

מכרז מס' ב-06/16

נספח ד'

הסכם ניהול ותחזוקה

תוכן עניינים

1.	מבוא, הגדרות ונספחים	4
2.	התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים	8
3.	התחייבויות ה.ב.ה.	21
4.	התמורה	22
5.	תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה	25
6.	החניון	27
7.	שינוי בהיקף השירותים	28
8.	שירותים נוספים - ביצוע עבודה שאינה כלולה בהגדרת השירותים	28
9.	שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים	30
10.	היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה	30
11.	תקופת ההסכם	31
12.	ערבות	32
13.	העסקת עובדים על ידי חברת הניהול ונותני השירותים	34
14.	מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי	44
15.	רשימות כניסה והרחקת עובדים	44
16.	בטחון	45
17.	דיווח	46
18.	מניעת הפרעות, אחריות וביטוח	46
19.	הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים	48
20.	מסירת המתחם והמתקנים	50
21.	הפרת ההסכם	52
22.	הסבת ההסכם	57
23.	ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול	58
24.	העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול	59

25.	זכות קיזוז ועכבון	59
26.	ויתורים	60
27.	ניהול פנקסי חשבונות	61
28.	סודיות	61
29.	סמכות שיפוט	62
30.	שונות	63

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) - נוסח כתב ערבות.
- נספח ד'(4) - נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול - נספח זה יושלם במועד מאוחר יותר.
- נספח ד'(5) - נספח / מיפרט שירותי התחזוקה (אחזקה, ניקיון, גינון והדברה).

חוזה ניהול ותחזוקה שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: _____ (להלן: "היזם")

מצד אחד

לבין: מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל
משרד האוצר – אגף החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה - מינהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן: "הדיור הממשלתי" או "המזמין")
מדינת ישראל - משרד המשפטים (להלן: "המשרד" או "המשתמש")

מצד שני

הואיל והמשרד מחזיק במתחם, כהגדרתו להלן ;
והואיל ובמסגרת מכרז מספר ב-06/16 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, תפעול ותחזוקה 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 ותחזוקה מפורט עם הדיור הממשלתי וה.ב.ה.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

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

1.2 בהעדר כוונה אחרת העולה מתוכן הכתוב, יהיו למונחים הבאים הפרושים כדלהלן:

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"חברת הניהול"	היזם ו/או חברת _____, אשר מונתה על ידי היזם לביצוע שירותי הניהול ושירותי התפעול והתחזוקה האמורים בהסכם זה להלן וביתר מסמכי המכרז ואשר אושרה על ידי הדיור הממשלתי, כמפורט במסמכי המכרז, שניהם ביחד ולחוד.
"נציג היזם" או "נציג חברת הניהול" או "אחראי תפעול"	אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגם של היזם וחברת הניהול לצורך הסכם זה ואשר ייצג את היזם וחברת הניהול בפעילות השוטפת ויהיה אחראי לקיומו של ההסכם ולהענקת השירותים. כל הודעה שתימסר לו, תחשב כאילו נמסרה ליזם ולחברת הניהול ותחייבם ממועד מסירתה. היזם וחברת הניהול יהיו רשאים לשנות את זהות נציג היזם בהודעה בכתב שתימסר לדיור הממשלתי ולה.ב.ה ויהיו חייבים לעשות כן לפי דרישת הדיור הממשלתי או ה.ב.ה.
"משתמש" או "משרד" או "ה.ב.ה"	הנהלת בתי המשפט או כל דייר אחר אשר הדיור הממשלתי העמיד לרשותו חלק מן המבנה, והכל כפי שימסר ליזם מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
"המשתמשים"	עובדי בתי-המשפט, שופטיו, עובדי היזם, ציבור המבקרים, שוטרים עצירים, אסירים, שומרים, עורכי-דין וכו', הכל על פי קביעת המזמין.
"הדיור הממשלתי" או "המזמין"	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).
"נציג הדיור הממשלתי"	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.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"נציגות ה.ב.ה." או "נציג ה.ב.ה." או "נציגות המשרד"	נציג או נציגות של ה.ב.ה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי ה.ב.ה.
"קב"ט המתחם" או "קצין הביטחון" או "הקב"ט"	קצין הביטחון אשר ימונה למתחם על ידי ה.ב.ה או מי שימונה על ידי ה.ב.ה כאחראי לבטחון המתחם.
"האתר" או המקרקעין" או "המתחם"	המקרקעין אשר בהם, דרכם מתחתם או מעליהם תבוצע העבודה וכן סביבתם הקרובה, לרבות כל מקרקעין אחרים שיועמדו לרשותו של היזם, אם יועמדו, לצורך ביצוע מטלותיו המוגדרות בהסכם ובכל מקום בו מבוצעות עבודות בהתאם להסכם זה.
"בעל תשתית"	גורם או גוף סטטוטורי האחראי בלעדית או יחד עם אחרים לתשתית או לתשתיות בתחום טיפולו, כגון: רשות מקומית (וכל גוף הפועל מטעמה או תחת הרשאה לפי או מכוח כל דין), חברת בזק, חברת חשמל לישראל, חברות טלוויזיה בכבלים או לוויין, חברה כלכלית, חברה עירונית, זכיינים האחראים על תשתיות מים וביוב, גז טבעי וכו' וכיוצא בזה לרבות נציגיהם המוסמכים של כל אלה.
"המבנה" או "המתחם"	מבנה בית המשפט אשר יבנה על המקרקעין כאמור בהסכם ההקמה, על כל חלקיו ומערכותיו, לרבות 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.
"הסכם זה" או "ההסכם"	הסכם ניהול תחזוקה זה וכן כל מסמכי המכרז כולל כל נספחיהם, בין שצורפו למסמכי המכרז בפועל ובין שלא צורפו בפועל, וכן כל מסמכי המכרז.
"התחייבויות היזם"	מלוא התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז והסכם זה.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"המועד הקובע" או "היום הקובע"	המועד שיקבע נציג הדיור הממשלתי כמועד שבו תתחיל חברת הניהול לבצע את השירותים במתחם.
"זכיין"	זכיין קפיטריה, זכיין חדר כושר וכל גורם אחר, ככל שיהיו כאלה, הנותן לה.ב.ה בתחומי המבנה שירותים כגון: שירותי מזנון ומכונות שירות.
"ועדת המכרזים"	ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי של קריות ממשלה ובתי משפט או כל וועדת מכרזים אחרת שתבוא במקומה כאחראית על המכרז או כאחראית על ביצוע חוזה זה.
"שטח חברת הניהול" או "שטחי חברת הניהול"	שטחים במבנה, אשר הוקצו לשימוש של חברת הניהול כברת רשות בלבד לצורך מתן שירותי הניהול למתחם, כמפורט בהסכם זה להלן.
"המפרט"	כל מסמך אשר יפרט את השירותים אשר יסופקו במסגרת הסכם זה.
"נותן שירותים" או "קבלן משנה"	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 בפקוח חברת הניהול כמפורט בהסכם זה להלן.
"שירותי התחזוקה"	כל העבודות המפורטות בהסכם ניהול ותחזוקה זה על נספחיו, לרבות מיכלול פעולות האחזקה, הניקיון, הגינון, ההדברה הדרושים, על מנת לאפשר שימוש נאות במתחם לשביעות רצונה של ה.ב.ה ועל מנת לשמור על המתחם במצב תקין וראוי לשימוש, הכל ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.
"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 על פי הסכם זה ו/או נספחיו.
"השירותים"	שירותי התחזוקה ושירותי הניהול.

ההגדרה

המונח

"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) - נוסח כתב ערבות.

נספח ד' (4) - נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול.

נספח ד' (5) - נספח השירותים / מיפרט השירותים.

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 על פי הוראות נספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם זה.

ככלל וככל שלא ייקבע אחרת על ידי ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי, שירותי האבטחה של הפרויקט יינתנו על ידי ומטעם ה.ב.ה ובאחריותה. אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 7 להלן.

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

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 כיוול 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 ה.ב.ה ו/או ה.ב.ה 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. ככל שמגבלות שהוטלו על-ידי ה.ב.ה לא יאפשרו ביצוע עבודה מתוכננת במועד מסוים, לא תחשב חברת הניהול כאחראית לעיכוב. יחד עם זאת, באחריות חברת הניהול להשלים את ביצוע העבודה במועד הסמוך הניתן. מודגש כי מגבלות שוטפות, הנובעות מפעילות רגילה של בית

המשפט, לא יהוו הצדקה לעיכוב בביצוע עבודות כלשהן.

2.7 התאמת שירותי התחזוקה לצרכי ה.ב.ה

ידוע לחברת הניהול כי הפעילות במתחם מתאפיינת בתנודות חריפות ובלתי ניתנות לחיזוי בשעות ובהיקף הפעילות, ועל חברת הניהול להתאים את פעילותה לצרכי הדיור הממשלתי וה.ב.ה, 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 על פי 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, ה.ב.ה, עובדיהם ומבקריהם.

2.8.2 חברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה כנגד הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה 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, על חשבונה ובאחריותה, 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 ה.ב.ה, נציגות ה.ב.ה ונציג הדיור הממשלתי, ירכז ויתאם את כל הפעילויות המתבצעות במתחם ובין כל הגורמים הפועלים בו וישתף פעולה עם נציגות ה.ב.ה והקב"ט. למען הסר ספק מובהר כי עלות העסקת אחראי התפעול ועלויות נלוות הכרוכות או קשורות בכך – תחול במלואה על חברת הניהול.

2.10 חברת הניהול תעסיק או תתקשר, באחריותה ועל חשבונה, עם כל הגורמים, אשר יבצעו את השירותים.

2.11 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.

2.12.1 שירותי התחזוקה יבוצעו על ידי עובדי חברת הניהול או נותני השירותים, אולם הניהול וההשגחה על מכלול שירותי התחזוקה וכן האחריות המלאה והכוללת לביצועם תחול על חברת הניהול. האחריות כאמור תהא כלפי ה.ב.ה וכלפי הדיור הממשלתי, כל אחד מהם ביחד וכולם לחוד. מובהר כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע את השירותים באמצעות עובדי חברת הניהול בכפוף לכך שיהיו בידיה ובידי עובדיה כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע אותם שירותים על פי כל דין וכי אלה יהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע השירותים על ידם. מודגש, כי בנסיבות המתוארות בסעיף 21.2 להסכם התחזוקה תהיה ה.ב.ה רשאית להורות כי שירותים אשר בוצעו על ידי חברת הניהול באמצעות עובדיה יבוצעו על ידי נותן שירותים בעל ניסיון בתחום. בכל מקרה, יבוצעו כל השירותים באמצעות בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק את מי שיש לו רישום כאמור או הינו בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין.

2.12.2 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 במפרט השירותים, ויעשה שימוש בצידוד, בחלקים ובחומרים מקוריים וחדשים העונים על תקנים ישראליים 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 המבנה ולא יורידו מערכו.

2.12.3 נציגות ה.ב.ה, הדיור הממשלתי או מי מטעמם רשאים, בכל עת, לבדוק את טיב וסוג החומרים והציוד שבהם נעשה שימוש בביצוע השירותים ואת הסידורים הכרוכים בביצוע השירותים וחברת הניהול תגרום לכך כי הדבר יתאפשר. קבעו נציגות ה.ב.ה (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 בצידוד ובחומרים כאמור ולא יופעלו הסידורים שנפסלו כאמור.

2.12.4 נציגות ה.ב.ה 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.

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

2.12.6 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 ה.ב.ה, הדיור הממשלתי או ה.ב.ה, וחברת הניהול תחתים כל נותן שירותים על ויתור וכתב שיפוי מתאים, בנוסח שיוסכם בין נציג הדיור הממשלתי לחברת הניהול.

2.12.7 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.

2.12.8 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.

2.12.9 נציגות ה.ב.ה 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 בהסכם זה להלן.

2.12.10 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 ה.ב.ה ו/או נציגות ה.ב.ה ו/או מי מטעמם 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 שייחתם עימו ו/או דרישה שלהם או מי מהם לחברת הניהול להפסיק את ההתקשרות בין חברת הניהול לבין נותן השירותים, מכל סיבה שהיא.

2.12.11 כמו כן, יכלול בהסכם עם נותן השירותים סעיף שלפיו הדיור הממשלתי רשאי, אך לא חייב, במקרה של הפסקת ההתקשרות עם חברת הניהול, להורות לנותן השירותים לחתום על הסכם דומה להסכם שנחתם בינו לבין חברת הניהול ישירות עם הגורם שינהל את התחזוקה במתחם במקום חברת הניהול ו/או ישירות מול ה.ב.ה 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 הפסקת ההתקשרות כאמור לעיל.

2.12.12 מובהר, כי התחייבויותיהם של נותני השירותים יהיו בחזקת התחייבויות כלפי צד ג', דהיינו ה.ב.ה והדיור הממשלתי.

2.12.13 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).

2.12.14 לא שילמה חברת הניהול במועד, למי מנותני השירותים ו/או לכל גורם שלישי שהוא המעניק שירותים במתחם, איזה מהתשלומים שעליה לשלם לידיהם על פי הסכם זה (ולא העלתה כלפיהם טענה בדבר זכאותה שלא לשלם את הסכומים לעיל או שהדיור הממשלתי דחה את הטענה שהעלתה בדבר הזכאות כאמור), ולא שילמה התשלומים כאמור לאחר שנציגות ה.ב.ה נתנה לה התראה של 21 ימים לעשות כן, יהיו רשאים הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, 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. הדיור הממשלתי וה.ב.ה יהיו רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם ליזם ו/או לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 25 להלן).

2.12.15 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 ה.ב.ה והדיור הממשלתי לספק את כל השירותים, ברציפות וכמפורט בהסכם זה ובנוסף שמורה לדיור הממשלתי הזכות לבחון ולדחות את טענותיה של חברת הניהול ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 2.12.15 להלן.

2.12.16 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראת הסעיף לעיל משום הסכם לטובת צד שלישי וכן מובהר בזה כי ה.ב.ה, הדיור הממשלתי ומי מטעמם לא יהיו אחראים לאיחורים בהעברת כספים מחברת הניהול לידי נותני השירותים וכי אלה לא יוכלו להעלות כלפי ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי 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.

2.12.17 כל מכרז או התקשרות, אשר תיעשה על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמה בקשר למתן השירותים בפרוייקט, תהיה כפופה לאישור הקב"ט ולהערוותיו בנושאי בטחון.

2.13 חברת הניהול לא תהיה אחראית לשירותי התחזוקה ו/או לביצוע שירותי התחזוקה, אשר לגביהם התקשר ה.ב.ה 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 על ידי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה (דוגמת ציוד חדר כושר) אלא אם אחזקתו תוטל על חברת הניהול, כאמור בסעיף 7 להלן (מובהר, כי כל עוד לא הורתה נציגות ה.ב.ה לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של הפריטים כאמור, או כל חלק מהם – לא תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בגינם).

2.14 במקרה, אשר בו "חברת הניהול" איננה היזם, כי אם חברה, אשר מונתה על ידי היזם לביצוע שירותי הניהול (ואשר אושרה על ידי 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" על פי הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד ומובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו כתוב "היזם" או "חברת הניהול" הכוונה לשניהם, ביחד ולחוד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לחברת הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 22.3 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 על פי הסכם זה.

2.15 חברת הניהול תגרום לכך שינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים לתיפעול כולל של המתחם, המערכות, המרכיבים והמתקנים שבמבנים לרבות אחזקה, ניקיון, גינון, הדברה, ציוד ומתקנים הקשורים באלה וכן כל ציוד אחר, אשר נרכש על ידי היזם ו/או חברת הניהול, והכל כמתאים למבני משרדים מן הדרגה הראשונה ובין היתר כמפורט בנספחים להסכם זה.

2.16 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ונספחיו, חברת הניהול תגרום לכך שיערכו (על חשבונה ובאחריותה) כל הבדיקות והעלויות הכרוכות בקבלת אישורים של בודקים מוסמכים והרשויות הנדרשות על פי דין לתקינות המבנה ו/או המערכות (דוגמת בודקי מעליות, אישור כיבוי אש, בדיקות איכות אוויר, בדיקות אלקטרומגנטיות וכדומה), בתדירות הנדרשת על פי דין או על מנת לוודא עמידה בתקנים וסטנדרטים מקובלים (לרבות ומבלי למצות בתחומי הגנת הסביבה).

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 ה.ב.ה, לרבות שילוט ולוח מודעות ותסדיר השילוט והפירסום על ידי המשתמשים הכל בכפוף להנחיות של נציגות ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי.

2.19 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 והתקינה 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.

2.20 העדר ניגוד עניינים

2.20.1 חברת הניהול וכל גוף קשור אליה יפעלו בנאמנות כלפי ה.ב.ה 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.

2.20.2 מבלי לפגוע בכלליות 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 יתקיים כל קשר עסקי, מכל מין וסוד שהוא, עם מי מבין הגורמים כאמור.

2.20.3 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.

2.20.4 אם ייוצרו קשרים עסקיים בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה ו/או כל גוף קשור אליה לבין צדדים שלישיים הקשורים למזמין ו/או לה.ב.ה 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 על ידי 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.

2.20.5 "**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.

2.21 שטחי חברת הניהול

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

2.21.2 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.

2.21.3 חברת הניהול לא תישא בהוצאות הכרוכות בשטחי חברת הניהול (ארנונה, צריכה מים, חשמל וכדומה), למעט תשלום בגין קו טלפון.

2.21.4 למען הסר ספק מובהר כי שטחי חברת הניהול ישמשו אותה אך ורק לצורך ביצוע השירותים לפי הסכם זה (והיא לא תהיה רשאית לעשות בהם שימוש לכל צורך אחר).

2.22 מיסים, אגרות וכיו"ב

2.22.1 חברת הניהול תשלם את כל המיסים, האגרות ויתר תשלומי החובה מכל מין וסוג, שוטפים או חד פעמיים, ולרבות אלה שיוטלו בעתיד ואינם קיימים במועד חתימת חוזה זה, אשר חלים ו/או יחולו בגין השירותים על פי חוזה זה ו/או הכרוכים בהם כגון מס הכנסה, מס מעסיקים, ביטוח לאומי, מע"מ, תשלומים בגין בדיקות כחוק של המבנה ומתקניו כדוגמת בדיקות רשות הכבאות, בדיקות מעליות, מערכות גילוי אש וכיבוי וכיו"ב.

2.22.2 הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או מי שאלה יורו עליו ישאו בתשלומים הכרוכים בחזקה ובשימוש שוטפים במבנה, שהינם תשלומי ארנונה עירונית ותשלומים בגין צריכת חשמל, מים, דלק, גז (ככל שיהיו) וטלפון בגין שימוש במבנה על ידי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או מי מטעמם.

2.22.3 בכל מקרה של מחלוקת בדבר הצד האחראי לתשלום, תובא המחלוקת להכרעת מנהל מינהל הדיור הממשלתי והכרעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים.

2.22.4 בתום כל שנה בתקופת ההפעלה וכן מיד עם דרישת הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, תמציא חברת הניהול לדיור הממשלתי ולה.ב.ה את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על חברת הניהול לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב על פי מסמכי המכרז ועד לאותו יום.

2.23 זהותה של חברת הניהול

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

2.23.2 החלפת חברת הניהול על ידי היזם

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

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

2.23.3 החלפת חברת הניהול לפי דרישת הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה.

2.23.3.1 לא מילאה חברת הניהול, לדעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה., אחר התחייבויותיה בקשר לשירותים או כל או חלק מהם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחיו, יהיה רשאים הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה. בכל עת להורות ליזם להתקשר לצורך ביצוע השירותים שזוהו הסכם זה 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.

2.23.3.2 בתוך 30 ימים ממועד הודעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה. הדורשת את החלפת חברת הניהול הקיימת, יתקשר היזם עם חברת ניהול חלופית, ויחול ההליך למינויה ואישורה של חברת הניהול, המתואר בהסכם ההקמה, בשינויים המחוייבים.

2.24 תחזוקת המתחם

2.24.1 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.

2.24.2 במסגרת השרותים תבצע חברת הניהול, בין היתר, את כל הפעולות המפורטות במפרט השירותים, נספח ד' (5) ותספק את כל הציוד, החומרים וכח האדם האמורים שם.

2.24.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, תתקן חברת הניהול גם כל אי התאמה, כמשמעותה בחוק המכר (דירות), התשל"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.

2.24.4 במשך כל תקופת ההתקשרות, תנהל חברת הניהול יומן עבודה לצורך מעקב אחר ביצוע השירותים כמפורט בנספח השירותים (להלן: "**יומן הפעילות**"). חברת הניהול תהא רשאית לנהל את השירותים באמצעות מערכת ממוחשבת.

יומן הפעילות ינוהל בשלושה עותקים ויכלול את כל הנתונים המפורטים בנספח ד' (5) להסכם זה.

2.24.5 חברת הניהול תמסור לדיור הממשלתי ולנציגות ה.ב.ה, 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**").

2.24.6 חברת הניהול תהיה אחראית לכך שבידי הדיור הממשלתי ונציגות ה.ב.ה ימצאו בכל עת עותקים מעודכנים של כל מסמכי העבודה. חברת הניהול תהיה האחראית לעדכן את מסמכי העבודה הרלוונטיים אצל הדיור הממשלתי ונציגות ה.ב.ה בכל מקרה שיחול בהם שינוי.

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

2.24.8 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.

2.24.9 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 כל פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

2.24.10 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.

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

2.25 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 ה.ב.ה למילוי כל הוראות הבטיחות. העלות הכרוכה בהעסקת אחראי הבטיחות תחול על חברת הניהול ותיחשב ככלולה ב"דמי הניהול" המשולמים לה.

2.26 קיום נוהלי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה

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

2.27 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.

2.28 הגנה בסייבר

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

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

3. התחייבויות ה.ב.ה

ה.ב.ה מסכימה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

3.1 לאפשר לעובדי חברת הניהול ולעובדים של נותני השירותים להיכנס לשטחים השונים במבנה לשם ביצוע השירותים, בשעות, בתנאים ועל-פי הנהלים שיאושרו על ידי ה.ב.ה. בכל מקרה, עובדי חברת הניהול או נותני השירותים או מי מטעמם שיומשו להיכנס לאיזורים שונים של המבנה, יאושרו על ידי הקב"ט מראש ובכתב, ועל פי הנחיותיו.

3.2 באזורים שיקבעו על ידי ה.ב.ה, מעת לעת, תורשה הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך ורק בליווי נציג ה.ב.ה.

3.3 להודיע לחברת הניהול או ישירות לנותן השירות הרלוונטי על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול, וה.ב.ה מתחייבת שלא לבצע את השירותים בעצמת או באמצעות אחרים כל עוד חברת הניהול תדאג לבצע את התחייבויותיה לפי התנאים שבהסכם זה.

3.4 לשלם ליזם את התמורה, כמפורט בסעיף 4 להלן, בשיעורים ובמועדים המפורטים בהסכם זה.

4. התמורה

4.1 התמורה לקיום מלוא התחייבויותיהם של היזם ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה, במלואן, במועדן ולשביעות רצון ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי, ולביצוע מלוא השירותים על פיו ו/או על-פי נספחיו, כלולה ב"תמורה הרבעונית" המשולמת ליזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה.

4.2 מודגש במפורש, כי כל הוצאה מעבר לתשלום "התמורה הרבעונית" כאמור טעונה אישור פרטני, מראש ובכתב של ה.ב.ה והחשב מטעמה וככל שיידרש - גם אישור של ועדת המכרזים. מודגש כי ללא קבלת האישורים כאמור מראש - לא תשולם הוצאה (מעבר לתמורה הרבעונית) על ידי הדיור הממשלתי או ה.ב.ה.

4.3 כללי

4.3.1 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.

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

4.3.3 מודגש בזה, שלא ישולם לחברת הניהול תשלום כלשהו בגין תקורה, עמלה, פיצוי או מימון (לרבות הוצאות מימון בגין תשלומים המשולמים על ידי לנותני השירותים ו/או לספקי תשתיות וצריכה למיניהם ו/או לכל צד שלישי שהוא לתקופה שעד מועד תשלומם על ידי ה.ב.ה) 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.

4.3.4 תשלומים נוספים

ה.ב.ה (או מי שהדיור הממשלתי יורה עליו) תשלם לחברת הניהול תשלומים נוספים כמפורט להלן:

4.3.4.1 בסעיף זה:

"שינוי" - 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 4.3.4.5 להלן.

4.3.4.2 תיקונים והחלפות בגין וונדליזם

(א) ה.ב.ה ישא בעלות הכרוכה בתיקונים והחלפות בגין וונדליזם, במגבלות ובתנאים המפורטים בנספח ד' (5), נספח השירותים (החלפת רכיבים שנפגעו במזיד / וונדליזם), מעבר לכמויות המפורטות שם.

(ב) התשלומים לפי סעיף זה ישולמו ליזם מדי רבעון, במצורף לתשלומי התמורה הרבעונית (כאמור להלן) ובאופן שבכל חשבון יפרט היזם את התיקונים וההחלפות בגין וונדליזם, החורגים מההיקפים המשולמים על ידו, אשר בגינם הוא זכאי לתשלום ובוצעו על ידו ברבעון החולף, ככל שהיו.

4.3.4.3 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 בגין נדרש שינוי באיזה מהרכיבים במבנה - יודיע היזם לנציגות ה.ב.ה על הדרישה ויפעל על-פי הנחיותיה של נציגות ה.ב.ה בעניין זה. הורתה נציגות ה.ב.ה על ביצוע שינוי כאמור – תישא ה.ב.ה (או מי שהדיור הממשלתי יורה עליו) בעלות הביצוע של השינוי.

(ב) התשלומים לפי סעיף זה ישולמו לחברת הניהול מדי רבעון, במצורף לתמורה הרבעונית המשולמת ליזם לפי הסכם ההקמה (נספח ג') ובאופן שבכל חשבון תפרט חברת הניהול את השינויים שביצעה בהתאם להוראות סעיף זה ואת תוספת התשלום בגינם בגין הרבעון החולף, ככל שהיו.

4.3.4.4 שינויים לפי בקשה של נציגות ה.ב.ה.

(א) ה.ב.ה תישא במלוא העלות בגין שינויים ו/או החלפות של רכיבים, אשר התבקשו על-ידי נציגות ה.ב.ה ואשר חברת הניהול עדיין לא נדרשת להחליפן בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחיו (למשל מהטעם שהם מספקים עדיין את התפוקות המתוכננות מהם (לפי המתואר בנספח השירותים, נספח ד'(5)) ו/או שאורך חייהם עדיין ארוך (לפי המתואר בסעיף 7 לנספח השירותים, נספח ד'(5))).

(ב) התשלומים לפי סעיף זה ישולמו ליזם מדי רבעון, מהתמורה הרבעונית (כאמור בסעיף 5 להלן) ובאופן שבכל חשבון תפרט חברת הניהול את השינויים שביצעה בהתאם להוראות סעיף זה במהלך הרבעון החולף, ככל שהיו.

4.3.4.5 כל אחת מהפעולות המנויות בסעיפים 4.3.4.2, 4.3.4.3 ו-4.3.4.4 תיקראנה בסעיף 4.3.4.5 זה להלן: **"העבודה הנוספת"**.

(א) "העלות" או "ערך המערכת" או "ערך המתקן" או "עלות העבודה" או כל מונח דומה (להלן, ביחד: **"העלות"**), כאמור בסעיפים 4.3.4.2, 4.3.4.3 ו-4.3.4.4, תחושב באופן האמור בנספח השירותים, נספח ד'(5).

(ב) למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, מודגש כי תנאי (נוסף) לביצוע איזה תשלום נוסף (דהיינו כל תשלום מעבר לתמורה הרבעונית) הינו **קבלת הזמנת עבודה נפרדת וספציפית לעבודה הנוספת, כשהיא חתומה על ידי החשב של ה.ב.ה, מראש ולפני ביצוע העבודה**. הזמנת העבודה, כאמור, תכלול את

כל התביעות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בעבודה הנוספת, לרבות תשלומי התחזוקה של העבודה הנוספת.

4.3.4.6 תשלום בגין תחזוקה של "עבודות נוספות"

בגין התחזוקה של ה"עבודות נוספות" (כהגדרתן בסעיף זה לעיל), יחולו ההוראות שלהלן:

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

i. בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת על ידי חברת הניהול - תשלם ה.ב.ה לחברת הניהול (בגין תחזוקה של רכיב זה) סך בשיעור הנקוב בעמודה "עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן" שבסעיף 1.27 (י) לנספח השירותים, נספח ד' (5).

ii. בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת על ידי הקבלן המבצע, אשר ביצע את העבודה גופה - ישלם היזם לקבלן המבצע את הסכומים שסוכמו עימו בגין התחזוקה בעת בחירתו לביצוע העבודה, ואילו ה.ב.ה תשלם ליזם את הסכום האמור, בתוספת 6% (שישה אחוזים).

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

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

5. תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה

- 5.1 התמורה הרבעונית תשולם ליזם במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם ההקמה, נספח ג'.
- 5.2 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיהם של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה לעדכון התמורה ו/או לקיזוז, פיצוי וכיו"ב על פי הסכם זה ו/או כל דין וכן אין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם לבטל את ההסכם ולהפסיק את ביצוע התשלומים על פיו.

5.3 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 על ידי היזם במסגרת התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז. ציוד כאמור – יתוחזק על ידי היזם במלואו וללא תמורה נוספת (פרט לתמורה הרבעונית) מובהר כי זכיון המסעדה יתחזק רק את הציוד שרכש 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 הזכיון. מודגש כי הכרעת נציג הדיור הממשלתי בכל הקשור לעניינים אלה תחייב את חברת הניהול וה.ב.ה ותהיה סופית.

5.4 תשלומים - כללי

- א. מס ערך מוסף יתווסף בכפוף להוראות כל דין, לתשלומים המגיעים לחברת הניהול מה.ב.ה 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 לה.ב.ה 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 מלנהל את פנקסי החשבוניות 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 על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי 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 היזם או חברת הניהול בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

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

6. החניון

- 6.1 הפעלת החניון והסדרי התנועה והחניה בו, יעשו על פי הוראות מסמכי המכרז ועל פי כל דין, כפי שיחול מעת לעת על הפעלת חניונים, ועל פי הוראות המזמין.
- 6.2 המורשים להשתמש בחניון יהיו עובדי ה.ב.ה, מוזמניה וכל גורם אחר עליו יורו המזמין ו/או ה.ב.ה, בלבד.
- 6.3 החניון יפעל ברציפות במשך כל ימי השנה ובמהלך כל שעות היממה, ולמעט ימי שבת, חג ומועדי ישראל, אלא אם הורה המזמין אחרת. היזם ינקוט באמצעים הנדרשים על מנת לאפשר, רק למורשים, כניסה ויציאה מהחניון בכל עת.
- 6.4 המזמין יהיה רשאי להורות על כל שינוי בסדרי הפעלת החניון, ובכלל זה כל שינוי בנוגע להסדרי התנועה והחניה, מועדי הפעלת החניון, שעות הפעלת החניון, המורשים לחנות בחניון וכד' והיזם יפעל בהתאם להוראותיו.
- 6.5 היזם ידאג להחזיק בכל ההיתרים והרשיונות הדרושים על פי כל דין לפעולת החניון וזאת במשך כל תקופת ההפעלה.
- 6.6 היזם יבצע את כל פעילויות התפעול, האחזקה והניקיון הנדרשים על מנת לשמור על החניון במצב תקין ואסתטי בכל עת.
- 6.7 למען הסר ספק מובהר, כי היזם ו/או כל מי מטעמו לא יהיו זכאים לכל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין החניון ו/או השימוש שיעשה בו.

6.8 הפעלת החניון תיעשה גם בהתאם להוראת התכ"מ שעניינה הסדרי חניה לאנשים עם מוגבלויות הבאים לקבל/לתת שירות במשרדי ממשלה, כפי שתהיה בתוקף מעת לעת וכן בהתאם לכל הוראות תכ"מ שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי.

7. שינוי בהיקף השירותים

- 7.1 נציגות ה.ב.ה, רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לשנות בהודעה בכתב של 45 ימים מראש את היקפם, את סוגם ואת כמותם של השירותים וכיוצא באלה, ואשר בביצועם חייבת חברת הניהול על פי הסכם זה, לתוספת או להפחתה. שינוי כאמור יחול לגבי המתחם כולו או חלקו, כפי שיקבע בהודעה שתימסר לחברת הניהול.
- 7.2 חברת הניהול תפעל בהתאם לדרישת נציגות ה.ב.ה 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 על ידי חברת הניהול ותאושר על ידי נציג הדיור הממשלתי ובתוספת של 6% (שישה אחוזים).
- 7.3 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.

8. שירותים נוספים - ביצוע עבודה שאינה כלולה בהגדרת השירותים

- 8.1 ה.ב.ה או נציג הדיור הממשלתי רשאים לבקש שירותים נוספים (בהסכם זה: "שירותים נוספים" או "שירותים מיוחדים") מעבר לאלה המפורטים ו/או שיפורטו במיפרט/ים, לרבות שירותים בקשר עם פעולות ה.ב.ה בשעות חריגות, רכישת ציוד, מכשירים, תכנה, שידרוג תוכנה, שירותים, העסקת יועצים, מומחים, מתכננים וכיוצא בזה שירותים או פעולות הקשורים לתפעול ולשימוש במבנה ובמתחם.
- 8.2 במסגרת השירותים המיוחדים כאמור, ולפי דרישת הגוף המזמין (ה.ב.ה / נציג הדיור הממשלתי) תבצע חברת הניהול ותנהל גם עבודות של שיפורים והתאמות בכל שטח במבנה כפי שיתבקש כאמור. עוד ובנוסף תהיה נציגות ה.ב.ה רשאית להורות לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של פריטים, אשר נרכשו על ידי ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי ישירות, דוגמת מחשבים, טלפונים וכדומה. מובהר, כי כל עוד לא הורתה נציגות ה.ב.ה לחברת

הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של הפריטים כאמור, או כל חלק מהם – לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תמורה בגינם.

8.3 בתמורה לביצוע שירותים נוספים במתחם ישולם לחברת הניהול סכום השווה לעלות הישירה בפועל ששולמה על ידי חברת הניהול לספק השירותים המיוחדים (ואשר אושרה על ידי ה.ב.ה מראש) בתוספת דמי ניהול בשיעור של 3% (שלושה אחוזים) על העלות הישירה כאמור וזאת אם השירותים הנוספים בוצעו על ידי עובדי חברת הניהול או נותני השירותים של הבנין ובתוספת דמי ניהול של 6% (ששה אחוז) על העלות הישירה כאמור וזאת אם השירותים הנוספים בוצעו על ידי קבלנים שאינם נותני שירותים קבועים במבנה. עוד מובהר כי במקרה שהשירותים הנוספים כוללים "עבודה נוספת" כאמור בסעיף 4.3.4 4.3.3 – תהיינה הוראות סעיף 4.3.4 4.3.3 עדיפות וגוברות על האמור בסעיף 8.3 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 על ידי הצוות הקבוע הפועל במתחם, לא תשולם כל תמורה נוספת בגין השירותים כאמור (וגם לא דמי ניהול בגינם).

8.4 שירותים נוספים כאמור יבוצעו על ידי 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 על ידי ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי ו/או נותני שירותים אחרים שיקבע הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, אולם מודגש כי היזם יהיה זכאי לתשלום הנוסף שישולם לנותן השירותים בפועל בגין השירותים הנוספים, ככל שישולם (ואשר יקבע על פי המנגנונים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן) ובתוספת דמי הניהול הנקובים בסעיף 8.3 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.

8.5 מודגש בזה, כי ה.ב.ה רשאית לשלם הוצאות ממין האמור לעיל אך ורק אם בידיה התחייבות חשבת מאושרת ולכן, לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר ה.ב.ה ו/או נציגות ה.ב.ה יציגו בפני חברת הניהול התחייבות חשבת מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

9. שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים

- 9.1 ה.ב.ה רשאית 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 ה.ב.ה על פי חוזה זה במקרה של הפרה מצד חברת הניהול.
- 9.2 חברת הניהול תיתן אפשרויות פעולה נאותה, לכל קבלן, ספק וכל בעל מקצוע אחר המועסק על ידי ה.ב.ה וכן לעובדיהם, בכל מקום שידרש לדעת ה.ב.ה, וכן תשתף פעולה איתם, ותקיים במלואם את כל הנחיות נציגות ה.ב.ה, אשר תנתנה בקשר עם תאום פעולותיה עם פעולותיהם של גורמים אחרים כאמור.

10. היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה

- 10.1 לקראת האכלוס, בפרק זמן של כ-3 חודשים ועד לאכלוס מלא של המבנה, תסייע חברת הניהול, ככל שידרש, לדיור הממשלתי ולה.ב.ה 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 ה.ב.ה 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 על פי הנחיות נציג הדיור הממשלתי וה.ב.ה.
- 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 ה.ב.ה 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 ה.ב.ה בסמוך לתחילת האכלוס, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

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

ח. תערוך התקשרויות עם נותני שירותים בתחומים הנדרשים לביצוע השירותים נשוא הסכם זה.

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

10.3 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לענין תכניות עדות ותיקי מתקן כאמור בנספח השירותים, נספח ד' (5). במקרה של הפחתת או הוספת שירותי תחזוקה לא ישתנה סכום דמי הניהול והחזר או הפחתת ההוצאות עבור השירות יהיה על פי עלות השירות בלבד.

10.4 אין בהליך האכלוס כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לאספקה מלאה של שירותי התחזוקה החל מתחילת תקופת ההפעלה של כל חלק במבנה. על אף האמור, יהיה רשאי הדיור הממשלתי, על פי פניית חברת הניהול בכתב או לפי שיקול דעתו הבלעדי, להפחית את היקף שירותי 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.

11. תקופת ההסכם

תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה תחל עם השלמת הקמתו של המבנה ומסירתו לידי הדיור הממשלתי (לאחר שהוצאה לגביו תעודת השלמה, כאמור בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז) ותסתיים בתום 22.5 שנים (עשרים ושתיים שנים ושישה חודשים) (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 לפני קבלת תעודת השלמה וזאת כדי להבטיח כי במועד הוצאת תעודת השלמה והעמדתו של המתחם לשימוש ה.ב.ה יהיה המתחם וכל המערכות שהותקנו בו תקינים וראויים לשימוש.

12. ערבות

12.1 להבטחת קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה וכן להבטחת קיום התחייבויותיו של היזם על פיי הסכם ההקמה (ובפרט התחייבויות שנועדו להתקיים לאחר השלמת הקמתו של המבנה), ימציאו היזם ו/או חברת הניהול לידי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה (ביחד ולחוד) ערבות בנקאית אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס בערבות יהיה "מדד הבסיס – מחירים לצרכן" כהגדרתו בהסכם ההקמה), בסכומים המפורטים להלן ובנוסף נספח ד' (3).

- שנה 1-7 - 350,000 ₪ (ובמילים: שלוש מאות חמישים אלף שקלים חדשים).

- שנה 8-14 - 700,000 ₪ (ובמילים: שבע מאות אלף שקלים חדשים).

- שנה 14-22 (עד תום תקופת ההתקשרות ובתוספת שנה אחת) - 1,000,000 ₪ (ובמילים: מליון שקלים חדשים).

לכל סכומי הערבויות הנקובים לעיל - יתווסף מע"מ.

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

12.3 הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, לפי שיקול דעתם הבלעדי רשאים לדרוש מאת חברת הניהול להאריך את תוקפן של איזה מהערבויות הנקובות לעיל, מעבר לתקופות המוגדרות בסעיף 12.1 דלעיל ועד להשלמת מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז ומסירת אסמכתאות על כך, לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה.

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

- 12.5 בנוסף מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.4 דלעיל, בקרות אחד מהמקרים האמורים בסעיף 12.4 וכן במקרה אשר בו לא המציא היזם ערבות חדשה כאמור בסעיף 12.8 להלן **ועל אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**, יהיו הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי 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.
- 12.6 הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה רשאים להציג כל אחת מהערבויות דלעיל ולדרוש את פרעון, בכל מקרה אשר בו, לפי שיקול דעתו המוחלט של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, הפרה חברת הניהול אחת או יותר מהתחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 12.7 אישורו של הדיור הממשלתי או ה.ב.ה להצגת ערבות לפרעון, ישמש כראיה לעניין זה כי הערבות הוצגה כדין.
- 12.8 דרשו הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה פרעון של איזה מהערבויות, ימציאו היזם ו/או חברת הניהול ערבות חדשה בגובה הסכום שנפרע ובאותם תנאים שנכללו בערבות שמומשה.
- 12.9 כבטחון נוסף לקיום כל התחייבויותיהם של היזם ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה ישמשו התשלומים השונים שעל הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה.
- 12.10 עוד ובנוסף, כל התשלומים שנועדו לתשלום ליזם ולחברת הניהול ב- 2 הרבעונים האחרונים של תקופת התחזוקה, כולל 2 תשלומים אחרונים מלאים של התמורה הרבעונית במלואה (גם אם נועדו לתשלום קודם לכן), למעט סך של 82,500 ₪, בתוספת הפרשים לשכר המינימום (כהגדרתו של מונח זה בהסכם ההקמה) ומע"מ, יוותרו בידי הדיור הממשלתי וישמשו, בין היתר, כבטחון למילוי התחייבויותיה של חברת הניהול על פי 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/ה.ב.ה ליזם את הסכום שנותר בידי על פי סעיף זה.
- אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם (לרבות לחברת הניהול) על פי מסמכי המכרז.
- זכויות הדיור הממשלתי וה.ב.ה 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.

12.11 מתן הערבות דלעיל אינו פוטר את היזם ו/או חברת הניהול ממילוי כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי ה.ב.ה. 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 ה.ב.ה. מניעה לממש כל סעד ותרופה נוספים ו/או אחרים על-פי הסכם זה או על-פי דין.

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

13. העסקת עובדים על ידי חברת הניהול ונותני השירותים

13.1 **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 תשלומם 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 ה.ב.ה. ו/או כעובדי הדיור הממשלתי ולא תחול על ה.ב.ה. ו/או על הדיור הממשלתי אחריות כלשהי כלפיהם.

13.2 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 ה.ב.ה. 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.

- 13.3 בקיום התחייבויותיה על פי 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 על פי חוזה זה ויתר מסמכי המכרז. שילמו הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה או מי מטעמם סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה, תשפה חברת הניהול את הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או מי מטעמם, לפי הענין, מיד עם דרישתם הראשונה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.
- 13.4 חברת הניהול תשא בעצמה בכל תשלומי החובה, או תהיה אחראית לכך שישולמו על פי כל דין, החלים בקשר עם העסקת כל אדם בין על ידה ובין על ידי מי מטעמה בקשר עם השירותים.
- 13.5 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 ה.ב.ה בכל סכום, אשר שילם הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, 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.
- 13.6 הדיור הממשלתי וה.ב.ה מחויבים, 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 מס' 7.11.3 שעניינה "הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והנקיון" (להלן: "הוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים").
- 13.7 על חברת הניהול לגרום לכך שבכל התקשרות עם נותני שירותים / קבלני משנה לביצוע שירותי נקיון או שמירה (אם יסופקו באמצעותה שירותי שמירה כלשהם), ייכללו בחוזה סעיפים כאמור בהוראות התכ"מ הנזכרות כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי וכן כי כל ההוראות כאמור יקוימו, בפועל, על ידי נותני השירותים. מדינת ישראל, הדיור הממשלתי וה.ב.ה יצוינו כמוטבים הזכאים לאכוף כלפי נותן השירותים / קבלן המשנה את ההוראות בכדי לוודא שזכויות עובדי קבלני השירותים האמורים, אינן מקופחות.
- 13.8 עוד מתחייבת חברת הניהול כי נותני השירותים / קבלני המשנה בתחומים האמורים לעיל יעמדו בכל תנאי הסף להשתתפות במכרזים בתחומים אלה על פי הוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים וימציאו את כל המסמכים המפורטים בה לצורך עריכת התקשרות כאמור.

13.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבת חברת הניהול כי כל הוראות הסעיפים 13.22 - 13.11 להלן יחולו כלפי כל העובדים המועסקים בתחומי השמירה, האבטחה (ככל שאלה יועסקו על ידי חברת הניהול או נותן שירותים מטעמה) והנקיון, בין אם אלה מועסקים ישירות על ידה (ומובהר, כי על פי הוראות הסכם זה חל איסור על חברת הניהול להעסיק עובדים כאמור בביצוע השירותים במתחם) ובין אם אלה מועסקים על ידי נותן שירותים שעושה התקשרה חברת הניהול, כמפורט בהסכם זה. בהתאמה, בכל מקום בסעיפים 13.22 - 13.11 להלן, אשר בהם קיימת התחייבות ל"חברת הניהול" תחול ההתחייבות כאמור על חברת הניהול בכל הנוגע לעובדיה וככל שהעובדים בתחומים האמורים יועסקו על ידי נותן שירותים – תהיה חברת הניהול אחראית לכך שנותן השירותים יקיים אחר כל ההתחייבויות האמורות (מובהר כי ככל ששירותי השמירה לא יוענקו על ידי חברת הניהול או נותן שירותים מטעמה - לא יחולו ההתחייבויות האמורות בקשר לעובדים אלה על חברת הניהול).

13.10 כמו כן, מתחייבת חברת הניהול כל התקשרות עם נותן שירותים תכלול התחייבות של נותן השירותים לקיים אחר כל הוראות התכ"מ שעניין העסקת עובדים, כפי שתהינה 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.

13.11 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 על ידי נותני השירותים הרלוונטיים לעובדיהם לא יפחת מעלות השכר מעלות השכר המינימאלית הנקבעת על ידי שר הכלכלה או מי מטעמו או המחייבת את משרדי הממשלה לגבי עובדים מסוג זה (ככל שקיימת עלות שכר מחייבת לעובדים הרלוונטיים) כפי שתהיה מעת לעת. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטול המידי.

13.12 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 לביטול המידי.

אם תבקש חברת הניהול להיטיב עם עובדיה יותר מהקבוע בהסכם זה ונספחיו, היא רשאית על פי שיקול דעתה בלבד לעשות כן ובלבד שתישא בכל עלות נוספת שתידרש.

13.13 חברת הניהול תמסור לכל עובד על פי חוזה זה, תלוש שכר חודשי בהתאם לתיקון מס' 24 לחוק הגנת השכר, התשי"ח – 1958. אם נמנע עובד מלאסוף את תלוש השכר שלו בפרק זמן של 30 ימים, תשלח לו אותו חברת הניהול בדואר מייד לאחר המועד האמור.

13.14 חברת הניהול תמציא לכל עובדיה הודעה לפי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"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.

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

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

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

13.16.2 על אף האמור בצו ההרחבה (ובעיקר בסעיף 6.ד. לצו) שיעור ההפרשות 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
7.5%	6.5%	8.33%	22.33%

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

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

13.17.1 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.

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

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

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

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

הפרשות כאמור יהיו כדלקמן :

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

13.19 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%

13.20 חברת הניהול מתחייבת, לא יאוחר מ-60 ימים ממועד החתימה על ההסכם, להעביר ל"גוף מוסדי" ול"מוצר הפנסיוני" [כמשמעותם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק ביעוץ פנסיוני ובשיווק פנסיוני), התשס"ה – 2005] (אחד או יותר), שאליו מפקידה חברת הניהול את התשלומים הפנסיוניים עבור העובד (בסעיף זה - "הקופה") רשימה הכוללת את הפרטים הבאים:

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

13.20.2 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.

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

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

13.20.5 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.

13.20.6 ההוראות דלעיל יעוגנו ויפורטו בהודעה לעובד כמפורט בסעיף 13.14 דלעיל.

13.21 כללי הצמדה

13.21.1 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 (ככל שיהיה) והנקיון, לפי העניין.

13.21.2 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.

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

13.21.4 חברת הניהול מתחייבת לעדכן את ה.ב.ה באופן מיידי על כל התראה מנהלית שתקבל (היא או נותן שירותים מטעמה) מהממונה בגין הפרה של חוקי העבודה המפורטים בנספח ב' להוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים, דהיינו רשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב – 2011, ותדווח לדיור הממשלתי ולנציגות ה.ב.ה על אופן תיקון ההפרה שנמצאה.

13.21.5 חברת הניהול מתחייבת (היא וכל נותני השירותים מטעמה) 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 לביטול המידי.

13.21.6 במסגרת הביקורת תידרש חברת הניהול להמציא, בין היתר (לגביה ולגבי נותני השירותים מטעמה), 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 לביטול המידי.

13.21.7 במקרים שבהם נמצאה הפרה של זכויות עובדים, יועברו כל הממצאים בכתב לחברת הניהול והעתקים יועברו לה.ב.ה 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 שהדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה החליטו על הפסקת ההתקשרות נשוא הסכם זה, לא יהיה משום ויתור כלשהו על טענה או על תביעה למיצוי מלוא זכויות ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה על פי תנאי ההתקשרות וכל דין.

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

13.21.9 חברת הניהול מתחייבת לדווח לדיוור הממשלתי, לנציגות ה.ב.ה. ולה.ב.ה אם נשלל ממנה הרישיון הקבוע בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו – 1996.

13.21.10 חברת הניהול מתחייבת כי לצורך ביצוע העבודות נשוא ההסכם, לא יועסקו (על ידה ו/או על ידי נותני שירותים מטעמה) עובדים זרים על ידה בין במישרין ובין בעקיפין, וכן ידועים לה הצעדים שיינקטו נגדה במקרה שתפר סעיף זה, כמפורט בהוראת תכ"מ 7.12.9 - עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה.

13.21.11 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 ה.ב.ה בדבר פגיעה בזכויותיו על ידי חברת הניהול. בנוסף, תידרש חברת הניהול לצרף הודעה כאמור, מדי שנה, בתלוש המשכורת של חודש ינואר לכלל עובדיה הנותנים שירות במתחם.

13.21.12 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 מצוינות לעובדי קבלן", כפי שתהיה בתוקף מעת לעת. יובהר, כי חברת הניהול מתחייב לשלם בכל שנה את הסכום הכולל במלואו.

13.21.12.1 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.

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

13.22.1 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.

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

13.22.3 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 ה.ב.ה שניתנה לעובד המדינה.

13.23 על חברת הניהול לכלול ולוודא והיא מתחייבת שבכל ההסכמים של חברת הניהול עם קבלני משנה ו/או נותני שירותים שונים בתחומי האבטחה והשמירה (ככל שתתקשר עם קבלן בתחומים אלה) והנקיון ייכללו תנאים דומים לתנאים המפורטים בסעיף 13 זה לעיל ולהלן, המבטיחים שמירה על זכויות עובדי חברת הניהול והמאפשרים ה.ב.ה ו/או לנציגות ה.ב.ה ו/או לדיור הממשלתי קבלת מלוא המידע לצורך פיקוח על שמירת זכויות העובדים גם של נותני השירותים ו/או קבלני המשנה.

13.24 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), התשי"ט – 1949.

חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א – 1951.

חוק חופשה שנתית, התשי"א – 1951.

חוק החניכות, התשי"ג – 1953.

חוק עבודת הנוער, התשי"ג – 1953.

חוק עבודת נשים, התשי"ד – 1954.

- חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד – 1954.
- חוק הגנת השכר, התשי"ח – 1958.
- חוק שירות התעסוקה, התשי"ט – 1959.
- חוק שירות עבודה בשעת חירום, התשכ"ז – 1967.
- חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה – 1995.
- חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז – 1957.
- חוק שכר מינימום, התשמ"ז – 1987.
- חוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, התשמ"ח – 1988.
- חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין), התשנ"א – 1991.
- חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו – 1996.
- פרק ד' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998.
- סעיף 8 לחוק למניעת הטרדה מינית, התשנ"ח – 1998.
- חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, התשס"א – 2001.
- סעיף 29 לחוק מידע גנטי, התשס"א – 2000.
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב – 2002.
- חוק הגנה על עובדים בשעת חירום, התשס"ו – 2006.
- סעיף 5א לחוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין), התשנ"ז – 1997.
- 13.25 שמורה לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה 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 ה.ב.ה 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.

13.26 חויבו ה.ב.ה. 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 ה.ב.ה. והדיור הממשלתי ומי מטעמם, עם דרישתם הראשונה, בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.

14. מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי

14.1 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.

14.2 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לדיור הממשלתי או לה.ב.ה. 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.

14.3 הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. 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.

15. רשיונות כניסה והרחקת עובדים

15.1 חברת הניהול תמלא כל דרישה מטעם הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה. להרחיק מהמתחם כל אדם המועסק על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם, אם לדעת הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה., 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 ה.ב.ה. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור – לא תחזור חברת הניהול להעסיקו, בין במישרין ובין בעקיפין, במתחם.

15.2 הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה. 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 ה.ב.ה. – והדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. יסדירו את ענייני הכניסה למתחם לפי רשיונות כניסה, כפי שימצאו לנכון.

15.3 כל רשיון כניסה לפי האמור לעיל יהיה רכושו של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. וחברת הניהול מתחייבת להחזירו לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה., 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 ה.ב.ה. ידרשו את החזרתו. כן מתחייבת חברת הניהול שהשימוש ברשיונות הכניסה יהיה מוגבל אך ורק לכניסה למתחם לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה.

15.4 אדם שלא ניתן לו רשיון כניסה לפי האמור לעיל, או אדם שהדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. דרשו את החזרת רשיון הכניסה שלו – אחראית חברת הניהול להרחקתו מהמתחם.

16. בטחון

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

- 16.4 מובהר, כי אין בסמכויות ה.ב.ה בנושא הבטחון ו/או בסמכויות של קב"ט המתחם כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן כדי להטיל על הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או מי מטעמם 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 הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או מי מטעמם.
- 16.5 למען הסר ספק מובהר כי האמור לעיל בא בנוסף וכשלמה להוראות בנושא בטחון שביתר מסמכי המכרז ואינו גורע מהם.

17. דיווח

- 17.1 חברת הניהול תמסור לנציג הדיור הממשלתי ולנציגות ה.ב.ה את כל הדיווחים התקופתיים והאחרים על פי פירוט, במועדים ובאופן כפי שיידרש על ידי נציגות ה.ב.ה או נציג הדיור הממשלתי.
- 17.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות ה.ב.ה, 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.
- 17.3 חברת הניהול תמסור לנציגות ה.ב.ה ולנציג הדיור הממשלתי, עם דרישתם הראשונה, כל נתון, מידע, מסמך או כל דבר אחר בקשר עם השירותים.

18. מניעת הפרעות, אחריות וביטוח

- 18.1 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.

18.2 חברת הניהול תהא אחראית, באופן מלא ובלעדי, לכל נזק, לגוף או לרכוש, קלקול או הוצאה שתיגרם לה.ב.ה, לדיור 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. חברת הניהול תשפה את הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה מיד עם דרישתם הראשונה בכל סכום שיחוייבו ו/או ישאו בו בקשר לאמור בסעיף זה, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה.

18.3 אישרו הדיור הממשלתי או ה.ב.ה או מי מטעמו תכניות או מסמכים אחרים, הקשורים במתחם ו/או בשירותים, אשר הוכנו על ידי הדיור הממשלתי ה.ב.ה ו/או חברת הניהול או מי מטעמם או שמי מהם דרש מחברת הניהול להכין, ו/או הפעיל הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה 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, והדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה לא ישאו באחריות כלשהי בגין הנחיות או דרישות אלה.

18.4 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 ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי ו/או כל צד שלישי אחר בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להם בקשר עם מחדל או מעשה כאמור.

18.5 בכל מקרה שתוגש נגד ה.ב.ה ו/או הדיור 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 החיובים 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 ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו למי מהם כתוצאה מהליכים כאמור.

18.6 לא תיקנה חברת הניהול נזק ו/או קלקול כאמור בסעיף 18 זה דלעיל לאלתר או בפרק זמן סביר אחר שנקבע על ידי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה אם נקבע ו/או לא שילמה כל הוצאה ו/או פיצוי כאמור שם, תהא ה.ב.ה 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. ה.ב.ה רשאית לפרוע את חובה של חברת הניהול מכח האמור לעיל (לרבות דמי הטיפול) מתוך הערבות האמורה בסעיף 12 דלעיל ו/או לקזז את החוב מתוך סכומים שיגיעו לחברת הניהול מאת ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי.

סעיף הביטוח יושלם במועד מאוחר יותר.

19. הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים

19.1 חברת הניהול מתחייבת לקיים את כל הדרישות של קב"ט המתחם לגבי כל חלק מן השירותים שיבוצעו במתחם לרבות בטחון ואבטחה, במידה וידרשו, וזאת בתוך המבנה ומחוצה לו, בהתאם לאמור להלן:

19.1.1 עובדי חברת הניהול, נותני השירותים עובדיהם ונציגיהם וכל מי מטעמם יאושרו בכתב על ידי ה.ב.ה לאחר הליך אישור שיקבע על ידי ה.ב.ה ו/או נציג הדיור הממשלתי וכן בדיקה הכוללת מילוי טפסים לפי ראות עיני 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.

19.1.2 ה.ב.ה 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.

- 19.1.3 הופסקה העבודה כאמור, ה.ב.ה לא תהיה חייבת 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 ה.ב.ה. ו/או הדיור הממשלתי בגין כל פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שה.ב.ה. ו/או הדיור הממשלתי יידרשו לשלם בעקבות תביעה או דרישה כלשהי הנובעת מתביעה או דרישה לפיצוי כאמור.
- 19.1.4 חברת הניהול תודיע מראש לעובדיה ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם מותנים באישור ביטחוני ובאישור כאמור לעיל.
- 19.2 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).
- 19.3 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.
- 19.4 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.
- 19.5 חברת הניהול תדאג לכך שעובדיה ילבשו, בזמן שהייתם במתחם ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים, ויצויידו בתגים רשמיים הנושאים את תמונתם ופרטיהם האישיים.
- 19.6 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.
- 19.7 עובדים מטעם חברת הניהול ו/או מטעם נותני השירותים יכנסו למבנה וישהו בו אך ורק:
- 19.7.1 לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי מנהל המתחם ו/או ביצוע עבודה;

19.7.2 לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה ;

19.7.3 באזור הספציפי בו נדרשת העבודה.

19.8 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט המתחם. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הוא תנאי מתלה לביצוע תפקידה של חברת הניהול, נותני השירותים או כל גורם מטעמם.

19.9 חברת הניהול אחראית לרישום ותיעוד העובדים, ובאחריותה לוודא קיום הנחיה זו במלואה לגבי כל עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם.

19.10 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים להשתתף בתדריכים ובתרגולים בהתאם לדרישות קב"ט המתחם, בין אם לפני תחילת העבודה ובין במהלך ביצועה.

20. מסירת המתחם והמתקנים

20.1 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 וה.ב.ה, כשהם תקינים, מתוחזקים ופועלים כנדרש בחוזה זה ובנספח השירותים, נספח ד' (5), ובכל מקרה לא פחות מההספקים והאיכויות המתוארים בסעיף 6.2 לאותו נספח (ובכלל זאת כאשר לא קיימים בציוד ובמתקנים "שינויים לעומת המקור המחייבים החלפה", כאמור בסעיף 6.2 הנ"ל).

20.2 במועד תום ההתקשרות יהיו המבנה והמתחם כולו על כל מרכיביו, פנויים מחברת הניהול ומכל אדם שקשור לחברת הניהול ו/או הפועלים מטעמה, למעט עובדי חברת הניהול ככל שהדיור הממשלתי בחר להעסיקם כמפורט בנספח השירותים, נספח ד' (5) להסכם זה.

20.3 לא מסרה חברת הניהול למזמין את המתחם כנדרש ובכלל זה אם מצב המבנה והמערכות אינו תואם את הנדרש בנספח השירותים, נספח ד' (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 לדיור הממשלתי עקב הפרה זו של ההסכם, תשלם חברת הניהול לדיור הממשלתי, סך השווה ל- 30,000 ₪ (ובמילים: שלושים אלף שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור בפינוי 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 הדיור 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**.

20.4 המרת חיובי היזם למועד תום ההתקשרות בתשלום כספי

על אף האמור בסעיף 20 זה לעיל ובנספח השירותים, יהיה רשאי הדיור 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 בחוזה התחזוקה) וחלף זאת להמיר את חיוביה של חברת הניהול, כולם או חלקם, בתשלום כספי מאת חברת הניהול לדיור הממשלתי, שערכו יקבע על פי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי. במקרה כאמור, יהיה על חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי את שווי החיוב כפי שקבע הדיור הממשלתי, ולחילופין יהיה רשאי הדיור 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 ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי כאמור בסעיף 23.23 להלן.

20.5 חפיפה עם חברה חילונית בתום תקופת ההתקשרות

עם תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, מתחייבת חברת הניהול להדריך את חברת הניהול שתבוא במקומה ו/או כל גוף חילופי אחר, זאת במשך תקופה ובנוהל המפורט בנספח ד(5). בנוסף לאמור בנספח השירותים (נספח ד(5)), ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים במתחם כאמור בהסכם זה על נספחיו. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבוניות באופן מסודר לחברה החילונית יהווה גם תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של חברת הניהול, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי.

21.1 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).

21.2 החלפת חברת הניהול או נותן שירותים:

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.24 דלעיל, הרי שבמקרה, אשר בו לא מילאה חברת הניהול, לדעת הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, 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 ה.ב.ה רשאים להורות ליזם להחליף את חברת הניהול ואם היזם משמש כעצמו כחברת הניהול – יהיו הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה רשאים להורות ליזם להתקשר עם חברת ניהול לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה רשאים להורות ליזם ו/או לחברת הניהול להחליף את הקבלן המבצע את השירותים שאינם מבוצעים כנדרש ולהחליפו בקבלן אחר, אשר יאושר על ידי הדיור הממשלתי מראש. מודגש במפורש כי היזם ו/או חברת הניהול, לפי העניין, יהיו חייבים לקיים אחר הוראותיו של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה כמתואר לעיל והם מתחייבים לשתף פעולה עם הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ולפעול כאמור באופן מידי עד לקבלת אישור הדיור הממשלתי לזהותה של חברת הניהול ו/או הקבלן המבצע החילופיים. עוד מודגש כי אין בהוראות הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה 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 ה.ב.ה, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה) עד למועד קיום ההתחייבויות כאמור.

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

21.3.1 חברת הניהול אינה ממלאת אחר הוראות ה.ב.ה או 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 ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי.

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

21.3.3 ניתן נגד חברת הניהול צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים לחלק מהותי של רכוש, 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).

21.3.4 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, ובלבד שעיקול/פעולה כאמור לא בוטל/הוסר תוך 30 ימים.

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

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

21.3.7 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 מהמועד שנדרשה לעשות כן.

- 21.3.8 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 ה.ב.ה או הדיור הממשלתי) בקשר לכך.
- 21.3.9 בכל מקרה שחברת הניהול הפרה הסכם זה בהפרה לא יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר.
- 21.4 ככלל, במקרה של הפרה – יעדיף הדיור הממשלתי לפעול בהתאם להוראות סעיף 21.2 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.
- 21.5 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.
- 21.6 במקרה של ביטול ההסכם יחולו על חברת הניהול התחייבויותיה למועד תום תקופת ההתקשרות, בשינויים המחויבים, כמפורט, בין היתר, בסעיף 20 לעיל ובנספח השירותים, נספח ד' (5). מובהר, כי חברת הניהול איננה זכאית לכל תשלום בגין ביצוע התחייבויותיה הנ"ל.
- 21.7 במקרה של ביטול כאמור, תשלם ה.ב.ה לחברת הניהול את התשלומים בגין שירותי התחזוקה עד למועד הביטול או עד למועד הפסקת מתן השירותים לפי סעיף 21.5 דלעיל, כאשר מהם יקוזו ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי כל פיצוי המגיע לה.ב.ה ו/או לדיור הממשלתי בגין הפרתו של ההסכם ו/או ביטולו וכן את הנזקים וההוצאות שנגרמו ו/או הצפויים להיגרם לה.ב.ה ו/או לדיור הממשלתי וכן יקוזו מהם כל סכום אחר שהיזם ו/או חברת הניהול חייבים בו כלפי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

21.8 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 21.7 לעיל ומחובתו לפצות ולשפות את הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה 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 ו/או חברת הניהול לבצע אלמלא בוטל הסכם ניהול התחזוקה ולרבות התחייבויותיו של היזם בתקופת הבדק) וכן בכל יתר העלויות בגין שירותים ופעולות אשר היה על חברת הניהול ו/או היזם לבצע לפי הסכם זה (אלמלא בוטל) עד תום תקופת ההתקשרות ועד ביצוע התשלום האחרון של התמורה הרבעונית, כפי שיעלו לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה 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 למזמין איזה מהתשלומים כאמור במלואו ובמועדו, אזי על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, יהיה הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לקזז תשלומים כאמור מכל תשלום אחר המגיע ליזם ו/או לחברת הניהול **(לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה ולמרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז).**

21.9 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.

21.10 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.

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

21.12 ביטול חלקי

21.12.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה אשר בו לא עמדה חברת הניהול בחלק מהתחייבויותיה להענקת השירותים לפי הסכם זה, רשאים הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, לפי שיקול דעתם המוחלט, לבטל את ההתקשרות עם חברת הניהול לגבי חלק מהשירותים, כפי שיקבע על ידי ה.ב.ה באישור הדיור הממשלתי (להלן: **"ביטול חלקי"**), כאשר חברת הניהול תמשיך לספק לה.ב.ה את יתרת השירותים.

21.12.2 מובהר, כי ביטול חלקי כאמור יחול לגבי אותו חלק בשירותים הניתן במבנה כולו (ולא בחלק מהמבנה).

21.12.3 הורתה ה.ב.ה על ביטול חלקי, תהיה רשאית ה.ב.ה להתקשר עם צד ג' אחר לביצוע השירותים לגביהם נערך הביטול החלקי, או לבצעם בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה. במקרה כאמור תהיה רשאית ה.ב.ה לקזז מכל הכספים שעליה ו/או על הדיור הממשלתי לשלם לחברת הניהול את עלות ביצוע השירותים שלגביהם נעשה הביטול מחושבים למשך יתרת תקופת ההתקשרות, כפי שיוערכו על ידי ה.ב.ה, 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 על פי הסכם ההקמה, נספח ג' לרבות התמורה הרבעונית במלואה ולמרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז.

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

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

21.13 ככל שלא נקבע אחרת בהסכם זה, יחולו על הפרתו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א – 1970.

22.1 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 חלקו, אלא אם כן קיבלה את הסכמת ה.ב.ה. 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.

22.2 למרות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להמחות את זכויותיה לקבל תשלומים לפי הסכם זה ובלבד שההמחאה כאמור תיעשה כנגד מימון הקמתו של הפרוייקט. אם ההמחאה תיעשה לאחר השלמת הקמתו של הפרוייקט, קבלת תעודת השלמה לפרוייקט כולו ותחילת ביצוע שירותי הניהול והתחזוקה על ידי 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 בה.ב.ה, במועד הרלוונטי.

22.3 עוד מוסכם, כי היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לקבל תשלומים מה.ב.ה לפי הסכם זה לטובת חברת הניהול, והכל בכפוף לתנאים ולנוסחים שיקבעו בהוראות התכ"מ ו/או שיהיו מקובלים בדיוור הממשלתי ו/או בה.ב.ה, 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 על פי הסכם זה.

22.4 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.

22.5 מובהר כי האיסורים המפורטים לעיל יחולו גם על העברת מניות בחברת הניהול או שינוי כלשהו אשר ישנה מהותית (לדעת היועץ המשפטי לדיוור 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.

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

23. ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול

23.1 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, 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 ה.ב.ה, לאחר שנתנו לחברת הניהול התראה של 48 שעות (במקרים דחופים) והתראה של 7 ימים (במקרים שאינם דחופים), 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 ה.ב.ה ו/או נציגות ה.ב.ה 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 מיידית, יהיו פטורים הדיור הממשלתי ו/או נציגות ה.ב.ה ו/או ה.ב.ה ממתן הודעה או אזהרה מוקדמת לחברת הניהול.

23.2 כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול ו/או שחברת הניהול חייבת להחזיר או לשלם לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה בגין פעולות, תיקונים או שירותים אחרים למיניהם, תהיה חברת הניהול מחויבת להחזירו ו/או לשלמו לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה, 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 ה.ב.ה או מהמועד, אשר בו נהיה הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה זכאי לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזירה או שילמה, לפי הענין, חברת הניהול את התשלום לידי הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה בפועל.

23.3 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.

24. העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול

24.1 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 ברשות במתחם לצורכי ביצוע הסכם זה בלבד.

24.2 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 ה.ב.ה. 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 להוציאו בשום מקרה.

25. זכות קיזוז ועכבון

25.1 מבלי לגרוע מזכויות ה.ב.ה. והדיור הממשלתי לפי הסכם זה או על פי כל דין, רשאים הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. לקזז כל סכום שיגיע למי מהם מחברת הניהול מכל סכום אשר יגיע לחברת הניהול מהדיור הממשלתי ו/או מה.ב.ה. ו/או ממי מטעמם, ובלבד שה.ב.ה. 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.

למרות האמור לעיל, וכמפורט בהסכם ההקמה הדיור הממשלתי לא יהיה רשאי לקזז מתשלומי התמורה הרבעונית, המגיעים ליזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה, נספח ג', סכומים, אשר היזם ו/או חברת הניהול יהיו חייבים בתשלומם לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה 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'.

25.2 היזם ו/או חברת הניהול לא יהיו רשאים לקזז כל סכום שהוא מכל סכום שעליהם לשלם לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה והם ישולמו במלואם ובשלמותם.

25.3 על אף האמור בכל דין, מצהירים היזם 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 ה.ב.ה 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 בורות ו/או טענה כלשהי כנגד הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה ו/או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור ו/או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה ו/או תביעה של היזם או חברת הניהול בקשר לזכויות במיטלטלין ו/או בנכסים אחרים.

25.4 אין בהוראות סעיף זה דלעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויותיהם של היזם ו/או מי מטעמו.

26. 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.

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 ה.ב.ה 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 החשבוניות 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.

28.1 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 ה.ב.ה או בעבור נציגות ה.ב.ה או הדיור הממשלתי (להלן: "המידע"), במישרין או בעקיפין. מובהר בזה כי על הסכם זה חלות הוראות סעיפים 117-118 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.

28.2 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 ד' (1) ו- ד' (2) או נוסח אחר לפי דרישת קב"ט המתחם.

28.3 חברת הניהול מתחייבת לפעול על פי הנחיות הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה 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 ה.ב.ה, כפי שיהיו מעת לעת, הנוגעות לשמירתו וסודיותו של המידע שימצא ברשות חברת הניהול.

28.4 חברת הניהול מתחייבת להחזיר את המידע לה.ב.ה, תוך שבועיים מיום סיום תקופת ההתקשרות ולגבי מידע או נתונים הנמצאים בזיכרון מחשב או שלא ניתן להחזירם לה.ב.ה מסיבה כלשהיא, מתחייבת חברת הניהול למחוק או לבטל אותם או לגרום לביטולם או מחיקתם בצורה שלא ניתן יהיה לשחזרם.

28.5 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.

28.6 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייבת חברת הניהול כדלקמן :

28.6.1 להיות אחראית כלפי הדיור הממשלתי וה.ב.ה לכל המידע המועבר אליה או דרכה לרבות : דוחות, טפסים, מדיה מגנטית או מידע לגבי נתונים אישיים מערכות מידע ומרשם של מוסדות בפרט והמשרד בכלל.

28.6.2 לדאוג לאבטחת כל החומר שהגיע במסגרת ביצוע על פי הסכם זה ולהציג לדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה, על פי דרישתם או דרישת מי מטעמם, את אמצעי אבטחת החומר.

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

28.7 הפרת הוראות סעיף 28 זה תהווה הפרה יסודית של ההתקשרות בין הצדדים. ה.ב.ה ו/או הדיור הממשלתי זכאים לבטל את ההתקשרות בהסכם זה לאלתר, בהודעה ליזם (ולפי שיקול דעתם – גם לחברת הניהול), אם תופר הוראה מהוראות שמירת הסודיות לפי סעיף זה.

28.8 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.

28.9 חברת הניהול מתחייבת לכלול בכל הסכם עם נותן שירותים, כולל מומחה ויועץ, סעיפים זהים לסעיף 28 זה, בשינויים המחוייבים, וכמו כן לקחת על עצמה אחריות לדאוג שנותני השירותים, המומחים והיועצים יפעלו בהתאם לאמור לעיל.

29. סמכות שיפוט

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

30.1 הרשאה תקציבית

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

30.1.1 מובא לידיעת חברת הניהול כי תנאי מוקדם לביצוע כל הוצאה שסכומה אינו נקוב במפורש בהסכם זה על ידי ה.ב.ה, לרבות אם תידרש על פי הסכם זה ולרבות אם אושרה על ידי מאן דהוא מטעם ה.ב.ה, הינו כי קיימת התחייבות חשבית מאושרת לאותה הוצאה או שההוצאה אושרה בהוראות התכ"ס. לפיכך, כל פעולה שבעקבותיה תהיה חברת הניהול זכאית לתשלום נוסף מעבר לתמורה, לא תבוצע עד אשר ה.ב.ה יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשבית מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

30.2 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 על ידי 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" על פי הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לחברת הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 22 לעיל ובכפוף לאמור שם. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהמחאה כאמור כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.

30.3 מעמד הדיור הממשלתי

30.3.1 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 לה.ב.ה ו/או לנציגות ה.ב.ה – 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.

30.3.2 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 ה.ב.ה. ובין מול הדיור הממשלתי, לערכאות השיפוטיות המוסמכות.

30.3.3 בכל מקרה של מחלוקת בין ה.ב.ה. לבין חברת הניהול ו/או מי מנותני השירותים, פנו 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).

30.4 ריבית

כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או ה.ב.ה. ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול, כל סכום אשר על חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה., כל פיצוי או שיפוי אשר בהם על חברת הניהול לשפות את הדיור הממשלתי ו/או את ה.ב.ה. וכל חוב אחר של חברת הניהול לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה. ואשר לא שולם במועד הקבוע לתשלומם ואם לא נקבע, אזי בתוך 14 ימים 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 על פי הנחיות החשב הכללי כפי שתיתנה, אם תינתנה, מעת לעת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לדיור הממשלתי ו/או לה.ב.ה. על פי כל דין.

30.5 כח עליון

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בשירותים 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 ה.ב.ה. 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.

30.6 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 והתחזוקה. אולם בכל מקום בו בהסכם ההקמה מופיע "המנהל" - אזי, בתקופת ההפעלה גם "נציגות ה.ב.ה" במשמע.

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

30.8 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.

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

30.10 ניהול תביעות

בכל מקרה שתוגש נגד המזמין ו/או ה.ב.ה 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 למסירת התביעה לטיפול של חברת הניהול באמצעות עורכי דין מטעמה 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). 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, ה.ב.ה ו/או מי מטעמם בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו להם כתוצאה מהליכים כאמור.

הוגשה תביעה כאמור – יודיעו המזמין ו/או ה.ב.ה, לפי העניין, לחברת הניהול עד דבר הגשתה של התביעה בסמוך לאחר הגשתה.

30.11 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 הדיור הממשלתי: _____

כתובת ה.ב.ה: _____

כתובת היזם וחברת הניהול: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ ה.ב.ה: _____

שם וחתימת מוסמך לדיור של ה.ב.ה: _____

שם וחתימת חשב ה.ב.ה: _____

חברת הניהול

שם חברת הניהול: _____

חתימה וחתימת 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 ה.ב.ה. :

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

חתימה וחותמת _____

תאריך _____

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, הנן 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 לסעיפים 91 ו-118 לחוק העונשין התשל"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 התש"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: _____

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

אני _____ ת.ז. _____ עובד בחברת _____ (להלן: "**החברה**") במתן שירותים ב- מבנה בית המשפט בצפת (להלן: "**מבנה ביהמ"ש צפת**") מצהיר ומתחייב בזה, כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי ו/או כלפי הנהלת בתי המשפט (להלן כולם ביחד – "המזמין") 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 המזמין או של החברה ושום מידע הנוגע למזמין או לחברה בכלל ולעניין הסכם התקשרות בקשר לביצוע פעולות ושירותים שונים במבנה בית המשפט בצפת (להלן: "**ההסכם**") , או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושם, עסקיהם, ענייניהם, לקוחותיהם, ספקיהם והאנשים או הגופים הקשורים במזמין או בחברה או הבאים עימם במגע, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המזמין או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשרות עם לקוחות וספקים, שרטוטים מסמכים וסודות, זאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה או במתן שירותים למזמין 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 המזמין או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.

3. כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המזמין 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 מהמזמין, עלול להסב למזמין 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 : _____

נוסח כתב ערבות

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהלת הבינוי הממשלתי / מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ו/או מדינת ישראל- הנהלת בתי המשפט

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 ביחד ולחוד להלן: "**היזם**") בקשר לחוזה ניהול התחזוקה של מבנה בית משפט בצפת שנחתם בין היזם לבין ממשלת ישראל, משרד האוצר, אגף החשב הכללי ו/או הנהלת בתי המשפט.

2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי "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 במלוא 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 על פי כתב ערבות זה מכל סיבה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם על פי 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 מכם 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

נוסח אישור על עריכת ביטוחי חברת הניהול

נספח זה יושלם במועד מאוחר יותר

נספח ד' (5)

נספח פירוט השירותים / מיפרט

נספח זה מצורף כקובץ נפרד