בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ או מי שבזק תורה עליו.

ג. חברת הניהול תתקין מונים פנימיים נפרדים לחשמל ולמים לכל אחד מהמרכיבים בפרוייקט – מונה חשמל ומונה מים לכל שטח קרית הממשלה; מונה חשמל ומונה מים לחניון; מונה חשמל ומונה מים לחצרות; מונה חשמל ומונה מים למערכת מיזוג האויר המרכזית של המתחם.

- הצריכה שתיקרא במונה שירשם ע"ש בזק (חשמל ומים) – תחול ותשולם ישירות על ידי בזק.

- הצריכה שתיקרא במונים (חשמל ומים) של קרית הממשלה – תשולם ע"י המשרדים. בנוסף למונים כאמור, יותקנו גם בכל אחד מהמשרדים מוני חשמל ומים פנימיים ונפרדים. כמו כן יותקנו מוני חשמל נפרדים כאמור לשטחי חברת הניהול (כאמור בסעיף 2.23 להלן), לשטחי הקפיטריה, לכל השטחים הציבוריים / המבואות והמעברים בקרית הממשלה ולכל רכיב אחר בשטח קרית הממשלה (כפי שיקבע ע"י הדיור הממשלתי).

- הצריכה שתימנה במונים (חשמל ומים) של החניון – תשולם ע"י היזם או חברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת, מעבר לתשלום בגין החניה כמתואר בנספח הסדרי החניה, נספח 4 להסכם זה).

- מלוא הצריכה שתימנה במונים (חשמל ומים) של מערכת מיזוג האוויר המרכזית כאמור תשולם ע"י המשרדים.

המונים האמורים יחובו למערכת בקרה, אשר תאפשר פילוח של ההוצאות לצורך חישוב העלויות בשעות הפעלה חריגות (כהגדרתם בהסכם זה לעיל) ובגין הפעלת המערכת בשעות הפעלה חריגות – ישאו המשרדים בצריכה שתימנה בשעות אלה לפי החלק היחסי של המשתמשים בשעות החריגות כאמור.

ד. אחת לחודש (או לתקופת חיוב ע"י חברת חשמל / תאגיד המים, לפי הענין) תיערך השוואה בין המונה המרכזי שהותקן למתחם על-ידי הרשות הרלוונטית (חברת חשמל / תאגיד המים) לבין סך הקריאות של כל המונים הפנימיים במתחם. בהפרש, ככל שיהיה, יחוייבו / יזוכו, לפי העניין, כל מרכיבי המתחם באופן יחסי.

ה. קריאת המונים לרבות חישוב הקריאות המצטברות וההפרש (כאמור בס"ק (ד) דלעיל) תבוצע ע"י מנהל המתחם או ע"י חברת הניהול, בפקוח ובבקרה של מנהל המתחם (עפ"י החלטתו של מנהל המתחם) והוא זה אשר ינחה את חברת הניהול כיצד לחלק את החשבונות החלים על המשרדים ביניהם וכיצד לקבוע את גובה החיוב של של אחד מהמשרדים - לפי המונים הפנימיים, לפי יחס שטחים, שילוב ביניהם ו/או כל שיטה אחרת שעליה יורה וכן יורה כיצד לחלק את החיוב / זיכוי בגין ההפרש בין מרכיבי המתחם השונים.

ו. בכל מקרה, חברת הניהול תהא זו אשר תישא ותשלם במועד לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים הכרוכים בצריכת החשמל והמים. התשלומים החלים על המשרדים, על פי האמור לעיל, יכללו ב"עלות השירותים" המשולמת לחברת הניהול, כאמור בהסכם זה.

ז. בגין החלק בתשלומים האמורים, החל על המשרדים ומשולם על-ידי חברת הניהול (קרי, התשלומים שיכללו ב"עלות השירותים" כאמור) – ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור המתואר בסעיף 5.2.2(ב) להלן. למען הסר ספק מובהר כי בגין החלק בתשלומים האמורים החל על חברת הניהול או היזם – לא ישולמו דמי ניהול כלל.

2.25.2 **מים לחירום- מאגר מים:** אספקת מים לחירום תבוצע באמצעות מאגר מים מרכזי למבנה. מאגר המים מתמלא מתוך חיבור הצנרת העירונית למתחם. התשלומים בגין צריכת המים לחירום ישולמו באופן יחסי ע"י המשרדים והיזם, כפי היחס שבין סה"כ שטח קרית הממשלה לסה"כ שטח החניון ויחולו לגביהם הוראות סעיפים 2.25.11 (ו) ו- (ז) דלעיל.

2.25.3 **גז:** לא צפויה צריכה של גז במבנה.

2.25.4 **דלק:** דלק בגין הגרטורים ישולם באופן יחסי ע"י המשרדים והיזם, כפי היחס שבין סה"כ שטח קרית הממשלה לסה"כ שטח החניון ויחולו לגביו הוראות סעיפים 2.25.11 (ו) ו- (ז) דלעיל.

2.25.5 **ארנונה:** בגין שטח קרית הממשלה - תשולם ישירות על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרדים (עפ"י הנחיית הדיור הממשלתי) ללא מימון או תשלום ביניים של חברת הניהול (וללא תשלום דמי ניהול); בגין החניון – תשולם כמתואר בנספח הסדרי החניה, **נספח 4** להסכם זה.

2.26 זהותה של חברת הניהול

2.26.1 כאמור לעיל, חברת הניהול הינה החברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול של התפעול והתחזוקה האמורים בהסכם זה ואשר אושרה ע"י הדיור הממשלתי, כמפורט בהסכם ההקמה, **נספח ג'** למסמכי המכרז.

2.26.2 החלפת חברת הניהול על ידי היזם

2.26.2.1 היזם לא יהיה רשאי להחליף את חברת הניהול שאושרה כאמור, אלא אם קיבל את אישורם של הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים לכך מראש ובכתב, ובתנאים כפי שיקבע הדיור הממשלתי והמשרד, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי, וכן ימציא לדיור הממשלתי ולמשרד כל מסמך שידרש על ידם.

2.26.2.2 ביקש היזם את החלפתה של חברת הניהול - יחול ההליך למינויה ואישורה של חברת הניהול, המתואר בהסכם ההקמה, בשינויים המחוייבים.

2.26.3 החלפת חברת הניהול לפי דרישת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים

- 2.26.3.1 לא מילאה חברת הניהול, לדעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים, אחר התחייבויותיה בקשר לשירותים או כל או חלק מהם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחיו, יהיה רשאים הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים בכל עת להורות ליזם להתקשר לצורך ביצוע עבודות התחזוקה עם חברת ניהול אחרת תחתיה (להלן – "**חברת הניהול החלופית**"). הדרישה להחלפת חברת הניהול תימסר לאחר שיערך ליזם שימוע ובו תינתן ליזם הזדמנות סבירה להשמיע את התנגדותו להחלפה.
- 2.26.3.2 בתוך 30 ימים ממועד הודעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים הדורשת את החלפת חברת הניהול הקיימת, יתקשר היזם עם חברת ניהול חלופית, ויחול ההליך למינויה ואישורה של חברת הניהול, המתואר בהסכם ההקמה, בשינויים המחוייבים.

2.27 תחזוקת המתחם

- 2.27.1 חברת הניהול תספק שירותי תחזוקה כוללים למתחם למשך כל תקופת ההתקשרות, ולמעט רכיבים ו/או חלקים במתחם, אשר לגביהם נקבע במפורש במסמכי המכרז כי לא יתוחזקו על-ידה, ככל שיש כאלה ו/או רכיבים או חלקים, אשר יוצאו מהיקף השירותים, בהתאם להוראות הסכם זה, ככל שיהיו כאלה.
- 2.27.2 במסגרת השרותים תבצע חברת הניהול, בין היתר, את כל הפעולות המפורטות בנספח האחזקה, נספח 5 ותספק את כל הציוד, החומרים וכח האדם האמורים שם.
- 2.27.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, תתקן חברת הניהול גם כל אי התאמה, כמשמעותה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן – "**חוק המכר (דירות)**") וכן כל פגם או ליקוי אחר שהינם בתחום אחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה ו/או הוראות חוברת ב' של מסמכי המכרז (נספח ה'), במתחם, וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 2.27.4 במשך כל תקופת ההתקשרות, תנהל חברת הניהול יומן עבודה לצורך מעקב אחר ביצוע השירותים כמפורט בנספח האחזקה (להלן - "**יומן הפעילות**"). חברת הניהול תהא רשאית לנהל את השירותים באמצעות מערכת ממוחשבת.
- יומן הפעילות ינוהל בשלושה עותקים ויכלול את כל הנתונים המפורטים בנספח 5 להסכם זה.

2.27.5 חברת הניהול תמסור לדיור הממשלתי ולנציגות הדיירים, באופן שוטף, עותק מכל התכניות, המפות, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה, הוראות הפעלה, ספרי המתקן, תיק מתקנים וציוד, דיסקטים או כל מדיה אחרת, שיוכנו בתקופת ההתקשרות ו/או שיעשה בהם שימוש בתקופת ההתקשרות ו/או בקשר לתחזוקת המתחם והפעלתו ולרבות בגין שינויים במתחם ו/או במתקנים ו/או במערכות ולרבות בגין כל פיתוח או המצאה בקשר לשירותים נשוא מסמכי המכרז (כולם ביחד להלן "מסמכי העבודה").

2.27.6 חברת הניהול תהיה אחראית לכך שבידי הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים ימצאו בכל עת עותקים מעודכנים של כל מסמכי העבודה. חברת הניהול תהיה האחראית לעדכן את מסמכי העבודה הרלוונטים אצל הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים בכל מקרה שיחול בהם שינוי.

2.27.7 מוצהר ומוסכם בזה כי כל מסמכי העבודה הינם רכושו של הדיור הממשלתי.

2.27.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי העבודה, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת במסמכי העבודה, ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם המתחם, הקמתו, הפעלתו וכיוצא בזה, וכן המתחם עצמו, על כל מרכיביו וחלקיו תהיינה מוקנות לדיור הממשלתי בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הדיור הממשלתי רשאי בכל עת להכניס ו/או לבצע שינויים כלשהם בתכנון ו/או במסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם ו/או במתחם עצמו ו/או בכל חלק ממנו, וכן יהיה רשאי להעבירם לאחר ו/או לעשות בהם שימוש הן במסגרת פרויקט זה והן במסגרת מכרזים אחרים ו/או פרויקטים שאינם במסגרת התקשרות זו ו/או להשמידם ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי ובלי שחברת הניהול ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה. חברת הניהול תהיה אחראית לכך שתנאי זה יהיה חלק מתנאי ההתקשרות של היזם ושלה עם כל מתכנן ו/או יועץ ו/או נותן שירותים ו/או קבלן ו/או יצרן ו/או ספק ו/או אדם אחר הפועל מטעמה בקשר עם הפרויקט והמתחם וכי כל מתכנן / יועץ / נותן שירותים / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר כאמור יאשרו הסכמתם לאמור לעיל ויפעלו על-פיה.

2.27.9 מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה בקשר עם זכות העכבון, מודגש כי לחברת הניהול ו/או ליזם ו/או כל מי מטעמם לא תהיה כל זכות עכבון בקשר עם מסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם. חברת הניהול מתחייבת כי כל מתכנן / יועץ / קבלן /

יצרן / ספק או אדם אחר איתו היזם ו/או חברת הניהול התקשרו בקשר עם הפרויקט והמתחם יתחייב בכתב כי לא יטען לזכות עכבון ביחס למסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או כלפי המתחם או כלפי פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

2.27.10 על פי דרישת הדיור הממשלתי בכל עת במהלך ביצוע השירותים וכן אם הובא הסכם זה לידי גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על ידי מי מהצדדים, או בתום תקופת ההתקשרות, תמסור חברת הניהול לדיור הממשלתי את המקור של כל מסמכי העבודה וכן את כל המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט ולמתחם והנמצאים ברשותה.

2.27.11 עותקים מכל מסמכי המכרז ועותקים מכל מסמכי העבודה יוחזקו על ידי חברת הניהול במתחם. הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים, המנהל, המפקח וכל מי שהורשה על ידם בכתב לעשות כן, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת סבירה.

2.28 קיום הוראות בטיחות

חברת הניהול תמלא בקפדנות אחר כל הוראות הבטיחות המחייבות אותה על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין. בכלל זה תקפיד חברת הניהול וכל מי מטעמה על זהירות בשימוש בחשמל, מים, גזים, חומרים מסוכנים וחומרי הדברה, קרינה וכיו"ב ותערוך את כל הבדיקות הדרושות מכל מין וסוג שהוא למניעת סיכון ו/או פגיעה כלשהם בנמצאים במתחם. חברת הניהול תמנה אחראי מטעמה כממונה על הבטיחות, שיהיה בעל הכשרה מתאימה וישא באחריות ישירה כלפי הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים למילוי כל הוראות הבטיחות. העלות הכרוכה בהעסקת אחראי הבטיחות תחול על חברת הניהול ותיחשב ככלולה ב"דמי הניהול" המשולמים לה.

2.29 קיום נוהלי הדיור הממשלתי ו/או המשרד

במילוי התחייבויותיה על הסכם זה ויתר מסמכי המכרז תפעל חברת הניהול תוך קיום נוהלי העבודה המקובלים אצל הדיור הממשלתי והמשרד, ככל שהינם רלבנטיים ואושרו לגביה על ידי הדיור הממשלתי / המשרד, לפי הענין, וככל שלא נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.30 איסור הצבת שלטים

חברת הניהול ו/או מי מטעמה לא יהיו רשאים לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות ו/או אמצעי פרסום מכל מין וסוג שהוא בכל חלק של המתחם או מחוצה לו ובסמוך לו למשך כל תקופת ההתקשרות, למעט אם נקבע מפורשות אחרת במסמכי המכרז ובאופן שנקבע.

2.31 הגנה בסייבר

באחריות חברת הניהול ו/או מי מטעמה להתריע בפני המזמין על כל איום אשר קיים בציוד ובמערכות המותקנות במתחם ואשר יותקנו, מעת לעת, במתחם וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות.

2.32 אין בכל האמור בסעיף 2 זה לעיל כדי לגרוע מההתחייבויות של חברת הניהול המפורטות בהסכם זה על נספחיו.

3 הנהלת המתחם

3.1 כללי

3.1.1 החל מהמועד הקובע תעסיק חברת הניהול את מנהל המתחם, קב"ט המתחם ומנהלנית, אלא אם הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים יורו אחרת. מינוי בעלי תפקידים אלה ותנאי שכרם יהיו כמפורט בנספח 3.

3.1.2 חברת הניהול לא תהא רשאית לשנות איזה מתנאי שכרם של בעלי התפקידים האמורים ללא אישור בכתב ומראש של נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי ובמקרה של הקב"ט - נדרש אישור של קב"ט האוצר, בתיאום עם נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי.

בנוסף לאישורים לעיל, ככל שמדובר בהגדלת שכר ו/או תוספת לתנאים אלה ו/או הוספת משרה או הגדלת משרה, יהיו אלו כפופים גם לאישור החשבים של המשרדים הנוגעים בדבר וככל שיידרש - אישור של ועדת המכרזים.

3.1.3 חברת הניהול לא תחליף אף בעל תפקיד בהנהלת המתחם ללא אישור בכתב ומראש של נציג הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים ובמקרה של הקב"ט האישור ינתן ע"י קב"ט האוצר בתיאום עם נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי.

3.1.4 לפי דרישת נציג הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים (באישור נציג הדיור הממשלתי), תחליף חברת הניהול מי מבין בעלי התפקידים בהנהלת המתחם (במקרה של הקב"ט, הדרישה תבוא מקב"ט האוצר).

3.1.5 אם יוחלף מנהל המתחם ו/או קב"ט המתחם ו/או המנהלית יחולו נהלי המינוי של הנהלת המתחם ותנאי השכר המופיעים בנספח 3 להלן, הכל בכפוף לדרישות נציגות

הדיירים ולאישור נציג הדיור הממשלתי או במקרה של קב"ט לפי הדרישות של קב"ט האוצר בתיאום עם נציגות הדיירים ונציג ולאישור נציג הדיור הממשלתי.

3.1.6 נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי רשאים, מדי פעם, לדרוש מחברת הניהול להקטין ו/או להגדיל ו/או לשנות ו/או לבטל ו/או להוסיף תפקיד כלשהו בהנהלת המתחם ואולם כל דרישה המגדילה את ההוצאות לגבי בעל תפקיד בהנהלת המתחם ו/או את ההוצאות הכוללות בגין הנהלת המתחם, טעונה אישור החשבים של המשרדים הנוגעים בדבר וככל שיידרש - גם אישור של ועדת המכרזים וכל שינוי הנוגע לקב"ט יהיה בכפוף לאישור קב"ט האוצר.

3.1.7 חברת הניהול תספק להנהלת המתחם, למעט הקב"ט, את ההכשרה המקצועית הדרושה לצורך מילוי תפקידם וכן, אם תתבקש לכך על ידי נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי, תספק, על חשבונה, מומחים בתחומים הנדרשים לסייע להנהלת המתחם והכל, על מנת להבטיח כי השירותים המסופקים יהיו ברמה הגבוהה ביותר וכי הנהלת המתחם תהיה בעלת היכולת והאמצעים לספק מענה לדרישות ופניות של המשתמשים. יודגש כי העסקת מומחים ויועצים כאמור הינו חלק מן השירותים והתמורה היחידה שתקבל חברת הניהול בגין הוצאות אלה נכללות במסגרת "התמורה הרבעונית" שתשולם לה כמפורט בהסכם ההקמה.

3.1.8 במקרה של קב"ט תדאג חברת הניהול למתן הכשרה מקצועית לקב"ט מדי פעם לפי הדרישות של קב"ט האוצר ולא פחות מרמת ההכשרה שנקבעה ע"י משטרת ישראל ו/או כל גורם רשמי אחר על פי דין. בנוסף לאמור לעיל, לפני כניסת הקב"ט לתפקידו, לרבות במקרה של החלפתו, תדאג חברת הניהול שהקב"ט יקבל 25 ימי הכשרה על-פי הנחיות קב"ט האוצר ולא פחות מהנדרש ע"י הגורמים המנחים על-פי דין.

3.1.9 יודגש כי ההוצאות הנוגעות להעמדת מחשב, תוכנות מחשב, שירותי תקשורת וטלפון סלולרי הנדרשים לצוות הנהלת המתחם וכן השירות השנתי הנדרש לאחזקתם, יחולו ויהיו על חשבון חברת הניהול ויכללו ב"תמורה הרבעונית" שתשולם לה (כאמור בהסכם ההקמה). ההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש באלה, כדוגמת עלות השימוש בתוכנות, טונרים למדפסות, נייר להדפסה, עלות חודשית של טלפונים סלולריים וכיו"ב (כפי שתהינה בפועל ותאושרנה מראש) יכללו ב"עלות השירותים" כאמור בסעיף 5.2 להלן.

3.1.10 כל ההוצאות הכרוכות באיתור ובהליכי ההתקשרות עם מנהל המתחם, הקב"ט והמנהלנית – יחולו על חברת הניהול ויחשבו ככלולות בתמורה הרבעונית שתשולם ליזם כאמור בהסכם ההקמה (נספח ג').

השכר של הנהלת המתחם והתנאים הסוציאליים והנלווים שלהם, שאושרו ע"י נציגות הדיירים, נציג הדיור הממשלתי וועדת המכרזים (במקרים שבהם נדרש אישור ועדת המכרזים) וכל עוד בעלי התפקיד האמורים מועסקים ע"י חברת הניהול, ישולמו על ידי חברת הניהול ויוחזרו לה במסגרת "עלות השירותים" ואולם עלות מימון הביניים נכללת ב"תמורה הרבעונית" ולא תשולם בנפרד. למען הסר ספק מובהר כי אם בעלי התפקידים האמורים לא יועסקו ע"י חברת הניהול (עפ"י הוראת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים) – לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תמורה או תשלום בגין או בקשר לבעלי התפקיד האמורים.

3.1.11 מובהר כי על אף האמור בכל מקום במסמכי ההסכם, לרבות נספח 3 השכר המוגדר של יחיד הנהלת המתחם (תחת הכותרת "תנאי העסקה" בנספח 3) וכן של כל בעל מקצוע או נותן שירותים או אדם ששכרו הוגדר במסמכי המכרז, **הינו שכר קבוע ומחייב והוא אינו שכר מינימאלי או מקסימאלי**. כל שינוי בשכר של איזה מהעובדים האמורים לעיל, יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מאת הדיור הממשלתי מראש ובכתב.

3.2 מנהל המתחם

3.2.1 מנהל המתחם יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור נציגות הדיירים (כל עוד לא יורה הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים אחרת).

3.2.2 תפקידו של מנהל המתחם הינו לדאוג לתיפקוד המתחם לשביעות רצונם של המשתמשים. מנהל המתחם ישמש כנציג נציגות הדיירים וידאג לוודא מילוי דרישות המשתמשים במתחם, במלוא היקף משרתו.

3.2.3 מנהל המתחם יפקח ויבקר את הניהול התקין של המתחם וכל חלק ממנו, את מתן שירותי הניהול, ביצוע שירותי התחזוקה ומכלול הפעילויות המבוצעות ע"י חברת הניהול ונותני השירותים, עבור ובשם המשתמשים.

3.2.4 מנהל המתחם יפעל בהתאם לנהלים שייקבעו על ידי נציגות הדיירים לגבי המתחם ו/או כל חלק ממנו ובכפוף להנחיות נציג הדיור הממשלתי.

3.2.5 מנהל המתחם לא יועסק ו/או יעסוק בנושאים שאינם מטעם או לבקשת נציגות הדיירים ו/או המשתמשים.

3.2.6 אגב ביצוע עבודתו, יהיה מנהל המתחם רשאי לתת באמצעות חברת הניהול הוראות לנותני השירותים, כפי שיסוכם עם נציגות הדיירים.

3.2.7 רמת השכלתו ונסיונו של מנהל המתחם לא תפחת מהאמור בנספח 3 להסכם זה.

3.3 קצין ביטחון של המתחם (קב"ט המתחם)

3.3.1 כל עוד לא יורו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים אחרת, חברת הניהול תעסיק קצין בטחון למתחם, אשר זהותו תאושר על ידי קב"ט האוצר בתיאום עם נציג הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים. קב"ט המתחם יהיה כפוף לקב"ט האוצר לצורך ניהול האבטחה במתחם ובכל חלק ממנו ויפעל עפ"י הנוהלים שיקבעו על-ידו. קב"ט המתחם יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור נציגות הדיירים.

3.3.2 למרות האמור לעיל מוסכם כי ככל שיקבע כך ע"י הדיור הממשלתי, אזי הקב"ט יועסק ע"י חברה שתיבחר במכרז שיפורסם ע"י החשב הכללי לעניין זה וחברת הניהול תישא בכל העלויות הכרוכות בהעסקתו ו/או בהתקשרות עם אותה חברה, כפי שיורו קב"ט האוצר והדיור הממשלתי וזאת אלא אם יורו קב"ט האוצר והדיור הממשלתי אחרת ואז תפעל חברת הניהול בהתאם להנחיותיהם. לחילופין, יהיו הדיור הממשלתי ו/או קב"ט האוצר גם רשאים להורות כי קב"ט המתחם יהיה עובד מדינה ולא יועסק ע"י חברת הניהול או נותן שירותים כלשהו (ואז לא ישולם לחברת הניהול בגינו כל תשלום שהוא).

3.4 מנהל/מנהלנית (להלן – "המנהלית")

3.4.1 המנהלנית תשמש כעוזרת למנהל המתחם ולקב"ט המתחם. זהותה של המנהלנית תאושר על ידי מנהל המתחם ומהות תפקידה וסמכויותיה יוגדרו על ידו.

3.4.2 רמת השכלתה ונסיונה של המנהלנית לא יפחתו מהאמור בנספח 3 להסכם זה.

4. התחייבויות המשרד

המשרד מסכים ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה ומטעמה להיכנס ליחידה, בתיאום מראש ובשעות שיוגדרו לשם כך, מעת לעת, על ידי המשרד, לאפשר לעובדי חברת הניהול ולעובדים של נותני השירותים להיכנס לכל יחידה של המשרד לשם ביצוע השירותים, ואולם חברת הניהול תעשה כל שביכולתה על מנת שההפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, וחברת הניהול תדאג להחזיר, בהקדם האפשרי, את מצב היחידה לקדמותו. בכל מקרה, עובדי חברת הניהול שיושרו להיכנס לאיזורים שונים של המבנה, יאושרו ע"י קב"ט המתחם מראש ובכתב, ועפ"י הנחיותיו.
- 4.2 באזורים שיקבעו על ידי המשרד, מעת לעת, תורשה הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך ורק בליווי נציג המשרד.
- 4.3 להודיע (בעצמו או באמצעות מנהל המתחם) לחברת הניהול או ישירות לנותן השירות הרלוונטי על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול, והמשרד מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים כל עוד חברת הניהול תדאג לבצע את התחייבויותיה לפי התנאים שבהסכם זה.
- 4.4 לשלם ליזם את "החלק היחסי של המשרד" בתמורה, כמפורט בסעיף 5 להלן, בשיעורים ובמועדים המפורטים בהסכם זה.

5. התמורה

5.1 בתמורה לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, במלואן, במועדן ולשביעות רצון המשרדים ו/או הדיור הממשלתי, תשולם ליזם תמורה כדלקמן (להלן – "התמורה" או "התמורה בגין שירותי התחזוקה"):

5.1.1 בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.2 להלן, תשולם לחברת הניהול תמורה לפי עלות השירותים ובתוספת דמי ניהול, כמפורט בסעיף 5 זה להלן (להלן – "תשלום לפי עלות השירותים" / $cost + (פלוס)$).

5.1.2 התמורה בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.3 להלן ובגין כל יתר השירותים הנכללים בהתחייבויות היזם וחברת הניהול ואשר לא נרשם לגביהם במפורש כי התמורה בגינם תשולם לפי עלות השירותים, תיחשב ככלולה ב"תמורה הרבעונית" המשולמת ליזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה.

5.2 תשלום לפי עלות השירותים / cost +

5.2.1 בגין השירותים המפורטים להלן, ובגינם בלבד, תשולם ליזם העלות של השירותים:

א. תשלום לנותן השירותים, אשר יבצע את שירותי הניקיון במתחם, על פי המפרטים שיאושרו על ידי נציגות הדיירים ועל ידי נציג הדיור הממשלתי ואשר יצורפו לחוזה שיחתם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים הרלוונטי.

ב. תשלום לחברה, אשר תבצע את שירותי השמירה והאבטחה במתחם, על פי המפרטים והכללים שיקבעו ע"י קב"ט האוצר (בכפוף לאמור בסעיף 5.2.2 ובסעיף 12.2 להלן).

ג. תשלום השכר והתנאים הסוציאליים של הנהלת המתחם (בכפוף לאמור בסעיף 3.3.2 דלעיל); תשלום בגין שימוש בחניון לצורך חניה של הנהלת המתחם; תשלום בגין ההוצאות השוטפות של הנהלת המתחם (כאמור בסעיף 3.1.8 דלעיל); ההוצאות הכרוכות באספקת רכב למי מחברי הנהלת המתחם (בכפוף להוראות נספח 3 ובלבד שאספקת הרכב אושרה מראש על ידי נציג הדיור הממשלתי); עלות קורסים להנהלת המתחם, אשר יתקיימו ע"י גורמים חיצוניים להנהלת הבית (ובלבד שאלה אושרו בכתב על ידי נציג הדיור הממשלתי).

ד. תשלומים בגין צריכה של חשבונות החשמל, המים והדלק (כמתואר בסעיף 0 דלעיל).

ה. תשלום עבור שירותי יועצים, מתכננים ומומחים ששירותיהם ישכרו על ידי חברת הניהול עבור המשרדים (להבדיל מיועצים ומומחים ששירותיהם ידרשו לצורך סיוע לאחראי התפעול ו/או להנהלת המתחם, אשר חלים על חברת הניהול במסגרת מרכיב התשלום למ"ר, ולא נכללים ב"עלות השירותים").

ו. הוצאות העסקת הנהלת המתחם כמפורט בנספח 3 להסכם זה או בהתאם להוראות אחרות בהסכם זה.

ז. כל תשלום אחר, אשר אושר על ידי נציגות הדיירים ועל ידי נציג הדיור הממשלתי.

ח. למען הסר ספק מובהר כי ה"עלות" האמורה לעיל הינה אך ורק העלות הכרוכה בשטחי "קרית הממשלה". עלות ביצוע שירותים ממין האמור לעיל החלה על שטחי החניה בחניון (לרבות דרכי הגישה אליהן, המעברים והדרכים הפנימיות בחניון) – תחול ותשולם ע"י היזם.

5.2.2 בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.2.1 דלעיל – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור 6% (שישה אחוז) מעלות השירותים המתוארת שם. דמי הניהול האמורים יצטרפו לעלות השירותים ויחולו לגביהם כל הוראות ההסכם שעניינן עלות השירותים. בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה "עלות השירותים" אזי גם דמי הניהול האמורים בסעיף זה במשמע.

למרות האמור לעיל :

א. בגין שירותי השמירה והאבטחה – במקרה, אשר בו שירותי השמירה והאבטחה יבוצעו ע"י ספק האבטחה שנבחר על ידי החשב הכללי במכרז מרכזי לאבטחה עבור קריות הממשלה (כאמור בסעיף 0 להלן) - יעמדו דמי הניהול על שיעור של 3% (שלושה אחוז) בלבד. עוד מובהר כי ככל ששירותי השמירה והאבטחה (כולם או כל חלק מהם) ו/או שירותי קב"ט המתחם יבוצעו ע"י עובדי מדינה או ע"י צד שלישי שעומו יתקשרו המשרדים או החשב הכללי או כל גוף אחר (שאינו חברת הניהול) ישירות – חברת הניהול לא תישא בתשלום בגין אותם עובדים והיא אף לא תהיה זכאית לדמי ניהול בגינם כלל.

ב. בגין תשלומים בגין צריכה של חשבונות החשמל, המים, דלק וכו' (כמפורט בהסכם זה) – יעמדו דמי הניהול על שיעור של 3% (שלושה אחוז) בלבד מגובה החיוב שבו נושאים המשרדים (להבדיל מהחיוב, אשר בו נושא היזם ו/או חברת הניהול).

5.2.3 תקציב וחישוב עלות השירותים

5.2.3.1 עד חודש יוני בכל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם, תמסור חברת

הניהול לנציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי תקציב אשר ישקף את הערכתה לעלות השירותים בשנה הקלנדרית הבאה, לרבות דמי הניהול בגינו (להלן – "התקציב"). התקציב הראשון ימסר עד 6 (ששה) חודשים לפני האכלוס בפועל ויתייחס לתקופה שעד תום השנה הקלנדרית שבמהלכה יבוצע האכלוס של המבנה. חברת הניהול תקבל את אישורם של נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי לתקציב ו/א תתקן את התקציב בהתאם להערותיהם. כל שינוי בתקציב לעומת השנה הקודמת ילווה בהסבר וביאור למהות השינוי ולסיבות לשינוי.

5.2.3.2 במהלך השנה הקלנדרית, תשולם עלות השירותים על ידי המשרדים על בסיס התקציב שאושר, כאמור, עפ"י חלקו היחסי של כל משרד וב- 4 תשלומים כמפורט להלן.

5.2.3.3 תוך חודשיים (2 חודשים) מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול השוואה בין הסכומים ששולמו על ידי המשרדים בגין עלות השירותים בהתאם לתקציב כאמור לבין עלות השירותים שהוצאה בפועל באותה שנה (בתוספת דמי הניהול, כאמור לעיל). דו"ח ההשוואה – כשהוא מאושר על ידי רו"ח, נציג הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים – ישלח למשרד על ידי חברת הניהול. המשרד וחברת הניהול יתחשבו ביניהם לגבי הפרשים, ככל שישנם כאלה, במסגרת התשלום העוקב שלאחר מסירת הדו"ח (בין בדרך של הפחתה מהתשלומים המגיעים לחברת הניהול ובין בדרך של תוספת לתשלומים אלה, לפי העניין).

5.2.3.4 מודגש במפורש כי כל הוצאה שנכללת ב"עלות השירותים" טעונה אישור מראש ובכתב של המשרד ו/או נציגות הדיירים וזאת באמצעות אישור התקציב האמור לעיל, ולגבי הוצאות שלא נכללות בתקציב – נדרש אישור פרטני של כל אחד מהמשרדים, לרבות אישור החשבים של המשרדים הנוגעים בדבר וככל שיידרש - גם אישור של ועדת המכרזים. מודגש כי ללא קבלת האישורים כאמור מראש – לא תשולם הוצאה (שלא אושרה במסגרת התקציב) ע"י המשרדים.

5.2.3.5 חברת הניהול תאפשר לנציגות הדיירים, לנציג הדיור הממשלתי או מי מטעמם, לרבות מנהל המתחם ככל שיוסמך לכך על ידי נציגות הדיירים, או מי מטעם החשב הכללי במשרד האוצר, לעיין בכל רישום (ממוחשב וידני), מסמך, הסכם, חשבונית וכיוצא באלה, לצורך פיקוח

על "עלות השירותים" וחברת הניהול תשתף פעולה עימם על מנת שהשירותים נשוא הסכם זה, יינתנו בצורה הבטיחותית, היעילה והחסכונית ביותר.

כמו כן חברת הניהול תכלול בכל הסכם שעליו תחתום עם כל נותן שירותים במתחם, סעיף מקביל שיאפשר לנציגות הדיירים ו/או ליתר הגורמים המנויים לעיל לעיין בכל רישום או מסמך כאמור לעיל ולרבות התחייבות של נותן השירותים לשתף פעולה עם בדיקות כאמור.

5.3 שירותים אשר התמורה בגינם כלולה ב"תמורה הרבעונית"

5.3.1 התמורה בגין הפעולות והשירותים המפורטים להלן ובגין כל יתר השירותים הנכללים בהתחייבויות חברת הניהול ואשר לא נרשם לגביהם במפורש בסעיף 5.2.1 דלעיל כי התמורה בגינם תשולם לפי עלות השירותים, תיחשב ככלולה ב"תמורה הרבעונית" המשולמת ליזם לפי הסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז :

- א. שירותי אחזקה, כמפורט במפרט נספח 5.
- ב. שירותי גינון במתחם, כמפורט במפרט נספח 5.
- ג. שירותי הדברה במתחם, כמפורט במפרט נספח 5.
- ד. שירותי אחזקה של כל העבודות שבוצעו במסגרת ההקצבים שנקבעו לפרוייקט, כמפורט בהסכם ההקמה, בחוברת ב' וביתר מסמכי המכרז.
- ה. הכשרת הנהלת המתחם, לרבות הכשרתם המקצועית; העמדת מחשב, תקשורת, טלפון סלולרי וכיו"ב אמצעים עבור הנהלת המתחם והשירות השנתי הנדרש לאחזקתם, כאמור בסעיף 3.1.8 רישא (להבדיל מההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש בהם); פעולות הדרכה וסיוע להנהלת המתחם, לרבות באמצעות יועצים ומומחים ששירותיהם ידרשו לצורך סיוע לאחראי התפעול ו/או להנהלת המתחם (להבדיל מקורסים שיועברו להנהלת המתחם ע"י גורמים חיצוניים באישור נציגות הדיירים מראש).
- ו. כל הבדיקות והעלויות הכרוכות בקבלת אישורים של בודקים מוסמכים והרשויות הנדרשות עפ"י דין לתקינות המבנה ו/או המערכות (דוגמת בודקי מעליות, אישור כיבוי אש, בדיקות איכות אוויר, בדיקות אלקטרומגנטיות וכדומה), בתדירות הנדרשת עפ"י דין או על מנת לוודא עמידה בתקנים וסטנדרטים מקובלים (לרבות ומבלי למצות בתחומי הגנת הסביבה).

- ז. פעולות שנדרשות לקראת ובמהלך האכלוס.
- ח. הפעלת האמצעים הנדרשים במשרדיהם של היזם ו/או חברת הניהול לרבות מנהלים ועובדים, מערכות מחשב, מערכות גביה, ייעוץ משפטי, ייעוץ הנדסי וכדומה.
- ט. קיום מערך הנהלת חשבונות, מערך הכנת חשבונות חלקיים לדיירים ומערך הגביה מול כל אחד מהמשרדים.
- י. העסקת אחראי תיפעול וכל כוח אדם נוסף מטעם חברת הניהול כולל כל האמצעים הנדרשים לו לביצוע עבודתו.
- יא. הכנת תקציבים שנתיים לרבות מתן הסברים מפורטים.
- יב. הכנת מכרזים ו/או כל הליך אחר הנדרש על ידי נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי לצורך בחירת נותני שירותים וסיוע לוגיסטי ומשפטי כנדרש לבחירתם.
- יג. העמדת ערבויות בנקאיות וביטוחים כנדרש.
- יד. כל שירות אחר הניתן על ידי חברת הניהול כחלק מניהול כולל של המתחם וכמפורט בהסכם ו/או בנספחיו.
- טו. מימון כל הפעילויות המפורטות לעיל וכל פעילות נלווית ונוספת שיידרשו, וכן מימון ביניים על ידי חברת הניהול של "עלות השירותים" שתוצא על ידה ועד למועד תשלומה ע"י המשתמשים, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- טז. כל הוצאה אחרת הכרוכה בביצוע השירותים נשוא הסכם זה ואשר לא נרשם לגביה במפורש כי תיכלל ב"עלות השירותים" או שנרשם לגביה במפורש כי היא תשולם בנפרד ע"י המשרד, לרבות ומבלי למצות - כל המיסים, האגרות ויתר תשלומי החובה מכל מין וסוג, שוטפים או חד פעמיים, ולרבות אלה שיוטלו בעתיד ואינם קיימים במועד חתימת הסכם זה, אשר חלים ו/או יחולו בגין השירותים על פי הסכם זה ו/או הכרוכים בהם כגון מס הכנסה, מס מעסיקים, ביטוח לאומי, מע"מ וכיו"ב.
- יז. דמי ניהול בגין כל אלה.

5.3.2.1 כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, התמורה הרבעונית המשולמת ליזם לפי הסכם ההקמה הינה סופית וכוללת ולא תעודכן ו/או תשתנה מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או בהסכם ההקמה במפורש.

5.3.2.2 מודגש כי התמורה הרבעונית המשולמת ליזם כאמור מהווה גם את התמורה הכוללת בגין כל התחייבויותיהם של היזם ושל חברת הניהול עפ"י הסכם זה ו/או נספחיו (לרבות רווח, הוצאות מימון וכו'), למעט התחייבויות אשר בגינם נרשם בהסכם זה במפורש כי תשולם העלות הכרוכה בהם ו/או כי ישולמו בגינם תשלומים נוספים.

5.3.2.3 מודגש בזה, שלא ישולם לחברת הניהול תשלום כלשהו בגין תקורה, עמלה, פיצוי או מימון (לרבות הוצאות מימון בגין תשלומים המשולמים על ידה לנותני השירותים ו/או לספקי תשתיות וצריכה למיניהם ו/או לכל צד שלישי שהוא לתקופה שעד מועד תשלום ע"י המשרדים, ככל שאלה חייבים בתשלום עפ"י הסכם זה) בגין הוצאותיה בקשר להסכם זה או כל תשלום מעבר לתמורה המפורשת הנקובה בהסכם זה. כל ההוצאות האמורות תיחשבנה כנכללות ב"תמורה הרבעונית" שתשולם ליזם כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההקמה.

5.3.3 תשלומים נוספים

המשרד ישלם לחברת הניהול תשלומים נוספים כמפורט להלן :

5.3.3.1 בסעיף זה :

"שינויי" - לרבות שדרוג או תוספת או תיקון או החלפה, לפי הענין.

"רכיבים" - חלקי מבנה, מערכות או ציוד.

"עלות" או "ערך המערכת" או "ערך מתקן" או כל מונח דומה - כפי שתחושב כאמור בסעיף 5.3.3.4 להלן.

5.3.3.2 שינויים הנובעים מתקנים חדשים ו/או דרישות חדשות של הרשויות

המוסמכות -

(א) נקבעו, לאחר תחילתה של תקופת התפעול והתחזוקה (קרי לאחר מסירת המבנה וקבלת תעודת השלמה בגינו) תקנים מחייבים חדשים ו/או דרישות מחייבות חדשות של הרשויות המוסמכות, אשר בגינן נדרש שינוי באיזה מהרכיבים במבנה - יודיע היזם לנציגות הדיירים על הדרישה ויפעל על-פי הנחיותיה של נציגות הדיירים בעניין זה. הורתה נציגות הדיירים על ביצוע שינוי כאמור – ישא כל משרד בחלקו היחסי ממלוא עלות הביצוע של השינוי.

(ב) התשלומים לפי סעיף זה ישולמו לחברת הניהול מדי רבעון, במצורף לתמורה הרבעונית (כאמור בסעיף 6 להלן) ובאופן שבכל חשבון תפרט חברת הניהול את השינויים שביצעה בהתאם להוראות סעיף זה ואת תוספת התשלום בגינם בגין הרבעון החולף, ככל שהיו.

5.3.3.3 שינויים לפי בקשה של נציגות הדיירים -

(א) המשרד ישא בחלקו היחסי ממלוא העלות (כך שכל המשרדים יחד ישלמו את מלוא העלות) בגין שינויים ו/או החלפות של רכיבים, אשר התבקשו על-ידי נציגות הדיירים ואשר חברת הניהול עדיין לא נדרשת להחליפן בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחו (למשל מהטעם שהם מספקים עדיין את התפוקות המתוכננות מהם (לפי המתואר בנספח האחזקה, נספח 5) ו/או שאורך חייהם עדיין ארוך (לפי המתואר בסעיף 9.3 לנספח האחזקה, נספח 5).

(ב) התשלומים לפי סעיף זה ישולמו ליזם מדי רבעון, במצורף לתמורה הרבעונית (כאמור בסעיף 6 להלן) ובאופן שבכל חשבון תפרט חברת הניהול את השינויים שביצעה בהתאם להוראות סעיף זה במהלך הרבעון החולף, ככל שהיו.

5.3.3.4 כל אחת מהפעולות המנויות בסעיפים 5.3.3.2 ו-5.3.3.3 תיקראנה בסעיף

5.3.3.4 זה להלן - "העבודה הנוספת".

(א) "העלות" או "ערך המערכת" או "ערך המתקן" או "עלות העבודה" או כל מונח דומה (להלן, ביחד - "העלות"), כאמור בסעיפים ו-5.3.3.2 ו-5.3.3.3, תחושב באופן האמור בסעיף 8.11 לנספח האחזקה, נספח 5.

(ב) למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, מודגש כי תנאי (נוסף) לביצוע איזה תשלום נוסף (דהיינו כל תשלום מעבר לסכומים הנקובים בסעיפים 5.2 ו-5.3 דלעיל) הינו **קבלת הזמנת עבודה נפרדת וספציפית לעבודה הנוספת, כשהיא חתומה ע"י החשבים של כל המשרדים הנוגעים בדבר, מראש ולפני ביצוע העבודה**. הזמנת העבודה, כאמור, תכלול את כל התביעות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בעבודה הנוספת, לרבות תשלומי התחזוקה של העבודה הנוספת.

5.3.3.5 תשלום בגין תחזוקה של "עבודות נוספות"

בגין התחזוקה של ה"עבודות נוספות" (כהגדרתם בסעיף 5.3.3.4 דלעיל), יחולו ההוראות שלהלן:

(א) היתה העבודה הנוספת **תוספת** של רכיב (שלא היה קיים קודם לכן), יחולו ההוראות שלהלן:

i. בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת ע"י חברת הניהול - ישלם המשרד לחברת הניהול (בגין תחזוקה של רכיב זה) את חלקו היחסי מהסכום המתקבל מהשיעורים הנקובים בעמודה "עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן" שבסעיף 1.31 (יא) לנספח האחזקה, נספח 5.

ii. בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת ע"י הקבלן המבצע, אשר ביצע את העבודה גופה (כאמור בסעיף 8.11 בנספח האחזקה) - ישלם היזם לקבלן המבצע את הסכומים שסוכמו עימו בגין התחזוקה בעת בחירתו לביצוע העבודה, ואילו המשרד ישלם ליזם את חלקו היחסי באותם סכומים, בתוספת 6% (שישה אחוז).

(ב) היתה העבודה הנוספת החלפה ו/או שדרוג של רכיב קיים (בין אם התחזוקה תבוצע ע"י חברת הניהול ובין אם תבוצע ע"י הקבלן המבצע), ימשיך המשרד לשלם לחברת הניהול את התמורה הרבעונית ללא שינוי (ולא את הסכום המתקבל מחישוב "עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן" או כל סכום אחר).

5.3.3.6 הוראות אלה יחולו למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז.

6. תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה

- 6.1 התמורה הרבעונית תשולם לזים במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם ההקמה, נספח ג'.
- 6.2 בנוסף, ישלם המשרד לזים, את חלקו היחסי של המשרד מהתשלום לפי עלות השירותים.
- 6.3 "חלקו היחסי של המשרד" יקבע ע"י הדיור הממשלתי מעת לעת. הדיור הממשלתי רשאי להודיע לחברת הניהול, מעת לעת, על שינוי החלוקה היחסית בין המשתמשים (וזאת מבלי לגרוע מהתשלום הכולל של התמורה בגין שירותי התחזוקה המגיעה לחברת הניהול בהתאם להסכם זה) וקביעה זו של הדיור הממשלתי תחייב את המשרד ואת חברת הניהול.
- 6.4 חל שינוי בשטח יחידה שבהחזקת המשרד (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם ו/או עפ"י הנחיות הדיור הממשלתי החלק היחסי של המשרד וכך ובהתאמה גם ישתנו החלקים היחסיים שבשימוש המשתמשים האחרים (באופן שלא יחול שינוי בסכום הכולל של התמורה בגין שירותי התחזוקה המשולמת לחברת הניהול).
- 6.5 חברת הניהול תוציא לכל אחד מהמשרדים חשבון רבעוני מראש בגין חלקו בתמורה מהתשלום לפי עלות השירותים כאשר התשלום בפועל יתבצע תוך 45 ימים מיום הגשת החשבון למשרד. החשבונות יוצאו בגין הרבעונים המתחילים ביום 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר בכל שנה.
- 6.6 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיהם של הדיור הממשלתי ו/או המשרד לעדכון התמורה ו/או לקיזוז, פיצוי וכיו"ב עפ"י הסכם זה ו/או כל דין וכן אין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם לבטל את ההסכם ולהפסיק את ביצוע התשלומים על-פיו.
- 6.7 לא פרע המשרד את חשבונו במועד כמתואר בהסכם זה תמסור חברת הניהול הודעה מתאימה על כך בכתב למשרד ולדיור הממשלתי וככל שהחשבון לא יפרע ע"י המשרד גם לאחר התראה

כאמור – יפרע הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמו את הסכום שבפיגור תוך 60 יום מקבלת ההודעה כאמור, וזאת בתנאי שהמשרד לא העלה טענה, נימוק או הסבר לזכאותו שלא לפרוע את החשבון כאמור.

6.8 מובהר בזה כי יכול שבמבנה יופעלו שירותים שונים, דוגמת קפיטריה, באמצעות זכיינים. הזכיינים רשאים לבצע חלק משירותי התחזוקה בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, אולם בכל מקרה תחזוקת המערכות והמתקנים בקפיטריה וביתר השטחים שימסרו לשימושם, תהיה באחריות חברת הניהול ועל ידי נותני השירותים מטעמה (למעט ציוד ייעודי להפעלת המטבח או להפעלת השירות הרלוונטי), למעט ציוד כאמור, אשר יסופק ע"י היזם במסגרת התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז או מכספי ההקצב. ציוד כאמור – יתוחזק ע"י היזם במלואו וללא תמורה נוספת (פרט לתמורה הרבעונית) מובהר כי זכיין המסעדה יתחזק רק את הציוד שירכש על-ידו ככל שיהיה כזה. חברת הניהול לא תהא זכאית לתשלום נוסף ו/או מיוחד בגין ביצוע ביצוע השירותים בשטחים כאמור. בנוסף, לפי דרישת נציג הדיור הממשלתי, אם נציג הדיור הממשלתי יחליט להורות על כך, ישתתפו הזכיינים בהוצאות השוטפות של המתחם בשיעור שייקבע על ידי נציג הדיור הממשלתי ובהתאם להיקף השירותים שיסופק לשטחים שבשימוש הזכיין. מודגש כי הכרעת נציג הדיור הממשלתי בכל הקשור לעניינים אלה תחייב את חברת הניהול והמשרד ותהיה סופית.

6.9 תשלומים - כללי

- א. מס ערך מוסף יתווסף בכפוף להוראות כל דין, לתשלומים המגיעים לחברת הניהול מהמשרד על פי הסכם זה וזאת בתנאי שהומצאה (כנגד ביצוע התשלום) חשבונית מס כדין. מובהר כי ככל שלא הומצאה חשבונית מס כדין במועד המיועד לתשלום – ידחה המועד לתשלום לשבוע ממועד המצאת החשבונית (ובלבד שקודם לכך התקיימו כל יתר התנאים לתשלום) וזה ישולם ללא כל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית התשלום.
- ב. כל תשלום שמועד פרעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון שבא אחריו.
- ג. במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים על-פיו, ימציא היזם למשרד צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.

ד. הותנה סכום לתשלום עפ"י הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו ע"י היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים שונים וכיו"ב) - ידחה התשלום של הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להשתלם אלמלא האיחור או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את חברת הניהול בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

ה. עד וכתנאי לביצוע תשלומים לפי הסכם זה ימציא היזם ויקיים אחר כל ההוראות שיחולו על ביצוע תשלומים על-ידי משרדי ממשלה עפ"י הוראות התכ"מ, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל הוראה שתחליף אותן ו/או כל דין.

7. החניון ותשלום בגין חניה

7.1 הפעלת החניון והסדרי התנועה והחניה בו, יעשו על פי הוראות מסמכי המכרז (ובפרט הוראות נספח ד(4) להסכם זה) ועל פי כל דין, כפי שיחול מעת לעת על הפעלת חניונים, ועל פי הוראות הדיור הממשלתי. בגין החניה בחניון, ישלמו המשתמשים לחברת הניהול תמורה כמפורט בנספח הסדרי החניה (נספח ד(4) להסכם זה).

7.2 עוד מוסכם כי לא תשולם ליזם כל תמורה נוספת בקשר לשירותי הניהול והתחזוקה בחניון, מעבר ל"תמורה השנתית" הקבועה בנספח הסדרי החניה, כאמור.

8. שינוי בהיקף השירותים

8.1 נציגות הדיירים, רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לשנות בהודעה בכתב של 45 יום מראש את היקפם, את סוגם ואת כמותם של השירותים וכיוצא באלה, ואשר בביצועם חייבת חברת הניהול על פי הסכם זה (לרבות שירותים המבוצעים על-ידי נותני השירותים). שינוי כאמור יחול לגבי המתחם כולו או חלקו, כפי שיקבע בהודעה שתימסר לחברת הניהול. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו חל על שינוי בתנאים או בהיקפים של העסקת "הנהלת המתחם" אשר עליה (ועל יחידיה) יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 3 לעיל. שינוי בהסדרי אבטחה וביטחון (ככל שיבוצעו באמצעות חברת הניהול), לא יחול אלא עפ"י הנחיה של קב"ט משרד האוצר.

8.2 חברת הניהול תפעל בהתאם לדרישת נציגות הדיירים כאמור, והתמורה הרבעונית תעודכן בהתאם לעלות השירותים שנוספו או הורחבו או בוטלו או צומצמו ולפי היקף השירותים המעודכן. העדכון בתמורה הרבעונית יהיה לפי העלות הנחסכת או הנוספת, כפי שתוכח ע"י חברת הניהול ותאושר ע"י נציג הדיור הממשלתי ובתוספת של 6% (שישה אחוז).

8.3 צומצמו השירותים, יהיה נציג הדיור הממשלתי רשאי להורות על ביצוע השירותים שצומצמו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי ובמקרה זה, לא תחול על חברת הניהול אחריות בגין השירותים המבוצעים על ידי עובדי המדינה או צד שלישי, כאמור והיא לא תהיה זכאית לתשלום דמי ניהול בגינם.

9. שירותים נוספים - ביצוע עבודה שאינה כלולה בהגדרת השירותים

9.1 המשרד, נציגות הדיירים, נציג הדיור הממשלתי או מנהל המתחם רשאים לבקש שירותים נוספים (בהסכם זה – "שירותים נוספים" או "שירותים מיוחדים") מעבר לאלה המפורטים ו/או שיפורטו במיפרט/ים, לרבות שירותים בקשר עם פעולות המשרד בשעות הפעלה חריגות, רכישת ציוד, מכשירים, תכנה, שידרוג תוכנה, שירותים, העסקת יועצים, מומחים, מתכננים וכיוצא בזה שירותים או פעולות הקשורים לתפעול ולשימוש במבנה ובמתחם.

9.2 במסגרת השירותים המיוחדים כאמור, ולפי דרישת הגוף המזמין (דייר, נציגות הדיירים, נציג הדיור הממשלתי או מנהל המתחם) תבצע חברת הניהול ותנהל גם עבודות של שיפורים והתאמות בכל יחידה בה מחזיק המשרד או בשטחים המשותפים. עוד ובנוסף תהיה נציגות הדיירים רשאית להורות לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של פריטים, אשר נרכשו ע"י המשרד ו/או הדיור הממשלתי ישירות, דוגמת מחשבים, טלפונים וכדומה. מובהר כי כל עוד לא הורתה נציגות הדיירים לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של הפריטים כאמור, או כל חלק מהם – לא תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בגינם.

9.3 בתמורה לביצוע שירותים נוספים במתחם ישולם ליזם סכום השווה לעלות הישירה בפועל ששולמה על ידי חברת הניהול לספק השירותים המיוחדים (ואשר אושרה על ידי המשרד המזמין מראש ואם השירותים המיוחדים מבוצעים בקשר עם יחידות של משרדים שונים ו/או כוללים שטח משותף – האישור יינתן על ידי נציג הדיור הממשלתי וכל משרד הנוגע לעניין) בתוספת דמי ניהול בשיעור של 3% (שלושה אחוז) על העלות הישירה כאמור. וזאת אם השירותים הנוספים בוצעו ע"י עובדי חברת הניהול או נותני השירותים של הבנין ובתוספת דמי ניהול של 6% (ששה אחוז) על העלות הישירה כאמור וזאת אם השירותים הנוספים בוצעו ע"י קבלנים שאינם נותני שירותים קבועים במבנה. עוד מובהר כי במקרה שהשירותים הנוספים כוללים "עבודה נוספת" כאמור בסעיף 5.3.3 – תהיינה הוראות סעיף

5.3.3 עדיפות וגוברות על האמור בסעיף 9.3 זה.

בחישוב העלות הישירה כאמור לא תובא בחשבון עלות של ציוד כדוגמת ציוד משרדי, מחשבים וריהוט (ולא ישולמו בגין עלות זו דמי ניהול). עוד מובהר כי ככל שלא תהיה עלות ישירה נוספת, והשירותים הנוספים יבוצעו ע"י הצוות הקבוע הפועל במתחם, לא תשולם כל תמורה נוספת בגין השירותים כאמור (וגם לא דמי ניהול בגינם).

9.4 שירותים נוספים כאמור יבוצעו ע"י חברת הניהול ו/או נותני השירותים מטעמה ו/או נותני שירותים שיבחרו לצורך השירותים הנוספים בנפרד ו/או נותני שירותים שהינם הספקים של מערכות וציוד שנרכשו ישירות ע"י המשרד ו/או הדיור הממשלתי ו/או נותני שירותים אחרים שיקבע הדיור הממשלתי ו/או המשרד, אולם מודגש היזם יהיה זכאי לתשלום הנוסף שישולם לנותן השירותים בפועל בגין השירותים הנוספים, ככל שישולם (ואשר יקבע עפ"י המנגנונים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן) ובתוספת דמי הניהול הנקובים בסעיף 9.3 דלעיל, בלבד. בכל מקרה, לא תשולם פעמיים "תקורה" (לרבות במקרה, אשר בו הספק שיבצע את השירותים בפועל התקשר עם נותן שירותים של חברת הניהול ומודגש כי גם במקרה זה האחריות והתשלום יבוצעו באמצעות חברת הניהול, כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן) ולא ישולם החזר הוצאות כלשהו אחר.

9.5 מודגש בזה כי המשרד רשאי לשלם הוצאות ממין האמור לעיל אך ורק אם בידי התחייבות חשבית מאושרת ולכן, לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר המשרד ו/או נציגות הדיירים יציגו בפני חברת הניהול התחייבות חשבית מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

9.6 התשלומים האמורים בסעיף זה ישולמו כדלקמן:

9.6.1 אם השירותים הנוספים בוצעו ברכוש המשותף - יבוצע התשלום מתוך תקציב השירותים הכללי, בכפוף לאישור מנהל המתחם;

9.6.2 אם השירותים הנוספים בוצעו ביחידה מסויימת - יבוצע התשלום ישירות על ידי המשרד שהזמין את השירות / העבודה;

9.6.3 כאמור לעיל, התשלומים לחברת הניהול ישולמו אך ורק אם השירותים הנוספים אושרו מראש ובכתב על ידי מי שהזמין את השירותים הנוספים כאמור לעיל וכנגד חשבון חברת הניהול, כולל ומבלי למצות אישור מראש ובכתב של חשב המשרד אשר עליו צפוי לחול התשלום.

10. שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים

10.1 המשרד רשאי בכל עת במהלך תקופת ההתקשרות להתקשר עם קבלנים, ספקים או כל בעל מקצוע אחר לשם ביצועה של עבודה כלשהי ו/או אספקת ציוד, יהיו אשר יהיו, ושאינם בגדר השרותים שעל חברת הניהול לספק על פי חוזה זה (לרבות "שירותים נוספים" או "שירותים מיוחדים", כהגדרתם בהסכם זה דלעיל). מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסמכויות המשרד על פי חוזה זה במקרה של הפרה מצד חברת הניהול.

10.2 חברת הניהול תיתן אפשרויות פעולה נאותה, לכל קבלן, ספק וכל בעל מקצוע אחר המועסק על ידי המשרד וכן לעובדיהם, בכל מקום שידרש לדעת המשרד, וכן תשתף פעולה איתם, ותקיים במלואם את כל הנחיות מנהל המתחם, אשר תנתנה בקשר עם תאום פעולותיה עם פעולותיהם של גורמים אחרים כאמור.

11. היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה

11.1 לקראת האכלוס, בפרק זמן של כ- 9 חודשים ועד לאכלוס מלא של המבנה, תסייע חברת הניהול, ככל שידרש, לדיור הממשלתי ולמשרד בפעולות האכלוס הנדרשות. האמור בסעיף זה יחול גם לגבי אכלוס של כל חלק מהמבנה.

בכלל זה תבצע חברת הניהול את הפעולות הבאות:

- א. תלווה את הליך האיכלוס של המבנה ותפקח על העברת מתקנים, מערכות וציוד של הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם למבנה.
- ב. תתאם, תפקח ותלווה את ביצוע ההתקנות השונות במבנה ובחלקיו השונים.
- ג. תערוך את ההתאמות והשינויים הנדרשים בתקופת האכלוס בציוד, במערכות ובמתקנים השונים.
- ד. תבצע מיספור ושילוט של כל רכיבי המבנה, כנדרש למיחשוב מערך התחזוקה, ותכין תיקי השטח והתוכניות, הכל עפ"י הנחיות נציג הדיור הממשלתי והמשרד.
- ה. תתקין הגנות זמניות למבנה למניעת כל פגיעה או נזק בהם בתקופת האכלוס ולרבות התקנת הגנות לחדרי מדרגות, מעליות, מסדרונות, משקופים וכד'.
- ו. תקיים הדרכות ותכין דפי הסבר לעובדי הדיור הממשלתי, הנהלת המתחם, המשרד ומי מטעמם בכל הנדרש והכרוך בתפעול המבנה. מועדי ההדרכות ומתכונתן וכן

הוראות בדבר עריכת דפי ההסבר ינתנו לחברת הניהול על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד בסמוך לתחילת האכלוס, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ז. תבצע את כל עבודות הניקיון והאחזקה הנוספות שידרשו במהלך האכלוס לרבות פינוי מוגבר של פסולת ואריזות.

ח. תערוך התקשרויות עם נותני שירותים בתחומים המפורטים בהסכם זה.

11.2 חברת הניהול לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין ביצוע איזו מהפעולות שידרשו בתקופת האכלוס, כמפורט, בין היתר, בסעיף זה לעיל.

11.3 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לענין תכניות עדות ותיקי מתקן כאמור בנספח השירותים, נספח 5.

11.4 אין בהליך האכלוס כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לאספקה מלאה של שרותי התחזוקה החל מתחילת תקופת ההפעלה של כל חלק או שלב במבנה. על אף האמור, יהיה רשאי הדיור הממשלתי, על פי פניית חברת הניהול בכתב או לפי שיקול דעתו הבלעדי, להפחית את היקף שרותי התחזוקה בתקופה, אשר בה טרם אוכלס המבנה במלואו. הורה הדיור הממשלתי על הפחתת היקף שירותי התחזוקה כאמור או אישר את בקשת חברת הניהול לעשות כן במהלך התקופה, אשר בה טרם הושלם האכלוס המלא של הבניין, יהיה רשאי הדיור הממשלתי, להפחית בהתאם גם את התשלום ליזם בתקופה זו. מודגש, כי כל הפחתה מהיקף השירותים מחייבת את הסכמתו המפורשת בכתב של הדיור הממשלתי.

12. התקשרות עם נותני שירותים

12.1 לצורך ביצוע שירותי התחזוקה תתקשר חברת הניהול עם נותני שירותים, על פי הוראות סעיף זה להלן:

12.1.1 כל אחד מנותני השירותים בתחומי האבטחה, השמירה והניקיון יעמוד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרזים בתחומים אלה, הקבועים בהוראת התכ"מ מס' 7.11.3 שעניינה "הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון", כפי שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי או על פי כל הוראה אחרת שתחליף אותה (להלן – "הוראת התכ"מ בענין הגנה על זכויות עובדים") וימציא את כל המסמכים המפורטים בה לצורך עריכת התקשרות כאמור.

- 12.1.2 כל אחד מנותני השירותים יהיה בעל ניסיון, ידע, מיומנות ואמצעים מתאימים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ומפרטי השירות.
- 12.1.3 חברת הניהול תגרום לכך כי בביצוע השירותים, יועסק על ידי נותני השירותים כוח אדם מספיק ומיומן כדי למלא את ההתחייבויות על פי הסכם זה והתנאים הנדרשים במפרטי השירותים כפי שאושרו על ידי נציגות הדיירים והדיור הממשלתי, ויעשה שימוש בציוד, בחלקים ובחומרים מקוריים וחדשים העונים על תקנים ישראלים או תקן מתאים אחר וכן בכמות ובטיב הנדרשים בהסכם זה, על נספחיו וכמו כן היא תגרום לכך שלא יגרמו נזק או ירידה ברמת תיפקוד התקין והנאות של המבנים ולא יורידו מערכם.
- 12.1.4 נציגות הדיירים, המשרד, מנהל המתחם או מי מטעמם רשאים, בכל עת, לבדוק את מספר ורמת כוח האדם, טיב וסוג החומרים והציוד שבהם נעשה שימוש בביצוע השירותים ואת הסידורים הכרוכים בביצוע השירותים וחברת הניהול תגרום לכך כי הדבר יתאפשר. קבעו נציגות הדיירים (לאחר שהטענה נבדקה על-ידם ומטעמים סבירים בלבד) כי הציוד או חלק ממנו ו/או החומרים שבהם נעשה שימוש או חלק מהם ו/או הסידורים הכרוכים בביצוע העבודות או חלק מהם, אינם תקינים – תגרום חברת הניהול לכך כי לא יעשה שימוש בציוד ובחומרים כאמור ולא יופעלו הסידורים שנפסלו כאמור.
- 12.1.5 לצורך בחירת נותני השירותים וככל שלא הורה נציג הדיור הממשלתי אחרת, תכין חברת הניהול, על חשבונה, בתיאום עם נציג הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים ולאחר קבלת אישורם לכך, מיפרטים יחודיים לביצוע שירותי התחזוקה בכל התחומים, אשר לגביהם לא צורפו להסכם זה מפרטים לביצוע ובין היתר ניקיון, אבטחה, מודיעין וכל שירות אחר שיידרש.
- 12.1.6 בכפוף להוראות נציג הדיור הממשלתי, לפני התקשרות עם איזה נותן שירותים, תפנה חברת הניהול ותקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים, לפי הצורך, ממספר גורמים הנכללים במאגר הקבלנים המאושרים של החשב הכללי. נציגות הדיירים באישור נציג הדיור הממשלתי, תהיה רשאית להורות לחברה הניהול לפנות לגורמים / ספקים נוספים או אחרים שיצוינו על ידם; לערוך מכרז פומבי או כל סוג התמחרות אחר.
- 12.1.7 נציגות הדיירים ו/או מי מטעמה יהיו נוכחים בעת פתיחת ההצעות וניהול משא ומתן עם המציעים (אם יהיה) בקשר עם כל פניה או מכרז כאמור ויהיו רשאים להנחות את חברת הניהול לפסול מציע בהתאם לעניין.

12.1.8 כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים, תותנה בקבלת אישורה של נציגות הדיירים לזהותו של נותן השירות, להצעתו, לתנאי ההתקשרות עימו ולפרטים אחרים שידרשו מראש ובכתב. בין יתר השיקולים באישורו של נותן שירותים, תביא נציגות הדיירים בחשבון גם את ההוראות הרלוונטיות לעניין זה בהוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים.

12.1.9 נציג הדיור הממשלתי רשאי, אך לא חייב, להורות כי פניות לקבלת הצעות ו/או התקשרות עם נותן שירותים כאמור, או מי מהן, תותנה בקבלת אישורו מראש ותהיינה עפ"י הנחיותיו.

12.1.10 בכל מקרה, תכלול כל התקשרות עם נותן שירותים התחייבות של נותן השירותים לקיים אחר כל הוראות התכ"מ שעניין העסקת עובדים, כפי שתהיינה מעת לעת וכן לקיים אחר כל התנאים והכללים החלים על משרדי ממשלה בהעסקת עובדים כאמור בהתאם לכל דין, הסכם קיבוצי, צו הרחבה או הסכם, כפי שיהיו מעת לעת, הכל ללא כל תמורה נוספת.

עוד תכלול כל התקשרות כאמור התחייבות של נותן השירותים לשתף פעולה בכל הבדיקות, הבקורות ומנגנוני הפיקוח שיבקש המשרד ו/או מי מטעמו לבצע לצורך בדיקת עמידתו של נותן השירותים בהוראות כאמור לעיל, כפי שיהיה מקובל באותו מועד במשרדי הממשלה, ללא כל תמורה נוספת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובא לידיעת חברת הניהול כי נכון למועד עריכתו של המכרז, חלות בעניין זה הוראות התכ"מ שמספרן 7.11.3 – הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון ו- 7.11.4 - מערך מרכזי לביקורת על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה, הניקיון וההסעדה (אולם, כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות תחייבנה את הצדדים ההוראות כפי שתהיינה מעת לעת ולרבות כל הוראה או דין אחר שיחליפן).

12.1.11 למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן האישורים ו/או בדרישות ובתנאים שיציבו נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי כדי לגרוע מאחריותה הכוללת והבלעדית של חברת הניהול לביצועם של השירותים על פי הסכם זה ו/או כדי להטיל על נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי אחריות, מכל מין וסוג, בקשר לכך.

12.1.12 נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי רשאים, בכל שלב שהוא, לדרוש להפסיק את עבודתו של מי מנותני השירותים ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, מטעמים סבירים ו/או מטעמי ביטחון, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב על כך לחברת הניהול, וחברת הניהול מתחייבת להפסיק את עבודתו של נותן השירותים ו/או מי מעובדיו בהתאם לנקוב בהודעה.

12.1.13 אין בדרישה ו/או בהפסקת עבודתו של מאן דהוא כאמור, כדי לגרוע מהתחייבות חברת הניהול להעניק את מלוא השירותים בכל תקופת ההתקשרות וברציפות.

12.1.14 הפסקת עבודתו של נותן שירותים, לרבות על פי סעיף זה, לא תיצור איזו עילת תביעה של נותן השירותים ו/או של חברת הניהול ו/או של מי מטעמם כלפי נציגות הדיירים, הדיור הממשלתי או המשתמשים, וחברת הניהול תחתים כל נותן שירותים על ויתור וכתב שיפוי מתאים, בנוסח שיוסכם בין נציג הדיור הממשלתי לחברת הניהול.

12.1.15 על כל התקשרות עתידית של חברת הניהול עם נותן שירותים, לרבות אם תידרש להחליף איזה מבין נותני השירותים ו/או להוסיף שירותים שאינם קיימים במועד חתימתו של הסכם זה, יחול האמור בסעיף 12.1 זה לעיל ולהלן.

12.1.16 דין השירותים שיבוצעו על ידי נותני השירותים, כדין שירותים שיוענקו על ידי חברת הניהול, לכל דבר ועניין, לרבות, אך לא רק, לעניין אחריותה של חברת הניהול לטיב השירותים ולזמני ביצועם.

12.1.17 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תחיל חברת הניהול את פוליסות הביטוח שלה על העבודות והשירותים שמבצעים נותני השירותים, ותרחיב היקף הכיסוי הביטוחי בהתאם לערך העבודות והשירותים שמעניקים אלה, באופן שביטוחי חברת הניהול יורחבו לכסות את אחריותם המלאה במסגרת פוליסות הביטוח, כאילו היו חברת הניהול ושם ירשם בשם המבוטח.

12.1.18 נציגות הדיירים לא תתנגד כי נותני השירותים יערכו בעצמם ביטוח חבות מעבידים בגין עובדיהם וביטוח אחריות מקצועית, ובלבד שהביטוחים, הן בהיקפם והן בתנאיהם, לא יפחתו מהביטוחים שעורכת חברת הניהול כמפורט בסעיף 21 להלן.

12.1.19 בכל הסכם שייחתם עם נותן שירותים כאמור, יבואו לידי ביטוי הוראות הסכם זה, ככל שהן נוגעות ומחייבות ביחסים שבין נותן השירותים לחברת הניהול, ובכלל זאת

יודגש כי אין כל קשר חוזי ו/או אחר בין נותן השירותים לבין הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או מנהל המתחם וכל נותן שירותים יוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה שתהיה לו, ככל שתהיה לו, כנגד אלה, לרבות, אך לא רק, בגין אישור ההתקשרות עימו מראש ו/או בגין תשלום התמורה המגיעת לו על פי ההסכם שיחתם עימו ו/או דרישה שלהם או מי מהם לחברת הניהול להפסיק את ההתקשרות בין חברת הניהול לבין נותן השירותים, מכל סיבה שהיא.

12.1.20 כמו כן, יכלול בהסכם עם נותן השירותים סעיף שלפיו חברת הניהול רשאית בהתאם להנחיות נציג הדיור הממשלתי לבטל את ההסכם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים בתום ההתקשרות בין המשרד לבין חברת הניהול וכן שהדיור הממשלתי רשאי אולם לא חייב להורות לנותן השירותים לחתום על הסכם דומה עם הגורם שינהל את התחזוקה במתחם או חלקו במקום חברת הניהול ו/או ישירות מול המשרד וזאת ליתרת תקופת ההתקשרות שנקבעה בהסכם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים. הסעיף יכלול את ההתחייבות של נותן השירותים לפעול כאמור וההתחייבות של נותן השירותים תמשיך לחול גם לאחר ביטול ההסכם בהתאם לאמור לעיל. מובהר כי התחייבויותיהם של נותני השירותים יהיו בחזקת התחייבויות כלפי צד ג', דהיינו המשרד והדיור הממשלתי.

12.2 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, בתחום השמירה והאבטחה וכן בנוגע להעסקת קב"ט המתחם - יהיה הדיור הממשלתי רשאי להנחות את חברת הניהול להעסיק כנותן שירותים בתחום זה את ספק האבטחה שנבחר על ידי החשב הכללי במכרז מרכזי לאבטחה עבור קריות הממשלה ובהתאם לתנאים שנקבעו במכרז המרכזי או הספק שיבחר בכל מכרז אחר שיפורסם לעניין זה. במקרה זה חברת הניהול תמשיך לשלם לספק האבטחה את התשלומים המגיעים לו בגין הענקת השירותים למתחם וכן תמשיך לגבות את חלקם היחסי של המשרדים בתשלומים כאמור (ולשאת בעלות של מימון הביניים) אולם האחריות לביצוע שירותי השמירה והאבטחה לא תחול על חברת הניהול. במקרה זה, דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול יעמדו על שיעור של 3% בלבד (כאמור בסעיף 5.2.2(ב) דלעיל).

לחילופין, יהיה רשאי הדיור הממשלתי גם להורות כי השירותים בתחום השמירה והאבטחה, כולם או חלקם, כאמור יבוצעו ע"י עובדי מדינה ובהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הדיור הממשלתי או באמצעות צד שלישי עימו יתקשרו המשרדים או בכל שיטה או מנגנון התקשרות אחר. למען הסר ספק מובהר כי במקרה, אשר בו השירותים (כולם או חלקם) יבוצעו ע"י עובדי מדינה או באמצעות צד שלישי כאמור, לא תשלם חברת הניהול את ההוצאות הכרוכות בהעסקת של העובדים או הצד השלישי כאמור ואף לא תהיה זכאית לתשלום דמי ניהול בגינם.

12.3.1 חברת הניהול תשלם לנותני השירותים את התמורה המגיעה להם על פי ההסכמים שיחתמו עימם באופן שוטף ברציפות ובמועדים המוסכמים בהסכמים שבין חברת הניהול לנותני השירותים (בכפוף לכך שנותני השירותים ימלאו אחר התחייבויותיהם לפי ההסכם עמם והאמור לעיל ולהלן).

12.3.2 לא שילמה חברת הניהול במועד, למי מנותני השירותים ו/או לכל גורם שלישי שהוא, איזה מהתשלומים שעליה לשלם לידיהם על פי הסכם זה (ולא העלתה כלפיהם טענה בדבר זכאותה שלא לשלם את הסכומים לעיל או שהדיוור הממשלתי דחה את הטענה שהעלתה בדבר הזכאות כאמור), ולא שילמה התשלומים כאמור לאחר שנציגות הדיירים נתנה לה התראה של 21 ימים לעשות כן, יהיו רשאים הדיוור הממשלתי וכן יהיה רשאי המשרד, לאחר שקיבל לכך אישור מהדיוור הממשלתי ומנציגות הדיירים, לשלם לנותן השירותים כאמור איזה מהתשלומים לעיל ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת לגבות מחברת הניהול סך השווה לסכום ששולם לנותן השירותים ובתוספת של 15% מכל תשלום ששולם כאמור, וזאת כדמי טיפול, תקורה וכלליות. הדיוור הממשלתי והמשרד יהיו רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם ליזם ו/או לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 26 להלן).

12.3.3 מובהר, כי גם במקרה אשר בו העלתה חברת הניהול טענות כלפי נותני השירותים ונימקה את העיכוב בביצוע התשלומים, לא תהיה חברת הניהול פטורה מאחריותה כלפי המשרד לספק את כל השירותים, ברציפות וכמפורט בהסכם זה ובנוסף שמורה לדיוור הממשלתי הזכות לבחון ולדחות את טענותיה של חברת הניהול ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 12.3.2 דלעיל.

12.3.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראת הסעיף לעיל משום הסכם לטובת צד שלישי וכן מובהר בזה כי נציגות הדיירים, הדיוור הממשלתי, מי מהמשרדים ומי מטעם כל אלה לא יהיו אחראים לאיחורים בהעברת כספים מחברת הניהול לידי נותני השירותים וכי אלה לא יוכלו להעלות כלפי נציגות הדיירים ו/או הדיוור הממשלתי ו/או מי מהמשרדים ו/או מי מטעמם, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לתשלום סכומים המגיעים להם מחברת הניהול ו/או לתשלום פיצוי, פיצויים ו/או ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהוא, בגין איחורים כאמור.

12.4 כל מכרז או התקשרות, אשר תיעשה ע"י חברת הניהול ו/או מי מטעמה בקשר למתן השירותים בפרוייקט, תהיה כפופה לאישור הקב"ט ולהערותיו בנושאי בטחון.

13. ערבות

13.1 להבטחת קיום התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה וכן להבטחת קיום התחייבויותיו של היזם עפ"י הסכם ההקמה (ובפרט התחייבויות שנועדו להתקיים לאחר השלמת הקמתו של המבנה), ימציאו היזם ו/או חברת הניהול לידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד (ביחד ולחוד) ערבות בנקאית אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס בערבות יהיה "מדד המחירים לצרכן הבסיסי" כהגדרתו בהסכם זה), בסכומים המפורטים להלן ובנוסח נספח 6.

- שנה 1-10 - 3,000,000 ש"ח (שלושה מליון שקלים חדשים).

- שנה 11 עד תום 6 (שישה) חודשים לאחר תום תקופת ההתקשרות לפי הסכם זה – 5,000,000 ש"ח (חמישה מליון שקלים חדשים).

לכל סכומי הערבויות הנקובים לעיל - יתווסף מע"מ.

13.2 חברת הניהול תמציא כל אחת מהערבויות האמורות לעיל (או כתב הארכה וכתב הגדלה מתאימים) עד 30 יום לפני המועד הנקוב לעיל.

13.3 הדיור הממשלתי ו/או המשרד, לפי שיקול דעתם הבלעדי רשאים לדרוש מאת חברת הניהול להאריך את תוקפן של איזה מהערבויות הנקובות לעיל, מעבר לתקופות המוגדרות בסעיף 13.1 דלעיל ועד להשלמת מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז ומסירת אסמכתאות על כך, לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי ו/או המשרד.

13.4 לא המציאה חברת הניהול ערבות חדשה ו/או כתב הארכה של ערבויות תקפות ו/או כתב הגדלה של ערבויות תקפות, לפי הענין, עד 30 יום לפני המועד, אשר עליה להמציאם לפי האמור לעיל או עד 30 יום לפני תום תוקפה של כל ערבות שהיא או תוך 14 יום ממועד דרישת הדיור הממשלתי או המשרד, הכל לפי הענין, יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד רשאים לדרוש את פרעון הערבות ו/או הערבויות הרלוונטיות.

13.5 בנוסף מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13.4 דלעיל, בקרות אחד מהמקרים האמורים בסעיף 13.4 וכן במקרה אשר בו לא המציא היזם ערבות חדשה כאמור בסעיף 13.8 להלן ועל אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד, בנוסף לכל זכות

ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם עפ"י הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או עפ"י מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית **במלואה**) עד למועד המצאת הערבות החדשה ו/או כתב הארכה ו/או כתב הגדלה, לפי העניין.

13.6 הדיור הממשלתי ו/או המשרד רשאים להציג כל אחת מהערבויות דלעיל ולדרוש את פרעון, בכל מקרה אשר בו, לפי שיקול דעתו המוחלט של הדיור הממשלתי ו/או המשרד, הפרה חברת הניהול אחת או יותר מהתחייבויותיה עפ"י הסכם זה.

13.7 אישורו של הדיור הממשלתי או המשרד להצגת ערבות לפרעון, ישמש כראיה לעניין זה כי הערבות הוצגה כדין.

13.8 דרשו הדיור הממשלתי ו/או המשרד פרעון של איזה מהערבויות, ימציאו היזם ו/או חברת הניהול ערבות חדשה בגובה הסכום שנפרע ובאותם תנאים שנכללו בערבות שמומשה.

13.9 כבטחון נוסף לקיום כל התחייבויותיהם של היזם ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה ישמשו התשלומים השונים שעל הדיור הממשלתי ו/או המשרד לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה.

13.10 עוד ובנוסף, כל התשלומים שנועדו לתשלום ליזם ולחברת הניהול ב- 2 הרבעונים (שישה חודשים קלנדריים מלאים) האחרונים של תקופת התחזוקה (לרבות שני תשלומים מלאים של התמורה הרבעונית, האמורה בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז, **במלואה**; למעט התשלומים בגין שירותי הניקיון (כאמור בסעיף 5.2.1(א) דלעיל) והתשלומים בגין העסקת הנהלת המתחם (כאמור בסעיף 5.2.1(ב) דלעיל) אך לרבות דמי הניהול בגין אלה), יוותרו בידי הדיור הממשלתי וישמשו, בין היתר, כבטחון למילוי התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז בכלל ובמיוחד בתום תקופת התחזוקה. השלימה חברת הניהול את כל התחייבויותיה על פי כל מסמכי המכרז, ישלם הדיור הממשלתי/המשרד ליזם את הסכום שנותר בידיו על פי סעיף זה.

אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או למשרד לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם (לרבות לחברת הניהול) על פי מסמכי המכרז.

זכויות הדיור הממשלתי על פי סעיף זה יהיו קודמות לכל זכויות צד ג' כלשהו לרבות כל שעבוד, עיקול, עכבון וכיו"ב ותגברנה על כל הוראה אחרת המופיעה במסמכי המכרז.

13.11 מתן הערבות דלעיל אינו פוטר את היזם ו/או חברת הניהול ממילוי כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי המשרד והדיור הממשלתי על פי הסכם זה, ואילו גבייתה ומימושה של הערבות כולה או חלקה על ידי הדיור הממשלתי, לא תהווה לגבי הדיור הממשלתי ו/או המשרד מניעה לממש כל סעד ותרופה נוספים ו/או אחרים על-פי הסכם זה או על-פי דין.

13.12 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות דלעיל והוצאות מימושה יחולו על היזם ו/או חברת הניהול.

14. העסקת עובדים על ידי חברת הניהול ונותני השירותים

14.1 **תשלומים בגין המועסקים** - חברת הניהול מתחייבת בזה שהיא תשלם לעובדיה וכן תגרום לכך שנותני השירותים ישלמו בעבור כל המועסקים על ידיהם בביצוע הסכם זה, את כל התשלומים שחובת תשלום מוטלת עליה ועליהם, לפי העניין, על פי כל דין ועל פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל הסכם קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתוקנו לרבות צווי הרחבה שיוצאו על פי הסכמים אלה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה, קרן השתלמות, תנאים סוציאליים וכיוצא בזה וכן מתחייבת היא לקיים ולדאוג לקיום של כל ההוראות האמורות המתייחסות למועסקים על ידה ועל-ידי נותני השירותים וקבלני משנה. כל העובדים, בעלי המלאכה, הספקים וקבלני המשנה שיועסקו על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם בביצוע השירותים או בקשר עימם, לא יחשבו כעובדי המשרד/ים ו/או כעובדי הדיור הממשלתי ולא תחול על המשרד/ים ו/או על הדיור הממשלתי אחריות כלשהי כלפיהם.

14.2 חברת הניהול מתחייבת כי כל העובדים שיועסקו על ידה בביצוע השירותים יהיו אזרחי ישראל מגיל 18 ומעלה, ובלבד שגילם לא יהא מעל לגיל הפנסיה ובכל מקרה יהיו כולם כאלה שהעסקתם אושרה על ידי קצין הבטחון של הדיור הממשלתי. בתוך כך, לא יועסקו עובדים זרים שהעסקתם מותנית בהיתר, למעט מומחי חוץ, כהגדרתם בהוראת תכ"ס 7.12.9 (לרבות כל עדכון או תוספת שתבוא לה), וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי חברת הניהול ובין באמצעות נותן שירותים או קבלן משנה או כל גורם אחר עמו תתקשר חברת הניהול. הפרה של הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14.3 בקיום התחייבויותיה עפ"י חוזה זה, פועלת חברת הניהול כקבלן עצמאי, ועליה בלבד חלה האחריות בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, נזק או הפסד שיגרמו, במישרין ו/או בעקיפין, לעובדיה ו/או לנותני השירותים ו/או למי מטעמם תוך כדי או עקב או בקשר עם

ביצועם של השירותים ויתר התחייבויות חברת הניהול עפ"י חוזה זה ויתר מסמכי המכרז. שילם הדיור הממשלתי ו/או המשרד או מי מטעמם סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, בין אם חויב לשלם ובין אם שילם בהסכמה, תשפה חברת הניהול את הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לפי הענין, מיד עם דרישתם הראשונה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

14.4 חברת הניהול תשא בעצמה בכל תשלומי החובה, או תהיה אחראית לכך שישולמו עפ"י כל דין, החלים בקשר עם העסקת כל אדם בין על ידה ובין על ידי מי מטעמה בקשר עם השירותים.

14.5 היה וחרף האמור בסעיף זה דלעיל, יקבע כי מתקיימים בין הצדדים ו/או מי מטעמם יחסי עובד - מעביד, תשפה חברת הניהול את הדיור הממשלתי ו/או המשרד בכל סכום, אשר שילם הדיור הממשלתי ו/או המשרד, לפי הענין, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה, במישרין או בעקיפין, בקשר עם כל קביעה על קיום יחסים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד, מיד עם דרישתם הראשונה.

14.6 הדיור הממשלתי והמשרד מחוייבים, במהלך התקשרויותיהם עם קבלני שירותים, למנוע תופעות של הפרת זכויות עובדי קבלן. לשם כך פורסמו הוראות תכ"מ למימוש המטרה האמורה, המתעדכנות מעת לעת ובין היתר הוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים (כהגדרתה לעיל). על חברת הניהול לגרום לכך שבכל התקשרות עם נותני שירותים / קבלני משנה לביצוע שירותי נקיון או שמירה, ייכללו בחוזה סעיפים כאמור בהוראות התכ"מ הנזכרות המתעדכנות מעת לעת וכן כי כל ההוראות כאמור יקויימו, בפועל, על ידה ו/או על ידי נותני השירותים, לפי הענין. מדינת ישראל, הדיור הממשלתי והמשרד יצויימו כמוטבים הזכאים לאכוף כלפי נותן השירותים / קבלן המשנה את ההוראות בכדי לוודא שזכויות עובדי קבלני השירותים האמורים, אינן מקופחות.

14.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבת חברת הניהול כי כל הוראות הסעיפים 14.8 - 14.19 להלן יחולו כלפי כל העובדים המועסקים בתחומי השמירה, האבטחה והנקיון, בין אם אלה מועסקים ישירות על ידה (ומובהר כי עפ"י הוראות הסכם זה חל איסור על חברת הניהול להעסיק עובדים כאמור בביצוע השירותים במתחם) ובין אם אלה מועסקים ע"י נותן שירותים שעומו התקשרה חברת הניהול, כמפורט בהסכם זה. בהתאמה, בכל מקום בסעיפים 14.8 - 14.19 להלן, אשר בהם קיימת התחייבות ל"חברת הניהול" תחול ההתחייבות כאמור על חברת הניהול לוודא כי התחייבויות יקויימו ע"י המעסיקים של אותם עובדים וכן תחול האחריות ישירות על "נותן השירותים" בתחום האבטחה, השמירה והניקיון.

14.8 חברת הניהול מתחייבת לשלם לעובדים המועסקים על ידה, בקשר לביצועו של חוזה זה, כל תשלום או זכות המגיעים להם על פי כל דין, הסכם קיבוצי או צו הרחבה החלים עליהם וכן על פי הוראות חוזה זה (להלן: "הוראות הדין").

שכר השעה אשר ישולם על ידי חברת הניהול או ע"י נותני השירותים הרלוונטיים לעובדיהם לא יפחת מעלות השכר כפי שנקבעה בהסכם זה (ככל שנקבעה לגבי אותו סוג של עובדים), לרבות נספחיו ובכל מקרה לא תפחת מעלות השכר המינימאלית הנקבעת על ידי שר הכלכלה או מי מטעמו או המחייבת את משרדי הממשלה לגבי עובדים מסוג זה כפי שתהיה מעת לעת. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו המייד.

14.9 חברת הניהול מתחייבת, במידת הצורך, להסדיר את יחסי העבודה בינה לבין העובדים המועסקים על ידה לצורך חוזה זה, זאת בהסכם העסקה התואם את דרישות הסכם זה. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו המייד.

אם תבקש חברת הניהול להיטיב עם עובדיה יותר מהקבוע בהסכם זה ונספחיו, היא רשאית על פי שיקול דעתה בלבד לעשות כן, למעט באשר להנהלת המתחם (מנהל המתחם, קב"ט המתחם והמנהלנית), ובלבד שתישא בכל עלות נוספת שתידרש.

14.10 חברת הניהול תמסור או תהיה אחראית לכך שיימסרו לכל עובד על פי חוזה זה, תלוש שכר חודשי בהתאם לתיקון מס' 24 לחוק הגנת השכר, תשי"ח-1958. אם נמנע עובד מלאסוף את תלוש השכר שלו בפרק זמן של 30 יום, תשלח לו אותו חברת הניהול בדואר או תדאג חברת הניהול כי התלוש יישלח לעובד בדואר מייד לאחר המועד האמור.

14.11 חברת הניהול תמציא לכל עובדיה הודעה לפי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2002. לעובד שאינו קורא עברית תומצא הודעה לעיון בשפה המובנת לו. תנאי לתחילת ההתקשרות יהיה המצאת טופס הכולל את פרטי העובדים שקיבלו את ההודעה, וכן הצהרה כי העובד קיבל את ההודעה, קרא אותה והבין את תוכנה, וזאת בצירוף נוסח ההודעה שנמסרה לעובד או נוסח ההודעה המעודכנת לעובד.

14.12 אחת לחצי שנה תמציא חברת הניהול לנציגות המשרדים הצהרה על עמידתה בכל החובות והתשלומים החלים עליה לפי חוקי העבודה ולפי הסכם ההתקשרות כלפי עובדיה המוצבים במבנה. על הצהרה להיות חתומה בידי מורשה חתימה מטעם חברת הניהול ועל ידי עורך דין.

14.13 חברת הניהול תבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני התואם את הקבוע בצו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, (י"פ 5772 (29.1.08), 1736 (להלן: "צו ההרחבה"), בשינויים שיפורטו להלן:

14.13.1 על חברת הניהול לא יחולו הסייגים הקבועים בסעיף 1.א.4 – 5 לצו ההרחבה.

14.13.2 על אף האמור בצו ההרחבה (ובעיקר בסעיף 6.ד. לצו) שיעור הפרשות מהשכר הפנסיוני לפוליסה אישית על שם העובד בקופת גמל (בהתאם לסעיף 13 של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005) אשר להם מחוייבת חברת הניהול החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע ההתקשרות יהיה כדלקמן:

הפרשות המעביד	הפרשות העובד	הפרשות המעביד לפיצויים	סה"כ
7%	6.5%	8.33%	21.83%

14.13.3 על ההפרשה הפנסיונית לעמוד בכל התנאים המוגדרים בסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963.

14.14 על אף האמור בסעיפים 1.א.3 ו-6.ה. – 6.ז. לצו ההרחבה:

14.14.1 עובד המועסק על ידי חברת הניהול לצורך ביצוע חוזה זה יהיה זכאי לביטוח הפנסיוני ולביצוע ההפרשות בשיעורים המצויינים לעיל החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע ההתקשרות.

14.14.2 ההפקדות ותשלומי המעביד עבור פיצויי פיטורים לא ניתנות להחזרה למעביד גם במקרה שבו העובד הפסיק את עבודתו מרצונו.

14.14.3 למען הסר ספק, מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), תשס"ה-2005, לא תהיה חברת הניהול רשאית למשוך את כספי התגמולים שנצברו בקופה, לרבות תגמולי המעסיק.

14.14.4 חל על חברת הניהול איסור לבצע את ההסדר הפנסיוני באמצעות סוכנות שהיא בעלת עניין בה או שבעל עניין בחברת הניהול הוא בעל עניין בסוכנות.

14.15 חברת הניהול מתחייבת להפריש לקופת גמל בגין קצובת הנסיעה המשולמת לעובד.

הפרשות כאמור יהיו כדלקמן :

הפרשות העובד	הפרשות המעביד	סה"כ
5%	5%	10%

14.16 חברת הניהול מתחייבת להחתים כל עובד מבין עובדיה במועד תחילת העסקתו על טופס בקשה להפקדה או אי הפקדה לקרן השתלמות.

הפקדות לקרן השתלמות עבור עובדים שחתמו על טופס הבקשה יתחילו במועד החתימה על הטופס. שיעורי ההפרשה יהיו כדלקמן :

הפרשות העובד	הפרשות המעביד	סה"כ
2.5%	7.5%	10%

14.17 חברת הניהול מתחייבת, לא יאוחר מ-60 יום מיום החתימה על ההסכם, להעביר ל"גוף מוסדי" ול"מוצר הפנסיוני" (כמשמעותם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק בייעוץ פנסיוני ובשיווק פנסיוני), תשס"ה-2005) (אחד או יותר), שאליו מפקידה חברת הניהול את התשלומים הפנסיוניים עבור העובד (בסעיף זה - "הקופה") רשימה הכוללת את הפרטים הבאים :

14.17.1 שם פרטי, שם משפחה, מען העובד, מס' תעודת זהות, תאריך תחילת עבודה של העובד המועסק על ידו לצורך ביצוע חוזה זה, ושבינו מפרש הספק תשלומים פנסיוניים לקופה.

14.17.2 פירוט שכרו החודשי של העובד החל מיום החתימה על החוזה או החל מיום קליטתו של העובד או החל מיום שהעובד התחיל לעבוד מכוח חוזה זה, לפי העניין.

14.17.3 העתק מהרשימה יועבר למזמין, כאשר הוא מוחתם בחותמת "העתק זהה למקור", וחתום על ידי עורך דין.

14.17.4 רישום חסר או כוזב של הדיווח יהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו.

14.17.5 דיווח זה יחזור על עצמו מידי 1 בחודש פברואר ו-1 בחודש אוגוסט של כל שנה. הדיווח יכלול גם את רשימת העובדים שהועסקו על ידי חברת הניהול לצורך

ביצוע חוזה זה, ושסיימו את עבודתם אצלה מכל סיבה שהיא במהלך חצי השנה שקדמה למועד הדיווח.

14.17.6 ההוראות דלעיל יעוגנו ויפורטו בהודעה לעובד כמפורט בסעיף 14.11 דלעיל.

14.18 כללי הצמדה

14.18.1 במקרה שעודכן רכיב מרכיבי ערך שעת העבודה מכוח הוראות חוק או צו הרחבה או כל הסכם שחתמה המדינה, יעודכן ערך שעת העבודה בהתאם, במועד שבו חל עדכון הרכיבים ובהתאמה תעודכן התמורה המשולמת ל"נותן השירותים" בתחום האבטחה, השמירה והנקיון, לפי העניין.

14.18.2 בהתקשרות ששכר היסוד של העובדים עולה על שכר מינימום, תותאם ההתקשרות במועדי תשלום תוספת יוקר, בתקרת השיעורים שעליהם יוסכם בהסכמים קיבוציים לכלל השכירים במשק. ההתאמה תחול על מרכיב תשומות השכר, כפי שיפורט בחוזה ההתקשרות.

14.18.3 חברת הניהול תפעיל מנגנון מסודר וקבוע המתעד את זמני נוכחות העובד במקום העבודה.

14.18.4 חברת הניהול מתחייבת לעדכן את המשרד באופן מידי על כל התראה מנהלית שתקבל מהממונה בגין הפרה של חוקי העבודה המפורטים בנספח ב' להוראות התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים, דהיינו רשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, וידווח לדיור הממשלתי ולנציגות המשרד על אופן תיקון ההפרה שנמצאה.

14.18.5 חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה באופן מלא עם ביקורות שייערכו מטעם יחידת הביקורת באגף החשב הכללי, מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד הכלכלה, רשות האוכלוסין וההגירה, משרדי הממשלה וכל גורם מקצועי אשר ימונה על ידי החשב הכללי או על ידי משרדי הממשלה לעניין שמירת זכויות עובדים. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו המידי.

14.18.6 במסגרת הביקורת תידרש חברת הניהול להמציא, בין היתר, אישורים על תשלומים למס הכנסה, למוסד לביטוח לאומי, לקרנות פנסיה ולקופות גמל, תלושי שכר, דוחות נוכחות של העובדים המועסקים במשרדי הממשלה וכן כל מסמך אחר הרלוונטי לביקורת לרבות קבצים ממוחשבים. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו המידי.

14.18.7 במקרים שבהם נמצאה הפרה של זכויות עובדים, יועברו כל הממצאים בכתב לחברת הניהול והעתקים יועברו למשרד שבו התבצעה העבודה וכן ליחידת הביקורת באגף החשב הכללי. חברת הניהול מתחייבת להמציא בתוך 30 ימים תצהיר הנהלה בצירוף חוות דעת רואה חשבון המפרט תיקון מלא של הליקויים, כולל תשלום רטרואקטיבי לעובדים שזכויותיהם הופרו. מובהר בזאת כי במקרה שהדיוור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד החליטו על הפסקת ההתקשרות נשוא הסכם זה, לא יהיה משום ויתור כלשהו על טענה או על תביעה למיצוי מלוא זכויות המשרד ו/או הדיוור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים על פי תנאי ההתקשרות וכל דין.

14.18.8 חברת הניהול מתחייבת להשיב בכתב בתוך 30 ימים על כל תלונה שתועבר אליה מהמשרד ו/או מנציגות הדיירים ו/או מהדיוור הממשלתי בדבר פגיעה בזכויות העובדים המועסקים על ידה. בתשובתה תפרט חברת הניהול את הליך בדיקת התלונה ואת האופן שבו טופלה. המשרד ו/או נציגות הדיירים יעדכנו את יחידת הביקורת באגף החשב הכללי בהתאם.

14.18.9 חברת הניהול מתחייבת לדווח לדיוור הממשלתי, לנציגות הדיירים ולמשרד אם נשלל ממנה הרישיון הקבוע בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996.

14.18.10 חברת הניהול מתחייבת כי לצורך ביצוע העבודות נשוא ההסכם, לא יועסקו עובדים זרים על ידה בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות ע"י מי מבין נותני השירותים, וכן ידועים לה הצעדים שיינקטו נגדה במקרה שתפר סעיף זה, כמפורט בהוראת תכ"מ 7.12.9 - עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה.

14.18.11 חברת הניהול מתחייבת לצרף לתלוש המשכורת הראשון הנמסר לכל עובד מטעמה הנותן שירות במתחם, הודעה בכתב בדבר מיקומה המדויק של תיבת התלונות שאליה יוכל העובד למסור הודעה לנציגות הדיירים בדבר פגיעה בזכויותיו על ידי חברת הניהול. בנוסף, תיזדרש חברת הניהול לצרף הודעה כאמור, מדי שנה, בתלוש המשכורת של חודש ינואר לכלל עובדיה הנותנים שירות במתחם.

14.18.12 על מנת לעודד מצוינות בקרב העובדים, מתחייבת חברת הניהול לשלם, אחת לשנה ולא יאוחר מחודש אפריל בכל שנה, מענק מצוינות לעובדים מצטיינים בגובה 1% מבסיס השכר המצרפי של עובדי חברת הניהול באותה שנה ועל פי

אמות מידה המפורטות בהוראת התכ"מ שמספרה 7.11.3.4 ה' "מספר אמות מידה להענקת מענק מצויינות לעובדי קבלן", כפי שתהיה בתוקף מעת לעת. יובהר כי חברת הניהול מתחייב לשלם בכל שנה את הסכום הכולל במלואו.

14.18.12.1 שכר הבסיס לחישוב מצוינות בעבודה יהיה הסך הכולל של רכיבי שכר היסוד בתוספת גמול בעד עבודה בשעות נוספות, אם ישנם, וקצובת נסיעה בתקופה אשר בעדה משולם המענק.

14.18.12.2 המענק שישולם לא יובא בחשבון לעניין פיצויי פיטורין או ערך שעה ולא יופרשו בגינו הפרשות כלשהן.

14.19 שי לחג

14.19.1 חברת הניהול תעניק שי לרגל ראש השנה ולרגל חג הפסח לעובד המועסק מעל 4 חודשים רצופים במתחם. האמור לעיל יחול רק לגבי עובד המועסק בתחילת החודש שבו חל ערב ראש השנה או חל ערב פסח, לפי העניין. השי לא יוענק בטובין או בשווה כסף כגון תלושי קנייה.

14.19.2 גובה השי השנתי ייקבע ויתעדכן בהתאם להוראת נציבות שירות המדינה. השי יינתן בשני חלקים, חלקו לקראת חג הפסח וחלקו לקראת ראש השנה.

14.19.3 חברת הניהול תעניק לעובד/ת שי בטובין במועדים שבהם ניתן השי לעובדי המדינה (כגון: סלסלת שי לט"ו בשבט, משלוח מנות בפורים וכו') בשווי השתתפות המשרד שניתנה לעובד המדינה.

14.20 על חברת הניהול לכלול ולוודא והיא מתחייבת שבכל ההסכמים של חברת הניהול עם קבלני משנה ו/או נותני שירותים שונים בתחומי האבטחה, השמירה והנקיון ייכללו תנאים דומים לתנאים המפורטים בסעיף 14 זה לעיל ולהלן, המבטיחים שמירה על זכויות עובדי חברת הניהול והמאפשרים למשרד ו/או לנציגות הדיירים ו/או לדיוור הממשלתי קבלת מלוא המידע לצורך פיקוח על שמירת זכויות העובדים גם של נותני השירותים ו/או קבלני המשנה.

14.21 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן ובנוסף, מתחייבת חברת הניהול לקיים ולדאוג כלפי עובדיה שלה וכל מי מטעמה וכן שנותני השירותים / קבלני משנה מטעמה יקיימו במהלך ההתקשרות לפי חוזה זה, לגבי העובדים שיועסקו על ידי חברת הניהול עצמה ו/או על-ידם, את כל הוראות התכ"מ, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת וכן את כל האמור בחוקי עבודה על תקנותיהם, ובין היתר את האמור בחוקים אלה:

- פקודת תאונות ומחלות משלוח יד (הודעה), 1945
- פקודת הבטיחות בעבודה, 1946
- חוק החיילים המשוחררים (החזרה לעבודה), תשי"ט-1949
- חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951
- חוק חופשה שנתית, תשי"א-1951
- חוק החניכות, תשי"ג-1953
- חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953
- חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954
- חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954
- חוק הגנת השכר, תשי"ח-1958
- חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959
- חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967
- חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995
- חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957
- חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987
- חוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, תשמ"ח-1988
- חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין), תשנ"א-1991
- חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996
- פרק ד' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998
- סעיף 8 לחוק למניעת הטרדה מינית, תשנ"ח-1998
- חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, תשס"א-2001
- סעיף 29 לחוק מידע גנטי, תשס"א-2000
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2002
- חוק הגנה על עובדים בשעת חירום, תשס"ו-2006
- סעיף 5א לחוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין),
תשנ"ז-1997
- 14.22 שמורה לדיור הממשלתי ו/או למשרד הזכות לבצע בדיקות, בעצמם ו/או באמצעות מי

מטעמם, אצל חברת הניהול ונותני השירותים / קבלני המשנה, כדי לברר אם חברת הניהול ו/או נותני השירותים / קבלני המשנה עומדים בדרישות חוזה זה, הוראות התכ"מ וחוקי עבודה על תקנותיהם. חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה בבדיקות אלה ולדאוג שכל נותן שירותים / קבלן משנה גם ישתף פעולה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה דלעיל, אם יתברר שחברת הניהול או נותן שירותים / קבלן משנה לא פעלו כלפי עובדיהם כנדרש בחוזה זה ו/או בהוראות התכ"מ ו/או חוקי העבודה, יהיה הדיור הממשלתי ו/או המשרדים רשאים לבצע כל תשלום הנדרש על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים / קבלני המשנה לגבי עובד המועסק במתן שירותים במסגרת חוזה זה, לפי חוזה זה או על פי דין, ולקזז תשלומים אלה בתוספת עמלת טיפול של 5% מכל תשלום המגיע לחברת הניהול.

14.23 חויב המשרד או הדיור הממשלתי או מי מטעמם לשלם סכום כלשהו מהסכומים האמורים לעיל, בגין מי מהמועסקים על ידי חברת הניהול או נותן שירותים בביצוע הסכם זה, תשפה חברת הניהול את המשרדים והדיור הממשלתי ומי מטעמם, עם דרישתם הראשונה, בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.

15. דיווח

15.1 חברת הניהול תמסור לנציג הדיור הממשלתי, לנציגות הדיירים, למנהל המתחם ולמשרד את כל הדיווחים התקופתיים והאחרים על פי פירוט, במועדים ובאופן כפי שיידרש על ידי נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי ו/או מנהל המתחם.

15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות הדיירים ולמנהל המתחם, מייד, על קרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע על ביצועם השוטף והתקין של השירותים או על המשך הפעילות התקינה במתחם או חלקו. כן תדווח חברת הניהול על התוצאות הצפויות בקשר עם אירועים כאמור ועל הצעדים שנקטה ו/או בכוונתה לנקוט נוכח נסיבות אלה.

15.3 חברת הניהול תמסור למנהל המתחם, לנציג הדיור הממשלתי ולנציגות הדיירים ולמשרד, עם דרישתם הראשונה, כל נתון, מידע, מסמך או כל דבר אחר בקשר עם השירותים.

16. תקופת ההסכם

16.1 תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה תחל – לגבי החלק בפרוייקט שימסר למזמין לצורך הפיננסי והמעבר של משרד החינוך – במועד המסירה של אותו חלק בפרוייקט לידי המזמין ולגבי יתרת הפרוייקט – במועד השלמת הקמתו של הפרוייקט כולו ו**תסתיים** (לגבי הפרוייקט כולו) בתום 21 (עשרים ואחת) שנים מיום השלמת העבודות במלואן וקבלת תעודת ההשלמה

לפרויקט כולו (לאחר שהוצאה לגביו תעודת השלמה, כאמור בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז), (לעיל ולהלן – **"תקופת ההתקשרות"** או **"תקופת ההפעלה"** או **"תקופת התחזוקה"**).

אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתם של היזם ו/או חברת הניהול לתפעל ולתחזק את המתחם ואת כל המערכות שבו כפי הנדרש אף מסירת תעודת השלמה וזאת כדי להבטיח כי במועד הוצאת תעודת השלמה והעמדתו של המתחם לשימוש המשרד יהיה המתחם וכל המערכות שהותקנו בו תקינים וראויים לשימוש.

עוד מובהר כי "התמורה הרבעונית" הקבועה בהסכם ההקמה תשולם ליזם החל ממועד השלמת הפרוייקט בכללותו ומסירת תעודת השלמה על-ידי המזמין (למרות שחלק בפרוייקט ימסר ותקופת התחזוקה לגביו תחל קודם לכן), הכל כמפורט בהסכם ההקמה.

16.2 למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה, אשר בו יפנה המשרד את היחידה המוחזקת על ידו במבנה, יבוא אל סיומו הסכם זה בכל הנוגע ליחסים שכלפי המשרד ובנעליו של המשרד – יבוא מי שהדיוור הממשלתי יורה עליו.

17. יחסי הדיירים

17.1 למען הסר ספק מובהר כי התחייבויותיהם של כל אחד מהמשרדים המאכלסים את המבנה כלפי היזם וחברת הניהול הן "לחוד" ולפיכך; חברת הניהול תמציא דו"חות וחשבוניות מס לכל אחד מהמשרדים בנפרד, וכל אחד מהמשרדים ישלם ליזם ו/או לחברת הניהול, לפי הענין, את חלקו היחסי בתשלום, כמפורט בהסכם זה ובנפחיו.

17.2 בכל מקום בהסכם זה או בנספחיו, אשר בו קיימת התייחסות ל"חלקו היחסי" של הדייר או ל"הקצאה יחסית" או כל מונח דומה אחר - הכוונה לחלק היחסי המעודכן האחרון, כפי שיקבע ע"י נציג הדיוור הממשלתי מעת לעת וכמפורט בהסכם זה דלעיל.

17.3 לשם הזהירות בלבד יובהר כי סה"כ החשבונות המצטברים, אשר יוצאו למשרדים השונים יהיה בכל עת 100% מהתשלומים המגיעים לחברת הניהול על פי הסכם זה.

18. מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי

18.1 מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי הסכם זה אינם יוצרים אלא יחס בין מזמין לקבלן המבצע הזמנות ו/או בין מוכר שירותים וקונה שירותים ו/או בין מוכר ידע לקונה ידע.

18.2 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לדיור הממשלתי או למשרד או להנהלת המתחם לפקח, להדריך, או להורות לחברת הניהול, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואו, ולא יהיו לחברת הניהול או למועסקים על ידה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת ביצוע השירותים על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

18.3 הדיור הממשלתי ו/או המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי חברת הניהול וחברת הניהול לבדה תשא באחריות בקשר עם הזכויות הסוציאליות של עובדיה והיא תדאג לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה.

19. רשיונות כניסה והרחקת עובדים

19.1 חברת הניהול תמלא כל דרישה מטעם הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד להרחיק מהמתחם כל אדם המועסק על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם, אם לדעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד, התנהג אותו אדם באופן בלתי הולם או אינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג ברשלנות בביצוע תפקידיו או מכל סיבה אחרת שתראה לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור – לא תחזור חברת הניהול להעסיקו, בין במישרין ובין בעקיפין, במתחם.

19.2 הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד רשאים לתת לחברת הניהול הוראה בכתב על הצורך בהגבלת הכניסה למתחם, כולו או מקצתו. לפי הוראתם, תמציא חברת הניהול ותעדכן, מזמן לזמן, את רשימות העובדים וכן את תצלומיהם ופרטים אחרים אודותם – כפי שידרוש הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד – והדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד יסדירו את עניני הכניסה למתחם לפי רשיונות כניסה, כפי שימצאו לנכון.

19.3 כל רשיון כניסה לפי האמור לעיל יהיה רכוש של הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד וחברת הניהול מתחייבת להחזירו לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, לפי העניין, את רשיון הכניסה של כל עובד שלו ניתן הרשיון, מיד עם סיום עבודתו של אותו עובד במתחם, וכן בכל עת שהדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ידרשו את החזרתו. כן מתחייבת חברת הניהול שהשימוש ברשיונות הכניסה יהיה מוגבל אך ורק לכניסה למתחם לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה.

19.4 אדם שלא ניתן לו רשיון כניסה לפי האמור לעיל, או אדם שהדיוור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד דרשו את החזרת רשיון הכניסה שלו – אחראית חברת הניהול להרחקתו מהמתחם.

20. בטחון

20.1 חברת הניהול תשמע לכל הוראות קב"ט המתחם. ידוע לחברת הניהול כי לקב"ט המתחם ולמי מטעמו מוקנות סמכויות בקשר למתחם, בין היתר, בכל הנוגע לשמירת הבטחון והסדר, הסדרת הכניסה והשהיה במתחם ועוד. חברת הניהול וכל מי מטעמה יהיו כפופים לכל ההוראות שינתנו על ידי גורמים אלו ובכלל זה יאפשרו להם כניסה לכל החלקים במתחם כפי שיקבעו על ידם.

20.2 חברת הניהול, עובדיה וכל מי מטעמה יהיו חייבים לקבל את אישורו של קב"ט המתחם קודם להעסקתם בקשר לקיום הוראות חוזה זה, ולצורך כך ימסרו לקב"ט המתחם כל מידע שידרש על ידו לצורך כך.

20.3 בסמכותו של קב"ט המתחם לבצע כל פעולה הנדרשת לפי שיקול דעתו הבלעדי לשמירה על הבטחון והסדר, ובכלל זה יהיה רשאי למנוע העסקתו ו/או כניסתו למתחם של כל אדם מסויים או להרחיק כל אדם מהם וחברת הניהול תהיה חייבת להישמע לכל הוראה כאמור ולגרום לכך שכל נותן שירותים מטעמה ישמע לה.

20.4 מובהר, כי אין בסמכויות המשרד בנושא הבטחון ו/או בסמכויות של קב"ט המתחם כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן כדי להטיל על הדיוור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמו אחריות כלשהי כלפי חברת הניהול לכל נזק או אובדן מכל סוג שהוא שיגרמו לחברת הניהול או שחברת הניהול חייבת לשאת בהם על פי הסכם זה ו/או הוראות הדין. כמו כן אין בסמכויות כאמור, כדי לגרוע מאחריות חברת הניהול על פי חוזה זה ועל פי הדין, וחברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה בענין זה כנגד הדיוור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם.

20.5 למען הסר ספק מובהר כי האמור לעיל בא בנוסף וכהשלמה להוראות בנושא בטחון שביתר מסמכי המכרז ואינו גורע מהם.

21. מניעת הפרעות, אחריות וביטוח

- 21.1 חברת הניהול תקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה ויתר מסמכי המכרז, ובכלל זאת תהא אחראית לכך שכל שירותי הניהול ושירותי התחזוקה יבוצעו תוך התחשבות מקסימלית בצרכים של המשתמשים במתחם, עובדיהם והמבקרים במתחם, ותעשה כל שביכולתה על מנת למנוע תקלות ו/או הפרעות לפעילות השוטפת במתחם.
- 21.2 חברת הניהול תהא אחראית, באופן מלא ובלעדי, לכל נזק, לגוף או לרכוש, קלקול או הוצאה שתיגרם למשרד, לנציגות הדיירים, לדירור הממשלתי ו/או לכל צד שלישי אחר, אגב ו/או עקב ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם, לרבות, אך לא רק, מעשים ו/או מחדלים שיהיו בשטחים אחרים בסביבת המתחם ולמעט במקרים של מעשה ו/או מחדל של המזמין ו/או מי מטעמו. חברת הניהול תשפה את הדירור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד מיד עם דרישתם הראשונה בכל סכום שיחוייבו ו/או ישאו בו בקשר לאמור בסעיף זה, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה.
- 21.3 אישר הדירור הממשלתי או מי מטעמו תכניות או מסמכים אחרים, הקשורים במתחם ו/או בשירותים, אשר הוכנו על ידי הדירור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או חברת הניהול או מי מטעמם או שמי מהם דרש מחברת הניהול להכניס, ו/או הפעיל הדירור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם איזו מסמכויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זאת במקרה, אשר בו נתן לחברת הניהול הוראות ו/או הנחיות ו/או הציב דרישות שונות בקשר לשירותים ו/או למתחם, לא ישחררו אישור או דרישה או הוראה כאמור את חברת הניהול מאחריותה המלאה, והדירור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד לא ישאו באחריות כלשהי בגין הנחיות או דרישות אלה.
- 21.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, חברת הניהול תתקן על חשבונה, באופן מיידי, כל נזק אן קלקול שייגרם בקשר עם מעשה או מחדל כאמור, ותשפה, עם דרישה, את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדירור הממשלתי ו/או כל צד שלישי אחר בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להם בקשר עם מחדל או מעשה כאמור.
- 21.5 בכל מקרה שתוגש נגד המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדירור הממשלתי, תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בעניינים המפורטים לעיל ולהלן, יודיעו אלה לחברת הניהול על תביעה/ות, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופה של חברת הניהול כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפול של חברת הניהול באמצעות עורכי דין מטעמה ועל חשבונה, או שיתוף עו"ד מטעם חברת הניהול בניהול הליכי ההגנה בכפוף להוראות פרקליטות המדינה וזאת אם חברת הניהול תמציא לידיהם ערובה/ות להנחת דעתם לכיסוי

החייבים הנתבעים נגדם). בכל מקרה, תהיה חברת הניהול חייבת לשאת בכל ההוצאות (לרבות שכ"ט עו"ד ואחרים והוצאות בגין מומחים) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפלה בעצמה בתביעה/ות, בין אם שיתפה עו"ד מטעמה בהליכי ההגנה ובין אם צורפה כצד ג' לתביעה ובין אם לא פעלה באף אחד מאלה, וכן תפצה ו/או תשפה את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו למי מהם כתוצאה מהליכים כאמור.

21.6 לא תיקנה חברת הניהול נזק ו/או קלקול כאמור בסעיף 21 זה דלעיל לאלתר ו/או לא שילמה כל הוצאה ו/או פיצוי כאמור שם והכל בתוך זמן סביר מהיום שנדרשה לעשות כן ע"י נציגות המשרד, תהא נציגות הדיירים רשאית לתקן כל נזק כאמור בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון חברת הניהול, וכן לשלם תחת חברת הניהול כל הוצאה ו/או פיצוי כאמור בתוספת של 10% כדמי טיפול, תקורה וכלליות. נציגות הדיירים רשאית לפרוע את חובה של חברת הניהול מכח האמור לעיל (לרבות דמי הטיפול) מתוך הערבות האמורה בסעיף 13 דלעיל ו/או לקזז את החוב מתוך סכומים שיגיעו לחברת הניהול מאת המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי.

סעיף הביטוח יושלם במועד מאוחר יותר.

22. הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים

22.1 חברת הניהול מתחייבת לקיים את כל הדרישות של קב"ט המתחם ו/או של הקב"ט האוצר לגבי כל חלק מן השירותים שיבוצעו במתחם לרבות בטחון ואבטחה, במידה וידרשו, וזאת בתוך היחידות ומחוצה להן, בהתאם לאמור להלן:

22.1.1 עובדי חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ונציגיהם וכל מי מטעמם יאושרו בכתב על ידי המשרד ו/או נציגות הדיירים לאחר הליך אישור שיקבע על ידי נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי וכן בדיקה הכוללת מילוי טפסים לפי ראות עיני קב"ט האוצר או קב"ט המתחם (לרבות בדיקה ביטחונית ופלילית). לצורך ביצוע בדיקות אלה והכנת אישורי הכניסה למתחם, תעביר חברת הניהול את שמם המלא של עובדיה ושמות נותני השירותים ועובדיהם וכל מי מטעמם, בצירוף מספרי תעודת זהות (9 ספרות) ואותם עובדים ימלאו טפסי הביטחון, הכל עד שבועיים לפחות לפני תחילת העסקתם במתחם.

- 22.1.2 נציגות הדיירים שומרת לעצמה את הזכות לפסול כל אחד מעובדי חברת הניהול ו/או עובדי נותני השירותים עקב סיבות ביטחוניות או סיבות ענייניות אחרות גם לאחר תחילת העבודה וזאת ללא צורך בנימוק ו/או הסבר כלשהו והחלטתה תהיה סופית ומכרעת.
- 22.1.3 הופסקה העבודה כאמור, המשרד לא יהיה חייב לשלם לחברת הניהול בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד, אלא עד למועד ההודעה על הפסילה. כמו כן, לא ישמש מעשה זה עילה לעובד ו/או לנותן השירותים ו/או לחברת הניהול ו/או לכל צד שלישי שהוא לתביעת תשלום או פיצוי כלשהו והיא תשפה ותפצה את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין כל פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שהמשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי יידרש לשלם בעקבות תביעה או דרישה כלשהי הנובעות מתביעה או דרישה לפיצוי כאמור.
- 22.1.4 חברת הניהול תודיע מראש לעובדיה ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם מותנים באישור ביטחוני ובאישור כאמור לעיל.
- 22.2 חברת הניהול ונותני השירותים ישמרו סודיות, בהתאם לסעיפים 118 ו-119 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977, בנוגע לידיעות ומסמכים אשר יקבלו לצורך ביצוע השירותים ומסמכים שחברת הניהול או מורשים מטעמה ייצרו בנוגע לשירותים (הנחיות על שיטות ואמצעים מחייבים לאבטחת מסמכים וחומר אחר יינתנו על ידי קב"ט המתחם או קב"ט האוצר).
- 22.3 חברת הניהול תאפשר ליווי צמוד בכל מקרה של תנועה במתחם, אם תידרש לכך, ותדאג לכך שעובדיה ו/או נותני השירותים ו/או כל מי מטעמם לא ינועו בלא ליווי.
- 22.4 חברת הניהול, נותני השירותים וכל מי מטעמם יאפשרו גישה לאתרים בהם יעבדו אך ורק לגורמים המוסמכים לכך לפי הגדרת קב"ט המתחם ו/או המצוידים באישורי כניסה ו/או המצוידים בתעודת עובד. חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ימנעו גישה לאתרים בהם יעבדו מכל גורם אחר.
- 22.5 חברת הניהול תדאג לכך שעובדיה ילבשו, בזמן שהייתם במתחם ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים, ויצויידו בתגים רשמיים הנושאים את תמונתם ופרטיהם האישיים.
- 22.6 כל הנכנסים למבנה מטעם חברת הניהול ו/או נותני השירותים יקפידו על כל נהלי הרישום בכניסה למבנה וישתמשו אך ורק בכרטיסים המגנטיים שניתנו להם לצורך פתיחת דלתות.

- 22.7 עובדים מטעם חברת הניהול ו/או מטעם נותני השירותים יכנסו למבנה וישהו בו אך ורק :
- 22.7.1 לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי מנהל המתחם ו/או ביצוע עבודה ;
- 22.7.2 לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה ;
- 22.7.3 באזור הספציפי בו נדרשת העבודה.
- 22.8 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט המתחם או קב"ט האוצר. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הוא תנאי מתלה לביצוע תפקידה של חברת הניהול, נותני השירותים או כל גורם מטעמם.
- 22.9 חברת הניהול אחראית לרישום ותיעוד העובדים, ובאחריותה לוודא קיום הנחיה זו במלואה לגבי כל עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם.
- 22.10 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים להשתתף בתדריכים ובתרגולים בהתאם לדרישות קב"ט המתחם, בין אם לפני תחילת העבודה ובין במהלך ביצועה.

23. מסירת המתחם והמתקנים

- 23.1 בתום תקופת ההתקשרות לפי הסכם זה או בכל מועד אחר בו יבוא חוזה זה לידי סיום, לרבות במקרה של ביטול חוזה זה מכל סיבה שהיא (להלן – "מועד תום ההתקשרות"), תמסור חברת הניהול את המתחם וכל המתקנים והמערכות המצויים בו וכן את הביצוע של כל השירותים לידי הדיור הממשלתי והמשרד, כשהם תקינים, מתוחזקים ופועלים כנדרש בחוזה זה ובנספח האחזקה, נספח 5, ובכל מקרה לא פחות מההספקים והאיכויות המתוארים בסעיף 9.3 לאותו נספח (ובכלל זאת כאשר לא קיימים בציוד ובמתקנים "שינויים לעומת המקור המחייבים החלפה", כאמור בסעיף 9.3 הנ"ל).
- 23.2 למרות האמור לעיל, ככל שהסכם זה יסתיים (מכל סיבה שהיא) לפני המועד הקבוע לסיומה של תקופת ההתקשרות לפי סעיף 16.1 דלעיל, היזם לא ימסור לידי הדיור הממשלתי את החניון – והוא ימשיך להיות זכאי להכנסות מהחניון, כמתואר בנספח הסדרי החניה, נספח 4 להסכם זה אולם כל פעולות ההפעלה, התחזוקה, האחזקה ויתר השירותים אשר על היזם לבצע במסגרת הסכם זה ו/או הנדרשים לצורך הפעלת החניון יבוצעו ע"י הדיור הממשלתי ו/או כל מי שהדיור הממשלתי יורה עליו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שליוס תהא כל

זכות להתערב או להשפיע על הבחירה, והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים כאמור בחניון בתוספת של 6%. מובהר כי המזמין יהיה רשאי לגבות את ההוצאות כאמור בכל אמצעי שימצא לנכון לרבות בדרך של חילוט ערבויות או קיזוז מכל סכום שיהיה עליו לשלם ליזם, לרבות התמורה הרבעונית **במלואה**, **וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**.

23.3 במועד תום ההתקשרות יהיו המבנים והמתחם כולו (בכפוף לאמור בסעיף 23.2), על כל מרכיביו, פנויים מחברת הניהול ומכל אדם שקשור לחברת הניהול ו/או הפועלים מטעמה, למעט עובדי חברת הניהול ככל שהדיוור הממשלתי בחר להעסיקם כמפורט בנספח האחזקה, נספח 5 להסכם זה.

23.4 לא מסרה חברת הניהול למזמין את המתחם כנדרש ובכלל זה אם מצב המבנה והמערכות אינו תואם את הנדרש בנספח האחזקה, נספח 5 ו/או אם לא השלימה את ביצוע התיקונים הנדרשים כמפורט בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז ו/או אם לא פינתה במועד תום ההתקשרות את המתחם ו/או אם לא השלימה חפיפה והדרכה ו/או לא העבירה את ניהול המתחם לחברה חליפית, הרי שבנוסף לכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיוור הממשלתי עקב הפרה זו של ההסכם, תשלם חברת הניהול לדיוור הממשלתי, סך השווה ל- 2% (שני אחוז) מהתמורה הרבעונית (עפ"י ההסכם ההקמה) ששולמה ליזם ברבעון האחרון בגין כל יום של איחור בפיוני ומסירת המתחם או כל חלק ממנו ו/או בביצוע התיקונים או ההשלמות הנדרשות, וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה נוספת בעניין זה בחוזה זה על נספחיו ומזכויות הדיוור הממשלתי על פי החוזה וכל דין. מובהר כי המזמין יהיה רשאי לגבות את התשלום כאמור בכל אמצעי שימצא לנכון לרבות בדרך של חילוט ערבויות או קיזוז מכל סכום שיהיה עליו לשלם ליזם, לרבות התמורה הרבעונית **במלואה**, **וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**.

23.5 המרת חיובי היזם למועד תום ההתקשרות בתשלום כספי

על אף האמור בסעיף 23 זה לעיל ובנספח האחזקה, יהיה רשאי הדיוור הממשלתי במועד תום תקופת ההתקשרות, כאמור לעיל, להורות לחברת הניהול שלא להשלים איזו מהתחייבויותיה (לרבות ומבלי למצות התחייבויותיה לעניין החלפת מערכות לקראת תום תקופת ההתקשרות, כמפורט בנספח התחזוקה) וחלף זאת להמיר את חיוביה של חברת הניהול, כולם או חלקם, בתשלום כספי מאת חברת הניהול לדיוור הממשלתי, שערכו יקבע על פי שיקול דעתו של הדיוור הממשלתי. במקרה כאמור, יהיה על חברת הניהול לשלם לדיוור הממשלתי את שווי החיוב כפי שקבע הדיוור הממשלתי, ולחילופין יהיה רשאי הדיוור הממשלתי לגבות את שווי החיוב כאמור בכל אמצעי שימצא לנכון לרבות בדרך של חילוט ערבויות או קיזוז של שווי החיוב מכל תשלום שעליו לשלם ליזם ו/או לחברת הניהול (לרבות תשלומי התמורה

הרבעונית במלואה, וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיהם של נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי כאמור בסעיף 26 להלן.

23.6 חפיפה עם חברה חילופית בתום תקופת ההתקשרות

עם תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, מתחייבת חברה הניהול להדריך את חברת הניהול שתבוא במקומה ו/או כל גוף חילופי אחר, זאת במשך תקופה ובנוהל המפורט בנספח האחזקה. בנוסף לאמור בנספח האחזקה, ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים, אופן הכנת התקציב השנתי, מצב הגביה מהמשרדים, מצבת החובות לנותני השירותים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים במתחם כאמור בהסכם זה על נספחיו. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבונות באופן מסודר לחברה החילופית יהווה גם תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של חברת הניהול, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי.

24. הפרת ההסכם

24.1 הבטחתה של תחזוקה שוטפת ותקינה במתחם על כל מרכיביו, ברמה גבוהה ונאותה כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, הינה בגדר תנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרת איזה מהתחייבויותיה של חברת הניהול בקשר לכך תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה (אולם, בגין הפרת ההתחייבויות כאמור לא יבוטל ההסכם לפני שתינתן התראה, זמן סביר, בנסיבות כל מקרה ומקרה, מראש, ואפשרות לחברת הניהול לתקן את ההפרה).

24.2 החלפת חברת הניהול או נותן שירותים :

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.26 דלעיל, הרי שבמקרה, אשר בו לא מילאה חברת הניהול, לדעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים, אחר התחייבויותיה בקשר לשירותים או כל או חלק מהם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחיו וכן במקרה, אשר בו איזה מבין השירותים נשוא הסכם זה לא מבוצעים בהתאם להוראות ההסכם ו/או נספחיו – יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים רשאים להורות ליזם להחליף את חברת הניהול ואם היזם משמש כעצמו כחברת הניהול – יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים רשאים להורות ליזם להתקשר עם חברת ניהול לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים רשאים להורות ליזם ו/או לחברת הניהול להחליף את הקבלן המבצע את השירותים שאינם מבוצעים כנדרש ולהחליפו בקבלן אחר, אשר יאושר ע"י הדיור הממשלתי מראש. מודגש במפורש כי היזם ו/או חברת

הניהול, לפי העניין, יהיו חייבים לקיים אחר הוראותיו של הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים כמתואר לעיל והם מתחייבים לשתף פעולה עם הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ולפעול כאמור באופן מיידי עד לקבלת אישור הדיור הממשלתי לזהותה של חברת הניהול ו/או הקבלן המבצע החילופיים. עוד מודגש כי אין בהוראות הדיור הממשלתי ו/או המשרד כאמור כדי לשנות את התמורה, אשר תשולם ליזם לפי הסכם זה וזאת גם אם בעקבות ההוראה כאמור יחול שינוי בעלויות שיחולו על היזם ו/או חברת הניהול לצורך קיום התחייבויותיהם כאמור.

לא קיים היזם איזו מהתחייבויותיו לפי סעיף זה, אזי **על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**, יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם עפ"י הסכם ההקמה, **נספח ג'** ו/או עפ"י מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית **במלואה**) עד למועד קיום ההתחייבויות כאמור.

24.3 בנוסף לאמור לעיל, יחשב גם כל אחד מן המקרים דלהלן בגדר הפרה יסודית של הסכם זה :

24.3.1 חברת הניהול אינה ממלאת אחר הוראות נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי ו/או אינה מבצעת את התחייבויותיה ו/או כל חלק מהן בהתאם להוראות הסכם זה, ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר ממועד מתן התראה על כך על ידי נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי.

24.3.2 חברת הניהול הסבה איזה מהתחייבויותיה ו/או זכויותיה על פי הסכם זה לאחר בניגוד לתנאי הסכם זה.

24.3.3 ניתן נגד חברת הניהול צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים לחלק מהותי של רכושה, או אם מונה מפרק זמני או קדם-מפרק על חברת הניהול או אם חברת הניהול הינה ו/או עתידה להיות נשוא להסדר נושים ובלבד שצווים אלה לא בוטלו/הוסרו תוך 21 ימים ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין (והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם וחברת הניהול לפי הסכם זה גם בזמן תוקפם של הצווים כאמור).

24.3.4 הוטל עיקול על חלק מהותי מרכושה של חברת הניהול, בין זה הנמצא במתחם, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, הפוגע ביכולתה של חברת הניהול להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כל שהיא, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי רכושה של חברת הניהול ו/או מקצתה, הפוגעת ביכולתה של

חברת הניהול להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיה של חברת הניהול.

24.3.5 במקרה שיתברר כי המידע שמסר היזם במסגרת הצעתו למכרז או בשלב המיון המוקדם או בשלב האישור של חברת הניהול אינו נכון או אינו מדויק.

24.3.6 כשחברת הניהול חוייבה בקנסות בגין הפרות התחייבויותיה לפי הסכם זה ו/או לפי נספח האחזקה, נספח 5, בסכום העולה על סך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) ברבעון וברבעון העוקב חוייבה בקנסות בסכום העולה על 15,000 ₪ (חמישה עשר אלף שקלים חדשים).

24.3.7 אם חברת הניהול לא קיימה איזו מהתחייבויותיה בענין זכויות עובדים לפי חוקי העבודה המפורטים בחוזה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים הרלוונטיים וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מיום שנדרשה לעשות כן.

24.3.8 אם נותן שירותים מטעם חברת הניהול לא קיים איזו מהתחייבויותיו בענין זכויות עובדים לפי חוקי העבודה המפורטים בחוזה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים הרלוונטיים וחברת הניהול לא נקטה בכל הפעולות הנדרשות מצידה (לרבות לפי דרישה של המזמין או הדיור הממשלתי) בקשר לכך.

24.3.9 בכל מקרה שחברת הניהול הפרה הסכם זה בהפרה לא יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר.

24.4 ככלל, במקרה של הפרה – יעדיף הדיור הממשלתי לפעול בהתאם להוראות סעיף 24.2 דלעיל ולהורות על החלפה של חברת הניהול או הקבלן המבצע, אולם בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, יהיה הדיור הממשלתי גם זכאי, לבטל הסכם זה בכללותו בהודעה בכתב של 21 יום מראש או של פרק זמן סביר אחר, בנסיבות העניין והמקרה.

24.5 ההחלטה, האישור וביטול ההסכם, כאמור, יחולו על כל הסכמי הניהול שנחתמו בין חברת הניהול לבין כל המשרדים במבנה.

24.6 בכל מקרה בו בוטל הסכם זה, יהיה נציג הדיור הממשלתי רשאי להורות כי השירותים כולם או חלקם יבוצעו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי שהוא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אם ביטל הדיור הממשלתי את ההסכם, יהיה על חברת הניהול, אם הדיור הממשלתי הורה על כך, להמשיך במתן מלוא השירותים נשוא הסכם זה (או כל חלק מהם, לפי קביעת הדיור הממשלתי) עד למועד עליו יורה הדיור הממשלתי ואשר לא יעלה על 6 (ששה) חודשים ממועד ביטול ההסכם.

- 24.7 במקרה של ביטול ההסכם יחולו על חברת הניהול התחייבויותיה למועד תום תקופת ההתקשרות, בשינויים המחויבים, כמפורט, בין היתר, בסעיף 23 לעיל ובנספח האחזקה, נספח 5. מובהר, כי חברת הניהול איננה זכאית לכל תשלום בגין ביצוע התחייבויותיה הנ"ל.
- 24.8 במקרה של ביטול כאמור, ישלמו המשרדים לחברת הניהול את התשלומים בגין שרותי התחזוקה עד למועד הביטול או עד למועד הפסקת מתן השירותים לפי סעיף 24.6 דלעיל, כאשר מהם יקוזזו המשרדים ו/או הדיור הממשלתי כל פיצוי המגיע למשרד ו/או לדיור הממשלתי בגין הפרתו של ההסכם ו/או ביטולו וכן את הנזקים וההוצאות שנגרמו ו/או הצפויים להיגרם למשרד ו/או לדיור הממשלתי וכן יקוזז מהם כל סכום אחר שהיזם ו/או חברת הניהול חייבים בו כלפי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 24.9 בוטל הסכם ניהול התחזוקה לפני סיומה של תקופת ההפעלה (ולפני סיומם של תשלומי התמורה הרבעונית לפי הסכם ההקמה) – אזי בנוסף לחובתו של היזם לשאת בכל התשלומים האמורים בסעיף 24.8 לעיל ומחובתו לפצות ולשפות את הדיור הממשלתי ו/או המשרדים בגין כל הנזקים וההוצאות שיגרמו למי מהם עקב ההפרה והביטול, ישא היזם בכל העלויות של אחזקת המתחם כולו (מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין שדרוג ו/או החלפת מערכות ובגין כל התחייבות אחרת, אשר היה על היזם לבצע אלמלא בוטל הסכם ניהול התחזוקה) עד תום תקופת ההתקשרות וביצוע התשלום האחרון של התמורה הרבעונית, כפי שיעלו לדיור הממשלתי ו/או למשרדים בפועל מעת לעת ובתוספת דמי ניהול, תקורה וכלליות. ככלל, ישא היזם בתשלומים כאמור במקביל לתשלומי התמורה הרבעונית, אלא אם יוסכם בין הצדדים אחרת. לא שילם היזם איזה מהתשלומים כאמור במלואו ובמועדו, אזי **על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**, יהיה הדיור הממשלתי ו/או המשרדים, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לקוזז תשלומים כאמור מכל תשלום אחר המגיע ליזם ו/או לחברת הניהול (לרבות תשלומים המגיעים ליזם עפ"י הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או עפ"י מסמכים אחרים מביין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה).
- 24.10 תנאי מוקדם לביצוע תשלומים כלשהם לחברת הניהול לאחר ביטול כאמור הינו, כי חברת הניהול השלימה את כל התחייבויותיה שנועדו לתום תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה ונספח האחזקה.
- 24.11 למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה של הפרה יסודית, יעמדו למזמין, בנוסף לתרופות המנויות לעיל, גם כל הזכויות ו/או התרופות על פי מסמכי ההסכם ועל פי הדין.

24.12 מבלי לגרוע מזכויות הדיור הממשלתי ו/או המשרד לבטל הסכם זה כאמור לעיל, אם הפרה חברת הניהול אחת או יותר מההתחייבויות הכלולות בהסכם זה, תהא חייבת חברת הניהול לשלם למשרד ו/או לדיור הממשלתי פיצויים בעד נזקים או הפסדים או הוצאות שנגרמו למי מהם כתוצאה מהפרה כאמור, ובנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו המשרד ו/או הדיור הממשלתי זכאים לקבל נגד חברת הניהול כל סעד משפטי אחר, לרבות אכיפה, צו מניעה, צו עשה וצו ביניים.

24.13 ביטול חלקי

24.13.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה אשר בו לא עמדה חברת הניהול בחלק מההתחייבויותיה להענקת השירותים לפי הסכם זה, רשאי המשרד, לפי שיקול דעתו המוחלט, לבטל את התקשרותו עם חברת הניהול לגבי חלק מהשירותים, כפי שיקבע על ידי המשרד באישור הדיור הממשלתי (להלן – "ביטול חלקי"), כאשר חברת הניהול תמשיך לספק למשרד את יתרת השירותים.

24.13.2 מובהר כי ביטול חלקי כאמור יחול על כל המשרדים במתחם, אשר עימם קשורה חברת הניהול בהסכם ניהול תחזוקה זה וזאת לגבי סוג / חלק השירותים שבוטל.

24.13.3 הורה המשרד על ביטול חלקי, יהיה רשאי המשרד להתקשר עם צד ג' אחר לביצוע השירותים לגביהם נערך הביטול החלקי, או לבצעם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.

24.13.4 במקרה כאמור יהיה רשאי המשרד לקזז מכל הכספים שעליו ו/או על הדיור הממשלתי לשלם לחברת הניהול את עלות ביצוע השירותים שלגביהם נעשה הביטול מחושבים למשך יתרת תקופת ההתקשרות, כפי שיוערכו על ידי המשרד, באישור הדיור הממשלתי. הקיזוז יבוצע בסכום חד פעמי או לשיעורין, מתוך התשלומים לחברת הניהול ו/או ליזם, לפי הנחיותיו של הדיור הממשלתי וזאת גם מהתשלומים המגיעים ליזם עפ"י הסכם ההקמה, נספח ג' לרבות התמורה הרבעונית **במלואה** ולמרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.

24.13.5 חברת הניהול תשתף פעולה עם המשרד ו/או הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמם ככל שידרש לשם הדרכה בביצוע השירותים האמורים.

24.13.6 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הדיור הממשלתי לבטל את התקשרותו עם חברת הניהול כמפורט בהסכם זה דלעיל.

24.14 ככל שלא נקבע אחרת בהסכם זה, יחולו על הפרתו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.

25. הסבת ההסכם

25.1 היזם ו/או חברת הניהול אינם רשאים להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיהם או חובה מחובותיהם לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, או ביצוע ההסכם או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בדרך של העברת מניות, מיזוג חברות (בין אם המיזוג נעשה על-פי דין או בכל דרך אחרת), כל שינוי בבעלות בחברת הניהול או בכל דרך אחרת, וחברת הניהול אינה רשאית לשעבד את זכויותיה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, אלא אם כן קיבלה את הסכמת המשרד והדיוור הממשלתי מראש ובכתב לכך ובתנאים שיקבעו על ידם. מובהר כי אין במתן אישור כזה, ככל שינתן, כדי לשחרר את חברת הניהול מכל התחייבויותיה על פי הסכם זה. ככל שחברת הניהול הינה חברה ציבורית – האמור לא יחול על המניות הנסחרות לציבור.

25.2 למרות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להמחות את זכויותיה לקבל תשלומים לפי הסכם זה ובלבד שהמחאה כאמור תיעשה כנגד מימון הקמתו של הפרוייקט. אם המחאה תיעשה לאחר השלמת הקמתו של הפרוייקט, קבלת תעודת השלמה לפרוייקט כולו ותחילת ביצוע שירותי הניהול והתחזוקה ע"י חברת הניהול בפועל – תותר המחאה כאמור גם כנגד מימון לצרכים אחרים של חברת הניהול. המחאה כאמור תיעשה בכפוף לתנאים ולנוסחים שיקבעו בהוראות התכ"מ ו/או שיהיו מקובלים בדיוור הממשלתי ו/או במשרד, במועד הרלוונטי.

25.3 עוד מוסכם כי היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לקבל תשלומים מהמשרדים לפי הסכם זה לטובת חברת הניהול, והכל בכפוף לתנאים ולנוסחים שיקבעו בהוראות התכ"מ ו/או שיהיו מקובלים בדיוור הממשלתי ו/או במשרד, מעת לעת. למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור משום המחאה של התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה וממילא אין בה כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם זה.

25.4 חברת הניהול אינה רשאית למסור לאחר את ביצוע השירותים או חלקם או ביצוע כל פעולה הקשורה בכך אלא אם כן קיבלה לכך את הסכמת הדיוור הממשלתי בכתב ומראש.

25.5 מובהר כי האיסורים המפורטים לעיל יחולו גם על העברת מניות בחברת הניהול או שינוי כלשהו אשר ישנה מהותית (לדעת היועץ המשפטי לדיור הממשלתי) את הבעלות או הבעלים של חברת הניהול. לצורך זה יילקחו בחשבון בין היתר ומבלי למצות, גם האפשרות של ניגוד אינטרסים אפשרי וגם ההשפעה של בעלי השליטה על אספקת השירותים על ידי חברת הניהול. ככל שהיזם הינו חברה ציבורית – האמור לא יחול על המניות הנסחרות לציבור.

25.6 המשרד רשאי להסב הסכם זה, כולו או חלקו, לכל צד שלישי, מבלי שתידרש לכך הסכמת חברת הניהול, ובלבד שהנמחה יקבל על עצמו את ההתחייבויות והזכויות של המשרד שהומחו לו כאמור, על פי הסכם זה.

26. ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול

26.1 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיור הממשלתי ו/או המשרד, הרי שבכל מקרה בו לא תמלא חברת הניהול אחר התחייבויותיה לפי ההסכם לרבות התחייבויות לבצע פעולות, תיקונים, או שירותים אחרים כלשהם, יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד, לאחר שנתנו לחברת הניהול התראה של 48 שעות או פרק זמן ארוך יותר, אם כך נקבע ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרד בהתחשב בנסיבות המקרה, לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לדעתם למילוי התחייבויותיה של חברת הניהול, ובכלל זאת יהיו רשאים לבצע את ההתחייבויות, הפעולות, התיקונים או השירותים האמורים, בעצמם או באמצעות כל צד שלישי אחר שיקבע על-ידי מי מהם, ולגבות או לנכות את הוצאותיהם בתוספת מע"מ ובתוספת 17% שייחשבו כדמי ניהול והוצאות תקורה וכלליות, בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי על כל הנ"ל, מכל סכום שיגיע לחברת הניהול בכל זמן שהוא וכן יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים כאמור רשאים לגבות את הסכום האמור מחברת הניהול בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או מימוש הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותו על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים.

על אף האמור לעיל, דרשו הנסיבות פעולה מיידיית, יהיו פטורים הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ממתן הודעה או אזהרה מוקדמת לחברת הניהול.

26.2 כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול ו/או שחברת הניהול חייבת להחזיר או לשלם לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד בגין פעולות, תיקונים או שירותים אחרים למיניהם, תהיה חברת הניהול מחויבת להחזירו ו/או לשלמו לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, לפי הענין, לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת התשלום, בצירוף

17% שייחשבו כדמי ניהול והוצאות תקורה וכלליות, מע"מ וריבית פיגורים של החשב הכללי הכל ממועד ביצוע התשלום על ידי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד או מהמועד, אשר בו נהיה הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד זכאי לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזירה או שילמה, לפי העניין, חברת הניהול את התשלום לידי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בפועל.

26.3 למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור חברת הניהול מהתחייבויותיה לבצע את השירותים או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

27. העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול

27.1 לחברת הניהול ו/או לכל מי מטעמה לא יהיו זכויות מכל מין וסוג שהוא במתחם או בכל חלק ממנו, בכל תקופת ההתקשרות ולאחריה, בין במקרקעין ובין במטלטלין, והם לא יהיו רשאים לפעול בכל דרך שהיא להקניית זכויות כלשהן לטובתם בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו היזם ו/או כל מי מטעמו לרבות חברת הניהול בתקופת ההתקשרות בחזקת בר רשות במתחם לצורכי ביצוע הסכם זה בלבד.

27.2 כל המתקנים, המערכות, הציוד והחומרים שיובאו על ידי היזם ו/או מי מטעמו לרבות חברת הניהול למתחם, בין מחוברים ובין מטלטלין, יהיו בבעלותו הבלעדית של הדיור הממשלתי ו/או המשרד החל ממועד הבאתם לשטח המתחם, והיזם ו/או מי מטעמו לרבות חברת הניהול לא יהיו רשאים להוציאם ממנו אלא לפי הוראת הדיור הממשלתי ו/או באישורו מראש ובכתב.

במועד תום ההתקשרות תהיה רשאית חברת הניהול להוציא מהמתחם כלי עבודה ועודפי חומרים בלבד השייכים לה, בכפוף לאישור הדיור הממשלתי מראש ובכתב. לא אישר הדיור הממשלתי הוצאת דבר כלשהו מהמתחם לא יהיה רשאית חברת הניהול ו/או היזם להוציא בשום מקרה.

28. זכות קניזו ועכבון

28.1 מבלי לגרוע מזכויות המשרד והדיור הממשלתי לפי הסכם זה או על פי כל דין, רשאים הדיור הממשלתי ו/או המשרד לקזז כל סכום שיגיע למי מהם מחברת הניהול מכל סכום אשר יגיע לחברת הניהול מהדיור הממשלתי ו/או מנציגות הדיירים ו/או מהמשרד ו/או ממי מטעמם,

ובלבד שהמשרד לא יקזז סכומים כאמור, אלא לאחר שקיבל, מראש ובכתב, את אישורו של נציג הדיור הממשלתי ובכל מקרה לאחר מתן התראה בכתב של לפחות 5 ימים לפני ביצוע הקיזוז.

28.2 למרות האמור לעיל, וכמפורט בהסכם ההקמה הדיור הממשלתי לא יהיה רשאי לקזז מתשלומי התמורה הרבעונית, המגיעים לזיס בהתאם להוראות הסכם ההקמה, נספח ג', סכומים, אשר הזיס ו/או חברת הניהול יהיו חייבים בתשלום לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד ו/או למי מטעמם בהתאם להוראות הסכם זה וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה ו/או באיזה ממסמכי המכרז, הכל כמפורט בהסכם ההקמה, נספח ג'.

28.3 הזיס ו/או חברת הניהול לא יהיו רשאים לקזז כל סכום שהוא מכל סכום שעליהם לשלם לדיור הממשלתי ו/או למשרד והם ישולמו במלואם ובשלמותם.

28.4 על אף האמור בכל דין, מצהירים הזיס וחברת הניהול באורח מוחלט ובלתי חוזר כי אין ולא תהיה למי מהם זכות עכבון בקשר עם המקרקעין ו/או המתחם ו/או הפרויקט ו/או המבנה ו/או כל חלק מהם ו/או כל הקשור בהם ו/או בכל רכוש או נכס אחר של הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או המצוי במתחם ו/או בקשר עם כל המחובר למתחם ו/או מטלטלין כל שהם וכן לא תהיה להם זכות עכבון במסמכי העבודה (כהגדרתם בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז) ו/או במסמכים ו/או נתונים ו/או מידע ו/או מדיה אחרת ו/או נכסים אחרים מכל סוג ומין שהוא הקשורים למתחם ו/או לפרויקט ו/או לביצוע השירותים, וזאת לרבות במקרה של מחלוקת ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או הליך בוררות ו/או טענה כלשהי כנגד הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור ו/או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה ו/או תביעה של הזיס או חברת הניהול בקשר לזכויות במיטלטלין ו/או בנכסים אחרים.

28.5 אין בהוראות סעיף זה דלעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או למשרד במקרה של הפרת איזה מהתחייבויותיהם של הזיס ו/או מי מטעמו.

29. ויתורים

ויתור של צד אחד למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, לא יראה כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת, הדומה לה או שונה ממנה. כל ויתור, הארכה או הנחה במסגרת הסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על-ידי המוותר או הנותן, לפי העניין.

30. ניהול פנקסי חשבונות

בתחילת ההתקשרות ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה, וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים לחברת הניהול לפי הסכם זה, מתחייבת חברת הניהול להמציא לחשב המשרד או היחידה המבצעת תשלום כלשהו לחברת הניהול על פי הסכם זה, צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן - "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עיסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976) או מרואה חשבון או יועץ מס, כי חברת הניהול מנהלת או פטורה מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליה לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שחברת הניהול נוהגת לדווח לפקיד השומה על הכנסותיה ולמנהל מע"מ על עיסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק. המסמכים כאמור יוגשו הן לגבי היזם והן לגבי חברת הניהול.

31. סודיות

- 31.1 חברת הניהול מתחייבת לשמור בסוד כל מסמך, תוכנית, שרטוט, תוכנה, הוראות עבודה, נוהלי ביצוע וכל מידע או נתון אחר אשר הגיעו לידיעתה במהלך או בקשר עם ביצוע הסכם זה או שנוצרו במסגרת הסכם זה בעבור המשרד או בעבור נציגות הדיירים או הדיור הממשלתי (להלן - "המידע"), במישרין או בעקיפין. מובהר בזה כי על הסכם זה חלות הוראות סעיפים 117-118 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.
- 31.2 חברת הניהול מתחייבת לחתום ולהחתים את עובדיה ואת כל מי שפועל מטעמה ומטעם נותני השירותים במסגרת הסכם זה והחוזים עם נותני השירותים על התחייבות לשמירת סודיות על פי הנוסחים המצורפים להסכם זה כנספחים 1 ו- 2 או נוסח אחר לפי דרישת קב"ט המתחם.
- 31.3 חברת הניהול מתחייבת לפעול על פי הנחיות הדיור הממשלתי ו/או המשרד בכל הקשור לשמירת סודיות, ובכלל זה להסדרת אבטחת המידע ונוהלי הגישה למידע. חברת הניהול מצהירה ומאשרת כי היא מכירה את הוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א - 1981 ותקנותיו והיא תעשה ותפעל כמתחייב מחוקים אלו ומכל חיקוק אחר בתוקף וכמתחייב מכל הוראה אחת שתחול על המשרד, כפי שיהיו מעת לעת, הנוגעות לשמירתו וסודיותו של המידע שימצא ברשות חברת הניהול.
- 31.4 חברת הניהול מתחייבת להחזיר את המידע למשרד, תוך שבועיים מיום סיום תקופת ההתקשרות ולגבי מידע או נתונים הנמצאים בזיכרון מחשב או שלא ניתן להחזירם למשרד מסיבה כלשהיא, מתחייבת חברת הניהול למחוק או לבטל אותם או לגרום לביטולם או מחיקתם בצורה שלא ניתן יהיה לשחזרם.

31.5 חברת הניהול מתחייבת כי לא יועסקו על-ידה במישרין או בעקיפין, עובדים במסגרת הסכם זה, וכי לא תתיר למאן שהוא לפעול מטעמה במסגרת הסכם זה, מבלי שיאושרו באופן רשמי מראש ובכתב על ידי קב"ט המתחם.

31.6 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייבת חברת הניהול כדלקמן :

31.6.1 להיות אחראית כלפי המשרד לכל המידע המועבר אליה או דרכה לרבות : דוחות, טפסים, מדיה מגנטית או מידע לגבי נתונים אישיים מערכות מידע ומרשם של מוסדות בפרט והמשרד בכלל.

31.6.2 לדאוג לאבטחת כל החומר שהגיע במסגרת ביצוע על פי הסכם זה ולהציג למשרד על פי דרישתו או דרישת בא כוחו, את אמצעי אבטחת החומר.

31.6.3 לדאוג שכל נותני השירותים ועובדיהם ישמרו על המידע שעליו חלות תקנות אבטחת מאגרי מידע ממוחשבים וכן האמור בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981.

31.7 הפרת הוראות סעיף 31 זה תהווה הפרה יסודית של ההתקשרות בין הצדדים. המשרד ו/או הדיוור הממשלתי זכאי לבטל את ההתקשרות בהסכם זה לאלתר, בהודעה לזום (ולפי שיקול דעתם – גם לחברת הניהול), אם תופר הוראה מהוראות שמירת הסודיות לפי סעיף זה.

31.8 יודגש כי לא יותר לחברת הניהול או לכל גורם מטעמה להתחיל בביצוע תפקידה על פי הסכם זה, כל עוד לא חתמה על הצהרת סודיות בנוסח האמור לעיל.

31.9 חברת הניהול מתחייבת לכלול בכל הסכם עם נותן שירותים, כולל מומחה ויועץ, סעיפים זהים לסעיף 31 זה, בשינויים המחוייבים, וכמו כן לקחת על עצמה אחריות לדאוג שנותני השירותים, המומחים והיועצים יפעלו בהתאם לאמור לעיל.

32. סמכות שיפוט

לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהא סמכות שיפוט בלעדית בכל הנוגע להסכם זה.

33.1 הרשאה תקציבית

33.1.1 נציגי המשרד החתומים על הסכם זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בתשלום דמי ניהול התחזוקה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר _____.

33.1.2 מובא לידיעת חברת הניהול כי תנאי מוקדם לביצוע כל הוצאה שסכומה אינו נקוב במפורש בהסכם זה על ידי המשרד, לרבות אם תידרש על פי הסכם זה ולרבות אם אושרה על ידי מאן דהוא מטעם המשרד, הינו כי קיימת התחייבות חשבית מאושרת לאותה הוצאה או שההוצאה אושרה בהוראות התכ"ס. לפיכך, כל הוצאה שאיננה מפורטת במפורש בהסכם זה, לרבות ומבלי למצות בגין שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים במפרטים המצורפים להסכם זה ולתקציב, כפי שיאושר מדי שנה וכאמור בהסכם זה דלעיל, לא יבוצעו עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשבית מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

33.2 מעמד היזם / חברת הניהול

כאמור לעיל, במקרה, אשר בו "חברת הניהול" איננה היזם, כי אם חברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול (ואשר אושרה ע"י הדיור הממשלתי), יהיו היזם וחברת הניהול אחראים לקיום מלוא ההתחייבויות החלות על "חברת הניהול" על פי הסכם זה ו/או נספחיו ביחד ולחוד אולם זכויותיה של "חברת הניהול" עפ"י הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לחברת הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 25 לעיל ובכפוף לאמור שם.

למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י הסכם זה. לאור האמור לעיל, כל הוראות ההסכם שעניינן "חברת הניהול" יחולו ויחייבו גם כלפי היזם, בכלל זאת ומבלי למצות יחולו הוראות הסעיפים 25 ו-27 גם על תשלומים, אשר להם יהיה זכאי היזם (אולם זאת בכפוף להוראות סעיף 61.2 להסכם ההקמה). מובהר כי מקום בו נקבע בהסכם זה כי תשלום יבוצע ליזם ולא לחברת הניהול, ישלם המשרד את התשלום האמור ליזם. אולם אם סברו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים כי קיים חשש שהיזם לא העביר ו/או יעביר לחברת הניהול ו/או למי מנותני השירותים את התשלום המגיע להם, רשאי הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים (באישור הדיור הממשלתי) להעביר את הכספים המגיעים (לרבות חובות) לחברת

הניהול או לנותן השירותים, כולם חלקם, במישרין, שלא באמצעות היזם, וזאת על חשבון היזם ולאחר שאפשר ליזם להשמיע את טענותיו בקשר לכך. מובהר כי כל תשלום שיועבר כאמור, יחשב חוב של היזם למשרד ו/או למזמין.

33.3 מעמד הדיור הממשלתי

33.3.1 לצורכי הסכם זה ישמש הדיור הממשלתי, בין היתר, כגוף מבקר ומפקח על קיום הוראות ההסכם ועל רמת אחזקתו ותקינותו של המתחם. כל זכות ו/או סמכות שהוקנתה למשרד ו/או לנציגות הדיירים ו/או למנהל המתחם – קיימת ותקפה גם לנציג הדיור הממשלתי, וזה יהיה רשאי לבצע בעצמו ו/או באמצעות כל מי מטעמו (לרבות באמצעות מומחים) ומעת לעת, בדיקות תקופתיות למעקב, פיקוח וביקורת כאמור לעיל.

33.3.2 מובהר כי החלטותיו של נציג הדיור הממשלתי על פי ו/או בהתאם להסכם זה יחייבו את הצדדים והצדדים מתחייבים לפעול על-פיהם, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות של חברת הניהול לפנות, בכל מחלוקת שהיא, בין מול המשרד ובין מול הדיור הממשלתי, לערכאות השיפוטיות המוסמכות.

33.3.3 בכל מקרה של מחלוקת בין נציגות הדיירים ו/או מי מדיירי המתחם לבין חברת הניהול ו/או מי מנותני השירותים, יפנו הצדדים או מי מהם אל נציג הדיור הממשלתי והוא יכריע במחלוקת. הכרעתו של נציג הדיור הממשלתי תהיה סופית ותחייב את הצדדים (זאת מבלי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לפנות לערכאות השיפוטיות המוסמכות).

33.4 ריבית

כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול, כל סכום אשר על חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, כל פיצוי או שיפוי אשר בהם על חברת הניהול לשפות את הדיור הממשלתי ו/או את נציגות הדיירים ו/או את המשרד וכל חוב אחר של חברת הניהול לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד ואשר לא שולם במועד הקבוע לתשלומם ואם לא נקבע, אזי בתוך 14 יום מהמועד בו נדרשה חברת הניהול לבצע את התשלום האמור - ישא ריבית בשיעור ריבית חשב כללי - פיגורים, כנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ), וזאת החל מהמועד שבו היה על חברת הניהול לשלמו ועד לתשלומם בפועל. הריבית תחושב עפ"י הנחיות החשב הכללי כפי שתינתנה, אם תינתנה, מעת לעת. אין

באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד על פי כל דין.

33.5 כח עליון

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודה כתוצאה של כוח עליון, או מסיבה שאינה תלויה בחברת הניהול, אין לה שליטה עליה ולא היה עליה לצפות אותה מראש, אשר גרמו בפועל לעיכוב בביצוע השירותים או כל חלק מהם, יידחה המועד הנקוב לביצוע אותם שירותים ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. תנאי לדחייה כאמור הינו כי חברת הניהול נקטה בכל הצעדים הסבירים העומדים לרשותה על מנת להימנע מהעיכוב, חרף אותן נסיבות וכן הודיעה לדיור הממשלתי ולנציגות הדיירים על הנסיבות הגורמות לעיכוב מייד עם היווצרן. במקרה של חילוקי דעות לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין מנהל הדיור הממשלתי או מי שמנהל הדיור הממשלתי יסמך לכך בכתב.

"כח עליון" בהסכם זה משמע – רשימת המקרים המנויים להלן בלבד: מלחמה, פלישת אויב או אסון טבע. למען הסר ספק (ומבלי שהאמור יתיימר להוות רשימה סגורה) מובהר כי ימי גשם, שלג, הצפות, גיוס מילואים, עוצר, התפרעויות, אירועים הקשורים ביו"ש ובעזה (אינתיפאדה), שביתות והשבתות, אי מתן אישורים להעסקת פועלים זרים (ככל שהעסקה כאמור מותרת לפי הסכם זה) - אינם נחשבים כח עליון לצורך הסכם זה.

33.6 הוראות יתר מסמכי המכרז

כל הוראות מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה, ככל שהינם רלוונטיות לתקופת ההפעלה, ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים, בשינויים המחוייבים, גם בתקופת ההפעלה. אולם בכל מקום בו בהסכם ההקמה מופיע "המנהל" - אזי, בתקופת ההפעלה גם "מנהל המתחם" במשמע.

33.7 שינויים בהסכם זה יחייבו את הצדדים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי חתימה של כל אחד מהצדדים להסכם.

33.8 אם בית משפט יקבע שסעיף מסעיפי הסכם זה או חלקו הינו בלתי חוקי ואינו ניתן לאכיפה, יימחק אותו סעיף או החלק הרלבנטי בלי לפגוע בתוקף יתרת סעיפיו והסעיפים או החלקים שנמחקו יוחלפו בסעיף מתאים אחר בר-אכיפה.

33.9 בכל מקום בהסכם זה בו מתחייבת חברת הניהול לשפות ו/או לפצות את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין תביעות ודרישות, השיפוי יכלול גם הוצאות משפט, שכר טרחה והוצאות עורכי דין ומומחים.

33.10 ניהול תביעות

בכל מקרה שתוגש נגד המזמין ו/או המשרדים ו/או מי מטעמם תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בקשר לעניינים האמורים בהסכם זה, יודיעו אלה לחברת הניהול על תביעה/ות כאמור, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופה של חברת הניהול ו/או מי מטעמה כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפול של חברה הניהול באמצעות עורכי דין מטעמה ועל חשבונה, או שיתוף עו"ד מטעם חברת הניהול בניהול הליכי ההגנה). בכל מקרה, תהיה חברת הניהול חייבת לשאת בכל ההוצאות (לרבות שכ"ט) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפלה בעצמה בתביעה/ות, בין אם שיתפה עו"ד מטעמה בהליכי ההגנה ובין אם צורפה כצד ג' לתביעה, וכן תפצה ו/או תשפה את המזמין, המשרד ו/או מי מטעמם בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו להם כתוצאה מהליכים כאמור. הוגשה תביעה כאמור – יודיעו המזמין ו/או המשרדים, לפי העניין, לחברת הניהול על דבר הגשתה של התביעה בסמוך לאחר הגשתה.

33.11 כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט להלן. הודעה שתינתן על פי כתובות הצדדים המפורטות בהסכם זה (או לפי שינוי שיינתן בהודעה בכתב) בכתב ותישלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 4 ימי עבודה מהמועד בו נשלחה ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה במשרדיהם של הצדדים האחרים, בשעות העבודה הרגילות כנגד אישור קבלה.

כתובת המשרד: _____

כתובת חברת הניהול: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשרד: _____

שם וחותימת מוסמך לדיור של המשרד: _____

שם וחותימת חשב המשרד: _____

חברת הניהול

שם חברת הניהול: _____

חתימה וחותמת חברת הניהול: _____

שמות מורשי החתימה: _____

אישור יועמ"ש – לחתימת חברת הניהול :

אני _____ עו"ד _____
מספר _____ רשיון _____
מרח' _____
מאשר בזאת כי ביום _____ חתמו
בפני על חוזה זה ה"ה _____ ת.ז.
ו _____ ת.ז.
בשם _____
(להלן – "החברה") וכי ה"ה _____
ו- _____ הנ"ל מורשים לחתום על
חוזה זה בשם החברה וחתימות אלה מחייבות
את החברה לכל דבר ועניין.
חתימה וחותמת _____
תאריך _____

אישור יועמ"ש - לחתימת המשרד :

אני _____ עו"ד _____
מספר _____ רשיון _____
מרח' _____
מאשר בזאת כי ביום _____ חתמו
בפני על חוזה זה ה"ה _____
שתפקידו _____
ו _____ שתפקידו _____
בשם _____
(להלן – "המשרד") וכי חתימותיהם מחייבות את
המשרד לעניין חוזה זה.
חתימה וחותמת _____
תאריך _____

נספח ד(1) - להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16 - מבנה הקריה המחוזית בנצרת
עילית

נספח 1 לחוזה ניהול תחזוקה - נוסח כתבי שמירת סודיות
נוסח כתב שמירת סודיות – חברת הניהול / נותן השירותים

חברת הניהול / נותן השירותים מצהירים בזה כי ידוע להם שכל הידיעות אשר בידיהם או אשר תגענה לידיהם או לעובדיהם תוך כדי ביצוע התחייבויותיהם לפי הסכם זה או בקשר עמו, הן סודיות וחברת הניהול / נותן השירותים מתחייבים לשמור על כל ידיעה כאמור בסוד ולהביא סעיף זה לידיעת עובדיהם המועסקים על ידם לשם ביצוע הסכם או בקשר עמו.

חברת הניהול / נותן השירותים מתחייבים להעסיק בעבודות הקשורות בביצוע הסכם זה או בקשר עמו, אך ורק עובדים שיקבלו אישור ביטחוני מוקדם מטעם קב"ט המתחם ואשר הוחתמו על הצהרת סודיות מתאימה, בנוסח המצ"ב או להוראות הביטחון של קב"ט המתחם.

חברת הניהול / נותן השירותים ימציאו רשימה שמית של העובדים שיועסקו על ידם לצורכי ביצוע הסכם זה, קודם לתחילת העסקתם של העובדים.

תשומת לב חברת הניהול / נותן השירותים מופנים לחוק העונשין 118-91 תשל"ז 1977 שזו לשונם:

סעיף 91- פרשנות

"ידיעה" - לרבות ידיעה שאינה נכונה וכל תיאור, תוכנית, סיסמא, סמל, נוסחה, חפץ או חלק מהם המכילים ידיעה או עשויים לשמש מקור לידיעה.

"מסירה" - לרבות מסירה על ידי סימון ואיתות.

סעיף 118 - מסירת ידיעות רשמיות

א. היה אדם בעל חוזה של המדינה או גוף מבוקר במשמעותו בחוק המדינה תשי"ט 1949 ובהסכם ההתחייבות לשמור בסוד ידיעות שהגיעו אליו עקב ביצוע ההסכם. והוא מסר, ללא סמכות כדין ידיעה שבאמור לאדם שלא הוסמך לקבלה, דינו - מאסר שנה אחת.

ב. בסעיף זה "בעל הסכם" - לרבות מי שהועסק, כעובד או קבלן לשם ביצוע ההסכם, ואולם תהיה זו הגנה טובה לנאשם לפי סעיף זה שלא ידע ההתחייבות לשמור ידיעות כאמור בסוד ושהוא מסר הידיעות בתום לב.

שם מורשי החתימה: _____

חתימת מורשי החתימה: _____

תאריך: _____

נספח ד(2) - להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב - 01/16 - מבנה הקרייה
המחוזית בנצרת עילית

נספח 2 לחוזה ניהול תחזוקה – הצהרה

הצהרת עובד של חברת הניהול/של נותן שירותים על שמירת סודיות

אני _____ ת.ז. _____ עובד בחברת _____ (להלן –
"החברה") במתן שירותים ב- קריית הממשלה המחוזית בנצרת עילית (להלן – "קרית הממשלה") מצהיר ומתחייב בזה, כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי ו/או כלפי כל משרד או גוף ממשלתי אחר הפועל בקרית הממשלה (להלן כולם ביחד – "המשרד") ו/או כלפי החברה כדלקמן :

1. לא לגלות, להראות או למסור, בין במשך תקופת העסקתי בחברה או על ידה ובין לאחר מכן, לשום אדם או גוף, שום סודות מסחריים, או אחרים של המשרד או של החברה ושום מידע הנוגע למשרד או לחברה בכלל ולעניין הסכם התקשרות בקשר לביצוע פעולות ושירותים שונים בקרית הממשלה (להלן - "ההסכם"), או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושם, עסקיהם, ענייניהם, לקוחותיהם, ספקיהם והאנשים או הגופים הקשורים במשרד או בחברה או הבאים עימם במגע, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המשרד או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשורת עם לקוחות וספקים, שרטוטים מסמכים וסודות, זאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה או במתן שירותים למשרד ובין שהגיעו לידיעתי בכל אופן אחר שהוא.

2. לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועם של השירותים נשוא ההסכם שנמסרו לביצועי על ידי המשרד או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.

3. כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המשרד על פי הצהרה זו מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז-1977.

4. כי ידוע לי שהעברת מידע כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, למאן דהוא, ללא אישור בכתב מהמשרד, עלול להסב למשרד נזקים כלכליים משמעותיים ביותר.

התחייבות זו תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת העסקתי כאמור. התחייבות זו לא תחול על מידע שהוא בבחינת נחלת הציבור.

שם החברה : _____
שם העובד : _____
מספר ת.ז. עובד : _____
חתימת העובד : _____
תאריך : _____

נספח ד' (3) - להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16 - מבנה הקריה המחוזית
בנצרת עילית

נספח ד' (3) לחוזה ניהול תחזוקה

ככלל, תועסק הנהלת המתחם ע"י חברת הניהול ויחולו לגביה התנאים המפורטים בהסכם ניהול התחזוקה ובנספח זה להלן. למרות האמור לעיל, רשאי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים להורות כי מי מחברי הנהלת המתחם לא יועסקו ע"י חברת הניהול כי אם ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרדים ו/או בכל דרך אחרת וחברת הניהול תפעל בהתאם להנחיה כאמור (מובהר כי במקרה כאמור לא תישא חברת הניהול בעלויות הכרוכות בהעסקת אותו חבר בהנהלת המתחם, העלויות כאמור לא תיכללנה ב"עלות השירותים" ולא ישולמו בגיין דמי ניהול).
לעניין הקב"ט – ראה גם להלן בהמשך נספח זה.

נוהל מינוי מנהל מתחם

1. לצורך מינוי מנהל בית תמונה וועדה שתהיה מורכבת מהגורמים הבאים:
 - א. נציגי המשרד.
 - ב. נציג הדיור הממשלתי הממשלתי (יושב ראש).
 - ג. נציג חברת הניהול.
2. הועדה תהיה מוסמכת לאשר את מנהל המתחם מבחינת התאמתו המקצועית, רק ליושב ראש הועדה תהיה זכות סירוב - לגבי המועמדים מנימוקים מקצועיים וניהוליים.
3. הכישורים הנדרשים לצורך מינוי מנהל המתחם:
 - א. בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בניהול מבנים כאשר מתוכם נסיון של 5 שנים לפחות בניהול מבנה ששטחו עולה על 15,000 מ"ר.
 - ב. מעבר הכשר בטחוני לרמה שתיקבע על ידי הקב"ט.
4. מועמד להיות מנהל המתחם חייב לעבור בדיקה בטחונית ברמה 6 ובנוסף לכך, לפני בחירתו עליו לעבור בדירה בטחונית נוספת ברמה שיקבע קב"ט האוצר.

תנאי העסקת הנהלת המתחם

מנהל המתחם

1. משכורת בסיסית של 17,000 ₪ לחודש.
2. הוותק לצורכי חישוב יכלול שירות צבאי או ביטחוני אחר.
3. רכב בשיטת "ליסינג" עם נפח מנוע שלא יעלה על 1,600 C.C. כולל הוצאות.
4. פנסייה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתו כמנהל המתחם הכולל אובדן כושר עבודה.
5. טלפון נייד וביפר, ללא שיחות לחו"ל, בעסקת חבילה בערך של עד 150 ₪ לחודש.
6. תשלום נסיעות בתפקיד בכבישי אגרה.
7. פתיחת קרן השתלמות או המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת) – מיום תחילת העבודה ובמהלך עבודתו כמנהל המתחם.
8. חופשה, מחלה והבראה על פי דין.
9. מנהל המתחם יהיה רשאי לקבל עד 2 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על חשבון חברת הניהול. הוצאות אלה אינן כלולות ב"עלות השירותים" ויהיו על חשבון חברת הניהול.
10. למלוא שכר הברוטו ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

הערות:

- א. הצמדה או עדכון של התשלומים והתנאים להעסקת מנהל המתחם יהיו כפי שידרש, מעת לעת, ע"י הדיר הממשלתי.
- ב. בחוזה שיחתם בין חברת הניהול לבין מנהל המתחם יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לעובד את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסייה, קרן השתלמות וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

מנהל/מנהלנית

1. שעות העבודה כמקובל במתחם.
2. משכורת בסיסית של – 7,500 ₪ לחודש.
3. הוותק לצורכי חישוב יכלול שירות צבאי או מנהלי אחר.
4. פנסייה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתו כמנהל/נית במתחם הכולל אובדן כושר עבודה.

5. הבראה על פי דין.
6. טלפון נייד וביפר, ללא שיחות לחו"ל, בעסקת חבילה בערך של עד 120 ₪ לחודש.
7. קרן השתלמות המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת) – במהלך עבודתו כמינהל/נית במתחם.
8. חופשה, מחלה והבראה על פי דין.
9. המנהלן יהיה רשאי לקבל עד 2 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על חשבון חברת הניהול. הוצאות אלה אינן כלולות בעלות השירותים ויהיו על חשבון חברת הניהול.
10. נסיעות – חופשי חודשי.
11. למלוא שכר הברוטו ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

הערות:

- א. הצמדה או עדכון של התשלומים והתנאים להעסקת המנהלן יהיו כפי שידרש, מעת לעת, ע"י הדיור הממשלתי.
- ב. בחוזה שייחתם בין חברת הניהול לבין המנהלן/נית יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר למנהלן/נית את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה, קרן השתלמות וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

קב"ט המתחם

מבלי לגרוע מהאמור במבוא לנספח זה, הדיור הממשלתי רשאי להורות כי קב"ט המתחם יועסק ע"י חברה, שתיבחר לשם כך ע"י החשב הכללי במשרד האוצר או מי מטעמו וזהותו תיקבע ע"י קב"ט האוצר. עוד רשאי הדיור הממשלתי להורות כי חברת הניהול תישא במלוא העלות הכרוכה בהעסקתו של קב"ט המתחם, כפי שיוורה לה קב"ט האוצר וזו תיכלל ב"עלות השירותים" שתשולם לה כמפורט בהסכם.

אם, למרות האמור לעיל, יורה קב"ט האוצר כי קב"ט המתחם יועסק ישירות ע"י חברת הניהול, יחולו ההוראות המפורטות להלן (כל עוד לא הורה קב"ט האוצר אחרת):

1. אם המועמד לא אושר בעבר ע"י ועדת מינוי כפי שנקבעה ע"י משטרת ישראל, מינוי קב"ט המתחם יהיה כפוף לאישור ועדת המינוי שתהיה מורכבת מ:
 - א. קצין אבטחה מרחבי - משטרת ישראל.
 - ג. ממונה ביטחון ארצי של משרד האוצר וקריות הממשלה.
 - ד. נציגי נציגות הדיירים.
 - ה. נציג הדיור הממשלתי (יושב ראש).

2. הועדה תהיה מוסמכת לאשר את הקב"ט מבחינת התאמתו המקצועית.
3. הבסיס לבחינה והתאמת המועמד לתפקיד יהיו הקריטריונים כפי שיפורטו בהמשך.
4. הועדה תתכנס לפי דרישת נציג הדיור הממשלתי בתיאום עם ממונה ביטחון ארצי של משרד האוצר. התנגדות נציג הדיור הממשלתי או ממונה הביטחון למינוי הקב"ט המוצע - תפסול את המועמדות.
5. הכישורים הנדרשים לצורך מינוי קב"ט למתחם:
- א. הינו אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל.
 - ב. מלאו לו 25 שנים.
 - ג. הוא בוגר קורס פיקודי בצבא הגנה לישראל, במשטרת ישראל, בשירות בטחון כללי או בשירות בתי הסוהר, או שהוא בעל ניסיון של שלוש שנים רצופות לפחות, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת מועמדותו, בעיסוק בתחום או אבטחה, המכשיר אותו לדעת הקצין המוסמך ונציג שב"כ, לשמש כממונה בטחון.
 - ד. הוא בעל תואר אקדמאי.
 - ה. הוא בעל רישיון לנשיאת כלי ירייה לפי חוק כלי ירייה, התשי"ט-1949 (להלן - חוק כלי ירייה), או שמנהל משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו, אישר שאין בידו מידע בנוגע למועמד כאמור בסעיפים 11 א' או 11 ב' לחוק כלי ירייה, אשר בשלו היה ממליץ שלא לתת רישיון לנשיאת כלי ירייה לאותו מועמד.
 - ו. הוא חייב לעבור בדיקות רפואיות בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי אגף הביטחון במשרד האוצר או ע"פ הנחיות שייקבעו ע"י הגורם המקצועי המנחה.
 - ז. אין מניעה, לדעת הקצין המוסמך ונציג השב"כ, לאשר את כשירותו של המועמד מטעמים של שלום הציבור או ביטחון המדינה, לרבות לעניין עברו הפלילי.
 - ח. נקבעה התאמתו הביטחונית במקום שלמשרתו נקבע סיווג ביטחוני.
 - ט. הוא עומד בתנאים נוספים להשכלתו, לניסיונו או בתנאים נוספים אחרים לשם בחינת התאמתו
- של מועמד לתפקיד של ממונה בטחון, כפי שנקבעו בהתאם לאופי פעולות אבטחה בגוף ציבורי, לרבות מבחן התאמה ממכון מיון האושר לכך.

תנאי העסקת קב"ט המתחם

האמור להלן יחול אך ורק אם יורה קב"ט האוצר כי קב"ט המתחם יועסק ע"י חברת הניהול ולא ע"י חברה שתיבחר לענן זה ע"י החשב הכללי במשרד האוצר או מי מטעמו או בכל הסדר אחר והכל, כל עוד לא הורה קב"ט האוצר על שינוי בהוראות שלהלן.

1. משכורת בסיסית של 17,000 ₪ לחודש.
2. הוותק לצורכי חישוב יכלול שירות צבאי או ביטחוני אחר.
3. רכב בשיטת "ליסינג" עם נפח מנוע שלא יעלה על 1,600 C.C. כולל הוצאות.
4. פנסיה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתו כקב"ט המתחם הכולל אובדן כושר עבודה.
5. טלפון נייד וביפר, ללא שיחות לחו"ל, בעסקת חבילה בערך של עד 150 ₪.
6. פתיחת קרן השתלמות או המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת) – מיום תחילת העבודה ובמהלך עבודתו כקב"ט המתחם.
7. חופשה, מחלה והבראה על פי דין.
8. קב"ט המתחם יהיה רשאי לקבל עד 5 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על חשבון חברת הניהול (מעבר ל-25 ימי הכשרה לפני כניסתו לתפקיד). הוצאות אלה אינן כלולות ב"עלות השירותים" ויהיו על חשבון חברת הניהול.
9. למלוא שכר הברוטו ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

הערות:

- ג. הצמדה או עדכון של התשלומים והתנאים להעסקת קב"ט המתחם יהיו כפי שידרש, מעת לעת, ע"י הדיוור הממשלתי או קב"ט האוצר.
- בחוזה שייחתם בין חברת הניהול לבין קב"ט המתחם יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לקב"ט המתחם את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה, קרן השתלמות וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

נספח ד' (4)
להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16
קריה מחוזית נצרת עילית

הסדרי חניה

נספח זה יחול ויחייב את חברת הניהול ואת כל אחד מהמשרדים, בתקופה אשר בה מפעילה חברת הניהול את החניונים, כמפורט בחוזה הניהול והתחזוקה.

בפרשנות נספח זה יחולו ההגדרות המפורטות בנספח. בפרשנות מונחים שלא הוגדרו בנספח זה – יחולו ההגדרות המופיעות בהסכם הניהול והתחזוקה (להלן – "הסכם הניהול").

1. מורשי חניה ומקומות חניה

- 1.1 החניה בפרויקט (להלן – "החניונים") תהיה מורכבת משני חניונים:
 - 1.1.1 חניון תת-קרקעי.
 - 1.1.2 חניון חיצוני על-קרקעי שבו יהיו לא יותר מ-200 מקומות חניה.
- 1.2 כל אחד מהמשרדים, ימסרו לחברת הניהול, מעת לעת ובאמצעות נציגות הדיירים, רשימה של מורשי חניה בחניון המורשים מטעמם (להלן – "המורשים" או "מורשי חניה"). הרשימה תכלול בפרט את מספרי הזהות של העובדים ואת מספרי הרכב שלהם, על מנת לאפשר כניסה הן על ידי זיהוי כרטיס העובד והן על ידי זיהוי במערכת זיהוי לוחית רישוי (LPR), כמפורט בסעיף 4 להלן.
- 1.3 מספר מקומות החניה בחניונים הוא מוגבל. בהתאם לכך יופעל בחניונים מנגנון של "כל הקודם זוכה" למעט מקומות שמורים יהיו לפונקציות הבאות, אם קיימות: שר, מנכ"ל ומושווה מנכ"ל.
- 1.4 בחניונים תתאפשר חנייה לבעלי מוגבלויות המקבלים או נותנים שירות במשרדים וחברת הניהול תקיים אחר כל ההוראות המופיעות בהוראת התכ"מ מס' 15.4.1 שעניינה "הסדרי חניה לאנשים עם מוגבלויות הבאים לקבל/לתת שירות במשרדי ממשלה", כפי שתהיה בתוקף מעת לעת (הנוסח של הוראת התכ"מ נכון למועד עריכת המכרז מצ"ב ומסומן נספח 4.1).
- 1.5 למען הסר ספק החניה בחניונים תיחשב, לעניין הוראה זו, כחניה בבעלות המדינה ובעלי מוגבלות העומדים בתנאים הקבועים לעניין זה בהוראת התכ"מ הנ"ל והמשרדים אליהם הגיעו בעלי המוגבלויות לקבלת/ נתינת שירות – לא ידרשו לשלם תשלום כלשהו עבור השימוש בחניה. בכניסות לחניונים יוצב שילוט בהתאם וכנדרש בהוראת התכ"מ. נוסח

השילוט ומיקומו יתואמו עם הדיור הממשלתי.

1.6 באחריות חברת הניהול להקצות שטח תפעולי מינימאלי פנוי וזמין וכן לשריין מקומות חניה זמינים ופנויים בכל עת, לבעלי מוגבלויות כאמור לעיל.

1.7 החניונים ישמשו את המורשים ואת אורחי המשרדים ולא תותר בהם חניה או שימוש לגורמים אחרים.

2. מודגש כי בכל תקופת ההתקשרות תהיה זכות החזקה בחניונים שמורה לדיור הממשלתי בלבד ואילו חברת הניהול תהיה במעמד של בר-רשות לצורך ניהול התחזוקה ותפעול החניונים בלבד.

3. התמורה בגין החניה בחניונים:

3.1 סך כל התשלומים של המשרדים עבור השימוש בחניונים במהלך שנה שלמה יהיו הסכום המתקבל ממכפלה של סך מספר מקומות החניה בשני החניונים ב-6,050 ₪ (ששת אלפים וחמישים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים (לצרכן), כהגדרתו של מונח זה בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז (להלן: "התמורה השנתית"). עבור חלק משנה (לשנת ההפעלה הראשונה ועד 31.12 של אותה שנה או החל מ- 1.1 ועד סיום תקופת ההתקשרות) – תחושב התמורה השנתית באופן יחסי, כפי מספר החודשים הרלוונטי. בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מסוף חודש ינואר של השנה העוקבת, תגיש חברת הניהול לדיור הממשלתי פירוט ממוחשב של השימוש בחניון בחלוקה של כל משרד ופירוט של החשבונות שהוגשו למשרדים בחלוקה לחודשים.

3.2 התמורה השנתית תחולק בין המשרדים המשתמשים בחניון לפי היקף החניה היחסי בפועל.

3.3 חברת הניהול תחשב את היקף החניה היחסי של כל משרד בכל חודש ותוציא חשבונות למשרדים באופן שיסתכמו ל-1/12 מהתמורה השנתית לה היא זכאית.

3.4 חישוב היקף החניה היחסי החודשי של כל משרד לעניין חלוקת התשלום בין המשרדים בלבד:

3.4.1 "יום חניה" בהסכם זה משמעו שהייה של רכב בחניונים במשך למעלה מ- 4 שעות, במהלך יממה אחת, ויחולו לעניין זה הכללים שלהלן, לגבי המורשים בלבד :

3.4.1.1. משך "השהיה של רכב בחניון" כאמור יימדד במצטבר ובמהלך היממה כולה, לרבות אם הרכב נכנס ויצא משטח החניונים מספר פעמים במהלך היממה.

3.4.1.2. כניסת רכב לחניונים שאינה עולה על 10 דקות (בשעה הראשונה בלבד) - לא תירשם בתחשיב החניה.

3.4.1.3. שהיית רכב בחניונים במהלך 10 הדקות הראשונות של כל שעת חניה - לא תירשם בתחשיב החניה בגין אותה שעת חניה (למשל - בגין שהייה בחניונים של שעתיים ושמונה דקות - תירשם חניה של 2 (שתי) שעות חניה).

3.4.1.4. בכפוף לאמור בס"ק 3.4.1.2 ו- 3.4.1.3 לעיל, בגין כל שעת חניה או חלק ממנה, ירשם בתחשיב חניה 20% מיום חניה.

3.4.1.5. תשולם החיוב המקסימאלי בגין שהייה של רכב מסוים בחניונים ובמהלך יממה יהיה "יום חניה".

3.4.1.6. חנה מורשה אחד או מספר מורשים, מטעם משרד אחד, בחניונים באופן חלקי, כך ש"משך השהייה בחניונים" של כל אחד מהם במשך יממה אחת לא עלה על 4 שעות (להלן - "שימוש חלקי") - אזי, בתום כל יממה ייערך סיכום של זמני החניה בפועל של כל המורשים מטעם אותו משרד.

3.5 חישוב שעות/ימי החניה, אשר בהם נעשה שימוש ע"י המורשים, יעשה עפ"י רישום שעות הכניסה והיציאה כפי שנרשמו במערכת הממוחשבת שתותקן בחניונים.

3.6 המערכת הממוחשבת שתותקן בחניונים תצבור, לגבי כל משרד, את סך ימי החניה בכל חודש של כל עובדי המשרד. החלק היחסי של המשרד בחניה יהיה סך ימי החניה של המשרד, מחולקים בסך ימי החניה של כל המשרדים במהלך אותו חודש.

3.7 למען הסר ספק מובהר בזאת כי פרט לתשלום התמורה כאמור לעיל, לא יחול על הדיוור הממשלתי ו/או המשרד כל תשלום נוסף מכל מין וסוג שהוא, בקשר לחניונים ו/או לחניה בו ו/או למקומות החניה בו. חברת הניהול לבדה תישא בכל החביונות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכשרתו של החניונים, קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להפעלתו והפעלתו בכפוף ובהתאם לאמור בהם, בניהול החניונים, בהפעלתו ובתחזוקתו, למעט תשלום בגין שירותי אבטחה ושמירה (אשר יכלול ב"עלות השירותים" שתשולם ע"י המשרדים כמפורט בהסכם הניהול). עוד מוסכם כי ככל שיחול חיוב בארנונה בגין החניונים - לא תישא חברת הניהול בתשלום זה (בלבד).

3.8 ביצוע התשלום המגיע לחברת הניהול בגין החניונים כמפורט בסעיף זה לעיל, יבוצע כדלקמן:

3.8.1 התשלום בגין החניה יבוצע ע"י המשרד מדי חודש, במועד ובאופן כמפורט להלן.

- 3.8.2 בתום כל חודש קלנדרי - תגיש חברת הניהול למשרד חשבון בגין החניה בחודש החולף.
- 3.8.3 לכל חשבון תצרך חברת הניהול חשבונית מס כדין וכן דו"ח ממוחשב (נפרד לכל אחד מהמשרדים) בדבר השימוש במקומות חניה ע"י המורשים מטעם אותו משרד (להלן - "הדו"ח").
- 3.8.3.1 הדו"ח יהיה ממוחשב ויופק ע"י מערכת הבקרה על כניסה ויציאה מהחניונים ויכלול פירוט, בין היתר, של פרטים מזהים של המורשים, שעות כניסה ויציאה, סיכום שעות חניה וימי חניה של כל המורשים מטעם המשרד וכל נתון רלוונטי אחר, לגבי כל אחד מימי החודש אשר לגביו נדרש התשלום ולגבי כל משרד בנפרד.
- 3.8.3.2 בכל דו"ח יפורטו מרכיב הפרשי ההצמדה בהתאם לשיעור שינוי המדד והמע"מ.
- 3.8.4 המשרד ישלם לחברת הניהול את החשבון, כפי שיאושר על-ידו, תוך 30 יום ממועד הגשת החשבונות, חשבונית המס והדו"ח כאמור לעיל.
- 3.8.5 מודגש כי התחייבויותיהם של המשרדים השונים המחזיקים ביחידות בבניינים הן "לחוד" ולפיכך; חברת הניהול תמציא דו"חות וחשבוניות מס לכל אחד מהמשרדים בנפרד, כל אחד מהמשרדים ישלם לחברת הניהול את החשבון, כאמור בהסכם זה וחברת הניהול לא תהיה רשאית להיפרע חובות של אחד המשרדים כלפיו ממשרד אחר.

4. הוראות שונות

- 4.1 חברת הניהול מתחייבת כי לא תבוצע בחניונים חניה במקומות שאינם תקינים ו/או אינם מסומנים, במעברים, חניות כפולות וכיו"ב וכי תהיה אחראית לסדר ולפעילות השוטפת בחניונים.
- 4.2 חברת הניהול תפעיל את החניונים באופן שוטף וברציפות, בכל השנה, ובשעות ההפעלה המינימאליות שלהלן:
- בימי חול – יופעלו החניונים בין השעה 06:00 לשעה 21:00, לפחות. החל מהשעה 21:00 תתאפשר יציאה מהחניונים בלבד.
- בערבי חג וימי שישי – יופעלו החניונים בין השעה 06:00 לשעה 15:00, לפחות. הערה: חברת הניהול רשאית להפעיל במועדים אלו את החניון העל-קרקעי בלבד.

4.3 היזם ידאג להחזיק בכל ההיתרים והרשיונות הדרושים על פי כל דין לפעולת החניונים וזאת במשך כל תקופת ההפעלה.

5. מערכות מחשוב ובקרת כניסה ויציאה

5.1 חברת הניהול תתקין בחניונים את כל הציוד הנדרש (לרבות חומרה, תוכנה, חיישנים, תשתית ותקשורת), לצורך קריאת אמצעי הזיהוי והתשלום וביצוע כל משימות החניונים הממוחשבים, לרבות:

5.1.1 מערכת LPR מלאה כולל מצלמות לזיהוי ברמת זיהוי של לפחות 95% וממשקים למערכת ניהול החניונים.

5.1.2 מתקן קריאת כרטיסים אוניברסלי, הכולל קורא לכרטיס חכם ללא מגע, קורא לכרטיס חכם בממשק מגע, קורא כרטיס מגנטי.

5.1.3 מתקן הקריאה האוניברסלי יאפשר זיהוי טלפונים סלולריים בתקשורת NFC.

5.2 שנה אחת לפני מועד האכלוס המתוכנן של המתחם, תמציא חברת הניהול למזמין מפרט, נתונים ועלויות של המערכת המוצעת על ידה, כולל הציוד המלא, וכולל כל הנתונים המפורטים לעיל.

5.3 רק לאחר שהדיוור הממשלתי יאשר את המערכת, על כל מרכיביה, תתבצע על ידי חברת הניהול ההזמנה וההתקנה בהמשך.

5.4 עלות המערכת הממוחשבת, הציוד וכל סוגי הקוראים, וכן כל רכיב אחר שיידרש, כאמור לעיל, וכן עלות ההתקנה של כל אלה - תחול על חברת הניהול, אלא אם כן יוגדרו בעתיד דרישות שאינן כלולות במסמכי המכרז, שאז חברת הניהול תהיה זכאית לתוספת תשלום בגינם.

5.5 המערכת הממוחשבת שתופעל בחניונים תהיה מערכת מתקדמת לניהול חניונים שתאפשר ניהול יעיל, תוך שימוש באמצעי זיהוי מתקדמים ובהם LPR וכרטיסים חכמים ללא מגע ועם מגע כולל פס מגנטי וטלפון סלולארי בתקשורת NFC. התקנת ה-LPR תלווה בדו"ח בדיקות של היצרן שיבטיח כיוון נכון של המצלמות. במידה ויתגלו בהמשך תקלות בכיוון, הספק יכוון אותן שוב לפי הצורך.

5.6 הכניסה והיציאה מהחניונים יתבצעו באמצעות מספר אמצעים, כמפורט להלן:

5.6.1 זיהוי לוחית רישוי (LPR).

- 5.6.2 כרטיסי עובד לעובדי הממשלה.
- 5.6.3 טלפון סלולארי בתקשורת NFC.
- 5.7 המערכת הממוחשבת תאפשר את קליטת הנתונים בדבר זהות המורשים, כפי שיימסרו ע"י המשרדים מעת לעת. המערכת תאפשר לקלוט יותר ממספר לוחית רישוי אחת עבור כל מורשה חניה.
- 5.8 ככלל, הזנת פרטי המורשים (לרבות מספרי לוחיות הזיהוי שלהם) למערכת, תיעשה ע"י חברת הניהול. אולם, המערכת תאפשר גם הזנת נתונים ע"י גורמים שיוסמכו לכך מטעם המשרדים. חברת הניהול תגרום לכך שהגורמים המוסמכים כאמור יצוידו בעמדת קצה שתחובר למערכת המרכזית ותהיה להם אפשרות להזין את הנתונים בעצמם, אם ימצאו לנכון לעשות זאת. הגישה למערכת המחשוב תהיה עם הרשאות מתאימות (עם עדיפות לגישה למערכות באמצעות הזדהות עם כרטיס חכם או token).
- 5.9 מערכת ה-LPR תקושר למערכת הדיווח על רכבים גנובים של משטרת ישראל ובמקרה של זיהוי רכב גנוב, תמנע את כניסת הרכב למתקן תתריע בפני חברת הניהול וקב"ט המתחם.
- 5.10 המערכת הממוחשבת תשמש לצורך גבייה מהמשרדים עפ"י תנאי נספח זה כמפורט לעיל ובחלוקה לפי המשרדים השונים. המערכת הממוחשבת תענה על עקרונות החניה המפורטים לעיל. המשרדים לא יהיו מחויבים לבצע התשלומים כמתחייב מנספח זה אם מערכות המחשוב לא יעמדו בדרישות כמפורט לעיל ולהלן.
- 5.11 המערכת תאפשר בפרט הנפקת דו"חות חודשיים ובהם יופיע מידע מפורט בדבר :
- ◀ רשימת המשרדים
 - ◀ רשימת מורשי החניה
 - ◀ פרוט השימוש בחניית המורשים עפ"י מורשי החניה, ימי חניה, שעות חניה.
- 5.12 המערכת הממוחשבת תופעל באופן שלא תתאפשר כניסת רכבים מעבר לכמות החניות המרבית שהוגדרה לחניונים. במקרה שאין עוד מקום לכניסה לחניה, לא ייפתח המחסום אלא בפיקוד ידני בלבד, על ידי מפעיל מוסמך.
- 5.13 בכניסה לחניונים יהיה שילוט אלקטרוני ובו מידע על מספר המקומות הפנויים שנותרו בחניון התת-קרקעי. מיקום השילוט יתואם עם הדיור הממשלתי. כמו כן, יועבר מידע בפורמט שיסוכם, לאפליקציה סלולרית שתפותח על ידי הממשלה.

- 5.14 מחסומים: חברת הניהול תתקין בכניסה וביציאה מהחניונים מחסומים, אשר יופעלו באמצעות המערכת הממוחשבת, עם פיקוד אוטומטי מהמערכת הממוחשבת וכן אפשרות למעבר לפיקוד ידני בשעת חירום או על ידי איש האבטחה בחניונים.
- 5.15 ביטחון: המערכת הממוחשבת תחויב באישור מטעם קב"ט המתחם בכל הקשור להיבטי התפעול, לרבות עמידות המחסומים כנגד פריצה, מניעת כשלים ביטחוניים ועוד.
- 5.16 דרישות נוספות מהמערכת ותחזוקתה ופרטים נוספים שימסרו לדיור הממשלתי לצורך אישור המערכת (כאמור בסעיף 5.3 דלעיל):
- 5.16.1 ארכיטקטורת המערכת תהיה פתוחה לממשקים חיצוניים ולחיבור מודולים נוספים.
- 5.16.2 יימסר תיאור של פעילות התחזוקה המונעת הכלולה במערכת.
- 5.16.3 יוצג רמת מלאי של חלקי החילוף לרכיבי המערכת השונים.
- 5.16.4 יוצגו התקנים בהם עומד יצרן הציוד, ובפרט תקן ISO 9001.
- 5.16.5 יוצג מבנה ארגוני של מערך אבטחת האיכות של הציוד בחניונים.
- 5.16.6 יוצגו – פרטי היצרן; המודול; מפרט טכני למערכת (כולל שרטוט, מידות ומשקל), ולכל רכיב במערכת.
- 5.16.7 התקנות קודמות של המערכת המוצעת בישראל, כולל פרטי אנשי קשר לבדיקת שביעות הרצון מהמערכת, שנת ההתקנה ומספר הרכיבים בחניונים.
- 5.16.8 אם רכישת המערכת ו/או התקנתה תעשה באמצעות קבלני משנה - יש למסור פרטים מלאים לגבי קבלני המשנה.
- 5.17 אחריות ושרות:
- 5.17.1 הספק יעניק אחריות מלאה למערכת בכל תקופת ההתקשרות.
- 5.17.2 האחריות תינתן באתר / בחניון עצמו.
- 5.17.3 האחריות תהיה הן עבור חלפים והן עבור שירות.
- 5.17.4 האחריות אינה כוללת חומרי תפעול מתכלים או תקלות הנובעות מנפילה, תאונה או שבר.

- 5.17.5 האחריות חלה גם לגבי תוכנה המשמשת את מערכת הבקרה. האחריות תכלול גם עדכון גרסאות תוכנה ללא חיוב נוסף.
- 5.17.6 האחריות כוללת תמיכה בבעיות תוכנה. התמיכה תוענק הן באמצעות מודם המקושר למשרדי הספק והן באמצעות תמיכה טלפונית.
- 5.17.7 זמן תגובה למתן השירות:
- 5.17.7.1 בעיה המשביתה את אחד מן הנתיבים – סיום טיפול בתוך עד 4 שעות.
- 5.17.7.2 בעיה ברכיב שאינה משביתה נתיב - בתוך 24 שעות.
- 5.18 תפעול שוטף:
- 5.18.1 חברת הניהול אחראית לתפעול שוטף של המערכת, לרבות – נהלי עבודה, גיבוי המערכת באופן שוטף, טיפול בתקלות וניהול אבטחת האיכות.
- 5.18.2 חברת הניהול תהיה אחראית על הגנה על המערכת מבחינת אבטחת מידע לרבות התקנת תוכנות נוספות (אנטי-וירוס לדוגמה), כנדרש להגנה על המערכת, ללא חיוב נוסף.
- 5.19 דרישות נוספות:
- 5.19.1 החברה תציג תכנון של נתיבי הכניסה והיציאה ומיקום הציוד המוצע, בהתאם לתקני משרד התחבורה ומאושרים ע"י יועץ תנועה.
- 5.19.2 לפני רכיבי הציוד השונים המותקנים באתר, יוצבו עמודי הגנה מסומנים בצבעי אדום-לבן למניעת התנגשות בציוד.
- 5.19.3 בכל כניסה ויציאה יותקנו פסי האטה ("באמפרים"), על פי תכנון תנועה מאושר, להאטת הכניסות והיציאות.
- 5.19.4 במקומות רלבנטיים, יותקנו מראות פנורמיות שיסייעו בתנועה בטוחה בחניונים ומניעת התנגשויות.
- 5.19.5 למניעת התנגשות בקירות, יותקנו מעצורי חנייה מחומרים פלסטיים וגומי, לעצירת גלגלים.
- 5.19.6 כיווני התנועה בחניונים יסומנו ע"י שילוט תקני מאושר ע"י משרד התחבורה.

- 5.19.7 ביציאות מהחנייה יותקנו דוקרנים שימנעו כניסה כנגד הכיוון, עם שילוט אזהרה מתאים.
- 5.19.8 במקרה של תנועה בנתיבים בכיוונים הפוכים, ייעשה שימוש במידת הצורך במפרידי נתיבים.
- 5.19.9 בחניות ייעודיות / שמורות, יותקנו "שומרי חנייה" במתכונת שתאושר על ידי הדיוור הממשלתי
- 5.19.10 פינות קירות שמועדים להתנגשות או חיכוך של כלי רכב, יוגנו ע"י מגיני פינה בטיחותיים.

6. אחזקת החניונים

- 6.1 הוראות ביטחון ביחס לתפעול החניונים יינתנו ע"י קב"ט המתחם.
- 6.2 **ניקיון חניונים - פירוט עבודה:**
- 6.2.1 חניון חיצוני על-קרקעי:
- 6.2.1.1 לפי הצורך - לכידת והרחקת מזיקים או חיות מכל מין וסוג.
- 6.2.1.2 תדירות יומית - ניקוי לכלוך גס בחניון וריקון פחי אשפה.
- 6.2.1.3 תדירות חודשית - ניקוי שלטים ותמרורים.
- 6.2.1.4 תדירות שבועית - טאטוא משטח החניון.
- 6.2.1.5 תדירות תלת חודשית - שטיפה יסודית של החניון.
- 6.2.2 חניון תת-קרקעי:
- 6.2.2.1 ניקיון החניונים בכללותם לפחות פעם ביום מפסולת "גסה". הניקיון יכלול, בין היתר, את הפעולות הבאות:
- 6.2.2.2 ניקוי כל שטח החניונים לרבות הרמפות מכל פסולת ו/או לכלוך.
- 6.2.2.3 ניקוי בורות הביטחון (ככל שיותקנו) מפסולת שהושלכה לתוכם.
- 6.2.2.4 ריקון פחי האשפה בחניונים.
- 6.2.2.5 כל הפסולת תרוכז בשקיות אשפה תיקניות.
- 6.2.2.6 אם וככל שקיימים בחניונים יחידות שירותים – ינקו יחידות השירותים מידי יום, במספר פעמים כפי הנדרש, אך לא פחות מפעמיים ביום, וכן תדאג חברת הניהול לאספקה שוטפת של חומרים מתכלים (כדוגמת ניר טואלט וסבון לרחיצת ידיים) לשירותים.

- 6.2.2.7. לפחות אחת לחודש, ינוקו מערך ההכוונה והשילוט.
- 6.2.2.8. לפחות אחת לחודש יבוצע טאטוא יסודי של כל רצפת החניונים.
- 6.2.2.9. לפחות אחת ל-3 חודשים תבוצע שטיפה של כל ריצפת החניונים, וינוקו כל כתמי שמן קיימים.
- 6.2.2.10. לפחות אחת לחצי שנה תבוצע הדברה כללית מפני כל סוגי המזיקים.

6.3 אחזקה כללית :

חברת הניהול תהיה אחראית לאחזקה מונעת ותיקון תקלות ושמירה ברמה נאותה של החניונים, על כל מרכיביהם ומערכותיהם, לרבות המעליות בחניונים, מערכת המחסומים והשערים, אמצעי הגביה, מערכות החשמל והתאורה, שילוט, לרבות שילוט מואר ושילוט חירום, הכוונה ואזהרה, מערכת האוורור, מערכת לגילוי CO, מערכות כיבוי אוטומטי, מערכות מים, ניקוז וביוב, וכל מערכת או ציוד אחרים אשר הותקנו ו/או יותקנו בחניונים ע"י חברת הניהול ו/או ע"י המזמין או מי מטעמו, ואשר משרתת את החניונים בלבד.

מעת לעת ולפי הצורך, אך לפחות אחת לשנה, צביעה וסימון מחודשים של כל סימוני הנתבים וחיצי ההכוונה על רצפת החניון וכן לפחות אחת לשנתיים של מקומות החניה בחניונים. בנוסף יבוצעו תיקוני צבע לתמרורים, עמודים, גדרות וכדומה, לפי הצורך.

אספקת ציוד, חומרים וחלקים

חברת הניהול אחראית, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיה עפ"י החוזה, לספק ו/או להחליף, על חשבונה וכפי הצורך, את כל הציוד, החלקים, החומרים (לרבות המתכלים) וחומרי העזר לביצוע התחזוקה עפ"י נספח זה. ציוד, חלקים, חומרים וחומרי עזר, שיסופקו ו/או יוחלפו כאמור, יהיו שווים ערך לקיים ביום החתימה על הסכם זה.

מדדי טיב שירות

1. על חברת הניהול לתקן כל תקלה בטיחותית או תקלה שיש בה להשבית איזה מן המיתקנים בחניונים, בתוך שעה מגילוי התקלה.
2. על חברת הניהול לתקן כל תקלה שאין בה להשבית איזה מן המיתקנים בחניונים, אך גורמת להפרעה ו/או מיטרד ו/או פגיעה באיכות הסביבה של המשתמשים בחניונים או אחד מהם, בתוך 24 שעות מגילוי התקלה.
3. על חברת הניהול לתקן כל תקלה אחרת בתוך שבוע מגילוי התקלה.

4. טיפולי אחזקה מונעת יתבצעו במועדיהם ולא יאוחר מ-15 יום מן המועד הרלוונטי.

ביצוע תחת חברת הניהול

5. לא ביצעה חברת הניהול איזה מהתחייבויותיה עפ"י נספח זה ויתר מסמכי המכרז (ובכלל זאת עפ"י הוראות נציגות הדיירים ו/או מנהל המתחם, כמפורט בהסכם ניהול התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז) אזי מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למזמין ו/או למשתמשים עקב הפרה זו של החוזה ע"י חברת הניהול, יהיו המזמין ו/או המשתמשים, לאחר שהתרו בחברת הניהול והיא לא תיקנה את ההפרה בתוך זמן סביר שנקב ע"י המודיע בהתראה, רשאים, אך לא חייבים, לבצע את ההתחייבות, בעצמם ו/או באמצעות כל מי מטעמם, ולגבות מחברת הניהול את מלוא הוצאותיהם ו/או נזקייהם, על פי קביעתם, והכל בתוספת 20% (עשרים אחוז), בכל דרך ו/או אמצעי שימצאו לנכון.

6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף, הורו המזמין ו/או מי מבין המשתמשים, או מי מטעמם (לרבות נציגות הדיירים ו/או מנהל המתחם, כמפורט בהסכם ניהול התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז), לחברת הניהול, לבצע עבודת אחזקה בחניונים ולרבות ניקוי ו/או תיקון ו/או חידוש ו/או החלפת פריט שניזוק וחברת הניהול לא ביצעה ההוראה תוך 48 שעות, רשאים המזמין ו/או מי מבין המשתמשים, אך לא חייבים, לבצע את עבודת האחזקה בעצמם או באמצעות אחרים, וחברת הניהול תחויב בגין כך במלוא הוצאותיהם ו/או נזקייהם, על פי קביעתם, ובתוספת של 17% (שבעה עשר אחוז).

כללי

7. בחניונים, על פי דרישות ההיתרים והאישורים להפעלת החניונים ודרישות המזמין, תציב חברת הניהול פחי אשפה תקינים בתוך מיכלי אחסון דקורטיביים ותהיה אחראית על תחזוקתם.

8. מבלי לגרוע מאיזו מהוראות החוזה ו/או מסמכי המכרז, לא תבצע חברת הניהול כל שינוי בחניונים, ללא הסכמת המזמין, בכתב ומראש.

נספח ד' (4.1)
להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16
קריה מחוזית נצרת עילית

* בכל מקרה, יחייב הנוסח של הוראת התכ"מ או כל הוראה אחרת החלה על משרדי ממשלה, כי שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי

שם ההוראה: הסדרי חניה לאנשים עם מוגבלויות הבאים לקבל/לתת שירות במשרדי ממשלה

מספר הוראה: 15.4.1	פרק ראשי: ניהול ותפעול המשרד
מהדורה: 02	פרק משני: ניהול ותפעול המשרד – שונות

מילות מפתח:

מוגבלות, נכה, נכים, חנייה,

1. כללי

1.1. בהתאם לסעיף 4 לחוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993 נקבע כי: "מקום ציבורי שהגישה הנגישה היחידה אליו לאדם עם מוגבלות היא דרך חניה במקום הציבורי הכרוכה בתשלום, תחול על המפעיל או המחזיק של המקום הציבורי חובה לשלם בעד חניה במקום האמור, בשל האדם עם המוגבלות, ככל שנדרש לאדם כאמור מקום חניה".

2. מטרת המסמך

2.1. להסדיר את נושא החניה לאנשים בעלי מוגבלויות הנדרשים למתן שירות במשרדי ממשלה.

3. הגדרות

3.1. **תג נכה** - תג שנתנה רשות הרישוי לנכה, הנושא את שם הנכה, את מספר זהותו ואת מספרי הרישוי של עד שני כלי רכב מזכים כמפורט בחוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993.

4. הנחיות לביצוע

- 4.1. ביחידות נותנות שירות במשרדי הממשלה בהם החניה הינה בבעלות המדינה, סגן המנהל הכללי למינהל וחשב המשרד יפעלו להסדרת חניה בחניון לאנשים עם מוגבלות אשר מגיעים למשרדי הממשלה לקבלת שירות.
- 4.2. ביחידות נותנות שירות במשרדי הממשלה בהם החניה מופעלת בהתקשרות מול מפעיל, סגן המנהל הכללי למינהל וחשב המשרד יפעלו להחזר תשלום בגין חנייה בחניון של אנשים עם מוגבלויות אשר מגיעים למשרדי הממשלה לקבלת שירות.

- 4.3. החזר התשלום בגין החנייה יינתן בתנאים המצטברים הבאים:
- 4.3.1. מקבל השירות במשרד הממשלתי הינו בעל מוגבלות ומחזיק ב: "תג נכה".
- 4.3.2. החזר התשלום בגין חניה יינתן אך ורק לאדם עם מוגבלות עבור הזמן בו שהה לקבלת/מתן שירות במשרד הממשלתי.
- 4.4. במקרה שהשירות ניתן לבא כוחו של האדם עם המוגבלות, לא יינתן החזר בגין דמי החניה.
- 4.5. סגן המנהל הכללי למינהל יפעל להציב שילוט מתאים בכניסה לחניון המפרט בפני הזכאים להחזר תשלום את אופן יישום ההסדר כמפורט להלן:
- 4.5.1. במקום בו ההתחשבות נעשית בין מפעיל החניון למשרד הממשלתי, אדם עם מוגבלות לא יידרש בתשלום בגין השימוש בחניה.
- 4.5.2. מקום בו ההחזר ניתן בגין קבלה, יינתנו הנחיות ברורות לאדם עם מוגבלות באשר לאופן החזר התשלום או כל הסדר אחר ואופן קבלתם בדרך הקלה ביותר.
- 4.6. השילוט יותקן לפי הוראות ת"י 1918 חלק 4, סעיפים 2.2.4.2-2.2.4.3 הדנים בשלטי הכוונה (ניתן לצפות בתקן בכתובת: <http://justice.gov.il/NR/rdonlyres/D221F639-9A01-462B-BEB0-9C38A625DFF7/0/Teken1918pt4.pdf>).
- 4.7. חוזי ההתקשרויות של מינהל הדיור הממשלתי, אשר כוללים הסדרה חוזית של חניה, יכללו הסדרי חניה לאנשים עם מוגבלויות והשילוט הנדרש בתאום עם המשרדים הנוגעים בדבר.
- 4.8. בכל פעילות הדרכה יש לפעול כמפורט ב הודעה, "רכישת שרותי הדרכה", מס' מ.16.9.2.
- 4.9. סגן המנהל הכללי למינהל יודא הפעלת ההסדר בתאום עם חשבי המשרדים, וכי חניון המשרד פועל בהתאם להוראות חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993 וכמפורט בהוראה זו.

5. מסמכים ישימים

- 5.1. חוק חניה לנכים, התשנ"ד-1993.
- 5.2. חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998.
- 5.3. הודעה, "רכישת שרותי הדרכה", מס' מ.16.9.2.

6. נספחים

- 6.1. נספח א – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה.

נספח א – טבלת שינויים שבוצעו בהוראה]

תיאור עדכון/נימוקים	סעיפים/מושפעים	תאריך ביצוע עדכון	מהדורה חדשה
סעיפים חדשים אשר מנחים להסדרת חניה עבור אנשים עם מוגבלויות אשר מגיעים לקבל/ללתת שירות במשרדי ממשלה	4.1	30.08.2011	02
	4.5-4.8		

נספח ד' (5)

נספח / מיפרט אחזקה, הדברה וגינון

נספח זה מצורף כקובץ נפרד

נספח ד' (6)
להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16
מבנה הקריה המחוזית נצרת
עילית

נספח ד' (6)
נוסח כתב ערבות

לכבוד
מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהלת הבינוי הממשלתי / מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי, לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש ו/או שהיא חברת הניהול מטעמו (המבקש וחברת הניהול יקראו יחד להלן: "היזם") בקשר לחוזה הניהול התחזוקה של קרית הממשלה בנצרת עילית שנחתם בין המבקש ו/או היזם לבין ממשלת ישראל, משרד האוצר, אגף החשב הכללי ו/או משרד/ים ממשלתי/ים אחר/ים.

2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי שהינו מדד _____, אשר התפרסם ביום _____ והעומד על _____ נקודות ** יושלם המדד הבסיסי הקבוע בהסכם ההקמה (להלן "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

בכל מקרה, אם יתברר ביום פרעונו בפועל של סכום הקרן או כל חלק ממנו, כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן (ללא כל הפחתה); אם דרשתם את תשלום חלק מסכום הקרן אנו נשלם אותו חלק מסכום הקרן בלבד.

3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם חובה לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.

4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלואה תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.

אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 3 לעיל.

5. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם עפ"י הדין.
6. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.
7. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכס חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב_____. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
8. מובהר כי ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.
9. כל דרישה על פי ערבות זו יכול ותעשה על ידי כל אחד מהמוטבים על פיה והתשלום על פיה בין אם לכולם ובין אם לאחד מהם יחשב כתשלום כדין ועל פי ערבות זו. בכל מקרה כל התשלומים שנשלם על פי ערבות זו לא יעלו על סכום הערבות.

בכבוד רב,

הבנק

נספח ד' (7)
להסכם ניהול ותחזוקה
מכרז מס' ב – 01/16
מבנה הקריה המחוזית נצרת
עילית

נספח ד' (7)

נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול

נספח זה יושלם במועד מאוחר יותר