



משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי - חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה

**מכרז פומבי מספר תדמ-2012-02**

**לבחירת חברה לניהול ותפעול בניין א' ובית  
הדין הרבני**

**עם אופציה למתן שירותים לבניין ב'  
במתחם קריית הממשלה בחיפה**

## תוכן עניינים

### תוכן

1.	פרק 1 - ריכוז מועדים	3
2.	פרק 2 – הגדרות ופרשנות	4
3.	פרק 3 – הזמנה לקבלת הצעות (כללי)	8
4.	פרק 4 – מינהלה	9
5.	פרק 5 - תנאים מוקדמים (תנאי סף)	14
6.	פרק 6 - עיקרי ההתקשרות	15
7.	פרק 7 – צירופים	17
8.	פרק 8 - ערבות המכרז	20
9.	פרק 9 - בחירת הזוכה	20
נספח 1	- טופס לרישום מוקדם	23
נספח 2	- בוטל	24
נספח 3	- הצגת ניסיון המציע	25
נספח 4-א'	- הצעת המחיר	29
נספח 4-ב'	- ערבות בנקאית למכרז	34
נספח 4-ג'	- תצהיר "עסק חי"	35
נספח 4-ד'	- תצהיר על העדר עבירות	36
נספח 4-ה'	- תצהיר על אי-תיאום	37
נספח 4-ו'	- אישור על העסקת עובדים	38
נספח 5	- חוזה ניהול התחזוקה	40
נספח 5-א'	לחוזה ניהול התחזוקה - תיאור הבניין - יחס השטחים	77
נספח 5-ב'	לחוזה ניהול התחזוקה - נוסח כתבי שמירת סודיות	78
נספח 5-ג'	לחוזה ניהול התחזוקה - הצהרת עובד חברה/חברת הניהול על שמירת סודיות	79
נספח 5-ד'	לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי מנהל בית למתחם	80
נספח 5-ה'	לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי קב"ט למתחם	81
נספח 5-ו'	לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהל הבית	82
נספח 5-ז'	לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהלן	83
נספח 5-ח'	לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה לקצין הבטחון	84
נספח 5-ט'	לחוזה ניהול התחזוקה - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה	85
נספח 5-י'	לחוזה ניהול התחזוקה - כתב ערבות לביצוע	88

## 1. פרק 1 - ריכוז מועדים

עילות	מועד / מועד אחרון	מקום/דרך ביצוע
פרסום המכרז	27/12/2012	עיתונות ואינטרנט
קבלת מסמכי המכרז	הורדה מהאינטרנט החל מיום 30/12/2012	מאתר האינטרנט של החשב הכללי, כתובת: <a href="http://www.diur.mof.gov.il/AccountantGeneral/AccManage/">http://www.diur.mof.gov.il/AccountantGeneral/AccManage/</a>
סיור ספקים	10/01/2013 בשעה 11:30	אולם ישיבות, קומה 2-, רחוב פל-ים 15, קריית הממשלה, חיפה.
קבלת שאלות המציעים בכתב	עד יום 17/01/2013 שעה 16:00	לפקס' מס': 036489052 בדוא"ל לכתובת: <a href="mailto:veltman@tachzukanit.co.il">veltman@tachzukanit.co.il</a>
הפצת תשובות המזמין לשאלות המציעים והודעות של המזמין	עד יום 27/01/2013	בדואר אלקטרוני ו/או בפקס לנציג המציע.
מקום הגשת הצעות	בימים א'-ה' בין השעות 09:00 עד 14:00 פרט לערבי חג מיום 28/01/2013 ועד ליום 07/02/2013.	על המציע לשלש את הצעתו, במעטפה סגורה כמפורט בחוברת המכרז, לתיבת המכרזים המתאימה המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1, קריית בן גוריון, ירושלים, קומה 3 – ע"י הארכיב של החשב הכללי. אין להגיש את ההצעה לפני הפצת תשובות והודעות המזמין. <b>אין לשלוח את המעטפה בדואר.</b>
מועד אחרון להגשת הצעות	07/02/2013 שעה 13:00	
תוקף ערבות בגין הגשת הצעה	30/06/2013	למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן
תוקף ההצעה	30/06/2013	למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן

## 2. פרק 2 – הגדרות ופרשנות

### 1.1. הגדרות

בהעדר כוונה אחרת העולה מתוכן הכתוב, במכרז זה על נספחיו יהיו למונחים הבאים הפרושים כדלהלן:

#### ההגדרה

נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות וגביה.

אחד מהמבנים הכלולים במונח "המתחם".

#### המונח

"אחראי תפעול"

"הבניין"

הבניין הידוע כ"בניין א' ", בקריית הממשלה על שם יצחק רבין בחיפה אשר כתובתו -, רחוב פל-ים 15, קריית הממשלה חיפה. כולל הן את השטחים, אשר מקובל לכוונתם כ- "שטחים משותפים" הנכללים בבניין א' והן את שטחי פנים היחידות ולרבות חצרות גינות ושטחי שירות.

שטחו של בניין א' מהווה כ - 37.5% מסה"כ שטח מתחם רבין, ככל שיש לכך השלכה על חלוקת ההוצאות המשותפות בין בניין א' לבין בניין ב'.

"בניין א' " או "הבניין"

הבניין הידוע כבית הדין הרבני, בקריית הממשלה על שם יצחק רבין בחיפה. כולל הן את השטחים, אשר מקובל לכוונתם כ- "שטחים משותפים" הנכללים בבית הדין הרבני והן את שטחי הפנים ולרבות חצרות גינות ושטחי שירות.

"בית הדין הרבני"

שטחו של בית הדין הרבני מהווה כ - 5% מסה"כ שטח מתחם רבין,

הבניין הידוע כבניין ב' בקריית הממשלה ע"ש רבין בחיפה שהינו נכס בבעלות בעלי בניין ב' ומושכר ברובו למינהל הדיור עבור משרדי ממשלה שונים.

"בניין ב' "

שטחו של בניין ב' מהווה כ - 57.5% מסה"כ שטח מתחם רבין ככל שיש לכך השלכה על חלוקת ההוצאות המשותפות בין בניין א' ובית הדין הרבני לבין בניין ב'.

חוקי העבודה המפורטים בנספח א' להוראות התכ"ם מספר 7.11.3.

"דיני העבודה"

בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנין נוספים - משרדי הממשלה ו/או היחידות הממשלתיות שאליהם הוקצו יחידות בבניין על ידי מינהל הדיור וגורמים אחרים שאליהם הושכרו יחידות בבניין על ידי מינהל הדיור וכן גורמים שאליהם ניתנו זכויות ביחידות בבניין על ידי מינהל הדיור למעט זכיינים.

"דייר" או "דיירי"

"הבניין" או "משרד"

"ממשלתי" או "משרד"

"המשתמשים"

בבניין ב' - הדיירים כפי שנקבע על ידי בעלי בניין ב' בכפוף להוראות חוזה השכירות בין מינהל הדיור לבין בעלי בניין ב'.

המציע אשר נבחר כזוכה במכרז זה.

"הזוכה" או "חברת"

"הניהול"

## המונח

## ההגדרה

זכיון מסעדה, זכיון חניה וכל גורם אחר הנותן לדיירי הבניין שירותים שאינם כלולים בהגדרת "השירותים" שיינתנו ע"י חברת הניהול כגון שירותי מזון ומכונות שירות וזאת משטחים בתוך הבניין בתנאים שנקבעו בינו לבין מינהל הדיור או נציגות הדיירים כאשר הזכיון אינו אחראי לשלם לחברת הניהול עבור שירותי תחזוקה, ניקיון ואבטחה.

### "זכיון"

החברה שנבחרה ע"י חברת הניהול ליתן שירותי תחזוקה בהתאם למכרז זה.

### "חברת התחזוקה"

חברת נ.מ.נ.ב.ש. שהינה הבעלים של בניין ב' במתחם רבין.

### "בעלי בניין ב' "

נספח 5 להלן – "חוזה ניהול תחזוקה" על נספחיו שייחתם בין חברת הניהול לבין כל משרד המאכלס את המתחם בנפרד.

### "החוזה" או "חוזה ההתקשרות" או "חוזה ניהול התחזוקה"

חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 והתקנות לפיו, לרבות כל תיקון לחוק ולתקנות ולרבות כל תקנה שתפורסם מעת לעת.

### "החוק להגברת האכיפה"

שטחים בקומות המרתף של מתחם רבין, אשר מופעלים כחניון בבניין א' המתופעלים על ידי צד שלישי.

### "החניון"

החשב הכללי במשרד האוצר.

### "החשב הכללי"

חלקו היחסי של יחידה בבניין, כמפורט בנספח לחוזה זה וכפי שיעודכן על ידי נציג מינהל הדיור מעת לעת.

### "חלק יחסי בבניין"

חלקה היחסי של יחידה במתחם המתבטא במכפלת חלקה היחסי בבניין בחלקו היחסי של הבניין מתוך סך הבניינים במתחם.

### "חלק יחסי במתחם"

שטח יחידה או יחידות, לפי העניין, המשמש את המשרד בבניין א', בבית הדין הרבני ובבניין נוסף לרבות שטחים נוספים שייקבעו לצורך זה על ידי נציג מינהל הדיור ושאינם כלולים ברכוש המשותף.

### "יחידה בבניין" או "יחידות בבניין"

מינהל הדיור הממשלתי - עורך המכרז בשם משרד הממשלה הדרים בבניין.

### "המזמין"

מינהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר.

### "מינהל הדיור"

מנהל אשר שירותיו יירכשו על-ידי המעסיק והוא אחראי לניהול התקין של המתחם ולפיקוח על מתן שירותי הניהול שיינתנו על ידי הזוכה.

### "מנהל הבית"

עוזר או עוזרת למנהל הבית ולקב"ט הבניין, ששירותיו/יה יירכשו על ידי המעסיק.

### "מנהלן"

כל שטח בבניין המיועד או שיועד על ידי מינהל הדיור, מעת לעת, לשמש כמסעדה, מזנון או קפיטריה (למעט מטבחונים קומתיים) לבאי הבניין בין אם נמסרו לשימוש והפעלה על ידי זכיון ובין אם לאו.

### "המסעדות"

חברת הניהול או חברה או גורם אחר שיבחר על ידי נציג מינהל הדיור, מדי פעם, לצורך העסקת מנהל הבית, מינהלנים וקב"ט בבניין. אין במונח "מעסיק" או בהגדרה זו כדי להשליך על טיב היחסים בין המעסיק לבין המועסקים על ידיו.

### "המעסיק"

## המונח

"המפרט הכללי"

## ההגדרה

המפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של החוזים לבנייה ולמחשובים והועדה של מערכת הביטחון (האוגדן הכחול) ו/או המאגר המשולב (מחירון), המפרט הטכני והתרשימים) של החשב הכללי.

"מרכיבי הבניין

המשותפים"

או

"הרכוש המשותף"

כל השטחים, המתקנים, המערכות והציוד המצויים ו/או אשר יימצאו בתחום המתחם והמיועדים ו/או ייועדו בעתיד לשימוש משותף על ידי דיירי הבניין (כולם או חלקם) ו/או קהל מבקרי הדיירים, ויהא מיקומם אשר יהא (לרבות בתחומי היחידות עצמן או בשטחים הצמודים להן) או בחצריו של הבניין ובלבד שהינם משמשים או מיועדים או ייועדו לשימוש משותף (מלא או חלקי) ולא ליחידות גופן.

מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מרכיבי הבניין המשותפים כוללים: את הקירות החיצוניים (לרבות קירות מסך וחיפוי חיזוני), המסד, הגגות, המרתפים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של צד שלישי או מי מדיירי הבניין), הכניסות, לובי הכניסה, מתקנים ומבנים (ארעיים, יבילים או אחרים) פנימיים וחיזוניים לשימוש אבטחה, מאבטחים ובדיקות בטחוניות, החזיתות, דרכים ומדרכות, חדרי המדרגות, המעברים, המסדרונות, חדרי ישיבות, חדרי הדרכה, אולם כנסים, חדר תנועה/כושר, חדר דואר, שטחי הגינות, חדרי האשפה, חדרי מכוונות וחשמל, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, המעליות, הגנרטורים, מערכת מיזוג האויר המרכזית, מערכות הביוב, מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא, החשמל והתאורה בשטחים אלה, שלטים, תיבות דואר, מתקני שירותים, ממ"קים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של מי מדיירי הבניין), לובים קומתיים וכיוצא בזה שטחים, מתקנים, מערכות וציוד המיועדים או מאפשרים שימוש משותף או שיש בהם כדי לשרת את מחזיקי יחידות (כולם או חלקם) ו/או מי מטעמם, כאמור.

"מתחם רבין"

"המתחם"

המתחם הכולל בניין א' ובית הדין הרבני ובניין ב' ביחד לרבות השטחים המשותפים לשני הבניינים.

בניין א' ובית הדין הרבני וכן מבנים נוספים.

"מבנים נוספים"

מבנים שיתווספו למכרז זה בהתאם הוראות מכרז זה – ראה סעיף 4.12 להלן והוראות חוזה ההתקשרות.

"מציע"

גורם המשתתף בסיור ספקים, מוסר את פרטי נציגו למזמין כמפורט להלן, משלם את דמי ההשתתפות במכרז ומגיש הצעה במכרז.

"נותני השירותים" או

"קבלני המשנה"

כל הקבלנים ונותני השירותים אשר יבצעו את שירותי התחזוקה, כולם או חלקם, בהנחיות ובפיקוח חברת הניהול כמפורט להלן לרבות קבלן ממונה.

"נציג הדייר"

נציג שימונה על ידי דייר מעת לעת ואשר ישמש הן כחבר בנציגות הדיירים והן כאיש הקשר שבין הדייר לבין חברת הניהול לצורכי חוזה ניהול התחזוקה או מי שהוסמך לכך (בכתב) על ידי נציג הדייר.

"נציג מינהל הדיור"

נציג מינהל הדיור לצורך מכרז זה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי מינהל מינהל הדיור.

"נציגות הדיירים"

נציגות המתמנה על ידי מועצת הדיירים לכל בניין בנפרד.

"יו"ר נציגות הדיירים"

יו"ר שנבחר מבין הנציגים בנציגות הדיירים. בדרך כלל נציג המשרד הגדול בבניין

## המונח

**"קב"ט הבניין" או  
"קצין הביטחון"**

## ההגדרה

מנהל שירותי אבטחה שיפעל על-פי הנחיותיו ובתנאים שיקבעו על ידי הקב"ט הממשלתי. קב"ט הבניין ייבחר על ידי ויועסק ע"י חברת הניהול (או גורם אחר שיעסיק אותו בהתאם להוראות מכרז זה) באישור מראש ובכתב של נציג מינהל הדיור ונציגות הדיירים. קב"ט הבניין יפעל על-פי הנחיות ובתנאים שיקבעו בחוזה שייחתם בינו לבין חברת הניהול או החברה האחרת שתעסיק אותו. המעסיק לא יחליף את קב"ט הבניין או ישנה תנאי החוזה איתו ללא האישור בכתב ומראש של נציגות הדיירים.

**"הקב"ט הממשלתי"**

נציג מינהל הדיור האחראי על הביטחון הארצי במשרד האוצר האחראי גם על קריות הממשלה, או מי שהוא יסמך לכך, בכתב.

**"קבלן ממונה"**

קבלן אשר יועסק ע"י חברת הניהול לבצע עבודות לפי דרישות נציגות הדיירים כולל תכולת עבודתו והתמורה בגינה.

**"ריבית החשב הכללי"**

הריבית בשיעור שיתפרסם מידי פעם על ידי החשב הכללי לרבות חישוב הריבית שיעשה בהתאם להנחיותיו.

**"ריבית פיגורים"**

ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית – ריבית המשמשת את הממשלה לחיוב בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית, לממשלה או בגין סיבה אחרת שנקבעה בחוזה ההתקשרות. זוהי ריבית החשב הכללי בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 4.5%.

**"השירותים" או  
"שירותי התחזוקה"**

השירותים המפורטים בנספח 5 ט' לחוזה ההתקשרות וכן מכלול פעולות התחזוקה והאחזקה הדרושים על מנת לאפשר שימוש נאות בכל אחד מהמבנים הכלולים במתחם ועל מנת לשמור עליהם במצב תקין וראוי לשימוש, והכול ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.

**"שירותים  
אופציונליים"**

שירותים שחברת הניהול עשויה להתבקש לבצע על ידי בעלי בניין ב' או הבא במקומה, בבניין ב'

**"שעות הפעלה רגילות"**

השעות שבין 7:00 - 18:00, בימים א' – ה' והשעות בין 7:00 – 14:00 בערבי שבת וחגי ישראל.

**"שעות הפעלה חריגות"**

כל שעה שאינה "שעות הפעלה רגילה".

**"חוברת המכרז"**

חוברת המכרז על כל נספחיו לרבות פרוטוקול סיור הספקים, והתשובות וההודעות בכתב של מינהל הדיור למשתתפים במכרז.

**"חוק עסקאות גופים  
ציבוריים"**

חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 על תקנותיו.

**"התכ"ם"**

הוראות החשב הכללי המתפרסמות מדי פעם באתר האינטרנט שכתובתו <http://takam.moF.gov.il/doc/hashkal/horaot.nsf> לרבות ההוראות והטפסים.

**"תצהיר"**

תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971.

**"תקנות חובת  
המכרזים"**

תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

בכפוף לאמור לעיל, סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

### 3. פרק 3 – הזמנה לקבלת הצעות (כללי)

המזמין, מזמין בזאת הצעות להתקשר בהסכמים לפיהם יעניק הזוכה במכרז שירותי ניהול לבניין א' ולבית הדין הרבני, שהינם נכסי מדינה, וכן במבנים נוספים שיתווספו בהתאם להוראות מכרז זה וכמפורט בסעיף 4.12 להלן.

במתחם רבין ממוקמים בניין א' שהינו נכס מדינה וגם בניין ב' שהינו נכס בבעלות פרטית. מרבית שטחיו של בניין ב' מושכרים לדיור הממשלתי עבור משרדי ממשלה שונים. **השירותים בבניין ב', למעט האחריות לתפקוד מנהל הבית והמנהלן ולמעט שירותי האבטחה והקב"ט, ניתנים באחריות בעלי בניין ב'.** כיום שירותים אלה ניתנים על ידי אותה חברת הניהול הנותנת שירותים לבניין א', אולם ייתכן שמצב זה ישתנה לאחר בחירת הזוכה במכרז זה (או אף לאחר מכך), בכך שחברת הניהול שתפעל בבניין א' לא תוזמן ע"י בעלי בניין ב' להעניק שירותים לבניין ב' (לרבות שירותים של ניהול ופיקוח). במקרה כזה, חברת הניהול תחוייב להעניק לבניין ב' שירותים מסויימים המתחייבים על ידי המזמין מהיות בניין ב' חלק ממתחם אחד (קרי מתחם רבין) המאוכלס ברובו על ידי משרדי ממשלה. שירותים מסויימים אלה (בין היתר שירותי אבטחה, שירותי קב"ט, שירותי מנהלנית וכדומה) יוענקו לבניין ב' ע"י חברת הניהול אך באמצעות בעלי בניין ב'.

יצויין להלן כי בעלי בניין ב' יהיו רשאים, על פי החלטתם, להזמין שירותים ישירות מנותני השירותים הנותנים שירותי תחזוקה בבניין א'.

הבניין של בית הדין הרבני אינו מופעל כרגע. אם וכאשר יוחלט על איכלוס הבניין תינתן לזוכה הודעה על כך לרבות הגדרת השירותים הנדרשים באותו בניין.

הזוכה יגיש חשבונותיו בגין השירותים הניתנים על ידו ובאמצעותו לכל דייר בנפרד בבניין א' ובבית הדיו הרבני (כשהוא יופעל – אם יופעל) ובמבנים הנוספים – אם יהיו.

לגבי בניין ב', אם וככל שבעלי בניין ב' יזמינו את ניהול ביצוע שירותי התחזוקה מהזוכה, יגיש הזוכה את חשבון שכר טרחתו ישירות לבעלי בניין ב' ועל חשבונם וכפי שיסכם במו"מ ישירות איתם. בעלי בניין ב', באמצעות חברת הניהול מטעמם, יגישו חשבונות לדיירים בבניין ב' בגין מכלול שירותי התחזוקה והביטחון, הניתנים על ידם ו/או באמצעותם לדיירים.

הזוכה עשוי להידרש בעתיד, על ידי המזמין, לנהל ישירות (לא באמצעות בעלי בניין ב') גם חלק נוסף משירותים נוספים שינתנו בבניין ב' וכמפורט במסמכי המכרז.

מודגש בזה כי חברת הניהול לא תהיה רשאית להעביר את המשימות המוטלות עליה בהתאם למכרז זה לביצוע על ידי חברת תחזוקה המופעלת על ידה או ע"י גורם אחר הקשור אליה באופן ישיר או באופן עקיף. הפעלת קבלנים ממונים תתבצע ישירות על ידי חברת הניהול ולא על ידי חברת התחזוקה. ככל שידרש לחברת הניהול סיוע מחברת התחזוקה לצורך ביצוע המשימות שבאחריותה על פי חוזה זה ו/או פיקוח עליהן, ואשר מחייב תשלום לחברת התחזוקה, יממן המזמין, על פי אישור בכתב של מנהל הבית, תקורה נוספת לחברת התחזוקה בסך של עד 5% מערך השירותים עליהם תפקח ותסייע בביצועם (למעט מערך ציוד קצה שיותקן). כל סכום נוסף שידרש ימומן על ידי חברת הניהול מהתקבולים הקבועים המשולמים לה על ידי המשרדים ולא יוטל על המשרדים – ראה חוזה ניהול התחזוקה, נספח 5 להלן.

**הערה:** ייתכן שלא ניתן יהיה לפתוח את תיבת המכרזים מיד לאחר הגשת ההצעות במכרז אלא עד לאחר קבלת אישור על כך מועדה מיוחדת שתמונה על ידי החשבת הכללית מפאת חוסר התקציב לשנת 2013 ודבר זה יכול לגרום לפיגור בהכרעה על תוצאות המכרז.

## 4. פרק 4 – מינהלה

- 4.1 **קבלת מסמכי המכרז**  
ניתן להשיג את מסמכי המכרז בהורדה מהאינטרנט בכתובת המופיעה בטבלת ריכוז המועדים בפרק 1 לעיל.
- 4.2 **תשלום בגין השתתפות במכרז**  
ההשתתפות בהליכי המכרז כפופה לתשלום מראש של 1,000 ₪. סכום זה לא יוחזר. התשלום יעשה לזכות משרד האוצר, לחשבון מספר 0250922 בבנק הדואר באמצעות טופס שיש לקבלו בבנק הדואר. יש לשמור על הקבלה מבנק הדואר ולצרף אותה להצעה שתוגש במכרז זה.
- 4.3 **סיור מציעים**
- 4.3.1 להכרת מתחם קריית הממשלה, בניין א' ובניין ב' במתחם רבין וכן מתחם בית הדין הרבני, בהם יינתנו השירותים ולקבלת הסברים כלליים, יתקיים סיור מציעים במתחמים במועד ובמיקום המפורטים בטבלת ריכוז המועדים. **ההשתתפות בסיור המציעים הינה חובה.** מציע שלא ישתתף בסיור הספקים יהיה מנוע מהגשת הצעה למכרז ואם יגיש הצעה, הצעתו תיפסל על הסף על ידי ועדת המכרזים ותוחזר למציע לאחר פתיחתה.
- 4.3.2 בעת השתתפות בסיור המציעים על המציע למסור טופס פרטי המציע ונציגו כמפורט בסעיף 4.4 להלן.
- 4.3.3 לפי בקשת המציעים, יהיה המזמין רשאי לתאם סיור נוסף במתחמים לצורך לימוד מעמיק יותר של מצב המבנים והמערכות. סיור נוסף זה ייקבע לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז ובמידת הצורך ייקבעו מועדים חדשים לשלבים הבאים של הליכי המכרז המפורטים בפרק 1 לעיל – הודעות על שינויים אלה, אם יהיו, יישלחו לנציג המציע בהתאם לסעיף 4.4.2 להלן. **השתתפות בסיור הנוסף אינה חובה אולם אם הסיור יתקיים יירשם פרוטוקול של הסיור שיופץ לנציג של כל המציעים שהשתתפו בסיור הראשון ועל כל מציע לצרף העתק גם של פרוטוקול זה להצעתו במכרז.**
- 4.4 **רישום מוקדם ע"י מילוי טופס פרטי המציע ונציגו - ומעמד נציג המציע**
- 4.4.1 כתנאי להשתתף בהליכי המכרז וכדי לאפשר למזמין לשלוח הודעות לחברות המעוניינות להשתתף במכרז, על כל מציע למלא טופס פרטי המציע ונציגו בנוסח נספח 1 – "טופס לרישום מוקדם" להלן ולמסור אותו לנציג המזמין במעמד השתתפות המציע בסיור המציעים.
- 4.4.2 יודגש שכל מסמכי התשובות, ההבהרות והעדכונים השונים וכל הודעה של המזמין בקשר עם המכרז יועברו למציע באמצעות נציג המציע בלבד ולכתובת דואר אלקטרוני של הנציג ו/או למספר פקס של הנציג המפורטים בטופס הנ"ל. הודעות ומסמכים שתשלחנה ע"י המזמין לנציג המציע כאמור יחייבו את המציע לכל דבר ועניין ולא יתקבלו טענות המציע כאילו שלא התקבלו מסמכים והודעות כאלה.
- 4.4.3 המציע רשאי לשנות את פרטי נציגו במהלך הליכי המכרז ע"י מתן הודעה בפקס לגבי סילבי מספר פקס: 03-6489052 או בדואר אלקטרוני לכתובת [veltman@tachzukanit.co.il](mailto:veltman@tachzukanit.co.il), בכפוף לקבלת אישור מהמזמין על קבלת ההודעה.
- 4.5 **שאלות הבהרה**
- 4.5.1 שאלות הבהרה לאחר סיור המציעים, והסיור הנוסף ככל שייקבע, ניתן לשלוח כמפורט בטבלת ריכוז המועדים לעיל.

- 4.5.2 תשובות המזמין לשאלות ההבהרה שנשאלו על ידי כל המציעים, תישלחנה, עד המועד המפורט בטבלת ריכוז המועדים לעיל, לנציג של כל מציע שהשתתף בסיוור הקבלנים ומסר את הטופס כאמור בסעיף 4.4 לעיל. התשובות והודעות המזמין תישלחנה בפקס' ו/או בדוא"ל לנציג המציע. המציע יהיה חייב לענות בפקס' ולאשר בחתימתו כי קיבל את התשובות וכמו כן לוודא כי הפקס' התקבל ע"י המזמין – פניות לקבלת אישור קבלת הפקס' יש לפנות לסילבי במס' טלפון 03-6489051.
- 4.5.3 תשובות של המזמין בכתב בלבד יחייבו את המזמין ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 4.5.4 על המציע לחתום על קובץ/קובצי השאלות והתשובות וההודעות של המזמין ולצרף אותן/אותם להצעתו.

## 4.6 הצעת המציע

- 4.6.1 הצעת המציע תהיה מורכבת מהמסמכים הבאים:
- 4.6.1.1 העתק אחד של חוברת המכרז, כאשר על כל דף מופיעה חותמת המציע ובנוסף חתימה מלאה של מורשי החתימה מטעמו בחוזה (**בצבע כחול**) ובכל מקום אחר בו נדרשת החתימה (**גם בצבע כחול**). המציע ימלא את כתב הכמויות המופיע בנספח 4-א' - "הצעת החברה" להלן (ראה להלן בסעיף 4.6.6.2 להלן). כמו כן ימלא המציע כל נספח כנדרש ויוסיף את התצהירים והמסמכים הנוספים הנדרשים כולל חתימה על כל דף ודף.
- 4.6.1.2 בנוסף יומצאו 4 צילומים של הצעת המחיר (הצילומים יוכנסו למעטפת המחיר כמפורט בסעיף 4.6.6.2 להלן) וכן 4 צילומים של הנספחים והמסמכים הנוספים כאשר על הצילומים יהיה רשום "צילום" כל המסמכים האלה פרט להצעת המחיר יוכנסו לתוך "מעטפת חומר המכרז" כמפורט בסעיף 4.6.6.1 להלן.
- 4.6.2 למציע אסור לשנות בכל דרך שהיא כל פרט ו/או תנאי המופיעים במסמכי המכרז על נספחיו, והוא חייב למלא את הצעתו ולהגישה אך ורק על גבי המסמכים הכלולים בחוברת זו ובמידת הצורך, בתוספת מסמכים נוספים, חתומים גם הם כאמור לעיל. כל שינוי שיעשה על ידי המציע בטופס הצעה ו/או כל שינוי והסתייגות בגוף חוברת המכרז והמסמכים הנלווים או במסמך נפרד או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת הצעה.
- 4.6.3 יחתום בשם המציע רק מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המציע ואם המציע הינו תאגיד או שותפות רשומה כדיון, אזי יחתום מי שהוסמך לכך בתקנון או הסכם השותפות של המציע ובתוספת חותמת והכל כמפורט לפי אישור על כך של עו"ד כאמור בסעיף 7.5 להלן.
- 4.6.4 וועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעה של מציע שהוכנה בניגוד לאמור לעיל.
- 4.6.5 הצעה והמסמכים הנלווים אליה כאמור לעיל, יוגשו במעטפה סגורה אחת (להלן - "מעטפת המכרז") וללא סימני זיהוי חיצוניים של המציע ועליה רשום מספר המכרז ושם המכרז בלבד. את מעטפת המכרז יש לשלשל לתוך תיבת המכרזים עליה רשום מספר המכרז ושמו כמפורט להלן.
- 4.6.6 בתוך מעטפת המכרז יוכנסו שתי מעטפות סגורות כלהלן:
- 4.6.6.1 מעטפה נפרדת (להלן - "מעטפת חומר המכרז") שבה הצעת המציע וכל מסמך נוסף הנדרש בהתאם לדרישות המכרז ובתוספת ערבות המכרז, ובצרוף התשובות למציעים **למעט נספח 4-א' – "הצעת המחיר"**.
- 4.6.6.2 מעטפה סגורה ואטומה נפרדת עליה רשום "הצעת מחיר" (להלן - "מעטפת המחיר") ושם המציע בלבד. בתוך מעטפה זו בלבד יוכנס נספח 4-א' - "הצעת

המחיר" חתומה ועוד 4 צילומים ממנה. מעטפה זו של הצעת המחיר תוכנס סגורה היטב לתוך מעטפת המכרז.

**מודגש בזה שיש לוודא שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו בהצעה בשום דרך שהיא, למעט בתוך מעטפת הצעת המחיר הסגורה. הצעה שאינה עומדת בדרישה זו תיפסל על הסף ולא תיבדק.**

**4.7 מיקום וזמני הגשת ההצעות**  
4.7.1 את מעטפת המכרז יש לשלשל לתוך תיבת המכרזים עליה רשום מספר המכרז, במקום ועד המועד המפורטים בטבלת ריכוז המועדים – פרק 1 לעיל.

4.7.2 מעטפה שלא שולשלה לתוך תיבת המכרזים לפני סגירתה או שלא תמצא בתוך תיבת המכרזים במועד פתיחתה, מכל סיבה שהיא, לא תשתתף במכרז ותוחזר לפונה לאחר פתיחתה לצורך החזרתה בלבד.

**4.8 תוקפה של ההצעה**  
תוקפה של ההצעה הינה עד המועד המצויין בטבלת ריכוז המועדים לעיל בסעיף "תוקף ההצעה". ועדת המכרזים רשאית להודיע למציעים על הארכת תקופת תוקפה של ההצעה לתקופה או תקופות נוספות של עד סה"כ 90 ימים נוספים.

**4.9 החלטות ועדת המכרזים לגבי ההצעות**  
4.9.1 ועדת המכרזים, או מי מטעמה, תבדוק את ההצעות שיוגשו למכרז והיא רשאית לפסול או לדחות הצעה שהוגשה למכרז או להחליט שלא לפסול או לדחות הצעה שהוגשה למכרז, להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעה ופרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה, לדרוש מסמך או מידע כלשהם (טכני, כלכלי, כספי או אחר) ולבחור את ההצעה המתאימה ביותר, לפצל את המכרז תוך בחירת מספר הצעות מתאימות, לקבל חלק של הצעה, לבחור זוכה שני ושלישי או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא, הכל כאמור במסמכי מכרז זה ותקנות חובת המכרזים.

4.9.2 ועדת המכרזים תפסול הצעות אם הן חסרות, מוטעות או מבוססות על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז או הצעה בלתי סבירה וכן הצעות שעולה מהן שבקיום ההתקשרות ייפגעו זכויות עובדים, זולת אם החליטה הועדה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

**4.10 ביטול המכרז**  
ועדת המכרזים רשאית לבטל מכרז זה, בכל שלב שהוא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי בלי צורך לנמק החלטתה, ולפרסם מכרז חדש או לאפשר התקשרות עם ספקים בכל דרך אחרת או לערוך כל הליך אחר בכפוף לכל דין. הודעה על ביטול המכרז תצא לנציגי המציעים אשר פרטיהם נמסרו בהתאם לסעיף 4.4 לעיל, בדואר אלקטרוני ובדואר רשום.

**4.11 תקופת חוזי ההתקשרות בניין א'**  
תקופת החוזה שיחתם בין הזוכה לבין כל אחד מהדיירים בבניין א' הינה לחמש שנים. למזמין זכות להביא את כל החוזים לקצם לאחר כל תקופה של שנה מתחילתם ע"י

הודעה בכתב מראש של לפחות חודשיים. מועד תחילת כל החוזים שיחתמו בין הזוכה לבין כל אחד מהדיירים הינו המועד שעליו יודיע המזמין לזוכה.

### **בניין בית הדין הרבני וכל בניין נוסף**

אם תמומש זכות המזמין להזמין שירותי הניהול בנוגע לבית הדין הרבני ו/או לגבי בניין נוסף אחר אזי תקופת החוזים שיחתמו בין הזוכה לבין כל אחד מהדיירים בבניין בית הדין הרבני וכל בניין נוסף, לפי העניין, תהיה ליתרת התקופה של חמש שנים החל מהמועד שעליו יודיע המזמין ועד תום תקופת החוזים לגבי בניין א'. למזמין זכות להביא את כל החוזים לקצם באותם המועדים ובאותו האופן כפי שנקבע לעיל בנוגע לבניין א'.

### **4.12 הוספת מבנים נוספים למתחם או גריעת בניין**

4.12.1 המזמין רשאי לדרוש הוספת מבנים נוספים במסגרת מתן השירותים לפי מכרז זה עד סך כל של 50% מהשטח הכולל של בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני ביחד, קרי עד כ- 25,000 מ"ר נוספים. הוספת בניין נוסף למתחם תעשה בהודעה של לפחות חודשיים מראש.

4.12.2 ההודעה תינתן על ידי מנהל הדירור הממשלתי בכתב. הצדדים יחתמו על חוזה התקשרות (בנוסח שלהלן) או נספח לחוזה קיים אשר ייחתם בין חברת הניהול לבין כל דייר, ובו יירשמו את כל התנאים המיוחדים המתייחסים לבניין הנוסף, ובמידת הצורך פירוט שירותי הניהול הספציפיים המתייחסים לבניין הנוסף. במעמד חתימת הנספחים/החוזים תמציא חברת הניהול לדירור הממשלתי את ערבות הביצוע לגבי הבניין הנוסף השווה ל-5% מערך הגדלת החוזה וכן כל אישור/פוליסת ביטוח הנדרש לפי חוזה ההתקשרות – נספח 5 להלן וכל מסמך אחר הנדרש להתקשרות הנוספת כמפורט במכרז זה והחוזה/הנספח שיחתם ועל פי הוראות התכ"ם ועל פי דין.

4.12.3 הוספת בניין נוסף על מערכותיו תחייב את חברת הניהול להיערך בעצמה ועם נותני השירותים בהתאם לתוספת השטח, אך צוות המנהלה, כולל מנהל הבית והמנהלן המועסקים באמצעות חברת הניהול, יישאר בהיקפו המקורי. לגבי משרת הקב"ט תקבל חברת הניהול הנחיות מקב"ט האוצר.

4.12.4 התמורה לחברת הניהול בגין הוספת בניין נוסף לא תעלה על התמורה בהתאם להצעת חברת הניהול במכרז זה עבור ניהול המתחם נשוא מכרז זה כשהיא מוכפלת ביחס של שטח הברוטו של הבניין הנוסף לעומת שטח הברוטו של המתחם הקיים האמור וכשהיא מוכפלת ב 0.5.

**לדוגמה:** שטח המבנים הקיימים 50,000 מ"ר והתמורה השנתית בגין ניהולם 600,000 ₪, שטח המבנים הנוספים 10,000 מ"ר. התמורה הנוספת בגינם תהיה 10,000 / 50,000 \* 600,000 = 60,000 ₪ לשנה.

4.12.5 למזמין זכות להודיע לחברת הניהול בהודעה בכתב של לפחות חודשיים על גריעת בניין אחד או יותר מהמתחם שהוסף כאמור, כך שחברת הניהול תפסיק לספק שירותי הניהול לגבי הבניין שלגביהם חוזה ההתקשרות יפסיק לחול פרט לגבי הוראות החוזים בנוגע להעברת הטיפול לגורם החדש שיתן את השירותים. במקרה של גריעת בניין קיים, יחול האמור לעיל בסעיף 4.12.4, לצורך הפחתת דמי הניהול, בהתאמה.

#### 4.13 ביטוחים

4.13.1 על הזוכה, כתנאי מוקדם לזכייתו במכרז, לבצע את כל הביטוחים הנדרשים וכמפורט בחוזה ניהול התחזוקה ולהמציא את פוליסות הביטוח ו/או אישורים על ביצוע הביטוחים והכל כמפורט בחוזה ניהול התחזוקה.

4.13.2 בנוגע לביטוח שבר שיערך ע"י נותני שירותים (לפי דרישת חברת הניהול) - על חברת הניהול לוודא שנותן השירותים יזמין את השמאי ו/או הנציג המוסמך של חברת הביטוח לבדוק את כל המערכות במבנה/ים ולהגיש מטעם חברת הביטוח כמצורף לפוליסת הביטוח דו"ח סיכונים וזאת כתנאי מוקדם לחידוש ההתקשרות עם נותן השירותים הקיים ו/או להתקשרות עם נותן שירותים חדש.

#### 4.14 עידוד נשים בעסקים

על מציע העונה על הדרישות לחוק חובת המכרזים, התשמ"ב - 1992, לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה.

הגדרות לצורך סעיף זה:

"**אישור**" - אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה:

(1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה - הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה;

(2) אם שליש מהדירקטורים אינם נשים - אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה;

"**אמצעי שליטה**" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981;

"**מחזיקה בשליטה**" - נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ - 50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק;

"**נושא משרה**" - מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי (אם תהיה), מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה;

"**עסק**" - חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל;

"**עסק בשליטת אישה**" - עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות (1) ו-(2) של ההגדרה אישור;

"**קרוב**" - בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא;

"**תצהיר**" - תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

#### 4.15 שיפוט

סמכות השיפוט בכל תביעה הנובעת מהליכי מכרז זה ו/או מחוזה התקשרות תהיה בבית המשפט המוסמך בירושלים.

## 5. פרק 5 - תנאים מוקדמים (תנאי סף)

רשאים להגיש הצעה אחת בלבד תאגידיים רשומים בישראל (לרבות שותפויות רשומות כדין) **העונים על כל התנאים המצטברים שלהלן :**

- 5.1 המציע העניק שירותי ניהול לתפעול ולתחזוקה, מהסוג הנדרש במכרז זה:
    - 5.1.1 לפחות בחמישה (5) בניינים, אשר השימוש העיקרי בהם הינו למשרדים, בשטח מינימלי של 10,000 מ"ר כל בניין (לא כולל חניונים) או לחילופין לפחות בניין אחד ששטחו לפחות 20,000 מ"ר ועוד לפחות 10 בניינים ששטח כל אחד מהם לפחות 5,000 מ"ר כאשר השימוש העיקרי של כל בניין הינו למשרדים ;
    - 5.1.2 כאשר סך הכול שטח הבניינים אותם הוא מנהל/ניהל עולה על 200,000 מ"ר (ללא חניונים), במשך כל השנים 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.
  - 5.2 במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה בפועל, העניק המציע שירותי ניהול לפחות לכל הבניינים שיוצגו על ידי המציע בהתאם לסעיף 5.1.1 לעיל.
  - 5.3 המציע העניק שירותי ניהול, מהסוג הנדרש במכרז זה, בשלושה (3) בניינים, אשר השימוש העיקרי בהם הינו למשרדים כאשר כל בניין אוכלס על-ידי שלושה (3) משתמשים שונים, לפחות, וזאת במשך שלוש שנים לפחות במהלך השנים 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.
  - 5.4 המציע מעסיק, באופן קבוע, לפחות שישה (6) עובדים בתחום הניהול של מבנים.
  - 5.5 המציע מפעיל מערך מחשוב תומך לניהול ותחזוקה בתחום הנהלת חשבונות, הוצאת חיובים לדיירים (BILLING), התקשרויות ופעילות שוטפת של דיירים עם חברת הניהול, תחזוקה וכיוצא בזה.
  - 5.6 כדי להוכיח עמידת המציע בתנאי הסף המפורטים לעיל, על המציע לפעול כמפורט בסעיף 7.1 להלן.
  - 5.7 תשלום דמי השתתפות במכרז כמפורט בסעיף 4.2 לעיל .
  - 5.8 השתתפות בסיוור המציעים כמפורט בסעיף 4.3 לעיל.
  - 5.9 הפקדת ערבות המכרז כאמור בפרק 8 להלן.
  - 5.10 "עסק חי" – על המציע לצרף חוות דעת חתומה על ידי רואי החשבון המבקרים את המציע כמפורט בנספח 4-ג' – "תצהיר עסק חי" להלן. מובהר כי לא תתאפשר השתתפות במכרז למציע אשר לגביו חלה אזהרה כאמור בחוות הדעת.
  - 5.11 אם המציע הינו שותפות רשומה, יצורף מכתב מרו"ח המאשר שאילו המציע היה חברה, לא הייתה רשומה אזהרה כאמור.
  - 5.12 הצגת נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידיים שבו אינם מצוינים חובות אגרה שנתית לשניים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה ולגבי חברה כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. נסח כאמור ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידיים, שכתובתו: [Taagidim.justice.gov.il](http://Taagidim.justice.gov.il) בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה".
- 5.13 אי-העסקת עובדים זרים**
- תצהיר של המציע ובו התחייבות, כי לצורך ביצוע העבודות נשוא חוזה ההתקשרות לא יעסיקו "עובדים זרים" כמפורט בהוראת תכ"ס: "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.12.9.
- 5.14 קיומם של כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, לרבות האישורים הבאים:
    - 5.14.1 תצהיר בדבר העדר הרשעות בעברות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987 בנוסח המופיע בנספח 4-ד' – "תצהיר העדר עבירות" להלן.
    - 5.14.2 אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

ניתן להוציא אישורים תקפים באופן ממוחשב מאתר האינטרנט של רשות המיסים או באופן מקוון באמצעות מערכות המידע של רשות המיסים לגבי ספקים המחברים למערכות אלה.

5.15 הצגת הצהרה בדבר אי תיאום הצעות במכרז בנוסח המופיע בנספח 4-ה' – "תצהיר על אי-תיאום" להלן.

## **6. פרק 6 - עיקרי ההתקשרות**

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות חוזה ניהול התחזוקה וכן הוראות אחרות במכרז זה שהינן ספציפיות יותר יגברו על הוראות כלליות אלה. במקרה של סתירה בין סעיפים אלה, יגבר האמור במפרט או בחוזה ניהול התחזוקה אולם תינתן לנושא שבסתירה הפרשנות המיטיבה עם עורך המכרז.

6.1. חברת הניהול תעניק את מלוא שירותי הניהול, לבניין א' ולבית הדין הרבני אלא אם כן יקבע המזמין אחרת כמפורט בחוזה הניהול.

6.2. למזמין זכות ברירה לדרוש מחברת הניהול לנהל את התחזוקה במבנים נוספים ובלבד ששטחם לא יעלה על 50% מהשטח הכולל של בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני וכאמור בסעיף 4.12 לעיל.

6.3. חברת הניהול תציב מנהל בית, קב"ט הבניין ושני מנהלנים (להלן – הצוות) לצורך ניהול בניין א' ובית הדין הרבני וכן לפקח על מתן שירותי אבטחה וליתן שירותי מנהל בית, קב"ט ומנהל לבניין ב'.

6.4. חברת הניהול תנהל ותפקח על שירותי האחזקה, הניקיון, הגינון ואספקת האנרגיה בבניין א' ובית הדין הרבני בלבד. חברת הניהול תספק שירותי אבטחה גם לבניין ב' אך תחייב בעלויות את בעלי בניין ב'. בהזמנת שירותי שמירה ואבטחה, הסעדה ושירותי נקיון (וכל שירות נוסף המפורט מדי פעם בתוספת הראשונה של החוק להגברת האכיפה) תפעל חברת הניהול לפי הוראות החוק החלות על מזמין שירות וכמפורט בחוזה ההתקשרות.

6.5. למען הסר ספק, הרי שהחשבונות בבניין ב' יוגשו לדיירים על ידי בעלי בניין ב'.

6.6. בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיהם והנחיותיהם של נציגות מועצת הדיירים ונציג מינהל הדיור הממשלתי.

6.7. לצורך ביצועם של שירותי התחזוקה, המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה, לבניין א' וכמו כן לגבי הרחבת השירותים לבניין בית הדין הרבני ומבנים נוספים, בהתאמה, תתקשר חברת הניהול (בכפוף לאמור בסייפה של סעיף 6.13 להלן), בתנאים הקיימים כיום, עם נותני השירותים הקיימים בבניין א' ואשר אושרו בעבר על ידי המזמין ונציגות הדיירים, ותהא אחראית כלפי המזמין, נציגות הדיירים, נציג מינהל הדיור ודיירי בניין א' (ובעתיד אם יוזמנו שירותי הניהול, כלפי בית הדין הרבני ונציגות דיירי המבנים הנוספים) לכל מעשה ו/או מחדל של נותני השירותים.

6.8. חברת הניהול לא תהיה רשאית לגבות מנותני השירותים כל עמלה או תקורה שהן וכן היא לא תהיה רשאית לגבות כל עמלה או תקורה מהדיירים בקשר עם התשלומים של חברת הניהול לנותני השירותים או אחרים לרבות לקבלנים ממונים אשר יופעלו באמצעותה.

6.9. חברת הניהול לא תיתן שום שירות תחזוקה או אבטחה לדיירים בין במישרין ובין בעקיפין אלא השירות ינתן ע"י נותני השירותים לרבות קבלנים ממונים.

6.10. כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים בעתיד תותנה בקבלת אישורה של נציגות הדיירים (נציג מינהל הדיור הממשלתי רשאי להתנות כל התקשרות כאמור גם בקבלת אישורו).

6.11. חברת הניהול תקיים את מלוא התחייבויותיה ותהא אחראית לכך כי כל פעולותיה והפעולות של עובדיה ושל נותני השירותים הפועלים מטעמה ו/או באמצעותה יבוצעו על פי ובהתאם להוראות כל דין לרבות החוק להגברת האכיפה.

6.12. לא ייכנס למתחם ולא ישתתף במתן שירותי הניהול ואספקת שירותי התחזוקה עובד של חברת הניהול או נותני השירותים או מי מטעמם, שלא קיבל את אישורו מראש של קב"ט הבניין.

6.13. חברת הניהול תשלם לנותני השירותים את תמורת עבודתם בגין אספקת השירותים למתחם ובנושא האבטחה גם של בניין ב'. חברת הניהול תפעל כנדרש לפי דיני העבודה והחוק להגברת האכיפה וכמפורט בסעיף 3.1 לחוזה ההתקשרות. עם זכייתה במכרז זה עליה לבדוק את חוזי ההתקשרות עם נותני שירותי אבטחה, שמירה וההסעדה וניקיון ולוודא כי התשלומים לעובדים הנותנים את השירותים הינם בהתאם לחוק וכך גם שמתמלאים כלפי עובדים אלה כל הדרישות של החוק והסכמים קיבוציים והוראות התכ"ס כאמור בסעיף 3.1 האמור. אם יתברר כי דרישות הדין והתכ"ס אינן מתמלאות כנדרש, על חברת הניהול להתייעץ עם נציגות הדיירים ומינהל הדיור על הדרך לאכוף הוראות הדין על נותני השירותים הקיימים או לחלופין לסיים את ההתקשרות עם ספקי השירותים ולערוך הליך לבחור ספקים אחרים שיעמדו בהוראות הדין, כמפורט בחוזה ההתקשרות.

6.14. החל במועד הקובע כמוגדר סעיף 6.16.1 להלן, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה כהגדרתם בחוזה.

6.15. עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית בתקופת החוזה, תמסור חברת הניהול למשרד תקציב אשר ישקף את הערכתה לדמי ניהול התחזוקה בשנה הקלנדרית הבאה.

#### **6.16. טיפול במערכות**

6.16.1. בסעיף קטן 6.16 זה, פירושו של המונח "המועד הקובע" לגבי בניין א' הינו המועד שעליו יודיע מינהל הדיור כאמור בסעיף 10 לחוזה ניהול התחזוקה ובמקרה של בית דין הרבני וכל מבנה נוסף – המועד שעליו יודיע מינהל הדיור בעת חתימת חוזה התחזוקה או נספח לחוזה.

6.16.2. תשומת לב המציע כי על חברת הניהול להיות אחראית, בעצמה ובאמצעות חברת התחזוקה המועסקת באמצעותה, לשמר את המערכות במתחם במצב ביצוע תקין בלי כל תשלום נוסף לחברת הניהול או לחברת התחזוקה מעבר לתמורה המגיעה לחברת הניהול בהתאם להצעתה במכרז זה אלא אם כן המערכת מושבתת במועד הקובע ומחייבת החלפה במועד הקובע. המציע יקח בחשבון בעת הגשת הצעתו את מצבם של המבנים והמערכות כפי שמצא בבדיקתו בעת סיור הספקים במתחמים ועליו יהיה להחזיר את המתחם והמערכות בתום תקופת החוזה, או במקרה של ביטול לפני כן, במצב תקין כמפורט להלן. לעניין התמורה בגין בניין נוסף, ראה סעיף 6.2 לעיל.

6.16.3. נציגות הדיירים רשאית להחליט שמערכת המושבתת במועד הקובע תתוקן על חשבון המשרד או המשרדים הנוגע/הנוגעים למערכת ואז חברת הניהול תהיה אחראית לתת שירותי אחזקה למערכת או לחלופין רשאית נציגות הדיירים להחליט שהמערכת תישאר מושבתת ולא תקבל טיפול אחזקה.

6.16.4. חברת הניהול תהיה אחראית לבצע את כל עבודות האחזקה המונעת ותיקון התקלות בכל המערכות שנמסרו לידיה, כשהן פועלות במועד הקובע, לכל אורך

תקופת החוזה וכל תקופה מוארכת, לרבות בעת העברתן לגורם שיהיה אחראי על אחזקת המתחם אחרי תום ההתקשרות עם חברת התחזוקה.

- 6.17. חברת הניהול תיקח בחשבון את הצורך להיכנס לנעליה של חברת הניהול היוצאת ולהמשיך את ניהול החשבונות מהנקודה בה תפסיק חברת הניהול הקיימת לתפקד על כל הכרוך בזה כמפורט בחוזה ההתקשרות.
- 6.18. חברת הניהול תערוך מערכת הנהלת חשבונות עצמאית המתייחסת אך ורק לפעילויות במסגרת מכרז זה וכן תפתח ותנהל חשבון בנק נפרד בו יופקדו התקבולים מהמשרדים וממנו ישולמו ההוצאות והתשלומים לנותני השירותים ולצוות.
- 6.19. בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי ניהול בשיעור הנקוב בסעיף 20 לנספח 4-א' – "הצעת המחיר". נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים, כמפורט בסעיף 6 לחוזה ניהול תחזוקה, ישולמו לידיה כל ההוצאות הנוספות אשר בהן נשאה בגין ביצוע השירותים כאמור, אולם לא תשולם כל תוספת לדמי הניהול כהגדרתם במסמכי המכרז ולא תשולם תקורה או עמלה כלשהן לחברת הניהול אך תשולם תקורה מוסכמת לחברת התחזוקה ככל שמנהל הבית יאשר כי נדרש סיועה לצורך פיקוח והכוונה של ביצוע השירותים הנוספים.
- 6.20. מובא לידיעת המציעים כי החניון והמסעדות מופעלים על ידי זכיינים. הזכיינים יהיו רשאים לבצע חלק משירותי התחזוקה בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, אולם בכל מקרה תחזוקת המערכות והמתקנים המרכזיים בבניין תהיה באחריות חברת הניהול ותבוצע על ידי נותני השירותים מטעמה.

## **7. פרק 7 – צירופים**

כל מציע יצרף להצעתו את המסמכים והמידע כמפורט להלן :

- 7.1 לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף על המציע לפעול כלהלן :
- 7.1.1 לעניין סעיפים 5.1.1, 5.1.2, 5.2, 5.3 על המציע למלא את נספח 3 המצ"ב.
- 7.1.2 לעניין סעיף 5.4 על המציע להמציא הצהרה ואישור רו"ח בנוסח המופיע בנספח 4-ו' – "אישור על העסקת עובדים להלן".
- 7.1.3 לעניין סעיף 5.5 על המציע לצרף מכתב ובו פירוט שם התוכנה בה הוא עושה שימוש ותאור השימושים לצורך ניהול בניינים הנעשים בתוכנה.
- 7.1.4 לעניין סעיף 5.7 על המציע לצרף את הקבלה כאמור בסעיף 4.2 לעיל.
- 7.1.5 לעניין סעיף 5.10 על המציע לצרף תצהיר לפי נספח 4-ג' – "תצהיר עסק חיי" או אישור לפי סעיף 5.11.
- 7.1.6 על המציע לצרף נסח חברה/שותפות לפי סעיף 5.12.
- 7.1.7 על המציע לצרף תצהיר לפי סעיף 5.13.
- 7.1.8 על המציע לצרף תצהיר לפי סעיף 5.14.1.
- 7.1.9 על המציע לצרף אישור לפי סעיף 5.14.2.
- 7.1.10 על המציע לצרף הצהרה לפי סעיף 5.15.

- 7.2 על המציע לחתום על קובץ/קובצי השאלות והתשובות וההודעות של המזמין ולצרף אותם להצעתו (ראה סעיף 4.5 לעיל).
- 7.3 על המציע לחתום על העתק פרוטוקול סיור המציעים ועל פרוטוקול סיור מציעים נוסף, אם יהיה, ולצרף אותו/אותם להצעתו.
- 7.4 על המציע לצרף ערבות המכרז בהתאם לפרק 8 להלן.
- 7.5 על המציע לצרף אישור עדכני של עו"ד או רו"ח המפרט את שמות מורשי החתימה של המציע המוסמכים לחייב את המציע ולחתום על מסמכי המכרז, הצעת המחיר וחוזי ההתקשרות ועל כל מסמך נלווה שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל וכן כי החתימה/החתימות על גבי מסמכי המכרז כאמור הן אכן של מורשי החתימה ומחייבות את המציע לכל דבר ועניין.
- 7.6 מידע בדבר המציע, ערוך ומחולק לפי הפרקים שלהלן:
- 7.6.1 שם המציע;
- 7.6.2 מידע כללי על המציע, ובכלל זאת:
- 7.6.2.1 כתובת המשרד הראשי;
- 7.6.2.2 בעלים רשומים;
- 7.6.2.3 שנת יסוד ומספר שנות הפעילות של המציע בתחום;
- 7.6.2.4 היקף פעילות ומחזור שנתי בשנים 2004 - 2001 (מאושר על ידי רו"ח).
- 7.7 תיאור ההתארגנות, הנהלים, המערכות, האמצעים, תהליכי העבודה והמסגרות אשר יופעלו על ידי המציע בביצוע התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, אגב פירוט הנושאים המפורטים להלן וכל נתון רלוונטי נוסף:
- 7.7.1 מבנה ארגוני מוצע להפעלת הבניין;
- 7.7.2 מבנה ארגוני ומערכות תמך במשרד הראשי של חברת הניהול ומערכת קשרי הגומלין בין המשרד הראשי לצוות שיועסק בבניין;
- 7.7.3 נהלי עבודה עם המזמין, נציגות הדיירים ודיירי הבניין (כולל היערכות לקשרים שביניהם);
- 7.7.4 נהלי עבודה עם נותני השירותים, לרבות הערכות להכנת מפרטים, הליך בחירתם של נותני השירותים, ההתקשרות, הפעלה ובקרה על פעולותיהם, בצירוף דוגמת מפרט וחווה התקשרות מקובלים אצל המציע (למרות האמור לעיל הרי כל עוד לא החליט המזמין ו/או נציגות הדיירים להחליף את נותני השירות, תחויב חברת הניהול לחתום עימם ועם דיירי הבניין על חוזים בנוסח החוזים הקיימים כיום (חוזים לדוגמה יוצגו לעיון המציעים בכנס);
- 7.7.5 מערכות ניהול ושליטה בבניין;
- 7.7.6 מערך ניהול הספרים והדיווח לדיירי הבניין, כולל הכנת התקציב;
- 7.7.7 נהלי טיפול בקריאות שירות;
- 7.7.8 היערכות לאחזקה מונעת;
- 7.7.9 שיטות ומדדי בקרה לבחינת איכות הביצוע והשירות.
- 7.7.10 נתונים נוספים, ובכלל זאת:
- 7.7.10.1 מספר העובדים המועסקים על-ידי המציע;

- 7.7.10.2 רשימת עובדים בכירים אצל המציע (כגון, מנכ"ל, מנהל תפעול, מנהל תחזוקה) בצירוף קורות חיים, פירוט ניסיון קודם, תחומי עיסוק של אלה וכל נתון רלוונטי אחר;
- 7.7.10.3 שמות מציעים, נותני שירותים ויועצים מקצועיים קבועים שאותם מעסיק המציע;
- 7.7.10.4 תיאור ודוגמאות של מערכות ניהול, בקרה, כספים ומחשוב, המשמשות את המציע באופן שוטף;
- 7.8 אם המציע הינו שותפות -
- 7.8.1 צילום של תעודה עדכנית המעידה על רישום השותפות אצל רשם השותפויות מאושר ע"י עו"ד כי הצילום מתאים למקור.
- 7.8.2 אישור עורך-דין או רואה חשבון בדבר זכויות החתימה בשם השותפות והחלטת השותפות בענין הגשת ההצעה.

לא צירף המציע את כל המסמכים והמידע המפורטים לעיל, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע על הסף, או, לחלופין, רשאית הועדה (לפי שיקול דעתה הבלעדי לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שצירף.

**פרק 8 - ערבות המכרז**

- 8.1 להצעה יצרף המציע את ערבות המכרז בנוסח המובא בנספח 4-ב' "ערבות בנקאית", בסכום של חמישים אלף ש"ח (50,000 ש"ח), ואשר תהיה בתוקף מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה בפועל ועד למועד הנקוב בפרק 1 – "ריכוז מועדים" לעיל.
- 8.2 הערבות לקיום ההצעה תהיה אוטונומית, של בנק או של חברת ביטוח המופיעה ברשימת המורשים של החשב הכללי למתן ערבויות.
- 8.3 היה ויוחלט על דחיית מועד בחירת הזוכה, מתחייב המציע להאריך תוקף הערבות בהתאם לדרישת ועדת המכרזים, בהתראה של 3 ימים.
- 8.4 ערבות זו תוחזר למציעים שלא יבחרו תוך 30 יום מהחלטת ועדת המכרזים על אי-קבלת הצעתם. הזוכה יחליף את ערבות המכרז בערבות ביצוע, על פי המפורט בחוזה ניהול התחזוקה.
- אי-הגשת ערבות המכרז או אי-הקפדה על תנאי הערבות לרבות גובהה, תקופתה או שינוי בנוסח כתב הערבות עלול לגרום לפסילת ההצעה על הסף.
- המזמין יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המציע יוכרז כזוכה במכרז ויסרב לעמוד על התחייבויותיו בהתאם להצעתו או יסרב לחתום על חוזה ניהול התחזוקה או אם הוא לא יפעל בתום לב ו/או בדרך המקובלת במהלך הליכי המכרז.

מודגש, שאם יוחלט על דחיית מועד הגשת ההצעות, מכל סיבה שהיא, תוקף הערבות יהיה ל-90 יום החל מהמועד האחרון להגשת הצעות בפועל.

**9. פרק 9 - בחירת הזוכה**

- 9.1 הזוכה במכרז יקבע על ידי ועדת המכרזים על פי שיקלול קריטריונים איכותיים לבחינת המציעים וגובה דמי הניהול, אשר ידרשו על ידי המציעים בהצעתם.
- 9.2 לצורך קביעת ההצעה הזוכה, יעניק המזמין לניקוד האיכותי משקל בשיעור של 40% (ארבעים אחוז) מתוך 100%, ולדמי הניהול שנדרשו על ידי המציע יוענק משקל בשיעור של 60% (שישים אחוז) מתוך 100%.
- 9.3 פרמטרים לקביעת הניקוד האיכותי הינם :

סה"כ משקל	ניקוד מירבי	הנושא
40%	16	נסיון מקצועי: היקף עבודות דומות, שביעות רצון לקוחות קיימים
15%	8	מתודולוגית עבודה, גישה מקצועית, כלים, מערכות ואמצעים לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י מסמכי המכרז
10%	4	מערכות הניהול, הבקרה והכספים המופעלים אצל המציע וקיומו של ספר נהלים לתפעול וארגון
10%	8	איכות הצוות המרכזי של המציע (מנהל טכני, מנהל תפעול וכיו"ב)
25%	4	התרשמות בראיון
100%	40	<b>סה"כ</b>

9.4. המזמין יפתח תחילה את המעטפה הראשונה - "מעטפת חומר המכרז" האמור בסעיף

4.6.6.1 דלעיל וההצעות ייבדקו כדלקמן:

#### 9.4.1 שלב א':

המזמין יבדוק מי מבין המציעים מקיים את תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 דלעיל וצירף את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7 דלעיל. מציע שלא קיים את כל תנאי הסף שלעיל, הצעתו תיפסל על הסף. רק הצעות שלא נפסלו בשלב זה - תעבורנה לשלב ב'.

#### 9.4.2 שלב ב':

כל מציע שהצעתו עברה את שלב א' בהצלחה יוזמן להופיע בפני ועדת המכרזים או ועדת משנה מטעמה כדי להציג את הנושאים שתקבע הועדה בעת הזימון. בנוסף לחברי ועדת המכרזים או ועדת המשנה, ישתתפו בראיונות יועצי הועדה ומשקיפים נוספים שיוזמנו על ידי הועדה. ועדת המכרזים או ועדת המשנה תיתן ציון לכל מציע של עד 40% מתוך סך ניקוד האיכות (ראה סעיף 9.2 לעיל). מודגש כי ועדת המכרזים או ועדת המשנה, לפי העניין, רשאית לבקש מהיועצים והמשקיפים להיות נוכחים בעת מתן הציונים ואף להשתתף בהליך. אם הראיונות ייערכו ע"י ועדת משנה, ועדת המשנה תביא את המלצותיה וכן תוצאות בדיקותיה לאישור ועדת המכרזים.

ועדת המכרזים (או ועדת המשנה, לפי העניין) תהיה רשאית, באמצעות חברי הועדה או חלקם ו/או נציגים שהיא תמנה לכך, לבקר באיזה מהבניינים שמנה המציע בהצעתו כמפורט בסעיפים 5 ו-7 דלעיל ו/או להיפגש עם מי מבעלי ו/או דיירי המבנים המנוהלים על ידי המציע ו/או מי ממזמיני עבודות מהמציע ו/או מי מעובדיו הקבועים של המציע ו/או כל גורם אחר רלוונטי. ועדת המכרזים תפסול הצעה של מציע שלדעתה אינו משתף פעולה באופן מלא עם עורכי הבדיקות כאמור וזאת לאחר מתן הזדמנות למציע להשמיע את טענותיו (בכתב או בעל פה, לפי שיקול דעתה של הועדה). לאחר מתן הציונים לפי שלב זה, כל הצעה שלא נפסלה או נדחתה בשלב זה תועבר לשלב הבא.

#### 9.4.3 שלב ג': בדיקה מול האומדן

לפני פתיחת תיבת המכרזים על ידי ועדת המכרזים, יכין יועץ הועדה אומדן לגבי המחיר שיוצע על ידי המציעים במכרז. האומדן יוכנס למעטפה ויופקד על ידי הועדה בתיבת המכרזים לפני פתיחתו. בשלב ג', תפתח הועדה את מעטפת האומדן של הועדה ואת מעטפות המחירים של המציעים ("מעטפת המחיר" - ראה סעיף 4.6.6.2 לעיל) אשר הצעותיהם עלו לשלב זה בהצלחה, וירשם פרוטוקול על פרטי האומדן והצעות המחיר של המציעים. לאחר מכן, ייבדקו הצעות המחיר של המציעים כנגד האומדן.

#### 9.4.4 שלב ד': הכנת רשימה מדורגת וקביעת הזוכה

הצעות המציעים שעברו בהצלחה את שלב ג' תיבחנה על ידי ועדת המכרזים תוך מתן ציון למחיר ההצעה של עד 60. הניקוד בדבר פרמטר המחיר יינתן כלהלן: ההצעה מתוך ההצעות שעלו לשלב זה, אשר המחיר המוצע בה הוא הנמוך ביותר תקבל את הציון של 60 לפרמטר העלות. שאר ההצעות תקבלנה ציון מחיר שיהיה שווה למחיר הנמוך ביותר, מחולק במחיר ההצעה הנבדקת, ומוכפל ב- 60. הציון הסופי של המציע יהיה הסיכום של ציון האיכות וציון המחיר.

לאחר מתן הציון לכל הצעה תוכן רשימה מדורגת כאשר בראש הרשימה תעמוד ההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר ובסופה תעמוד ההצעה שקיבלה את הציון הנמוך ביותר במכרז, אולם ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לבחור כשיר שני ואף כשיר שלישי וכן לא לבחור באף הצעה.

9.5 מקום ששתי הצעות או יותר זכו בציון זהה, יהיה היתרון לעסק שבשליטת אישה כאמור בסעיף 4.16 לעיל. במקרה שאין מציע שבשליטת אישה כאמור תהיה היתרון להצעה עם ציון האיכות הגבוה ביותר ואם הציונים עדיין שווים תיערך הגרלה והזוכה בה ייכלל ברשימה לפני המציע האחר ובהתאמה אם מדובר ביותר משני מציעים שווים.

## 9.6 הכנה לחתימה על חוזה ההתקשרות

9.6.3 הזוכה יחתום על חוזה ניהול התחזוקה בנוסחו בהתאם לנספח 5 – "חוזה ניהול התחזוקה" להלן, עם כל אחד מהמשרדים בנפרד תוך 14

ימים מיום שנמסרה לו הודעה על זכייתו במכרז (או מועד אחר שועדת המכרזים תודיע עליו בכתב) וימלא אחרי כל הדרישות במכרז ובחוזה ההתקשרות לצורך זה.

9.6.4 מילוי הדרישות שבסעיף זה וכמפורט להלן מהווה תנאי מוקדם ליצירת יחסים חוזיים בין הצדדים, ואין בהודעה על הזכייה במכרז או בהליך בחירת הזוכה כדי לסיים את הליכי המכרז או כדי ליצור יחסים חוזיים, עד למילוי הדרישות האמורות על ידי הזוכה.

9.6.5 תנאי לחתימת החוזה הוא כי הזוכה ימציא עד אותו מועד את ערבות הביצוע (בנוסח נספח 5 " לחוזה ניהול התחזוקה וכאמור בסעיף 22 לחוזה ניהול התחזוקה ובהמצאת פוליסות הביטוח למזמין או אישור מחברות הביטוח בדבר ביצוע הביטוחים וכל מסמך ו/או אישור נוסף הנדרש בהתאם למכרז זה וחוזה ניהול התחזוקה. יובהר כי המזמין ועורך המכרז לא יחתום על חוזה ניהול התחזוקה ואינו אחראי על חתימה עליו בידי המשרדים.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 1 - טופס לרישום מוקדם

ראה סעיף 4.4 לחוברת המכרז

	שם מלא של המציע
	כתובת של המציע
	מספר טלפון של המציע
	מספר פקסי של המציע
	שם מלא של נציג המציע
	מספר טלפון נייד של נציג המציע
	מספר פקסי של נציג המציע
	כתובת דוא"ל של נציג המציע

מכרז מספר דמת-2012-02

נספח 2 - בוטל

מכרז מספר דמת-2012-02

נספח 3 - הצגת ניסיון המציע

1. טופס ניסיון של המציע לגבי תפעול ואחזקה (ראה פרק 5 סעיפים 5.1 – 5.3)

טופס ניסיון של המציע עצמו בתפעול ואחזקה במהלך השנים 2008 - 2012

רשימת המבנים:

חלופה א'

5 מבנים מעל 10,000 מ"ר – סעיף 5.1.1

שם וכתובת של המבנה	שם הלקוח ונציגו	טלפון נציג הלקוח	שטח הבניין ברוטו מ"ר	מחזור שנתי בש"ח אצל הלקוח
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

חלופה ב'

1 מבנה מעל 20,000 מ"ר – סעיף 5.1.1

שם וכתובת של המבנה	שם הלקוח ונציגו	טלפון נציג הלקוח	שטח הבניין ברוטו מ"ר	מחזור שנתי בש"ח אצל הלקוח
1				
2				

10 מבנים מעל 5,000 מ"ר – סעיף 5.1.1

שם וכתובת של המבנה	שם הלקוח ונציגו	טלפון נציג הלקוח	שטח הבניין ברוטו מ"ר	מחזור שנתי בש"ח אצל הלקוח
1.				
2.				
3.				

שם וכתובת של המבנה	שם הלקוח ונציגו	טלפון נציג הלקוח	שטח הבניין ברוטו מ"ר	מחזור שנתי בש"ח אצל הלקוח	
					.4
					.5
					.6
					.7
					.8
					.9
					.10
					.11
					.12

מבנים שסה"כ שטחם מעל 200,000 מ"ר – סעיף 5.1.2

שם וכתובת של המבנה	שם הלקוח ונציגו	טלפון נציג הלקוח	שטח הבניין ברוטו מ"ר	מחזור שנתי בש"ח אצל הלקוח	
					.1
					.2
					.3
					.4
					.5
					.6
					.7
					.8
					.9
					.10
					.11
					.12
					.13
					.14
					.15

מתוך מבנים אלה, להלן רשימה של שלושה מבנים שאוכלסו (כל אחד בנפרד) על-ידי לפחות שלושה (3) דיירים שונים  
 במשך שלוש שנים רצופות במהלך התקופה בין 2008 – 2012 – סעיף 5.3 :

רשימת שלושת הדיירים, בכל אחד משלושת המבנים – ראה סעיף 5.3

מס'	שם וכתובת המבנה	שמות של 3 דיירים שונים בכל מבנה	שטח מאוכלס ע"י הדייר	תקופת אכלוס הרצוף ע"י לפחות 3 דיירים
1				
2				
3				

המשך בעמוד הבא .....

**להלן נוסח ההמלצה שיש להגיש בגין כל אחד מהמבנים הנ"ל**

לכבוד

משרד האוצר / ועדת המכרזים

אני הח"מ המשמש כ \*\* \_\_\_\_\_ בחברה \_\_\_\_\_

מאשר כי חברתנו הזמינה מחברת \_\_\_\_\_  
שם החברה המציעה במכרז

את ביצוע ניהול הבניין \_\_\_\_\_ ששטחו \_\_\_\_\_ מ"ר.

ניהול הבניין בוצע / מתבצע בין התאריכים: \_\_\_\_\_

אנו מאשרים בזאת כי חברת \_\_\_\_\_ ביצעה / מבצעת את העבודה במלואה לשביעות  
רצוננו המלאה. שם החברה המציעה במכרז

תאריך ..... 2012

חתימת בעל התפקיד

\* - יש לספק טפסים ממולאים כנדרש לגבי כל אחד משלוש בניינים בנפרד לצורך תנאי הסף ועוד אחד  
(ס"כ 4) לצורך ניקוד (ראה סעיף 10.1.3 של פרק 10 למכרז)

\*\* - ממלא טופס זה תהיה בעל תפקיד בכיר בחברה (כגון: מנכ"ל/משנה למנכ"ל/ סמנכ"ל/מהנדס ראשי)

1. הבעלים של הבניין:

\_\_\_\_\_

האם קיימת זיקה של בעלות או שליטה בין הבעלים לבין המציע?

\_\_\_\_\_

אם כן, נא פרט מהות הקשר?

2. האופן בו נבחר המציע לשמש לניהול הבניין (מכרז ציבורי, מכרז סגור, מו"מ וכיוצא בזה)

3. דגשים:

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-א' - הצעת המחיר

אני החתום מטה מאשר כי אני מכהן בתפקיד של ..... במציע חב' ..... (להלן – המציע) וכן אני מצהיר כי אני מוסמך לחתום על הצעה זו בשם המציע ולאחר שקראתי בעיון ובחנתי בקפידה את כל מסמכי המכרז, בין הכלולים בחוברת המכרז ובין שאינם כלולים בה, אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ואני מגיש בזאת הצעה בשם המציע להתקשר עם דיירי המתחם, כאמור במסמכי המכרז, והריני מצהיר ומתחייב בזה בשם המציע כדלקמן:

1. המציע הבין את המסמכים וכל האמור במסמכי המכרז, והצעה זו מוגשת בהתאם, וכי המציע לא יציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו / או אי הבנה, וכי המציע מוותר בזה מראש על כל טענה כאמור.
2. שברשות המציע ובידיעתו נמצאים התכניות, המפרט הכללי, המפרטים, המאגר המאוחד והתקנים הישראליים הנזכרים במסמכי המכרז ו/או הנוגעים או הקשורים למתחם, לרבות כל המערכות, המתקנים והציוד שבו. המציע עיין והבין את תוכנם, המציע קיבל את כל ההסברים אשר אותם הוא ביקש לקבל והמציע מתחייב לבצע את שירותי הניהול ושירותי התחזוקה בכפיפות לדרישות שבהם.
3. אני מצהיר בזה כי הצעת המציע הזו מוצעת לאחר שנציגי המציע ביקרו בבניינים, הבינו את בניין הבעלויות ואת שיטת השכירות, הבינו את החלוקה בין הבניינים, את ההוצאות המשותפות, את מכלול הזכויות לגביהם ואת סביבתם וראו ובדקו את הבניינים על כל מרכיביהם ומערכותיהם, הבינו את שיטת החיוב של המשרדים והגביה מהם, את מצבת החובות הקיימת כיום, הבינו את מחויבות המציע להעסקה, לניהול, לפיקוח ולתשלום לנותני השירותים, הבינו את מערכת היחסים וההתחייבויות ההדדיות בין בניין א' ובית הדין הרבני לבניין ב' והמציע מוותר בזה על כל טענת אי התאמה ביחס לבניינים, למערכות, לסביבתם ולמערכות החיוב, הגביה והתשלומים.
4. נציגי המציע בדקו, לפני הגשת הצעה זו, את הנתונים המתייחסים לבניינים, את היקפם של שירותי הניהול ושירותי התחזוקה הניתנים כיום, את התאמתם לדרישות ולצרכים ואת האמצעים הדרושים לביצועם, בחנו את התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, לרבות אחריות הכוללת והבלעדית לביצועם של מלוא שירותי התחזוקה, כמפורט במסמכי מכרז זה וכמפורט במפרטי הביצוע הקיימים והמופעלים כיום של שירותי התחזוקה והאבטחה, את הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות וכל גורם אחר שאישורו ו/או תיאום עימו נדרש לצורך קיום התחייבויותי על פי מסמכי המכרז ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעת המציע ו/או התחייבויותיו, ואין ולא תהיינה למציע כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות בעניין, והמציע מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כאמור.
5. המציע עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעה זו עונה על כל הדרישות במסמכי המכרז. המציע מקבל על עצמו לקיים אחר כל "התחייבויות חברת הניהול" בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
6. הצעה זו מוגשת, ללא כל קשר או תאום עם משתתפים אחרים בהגשת הצעות למכרז זה.

7. המציע מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעת זו כהצעה ללא חזרה, כמשמעותה בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולפיכך בקבלתה על ידכם ייכרת חוזה מחייב בניי לבינכם בכפוף לאמור בחוברת המכרז.
8. המציע מסכים לכך כי במקרה שהוא יחזור בו מהצעתו זו, או מכל חלק שלה, בכל צורה שהיא, ו/או יסרב למלא אחר הדרישות ממנו בגין הזכייה במכרז ו/או לא יעמוד במילוי איזו מהתחייבויותיו בהתאם להצעה וליתר מסמכי המכרז ו/או יסטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז, ו/או יתנהג שלא בדרך מקובלת ובתום לב, תהיו רשאים לחלט את ערבות המכרז.
9. יש למציע את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, כוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע שירותי הניהול ולהתקשרות עם נותני שירותים לצורך ביצוע שירותי התחזוקה ולביצוע יתר התחייבויותיו, בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
10. המציע ער לעובדה כי יהיה עליו לבצע את שירותי הניהול באיכות גבוהה ביותר, הדורשת מיומנות ומקצועיות, ויש ביכולתו לעמוד בדרישות אלו, באופן שיבטיח כי המתחם, בכל עת, יתוחזק ברמה גבוהה ביותר.
11. (1) ידוע למציע כי במידה והצעתו תזכה, הוא לא יהיה רשאי לספק למתחם כל שירותים נוספים שהם, בין ישירות ובין בעקיפין, בין שהוגדרו במפורש במסמכי המכרז והחוזה ובין שלא הוגדרו במפורש, בין שהם נדרשים כיום ובין שהם ידרשו בעתיד, למעט באם ידרשו מהמציע שירותים כאלה וזאת בכתב, על ידי כל אותם מחזיקי יחידות הדורשים את השירות, ובתשלום שיוגדר מראש ובלבד שאין שירות זה מתחרה ו/או מחליף את אחד מהשירותים הניתנים כיום על ידי מי מנותני השירותים אותם המציע מתחייב להעסיק.
- (2) ידוע למציע כי באם הוא נותן כיום שירותים לאחד הבניינים א' ו/או ב', יהיה עליו להפסיק את מתן השירותים תוך 90 יום ממועד ההודעה על הזכייה ובכל מקרה לפני שהוא יקבל לידי את ניהול המתחם בעקבות הזכייה במכרז זה.
- (3) ידוע למציע כי יהיה עליו לחתום על חוזים ולהמשיך ולהעסיק את חברות ו/או נותני שירותי האחזקה, הניקיון, האבטחה וכל חברה אחרת המספקת כיום שירותים לבניין וזאת באותם תנאים כפי שקיימים בחוזים החתומים עימן כיום בכפוף לאמור בחוזה ההתקשרות בכל הנוגע לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011.
- (4) ידוע למציע כי למרות שהוא יחוייב להמשיך ולהעסיק את נותני השירותים הקיימים, הוא יהיה אחראי לטיב שירותי התחזוקה הניתנים על ידם כחלק מאחריותו הכוללת לשירותי התחזוקה במתחם ובבניין.
12. המציע מתחייב להגיש את כל הטפסים הנדרשים לרבות ערבות בנקאית ופוליסות ביטוח ו/או אישורים לגביהם ולהתחיל את ההליך של החלפת חברת הניהול הפועלת היום וביצוע שירותי הניהול מייד עם קבלת הודעתכם על מועדת תחילת חוזי ההתקשרות ככל שיידרש וכמפורט במסמכי המכרז. המציע מתחייב כי שירותי התחזוקה יסופקו, במלואם או בחלקם וכפי שאדרש, תוך 21 יום ממועד הודעתו של נציג מינהל הדיר, וכמפורט במסמכי המכרז.
13. אין כל מניעה, על פי כל דין או הסכם, לחתימתי על הצעה זו, ובחתימת איזה ממסמכי המכרז לא יהא משום פגיעה בזכויות צד שלישי כל שהוא.
- ידוע למציע כי דמי הניהול יהיו קבועים וסופיים והמציע מתחייב כי קביעת דמי הניהול, כמפורט בסעיף 16 להלן, נעשתה על ידו ע"י הגשת הצעתו במכרז, לאחר שנבדקו היטב

ההיקף, המהות והתנאים לביצוע שירותי הניהול, הקשיים שבגביה מכל משרד בנפרד, וההתחייבויות האחרות המוטלות על המציע על פי כל מסמכי המכרז.

14. המציע מאשר כי בקביעת דמי הניהול, כמפורט בסעיף 20 שלהלן, נלקחו בחשבון כל ההוצאות, בין המיוחדות, בין הכלליות, בין הישירות ובין העקיפות ובין כל הוצאה אחרת, מכל מין וסוג הכרוכות בביצוע שירותי הניהול ובביצוע כל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, למעט "ההוצאות השוטפות של הבניין" כהגדרתן במסמכי המכרז, וכי המציע לא יציג שום תביעה או טענה בשל אי הבנה ואי ידיעה כלשהי של תנאי מתנאי מסמכי המכרז השונים.

15. ידוע למציע כי כל האחריות לגביית דמי הניהול ודמי התחזוקה מדיירי הבניין, כל אחד בנפרד, יהיו באחריות המציע וכי הוא לא יהיה רשאי לעכב את התשלומים לחברות המתחזקות הפועלות בבניינים בתנאים קבועים עקב עיכובים בתשלומים על ידי דיירי הבניין והמציע לקח מצב כזה בחשבון בחישוב הצעתו זו.

16. ידוע למציע כי דמי הניהול שיוגשו על ידי בעלי בניין ב' לדיירים לתשלום עבור השירותים בבניין ב' יכללו שירותים שתמורתם תשולם לנותני השירותים ישירות על ידי בעלי בניין ב' ובהם שירותי האחזקה, הניקיון, ההדברה, הגינון והמודיעין ועלויות החשמל והמים וכן שירותים שתמורתם תשולם לנותני השירותים על ידי המציע ובהם תשלום החלק היחסי (60%) משכר מנהל הבית, 60% משכר הקב"ט ומשכר שירותי האבטחה ושכר מלא של המנהלנית.

17. ידוע למציע כי בעלי בניין ב' יקבלו עמלה בגובה 7% בגין מתן השירותים הניתנים באמצעותם בבניין ב' וכי ככל שיחליטו להעסיק את המציע כחברת ניהול מטעמם, ישלמו דמי ניהול למציע מתוך אותה עמלה בלבד והבעלים ו/או המציע לא יוכלו לגבות שום סכום נוסף מדיירי בניין ב' בגין העסקת המציע מטעם בעלי הבניין.

18. ידוע למציע כי בעלי בניין ב' הם שיגבו את דמי שירותי התחזוקה מדיירי בניין ב' וכי הם אלה שישלמו למציע את התמורה בגין החלק היחסי של השירותים שניתנו על ידי נותני השירותים באמצעות המציע לדיירי בניין ב' ואשר שולמו לנותני השירותים על ידי המציע, כמו כן ידוע למציע כי למרות שבעלי בניין ב' גובים מהדיירים בבניין ב' דמי ניהול מוסכמים בגין מתן אותם שירותים ובתוספת עמלה כאמור לעיל, לא יהיה המציע זכאי לקבל כל תוספת שהיא מהמזמין עקב כך.

19. ידוע למציע כי במידה שהמזמין יחליט כי גביית התשלומים מהדיירים בבניין ב' בגין שירותי מנהל הבית, הקב"ט, המנהלן ושירותי האבטחה, כולם או חלקם, יבוצעו ישירות על ידי המציע, המציע לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום שהיא מעבר למוסכם בסעיף 21 א' ו ב' להלן.

20. לפיכך, בהסתמך על כל האמור לעיל ועל האמור ביתר מסמכי המכרז ובתמורה לקיום מלוא התחייבויותיו של המציע על פי מסמכי המכרז, המציע בזאת את הצעת המחיר שלו כלהלן:

#### **דמי ניהול חודשיים קבועים עבור בניין א' והשירותים החלקיים לבניין ב' בסך**

\_\_\_\_\_ ש"ח (ובמילים \_\_\_\_\_ ש"ח).

(ישולמו לחברת הניהול על ידי משרדי הממשלה בבניין א'. מתוך הסכום המוצע לעיל, החלק היחסי של בית הדין הרבני בסך 5% ישולם רק כאשר יוזמנו השירותים לגבי בית הדין הרבני)

מובהר בזה כי דמי הניהול המצויינים לעיל לגבי בניין א' ובית הדין הרבני יכללו את ניהול ומימון הביניים של החלק היחסי בגין מנהל הבית, הקב"ט והעסקת מנהלן במשרה מלאה ואת האחריות המלאה של חברת הניהול לניהול החשבונות ומימון הביניים של חשבונות החשמל, המים ושל נותני השירותים בעוד שדמי הניהול לגבי בניין ב' כוללים אך ורק את החלק היחסי בגין ניהול ומימון הביניים של מנהל הבית, הקב"ט והעסקת מנהלן במשרה מלאה. סכום דמי הניהול הנקוב בסעיף זה לעיל אינו כולל מע"מ אשר ישולם לידי חברת הניהול כנגד חשבונית מס כדין שהיא תמציא לכל אחד מדיירי הבניין, על פי הוראות מסמכי המכרז.

דמי הניהול כאמור לגבי בניין א' ובית הדין הרבני ישולמו לידי המציע על ידי דיירי הבניין, בתשלומים תלת חודשיים, וזאת יחד עם תשלום "ההוצאות השוטפות של הבניין", כהגדרתן במסמכי המכרז, וכמפורט במסמכי המכרז.

דמי הניהול המתבקשים כאמור לגבי בניין ב', יוגשו לדיירים על ידי בעלי בניין ב' כחלק מהחשבונות המוגשים על ידיהם בגין מתן השירותים לבניין ב'.

דמי הניהול הינם צמודים אך ורק לפי תנאי חוזה ההתקשרות ועל פי הוראות התכ"ם כמפורט בחוזה ההתקשרות.

21. בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן וביתר מסמכי המכרז, המציע מתחייב כדלקמן:
- (1) לקיים, במלואם, את כל שירותי הניהול, כהגדרתם במסמכי המכרז ובחוזה המצורף ובמשך כל תקופת ההתקשרות.
  - (2) להיות אחראי באופן בלעדי ומוחלט לכך שהמתחם, על כל מרכיביו, יהיה מוחזק ברמה גבוהה במיוחד, במשך כל תקופת ההתקשרות.
  - (3) להיות אחראי באופן בלעדי ומוחלט לקיומם ולביצועם של מלוא שירותי התחזוקה, כהגדרתם במסמכי המכרז ועל פי הנחיותיו של נציגות הדיירים.
  - (4) לשלם את שכרם ואת התנאים הסוציאליים והתנאים הנוספים המוסכמים של מנהל הבית, קב"ט הקרייה והמנהלניות במועד.
  - (5) לשלם את שכרם של נותני השירותים במועד.
  - (6) לוודא כי נותני השירותים ישלמו את כל המגיע לעובדיהם ויפעלו בהתאם לדרישות חוזה ההתקשרות והתכ"ם בנוגע לדיני העבודה וחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 והתקנות לפיו.
  - (7) למלא את כל יתר התחייבויותיה של חברת הניהול על פי מסמכי המכרז והחוזה המצורף.

22. הנני מציא במצורף את כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

23. ידוע למציע כי המזמין שומר לעצמו את הזכות לדחות את כל ההצעות על פי מכרז זה.

24. אני מצהיר בשם המציע כי למציע אין כל הסתייגויות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתו זו או במסמכי המכרז.

25. אם הצעתו תתקבל המציע מתחייב בזה להופיע באמצעות נציגו המורשים ולחתום עם המשרדים על חוזה ההתקשרות במועד שייקבע על ידי המשרדים, להמציא עד למועד זה, את כל האישורים שהמצאתם מהווה תנאי לחתימת החוזים, כמפורט במסמכי המכרז, ולקיים, עד למועד זה, אחר כל התחייבויותיו המוקדמות לכך, ובכלל זאת, להמציא את כל הערבויות, הביטחונות, הביטוחים והאישורים, הנדרשים על פי מסמכי המכרז. ידוע למציע כי מילוי התחייבויותיו על פי סעיף זה מהווה תנאי מוקדם לסיום הליכי המכרז והיווצרות יחסים חוזיים בינו לבין המשרדים.

26. תוקפה של הצעה זו על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, הוא לכל המוקדם עד המועד המפורט בתנאי המכרז.

27. ידוע למציע כי ועדת המכרזים תדחה הצעות שלא מתקיימות בהן התנאים לפי תקנה 6א(א) לתקנות חובת המכרזים זולת אם החליטה אחרת לפי תקנה 6א(ב) לתקנות אלה.

28.

תאריך \_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת המציע \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

מספר חברה / ת.ז.: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

מיקוד: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_

נציגנו המוסמך לצורך דיון / פניה בעניין המכרז הזה הינו \_\_\_\_\_

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-ב' - ערבות בנקאית למכרז

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

#### כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 50,000 ₪ (חמישים אלף ש"ח) אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_  
(להלן "החייב") בקשר עם מכרז מספר תדס--2012

02 לבחירת חברה לניהול ותפעול בניין א' במתחם ע"ש רבין בחיפה ובית הדין הרבני.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר

לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חב' הביטוח

\_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

\_\_\_\_\_  
מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
שם מלא

\_\_\_\_\_  
תאריך

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-ג' - תצהיר "עסק חי"

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החשב הכללי – משרד האוצר

א.ג.נ.,

הנדון: בעניין מכרז מספר-דמת-2012-02 חברת ניהול בניין א' ובית הדין הרבני בחיפה (להלן "המכרז") דיווח

רואה חשבון

א. לבקשתכם וכרואי החשבון של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הנני לדווח כדלקמן: הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע הינם ליום \_\_\_\_\_, בוקרו על ידי וחוות דעתי נחתמה בתאריך \_\_\_\_\_.

**לחילופין:**

הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע הינם ליום \_\_\_\_\_ ובוקרו על ידי רואי חשבון אחרים וחוות הדעת של רואי החשבון האחרים נחתמה בתאריך \_\_\_\_\_.

ב. הדוחות הכספיים המבוקרים הנ"ל וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידי, אינם כוללים הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*), או כל הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים "כעסק חי".

ג. לצרכי דיווחי במכתב זה קיבלתי דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת המציע (\*\*).

ד. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על מכתב זה לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף ג' לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי".

(\*) לעניין מכתבי זה "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רו"ח בישראל.  
(\*\*) אם מאז מועד חתימת דוח המבוקרים/דוח הסקירה האחרון חלפו פחות מ-3 חודשים כי אז אין דרישה לסעיפים ג', ד'.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

רואי חשבון

הערות:

- נוסח דיווח זה של רואה החשבון המבקר לעניין העסק החי נקבע על ידי ועדה משותפת למינהל הרכש הממשלתי וללשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.
- יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-ד' - תצהיר על העדר עבירות

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר \_\_\_\_\_ לאספקת \_\_\_\_\_ עבור \_\_\_\_\_ אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק. המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע בהתקשרות מספר \_\_\_\_\_ לאספקת \_\_\_\_\_ עבור \_\_\_\_\_.

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
שם	תאריך	חתימה וחותמת

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-ה' - תצהיר על אי-תיאום

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

#### יש לסמן V במקום המתאים

למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז  
אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47 לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

#### אישור עורך הדין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני  
במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_  
שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי,  
ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה  
כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך	חותמת ומספר רישיון עורך דין	חתימת עורך הדין
-------	-----------------------------	-----------------

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 4-ו' - אישור על העסקת עובדים

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

(שם המציע) \_\_\_\_\_

#### הנדון: העסקת עובדים

#### א. הצהרת המציע

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. להלן רשימת העובדים הקבועים המועסקים ע"י התאגיד בתחום הניהול של מבנים:

שם	תפקיד	תקופת העסקתו
1		
2		
3		
4		
5		
6		

תאריך: 2012/\_\_\_/\_\_\_ שם מלא: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

#### ב. אישור רו"ח

אנו משרד רו"ח \_\_\_\_\_, רואי החשבון המבקר של חברתכם (החברה המגישה הצעה למכרז \_\_\_\_\_), מאשר/ת כי ביקרנו את ההצהרה של חברתכם בדבר העסקה ע"י חברתכם של עובדים קבועים בתחום הניהול של מבנים (בהתאם לדרישות המכרז) הכלולה בהצעה למכרז מספר דמת-2012-02 של חברתכם \_\_\_\_\_ המצורפת בזאת ומסומנת בחותמת משרדנו לשם זיהוי בלבד.

הצהרה זו הינה באחריות ההנהלה של חברתכם. אחריותנו היא לחוות דעת על ההצהרה הנ"ל בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ונקטנו את אותם נהלי ביקורת אשר ראינו אותם כדרושים בהתאם לנסיבות. הביקורת בוצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה.

ביקורת כוללת גם הערכת נאותות ההצגה בהצהרה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו (2).

לדעתנו, ההצהרה בדבר העסקת עובדים קבועים בתחום ניהול מבנים משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה.

בכבוד רב,

---

רואי חשבון

1. יצינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.
2. תשומת לב – המשפטים שנמחקו מנוסח חוות הדעת הסטנדרטית יימחקו מחוות הדעת באותם מקרים בהם הבדיקה מלאה (לא מדגמית), ואין בחינה של כללי חשבונאות ואומדנים של ההנהלה

הערות:

- נוסח דיווח זה של רואה החשבון המבקר נקבע על ידי ועדה משותפת למינהל הרכש הממשלתי וללשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.
- יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5 - חוזה ניהול התחזוקה

אשר ייחתם בין הזוכה לבין כל משרד המאכלס בבניין א' ובית הדין הרבני

#### חוזה ניהול תחזוקה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2013

בין: \_\_\_\_\_ (להלן - "חברת הניהול")

#### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ (להלן - "המשרד")

#### מצד שני

**הואיל** וחברת הניהול נבחרה במכרז מספר **תדמ-02-2012** אשר נערך ע"י מינהל הדיור הממשלתי מטעם המשרדים המאכלסים את המתחם כהגדרתו להלן (להלן - "המכרז") לכהן כחברת ניהול במבנה המתואר להלן כ"בניין א' ובית הדין הרבני";

**והואיל** וכל מסמכי המכרז לרבות הבהרות והודעות עורך המכרז במסגרתו והצעת חברת הניהול מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ויקראו יחד (להלן - "מסמכי המכרז");

**והואיל** וחברת הניהול הינה בעלת הנסיון, המיומנות, הכלים, הציוד, כוח האדם והיכולת הפיננסית כדי לבצע את השירותים נושא חוזה זה;

**והואיל** ועל פי תנאי המכרז נטלה על עצמה חברת הניהול, בין היתר, לבצע את כל שירותי ניהול התחזוקה של בניין א' ובית הדין הרבני וכן לאפשר לבעלים של בניין ב' להזמין שירותים לגבי בניין ב' ברמה הגבוהה ביותר והכול כמתואר להלן;

**והואיל** ובמסגרת המכרז, התחייבה חברת הניהול לחתום על חוזה ניהול אחזקה בנוסח המופיע במסמכי המכרז עם כל אחד ואחד מהמשרדים המאכלסים את המבנים והכל כמפורט להלן;

**והואיל** וחברת הניהול כי אין מניעה משפטית, מינהלית או אחרת המונעת ממנה להתקשר עם המשרד בחוזה זה כמפורט להלן.

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:

## המונח

### "אחראי תפעול"

נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות ולגביה.

### "הבניין"

אחד מהמבנים הכלולים במונח "המתחם".

### "בניין א' או

### "הבניין"

הבניין הידוע כ"בניין א'", בקריית הממשלה על שם יצחק רבין בחיפה אשר כתובתו -, רחוב פל-ים 15, קריית הממשלה חיפה ואשר הינו נכס מדינה. כולל הן את השטחים, אשר מקובל לכנותם כ- "שטחים משותפים" הנכללים בבניין א' והן את שטחי פנים היחידות ולרבות חצרות גינות ושטחי שירות.

שטחו של בניין א' מהווה כ - 37.5% מסה"כ שטח מתחם רבין, ככל שיש לכך השלכה על חלוקת ההוצאות המשותפות בין בניין א' לבין בניין ב'.

### "בית הדין הרבני"

הבניין הידוע כבית הדין הרבני, בקריית הממשלה על שם יצחק רבין בחיפה ואשר הינו נכס מדינה. כולל הן את השטחים, אשר מקובל לכנותם כ- "שטחים משותפים" הנכללים בבית הדין הרבני והן את שטחי הפנים ולרבות חצרות גינות ושטחי שירות.

שטחו של בית הדין הרבני מהווה כ - 5% מסה"כ שטח מתחם רבין,

הבניין הידוע כבניין ב' בקריית הממשלה ע"ש רבין בחיפה שהינו נכס בבעלות בעלי בניין ב' ומושכר ברובו למינהל הדיור עבור משרדי ממשלה שונים.

### "בניין ב' "

שטחו של בניין ב' מהווה כ - 57.5% מסה"כ שטח מתחם רבין ככל שיש לכך השלכה על חלוקת ההוצאות המשותפות בין בניין א' ובית הדין הרבני לבין בניין ב'.

### "דיני העבודה"

חוקי העבודה המפורטים בנספח א' להוראות התכ"ס מספר 7.11.3.

### "דייר" או "דיירי

### הבניין" או "משרד

### ממשלתי" או

### "משרד" או

### "המשתמשים"

בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנין נוספים - משרדי הממשלה ו/או היחידות הממשלתיות שאליהם הוקצו יחידות בבניין על ידי מינהל הדיור וגורמים אחרים שאליהם הושכרו יחידות בבניין על ידי מינהל הדיור וכן גורמים שאליהם ניתנו זכויות ביחידות בבניין על ידי מינהל הדיור למעט זכיינים.

בבניין ב' - הדיירים כפי שנקבע על ידי בעלי בניין ב' בכפוף להוראות חוזה השכירות בין מינהל הדיור לבין בעלי בניין ב'.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
<u>"זכיון"</u>	זכיון מסעדה, זכיון חניה וכל גורם אחר הנותן לדיירי הבניין שירותים שאינם כלולים בהגדרת "השירותים" שיינתנו ע"י חברת הניהול כגון שירותי מזנון ומכונות שירות וזאת משטחים בתוך הבניין בתנאים שנקבעו בינו לבין מינהל הדיור או נציגות הדיירים כאשר הזכיון אינו אחראי לשלם לחברת הניהול עבור שירותי תחזוקה, ניקיון ואבטחה.
<u>"חברת התחזוקה"</u>	החברה שנבחרה ע"י חברת הניהול ליתן שירותי האחזקה בהתאם למכרז זה.
<u>"בעלי בניין ב' "</u>	חברת נ.מ.נ.ב.ש. שהינה הבעלים של בניין ב' במתחם רבין.
<u>"החוזה" או "חוזה ההתקשרות" או "חוזה ניהול התחזוקה"</u>	חוזה זה.
<u>"החוק להגברת האכיפה"</u>	חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 והתקנות לפיו, לרבות כל תיקון לחוק ולתקנות ולרבות כל תקנה שתפורסם מעת לעת.
<u>"החניון"</u>	שטחים בקומות המרתף של מתחם רבין, אשר מופעלים כחניון בבניין א' המתופעלים על ידי זכיון.
<u>"החשב הכללי"</u>	החשב הכללי במשרד האוצר.
<u>"חלק יחסי בבניין"</u>	חלקו היחסי של יחידה בבניין, כמפורט בנספח לחוזה זה וכפי שיעודכן על ידי נציג מינהל הדיור מעת לעת.
<u>"חלק יחסי במתחם"</u>	חלקה היחסי של יחידה במתחם המתבטא במכפלת חלקה היחסי בבניין בחלקו היחסי של הבניין מתוך סך הבניינים במתחם.
<u>"יחידה בבניין" או "יחידות בבניין"</u>	שטח יחידה או יחידות, לפי העניין, המשמש את המשרד בבניין א', בבית הדין הרבני ובמבנה נוסף לרבות שטחים נוספים שייקבעו לצורך זה על ידי נציג מינהל הדיור ושאינם כלולים ברכוש המשותף.
<u>"יחידת המשרד"</u>	שטח או שטחים במתחם שבשימוש המשרד.
<u>"מינהל הדיור"</u>	מינהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר.
<u>"מנהל הבית"</u>	מנהל אשר שירותיו יירכשו על-ידי המעסיק והוא אחראי לניהול התקין של המתחם ולפיקוח על מתן שירותי הניהול שיינתנו על ידי הזוכה.
<u>"מנהלן"</u>	עוזר או עוזרת למנהל הבית ולקב"ט הבניין, ששירותיו/יה יירכשו על ידי המעסיק.

## המונח

### "המסעדות"

כל שטח בבניין המיועד או שיועד על ידי מינהל הדיור, מעת לעת, לשמש כמסעדה, מזנון או קפיטריה לבאי הבניין בין אם נמסרו לשימוש והפעלה על ידי זכייין ובין אם לאו.

### "המעסיק"

חברת הניהול או חברה או גורם אחר שיבחר על ידי נציג מינהל הדיור, מדי פעם, לצורך העסקת מנהל הבית, מינהלנים וקב"ט בבניין. אין במונח "מעסיק" או בהגדרה זו כדי להשליך על טיב היחסים בין המעסיק לבין המועסקים על ידיו.

### "המפרט הכללי"

המפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של החוזים לבנייה ולמחשובם והועדה של מערכת הביטחון (האוגדן הכחול) ו/או המאגר המשולב (מחירון, המפרט הטכני והתרשימים) של החשב הכללי.

### "מרכיבי הבניין

#### המשותפים"

#### או

#### "הרכוש המשותף"

כל השטחים, המתקנים, המערכות והציוד המצויים ו/או אשר יימצאו בתחום המתחם והמיועדים ו/או ייועדו בעתיד לשימוש משותף על ידי דיירי הבניין (כולם או חלקם) ו/או קהל מבקרי הדיירים, ויהא מיקומם אשר יהא (לרבות בתחומי היחידות עצמן או בשטחים הצמודים להן) או בחצריו של הבניין ובלבד שהינם משמשים או מיועדים או ייועדו לשימוש משותף (מלא או חלקי) ולא ליחידות גופן.

מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מרכיבי הבניין המשותפים כוללים: את הקירות החיצוניים (לרבות קירות מסך וחיפוי חיצוני), המסד, הגגות, המרתפים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של צד שלישי או מי מדיירי הבניין), הכניסות, לובי הכניסה, מתקנים ומבנים (ארעיים, יבילים או אחרים) פנימיים וחיצוניים לשימוש אבטחה, מאבטחים ובדיקות בטחונות, החזיתות, דרכים ומדרכות, חדרי המדרגות, המעברים, המסדרונות, חדרי ישיבות, חדרי הדרכה, אולם כנסים, חדר תנועה/כושר, חדר דואר, שטחי הגינות, חדרי האשפה, חדרי מכונות וחשמל, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, המעליות, הגנרטורים, מערכת מיזוג האויר המרכזית, מערכות הביוב, מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא, החשמל והתאורה בשטחים אלה, שלטים, תיבות דואר, מתקני שירותים, ממ"קים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של מי מדיירי הבניין), לובים קומתיים וכיוצא בזה שטחים, מתקנים, מערכות וציוד המיועדים או מאפשרים שימוש משותף או שיש בהם כדי לשרת את מחזיקי יחידות (כולם או חלקם) ו/או מי מטעמם, כאמור.

### "מתחם רבין"

המתחם הכולל בניין א' ובית הדין הרבני ובניין ב' ביחד לרבות השטחים המשותפים לשני הבניינים.

### "המתחם"

בניין א' ובית הדין הרבני וכן מבנים נוספים.

## המונח

## ההגדרה

### "מבנים נוספים"

מבנים שיתווספו למכרז זה בהתאם הוראות מכרז זה – ראה פרק 4 סעיף 4.12 והוראות חוזה ההתקשרות.

### "נותני השירותים" או "קבלני המשנה"

כל הקבלנים ונותני השירותים אשר יבצעו את שירותי התחזוקה, כולם או חלקם, בהנחיות ובפיקוח חברת הניהול כמפורט להלן לרבות קבלן ממונה.

### "נציג הדייר"

נציג שימונה על ידי דייר מעת לעת ואשר ישמש הן כחבר בנציגות הדיירים והן כאיש הקשר שבין הדייר לבין חברת הניהול לצורכי חוזה ניהול האחזקה או מי שהוסמך לכך (בכתב) על ידי נציג הדייר.

### "נציג מינהל הדיור"

נציג מינהל הדיור לצורך מכרז זה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי מנהל מינהל הדיור.

### "נציגות הדיירים"

נציגות המתמנה על ידי מועצת הדיירים לכל בניין בנפרד.

### "יו"ר נציגות הדיירים"

יו"ר שנבחר מבין הנציגים בנציגות הדיירים. בדרך כלל נציג המשרד הגדול בבניין.

### "קב"ט הבניין" או "קצין הביטחון"

מנהל שירותי אבטחה שיפעל על-פי הנחיותיו ובתנאים שיקבעו על ידי הקב"ט הממשלתי. קב"ט הבניין ייבחר על ידי ויועסק ע"י חברת הניהול (או גורם אחר שיעסיק אותו בהתאם להוראות מכרז זה) באישור מראש ובכתב של נציג מינהל הדיור ונציגות הדיירים. קב"ט הבניין יפעל על-פי הנחיות ובתנאים שיקבעו בחוזה שייחתם בינו לבין חברת הניהול או החברה האחרת שתעסיק אותו. המעסיק לא יחליף את קב"ט הבניין או ישנה תנאי החוזה איתו ללא האישור בכתב ומראש של נציגות הדיירים.

### "הקב"ט הממשלתי"

נציג מינהל הדיור האחראי על הביטחון הארצי במשרד האוצר האחראי גם על קריות הממשלה, או מי שהוא יסמך לכך, בכתב.

### "קבלן ממונה"

קבלן אשר זהותו, היקף עבודתו ותנאי העסקתו נקבעו על ידי דייר ו/או נציגות הדיירים ואשר יועסק ע"י חברת הניהול לבצע עבודות לפי דרישות הדייר ו/או נציגות הדיירים.

### "ריבית החשב הכללי"

הריבית בשיעור שיתפרסם מידי פעם על ידי החשב הכללי לרבות חישוב הריבית שיעשה בהתאם להנחיותיו.

### "ריבית פיגורים"

ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית – ריבית המשמשת את הממשלה לחיוב בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית, לממשלה או בגין סיבה אחרת שנקבעה בחוזה ההתקשרות. זוהי ריבית החשב הכללי בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 4.5%.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
<u>"השירותים" או "שירותי התחזוקה"</u>	השירותים המפורטים בנספח 5 ט' לחוזה זה וכן מכלול פעולות התחזוקה והאחזקה הדרושים על מנת לאפשר שימוש נאות בכל אחד מהמבנים הכלולים במתחם ועל מנת לשמור עליהם במצב תקין וראוי לשימוש, והכול ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.
<u>"שירותים אופציונליים"</u>	שירותים שחברת הניהול עשויה להתבקש לבצע על ידי בעלי בניין ב' או הבא במקומה, בבניין ב'.
<u>"שעות הפעלה רגילות"</u>	השעות שבין 7:00 - 18:00, בימים א' – ה' והשעות בין 7:00 – 14:00 בערבי שבת וחגי ישראל.
<u>"שעות הפעלה חריגות"</u>	כל שעה שאינה "שעת הפעלה רגילה".
<u>"חוברת המכרז"</u>	חוברת המכרז על כל נספחיו לרבות פרוטוקול סיור הספקים, והתשובות וההודעות בכתב של מינהל הדיור למשתתפים במכרז.
<u>"חוק עסקאות גופים ציבוריים"</u>	חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
<u>"התכ"ם"</u>	הוראות החשב הכללי המתפרסמות מדי פעם באתר האינטרנט שכתובתו <a href="http://takam.mof.gov.il/doc/hashkal/horaot.nsf">http://takam.mof.gov.il/doc/hashkal/horaot.nsf</a> לרבות ההוראות והטפסים.
<u>"תצהיר"</u>	תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971.
<u>"תקנות חובת המכרזים"</u>	תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

בכפוף לאמור לעיל, סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

1.3 לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו :

הצעת המחיר במכרז	
נספח 5 א' - תיאור הבניין – יחס השטחים	
נספח 5 ב' - נוסח כתב שמירת סודיות	
נספח 5 ג' - הצהרת עובד חברה/חברת הניהול על שמירת סודיות	
נספח 5 ד' - דרכי מינוי מנהל בית למתחם	
נספח 5 ה' - דרכי מינוי קב"ט למתחם	
נספח 5 ו' - תנאי העסקה למנהל הבית	
נספח 5 ז' - תנאי העסקה למינהלן	
נספח 5 ח' - תנאי חוזה העסקה לקצין הביטחון	
נספח 5 ט' - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה	
נספח 5 י' - כתב הערבות לביצוע	

2 **התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים**

על אף האמור להלן, חוזה זה לא יחול על בית הדין הרבני בחיפה אלא אם כן מינהל הדיור יודיע על כך לחברת הניהול כמפורט בחוברת המכרז.

2.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה לנהל את אחזקת הבניין ותפעולו ולגרום לכך כי יבוצעו, על ידי נותני השירותים, במועדם ובטיב הנדרש, כל השירותים, על פי מפרט התחזוקה – נספח 5 ט' להלן, המפרט הכללי וחוזה זה, לצורך תפקוד תקין ונאות של הבניין בתקופת ההתקשרות 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.

חברת הניהול תמנה אחראי תפעול מטעמה אשר ישמש כנציגה וירכז את כל הטיפול בקיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה, ישמש כאיש קשר מטעם חברת הניהול כלפי המשרד, נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור, ירכז ויתאם את כל הפעילויות המתבצעות בבניין ובין כל הגורמים הפועלים בו וישתף פעולה עם מנהל הבית והקב"ט. עלות העסקת אחראי התפעול ועלויות נלוות יהיו כלולות בדמי הניהול שתקבל חברת הניהול ולא תשולם עבורו תמורה נוספת. יוגדש כי להבדיל מאחראי התפעול אשר יכהן כנציג חברת הניהול הרי שמנהל הבית, אשר גם שכרו ישולם ע"י חברת הניהול יהיה נציג נציגות הדיירים ויפקח בין היתר גם על פעילות חברת הניהול (ראה סעיף 3.2 להלן).

אחראי התפעול יהיה בעל ניסיון מקצועי קודם מתאים ויפעל במסירות, בנאמנות ויעילות לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה בצורה הטובה ביותר. יודגש להלן כי הודעה ופניה של מנהל הבית ושל נציג המשרד ושל נציגות הדיירים ושל הדיור הממשלתי לאחראי התפעול כמוה, לכל דבר ועניין, כפניה לחברת הניהול.

2.2 האחראיות לנהל את כל השירותים ולוודא ביצועם כנדרש תחול על חברת הניהול אך ביצוע השירותים יעשה על ידי נותני השירותים כמפורט להלן, ולכן חברת הניהול תהיה אחראית על ביצוע כל השירותים כלפי המשרד.

למען הסר ספק מובהר כי חברת הניהול לא תהיה אחראית לשירותים ו/או לביצוע שירותים, אשר לגביהם התקשר המשרד או מינהל הדיור ישירות עם נותני שירותים או מציעים אחרים, כגון ספקי מחשבים, טלפונים, ריהוט פנים, הסעדה, על כל הציוד המתכלה שבה וכיוצא בזה.

- 2.3 חברת הניהול תגרום לכך שנותני השירותים ינקטו בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לתפעול כולל של יחידת המשרד וכן הבניין או הבניינים בהם היחידה נמצאת, המערכות, המרכיבים והמתקנים שבמבנים, ולרבות תחזוקה, תחזוקה מונעת, ניקיון, הדברה, גינון, ביטחון וכיוצא בזה, כמתאים למבני משרדים/בית משפט מן הדרגה הראשונה וכנדרש במפרט וכן לתפעול מערך האבטחה בבניין ב'.
- 2.4 חברת הניהול תעסיק כוח אדם קבוע במספר שלא יפחת מהמפורט בחוזה זה ובנספחיו. כוח האדם האמור יופעל אך ורק בבניין א' ובית הדין הרבני (ובמבנים נוספים – אם יהיו) ולא יועסק בבניין ב' פרט לקב"ט ופרט למערך האבטחה. במידה שיהיה מנהל בית אחד בלבד, יתפקד מנהל הבית מול המתחם כולו.
- 2.5 העובדים שיועסקו על ידי חברת הניהול או על ידי נותני השירותים בטיפול במבנה ובמערכות, יהיו מורשים על פי דין (ככל שנדרש רישיון) ובעלי מומחיות, מיומנות וכישורים מקצועיים ההולמים את העבודות אותן הם נדרשים לבצע.
- 2.6 חברת הניהול תגרום לכך שיועסקו עובדי גיבוי לעובדים הקבועים ככל שיידרש לקיום כל המשימות, לרבות תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות מתוכננות, במועדן.
- 2.7 חברת הניהול תגרום לכך שיוחזק מלאי של חלפים עבור כל רכיבי הבניין והמערכות בכמות מתאימה, בכל עת. חברת הניהול מתחייבת כי יסופקו חלפים מקוריים, חדשים ותקינים לצורך ביצוע תיקונים, אחזקה מונעת וטיפול שוטף של כל רכיבי הבניין והמערכות במשך כל תקופת החוזה.
- 2.8 חברת הניהול תקיים הפרדה של רישום פעולות, והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיה בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנים נוספים שהינם נכסי מדינה, מפעולותיה בבניין ב' ומפעילויות בעסקים אחרים.
- 2.9 חברת הניהול תדאג לשמור על הסדר הטוב, בתאום עם נציגות הדיירים לרבות שילוט ולוח מודעות ותסדיר השילוט והפרסום על ידי המשתמשים הכול בכפוף להנחיות הכלליות של מינהל הדיור ובהתאם להוראת התכ"ם בנושא שילוט הכוונה והזמנת שילוט בהתאם למאגר השילוט הממשלתי.
- 2.10 חברת הניהול תבצע את השירותים במקצועיות, באמינות, ביעילות ובחסכון.
- 2.11 חברת הניהול תעניק את מלוא שירותי הניהול, לבניין א' ובית הדין הרבני ומבנים נוספים (אם יהיו) וחלק מהשירותים לבניין ב' כמפורט להלן.
- 2.12 חברת הניהול תעסיק את נותני השירותים והקבלנים הממונים תנהל ותפקח על שירותי האחזקה, הניקיון, ההדברה והגינון הניתנים על ידם ותשלם את שכרם. כל התקורות בגין תשלומים אלה יכללו בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת. בכל מבנה נוסף יקבעו הסדרים מתאימים עם הודעת מינהל הדיור כמפורט בסעיף 7 להלן.
- 2.13 חברת הניהול תעסיק את מנהל הבית, המנהלנית והקב"ט ותשלם את שכרם. כל התקורות בגין תשלומים אלה יכללו בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת.
- 2.14 חברת הניהול תשלם את חשבונות האנרגיה והמים בבניין א' ובית הדין הרבני והמבנים הנוספים בלבד. כל התקורות בגין תשלומים אלה יכללו בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת.

- 2.15 חברת הניהול תעסיק את חברת האבטחה אשר תספק שירותי אבטחה לבניינים א' ובי' (האבטחה בבית הדין הרבני תבצע על ידי משמר בתי המשפט) ויחולט בהמשך לגבי כל מבנה נוסף – אם יהיה ותשלם את שכרם. כל התקורות בגין תשלומים אלה יכללו בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת.
- 2.16 החל במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 11.2 להלן, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את חלקו היחסי של המשרד בדמי ניהול בהתאם לחלקו היחסי בבניין. נציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור רשאי להודיע לחברת הניהול, מעת לעת, על שינוי החלוקה היחסית בין המשרדים (וזאת מבלי לגרוע מהתשלום הכולל של דמי ניהול התחזוקה המגיעים לחברת הניהול).
- חל שינוי בשטח היחידה בבניין (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה וכך גם אם ישתנו החלקים היחסיים של יחידות האחרים בבניין.
- 2.17 בעלי בניין ב' יהיו רשאים להעסיק את חברת הניהול מטעמם לצורך ניהול בניין ב' ואולם העסקת חברת הניהול תהיה על חשבון בעלי בניין ב' בלבד ולא תושת כל תוספת תשלום על דיירי בניין ב'.
- 2.18 בעלי בניין ב' יהיו רשאים גם הם להזמין שירותים מנותני השירותים ובאותם התנאים. בעלי בניין ב' ישלמו בגין השירותים שנתנו ישירות לנותני השירותים ויגבו את שכרם כולל התקורה מהדיירים בבניין ב' כמפורט בחוזה השכירות.
- 2.19 חשבונות בעלי בניין ב' לדיירים בבניין ב' יכללו את כל ההוצאות שיהיו להם בגין ניהול, תפעול ומתן השירותים הישירים לבניין ב'. עלויות השירותים לבניין ב' יכללו גם את החלק היחסי בעלויות מנהל הבית, המנהלנית והקב"ט.
- 2.20 למען הסר ספק, הרי שהחשבונות בנוגע לבניין ב' יוגשו לדיירים על ידי בעלי בניין ב', אלא אם כן יסוכם אחרת בין בעלי בניין ב' לבין חברת הניהול, בתיאום עם נציגות הדיירים ובאישור נציג הדיור הממשלתי.
- 2.21 הניהול וההשגחה על מכלול שירותי התחזוקה בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנים נוספים ועל שירותי האבטחה בבניין ב' והאחריות הכוללת לביצועם ירוכזו ויופקדו בידיה של חברת הניהול. ההנחיות המקצועיות לשירותי האבטחה בלבד יינתנו כאמור על ידי הקב"ט הממשלתי.
- 2.22 בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיה והנחיותיה של נציגות הדיירים.
- 2.23 לצורך ביצועם של שירותי התחזוקה, המפורטים בחוזה זה, תתקשר חברת הניהול, **בתנאים הקיימים כיום, עם נותני השירותים הקיימים בבניין א' ואשר נבחרו בעבר על ידי חברת הניהול הקיימת ובתאום עם הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים** ותהא אחראית כלפי המזמין, נציגות הדיירים, נציג מינהל הדיור ודיירי בניין א' ובית הדין הרבני לכל מעשה ו/או מחדל של נותני השירותים. **חברת הניהול לא תהיה רשאית לגבות מנותני השירותים כל עמלה שהיא.** על אף האמור לעיל, כל התקשרות עם נותן שירותים קיים תהיה בכפוף לאמור בסעיף 3.1 להלן.
- 2.24 לאחר תום תקופת ההתקשרות עם נותני השירותים הנוכחיים כל התקשרות עתידית עם נותני השירותים, בין שהדבר נדרש לצורך מתן שירותים נוספים שאינם ניתנים כיום ובין שהדבר נדרש לצורך החלפת אחד מנותני השירותים כיום (לרבות ההליך הנדרש, מסמכי המכרז או נוסח הפניה לקבלת הצעות למתן השירותים, מספר המציעים וזהותם, המפרטים, נוסח ההסכם שיחתם וכיוצא באלה) תותנה

בהנחיה ובקבלת אישורים של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור. חברת הניהול תפעל כאמור בסעיף 3.1. להלן.

2.25 היה ויידרש בעתיד להחליף אחד מנותני השירותים ו/או להוסיף שירותים שאינם קיימים כיום בבניין א' ובית הדין הרבני ובמבנים נוספים, הרי שכל שלא הורה נציג המזמין אחרת, תכין חברת הניהול בעצמה ועל חשבונה, בתיאום ולאחר קבלת אישור נציג מינהל הדיור, מפרטים ספציפיים לביצוע שירותי התחזוקה ובין היתר אחזקה, אחזקה (לרבות תיקון תקלות ואחזקה מונעת), ניקיון, גינון, הדברה, מודיעין וכל שירות אחר שיידרש. חברת הניהול תהא אחראית לקבלת אישור הדיור הממשלתי למפרטים. חברת הניהול תקיים, בתיאום עם נציגות הדיירים ולאחר התייעצות ואישור נציג מינהל הדיור, הליך בחירה של הקבלנים נותני שירותי התחזוקה עד כדי פרסום מכרז פומבי או ניהול מכרז פומבי מקוון ותהא אחראית לביצועם של מלוא שירותי התחזוקה אגב קיום במדויק של כל ההוראות שבמפרטי הביצוע האמורים. בנוסף לאמור לעיל, חברת הניהול תדאג לפעול בהתאם לכל הוראות התכ"ם הרלבנטיות לביצוע השירותים לרבות בנוגע לקבלת שירותים בתחומי הניקיון, האבטחה, הסעדה והשמירה וכל תחום נוסף רלבנטי שיכלל מדי פעם בתוספת הראשונה של החוק להגברת האכיפה.

## 2.26 קבלני משנה ממונים

חברת הניהול תעסיק לצורך מתן שירותים נוספים, על פי הנחיות נציגות הדיירים, קבלני משנה ממונים כנדרש לביצוע עבודות מיוחדות שאין לה ולנותני השירותים הרגילים של חברת הניהול, הכישורים המתאימים לביצועם. זהות הקבלנים הממונים, מפרטי העבודות שיבוצעו על ידם, עלות השירות שינתן על ידם ותנאי עבודתם יקבעו על ידי נציגות הדיירים. חברת הניהול תקבל מהדיירים תמורה בגובה עלות עבודתם של הקבלנים הממונים וללא כול תוספת שהיא לרבות עמלה או תקורה. ככל שתידרש מעורבות חברת התחזוקה בסיוע בעת העסקת קבלן ממונה, הרי שכל שהדבר יאושר על ידי מנהל הבית, תהיה חברת הניהול רשאית להסתייע בחברת התחזוקה ולשלם לה תקורה של עד 5% מערך העבודה שבוצעה על ידי הקבלן הממונה. לצורך חישוב התקורה האמורה, כערך הביצוע של קבלן ממונה, תחשב העבודה והחומרים הישירים הנדרשים לביצוע החלק הפסיבי של ההתקנות בבניין. ערך הביצוע לצורך חישוב התקורה לא יכלול ציוד קצה אקטיבי שירכש ויותקן לרבות על ידי הקבלן הממונה כדוגמת ציוד מיזוג אוויר, ציוד משרדי, ציוד תקשוב וכדומה. ככל שחברת הניהול תיזקק לסיוע של חברת התחזוקה בפיקוח וניהול עבודת הקבלן הממונה, תממן חברת הניהול את עלויות חברת התחזוקה מתוך התקורה המשולמת לה.

2.22 חברת הניהול תפעל בנאמנות כלפי המשרד ומינהל הדיור ותמנע מניגוד אינטרסים בכל דרך שהיא במישרין או בעקיפין, לרבות מקבלת כל טובת הנאה מכל סוג שהוא מצד שלישי הקשור בביצוע השירותים או בקשר עם חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תיתן חברת הניהול לקבלן, לקבלני משנה או למישהו מטעם כל שירות בקשר להכנת הצעה למכרז, ייעוץ, חישוב כמויות, עריכה או בדיקה של חשבונות, פיקוח או פיקוח עליון או כל שרות אחר, הקשור במישרין או בעקיפין לשירותים נושא חוזה זה, בין שהשירות כאמור ניתן בתמורה, בין שניתן ללא תמורה.

אם במועד חתימה חוזה זה או אם יקרה לאחר מכן מצב של ניגוד עניינים או מצב של ניגוד עניינים אפשרי בין הפעילויות של חברת הניהול במסגרת חוזה זה לבין פעילויות אחרות שלה או של דירקטור, מנהל או עובד בכיר בחברה או בגוף הקשור לה, תודיע על כך בכתב חברת הניהול למנהל מינהל הדיור הממשלתי והיא תפעל לפי הנחיותיו עד כדי ביטול חוזה זה או חלקו כדי למנוע פעילויות כנ"ל במצב של ניגוד עניינים.

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

2.23 חברת הניהול תקיים את מלוא התחייבויותיה ותהא 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 לתפעול הבניין וביצוע שירותי הניהול ולהבטחת פעילותו השוטפת והתקינה של כל בניין בו נמצאת יחידה בבניין, של דיירי הבניין וכן תוודא כי כל עובדיה ו/או נותני השירותים ועובדיהם יחזיקו את כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הנדרשים לתפעול הבניין וביצוע השירותים המבוצעים על-ידם או באמצעותם.

2.24 לצורך קיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי מסמכי המכרז, ולצורך זה בלבד, יעמידו המזמין ונציגות הדיירים לרשות חברת הניהול, מעת לעת, שטחים בבניין. ככלל יועמדו לרשות חברת הניהול השטחים העומדים לרשות חברת הניהול הנותנת שירותים כיום. חברת הניהול תוכל לבדוק שטחים אלה שיועמדו לרשותה לצורך הניהול. על-ידי הגשת הצעה למכרז זה, מודיע המציע שידוע לו, במידה שהוא יזכה במכרז, שאין לו ולא יהיו לו זכויות כלשהן בשטחים אלה פרט לזכות שימוש לצורך ביצוע תפקיד חברת הניהול ללא זכות חזקה וכל זאת כל עוד שמינהל הדיור מסכים לכך. אם נציג מינהל הדיור יודיע לזוכה על ביטול זכות זו, בהודעה של לפחות 7 ימים מראש (או פחות במצב חירום), מתחייב הזוכה לפעול מיד על פי דרישותיו של נציג מינהל הדיור, ואם לאו, תשלם חברת הניהול למינהל הדיור פיצויים מוסכמים מראש של 20 ₪ למ"ר ליום עד פינוי השטחים באופן מלא, כנדרש.

2.25 ידרוש מינהל הדיור או נציגות הדיירים פינוי השטחים כאמור בסעיף קטן 2.24 לעיל בלי לבטל ההתקשרות בין הצדדים, יבואו הצדדים בדברים כנדרש למצוא פתרון חלופי מתאים כדי לאפשר לחברת הניהול להמשיך לפעול בהתאם לתנאי מכרז זה.

2.26 לא ייכנס לבניין א', לבית הדין הרבני או למבנה נוסף ולא ישתתף במתן שירותי הניהול ואספקת שירותי התחזוקה עובד של חברת הניהול או נותני השירותים או מי מטעמם, שלא קיבל את אישורו מראש של קב"ט הבניין.

2.27 עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית בתקופת החוזה, תכין ותמסור חברת הניהול לנציגות הדיירים בכל בניין תקציב אשר ישקף את הערכתה לדמי ניהול התחזוקה בשנה הקלנדרית הבאה (להלן - "התקציב").  
חברת הניהול תקבל את אישורם של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור לתקציבים שהיא תכין, ותעדכן את הנתונים המפורטים בהם באופן שוטף.  
עד כניסתו לתוקף של התקציב לשנת 2014, תפעל חברת הניהול לפי התקציב הקיים בעת פרסום המכרז אשר משקף את הערכת דמי ניהול התחזוקה לתקופה מיום 01-2013 עד יום 31-12-2013.

2.28 תשלום דמי ניהול התחזוקה יבוצע על ידי המשרד מדי רבעון, במועד ובאופן כמפורט להלן:

2.28.1 חברת הניהול תיקח בחשבון את הצורך להיכנס לנעליה של חברת הניהול היוצאת ולהמשיך את ניהול החשבונות מהנקודה בה תפסיק חברת הניהול הקיימת לתפקד. החברה תיקח בחשבון כי עם כניסתה לעבודה בהתאם לחוזה זה, יתכן ויהיה עליה לעסוק בקיזוזים הדדיים עם החברה היוצאת כאשר החברה היוצאת תישאר חייבת כספים לנותני השירות מחד ותהיה

זכאית לתשלומים מהדיירים מאידך. מינהל הדיור יוודא כי הערבות של החברה היוצאת לא תשוחרר לפני תום תשלום חובותיה לנותני השירות. חברת הניהול הנכנסת תהיה אחראית ללמוד ולהביא בפני מינהל הדיור, בכתב, את מצב מצבת החובות תוך שבועיים מכניסתה לתפקיד.

2.28.2 חברת הניהול תערוך מערכת הנהלת חשבונות עצמאית המתייחסת אך ורק לפעילויות במסגרת חוזה זה וכן תפתח ותנהל חשבון בנק נפרד אשר ישמש להוצאת ההוצאות השוטפות של הבניין ולהכנסת הכספים שישולמו כנגד התקציב על ידי דיירי הבניין (להלן - "חשבון הבנק" או "החשבון המיוחד").  
חברת הניהול תעשה שימוש בכספים שיופקו בחשבון המיוחד לצרכים המפורטים לעיל בלבד.

2.28.3 בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי ניהול בשיעור הנקוב בסעיף 21 להצעתה במכרז המצ"ב ומסומן – "הצעת המחיר במכרז". דמי הניהול ישולמו יחד עם התשלום הרבעוני כנגד התקציב כנ"ל, פעם ברבעון כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 2013.XX.XX [ימולא בהתאם למועד תחילת החוזה].

2.28.4 נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים, כמפורט בסעיף 8.2 להלן, ישולמו לידה, על ידי המשרדים שדרשו את השירות, על פי חלקם היחסי באותו שירות, החזר כל ההוצאות הנוספות שאושרו בכתב על ידי אותם משרדים ואשר בהן נשאה בגין ביצוע השירותים כאמור, אולם לא תשולם כל תוספת לדמי הניהול כהגדרתם במסמכי המכרז. החשבון בגין אותן הוצאות נוספות יוגש לאחר סיום השירות או חלקו כשהוא מצורף כסעיף או חשבון נפרד לחשבון הראשון העוקב המוגש למשרדים.

2.28.5 חלקו של כל אחד מדיירי כל בניין בהתחייבויות שעל פי מסמכי המכרז מוגבל ליחס בין שטח הפנימי של יחידתו לסך הכול השטחים הפנימיים של כל דיירי הבית וכמפורט, בין היתר, בנספח 5-א' לחוזה זה להלן או כפי שייקבע מדי פעם ע"י הדיור הממשלתי. לגבי שירותים מיוחדים יקבע היחס שיקבע, לגבי כל שירות מיוחד בנפרד, בעת הזמנת השירות.

2.28.6 מובא לידיעת המציעים כי החניון והמסעדות מופעלים על ידי זכיינים. הזכיינים יהיו רשאים לבצע חלק משירותי התחזוקה בגין השטחים שבשימושם בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, אולם בכל מקרה תחזוקת המערכות והמתקנים המרכזיים בבניין לרבות המערכות המרכזיות המזינות את מערכות המסעדות והחניונים, תהיה באחריות חברת הניהול ועל ידי נותני השירותים מטעמה. בנוסף, לפי דרישת נציג מינהל הדיור ככל שתהיה, ישתתפו הזכיינים בהוצאות השוטפות של הבניין בשיעור שייקבע על ידי נציג מינהל הדיור ובהתאם להיקף השירותים שיופק לשטחים אלה. מודגש כי הכרעת נציג מינהל הדיור בכל הקשור לעניינים אלה תחייב את חברת הניהול ותהיה סופית.

חברת הניהול לא תהא זכאית לתשלום נוסף ו/או מיוחד בגין ביצוע שירותי הניהול מול החניון והמסעדות.

2.28.7 בכל מקרה של מחלוקת בין נציגות הדיירים ו/או מי מדיירי הבניין לבין חברת הניהול ו/או מי מנותני השירותים, יפנו הצדדים או מי מהם אל נציג מינהל הדיור והוא יכריע במחלוקת. הכרעתו של נציג מינהל הדיור תהיה סופית ותחייב את הצדדים, לכל דבר ועניין.

**3.1 חוק לגברת האכיפה של דיני עבודה**

- 3.1.1 חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, והתקנות לפיו (להלן ולעיל – החוק להגברת האכיפה) כולל הוראות המטילות אחריות אזרחית פלילית לרבות סנקציות על מקבלי שירותי ניקיון, שמירה ואבטחה והסעדה לדאוג לכך שמעסיקי העובדים הנותנים את השירותים בפועל יעניקו לעובדים את כל התנאים הקבועים בחוקי העבודה, חוזים קיבוציים וצווי הרחבה וכווצה באלה. אחריות זו הוטלה על משרדי הממשלה והמנכ"לים של המשרדים.
- 3.1.2 החשבת הכללית פרסמה בהוראות תכ"ס מספר 7.11.3 הוראות מפורטות למשרדי הממשלה כיצד לפעול בהתקשרות לקבלת שירותים כאמור לרבות תנאי הסף, הוראות בנוגע לביצוע בדיקות ע"י בודק מוסמך כמפורט בחוק להגברת האכיפה, מתן מידע לעובדים והתקנת תיבות לצורך קבלת תלונות מהעובדים.
- 3.1.3 חברת הניהול מודיעה בכך שהיא קראה בעיון את הוראות החוק להגברת האכיפה והוראות התכ"ס הנ"ל והיא מתחייבת בכל ההתקשרויות שלה במסגרת חוזה זה לקבלת שירותים כאמור היא תפעל כאמור בהוראות התכ"ס לרבות כל שינוי עתידי, היא תכלול במכרזים ומסמכי הליכי בחירת ספקים ובחוזי ההתקשרות מול נותני השירותים כל התנאים וההוראות כנדרש לפי החוק והוראות התכ"ס והיא תקבל אישור על הסעיפים הרלבנטיים במסמכים אלה מהיועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו.

**3.2 הוראות כלליות**

בנוסף להוראות חוזה זה ונספחיו, תעסיק חברת הניהול גם את בעלי המשרות המפורטים בסעיף זה להלן. הדיור הממשלתי רשאי להורות לחברת הניהול להפסיק להעביד בעלי משרות אלה או חלקם ואז תקבל חברת הניהול את השירותים מגוף אחר כפי שיקבע מינהל הדיור, מדי פעם. במקרה זה, יופחתו ההוצאות הכרוכות בהעסקת בעלי המשרות שיועסקו ע"י מעביד אחר מ"עלות השירותים", כהגדרתה בסעיף 5.5 להלן, או לחילופין חברת הניהול תשלם לגורם שיקבע כמעסיק של העובדים את ערך עבודתם ועל פי התיאור בנספחים 5-ו', 5-ז', 5-ט'.

למרות האמור לעיל הרי שגם במקרים בהם יועסקו בעלי המשרות באמצעות גוף אחר, תהיה האחריות להדרכתם ולמעקב אחר פעולותיהם מוטלת על חברת הניהול ואולם אין באמור לעיל לגרוע מכך שמנהל הבית יהיה כפוף אך ורק לנציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי.

**3.3 מנהל בית**

- 3.3.1 חברת הניהול תעסיק מנהל בית או תרכוש שירותיו, כאמור לעיל.
- 3.3.2 מנהל הבית יכהן כנציג נציגות הדיירים, במלוא היקף משרתו, ויהיה כפוף רק להנחיותיהם והוראותיהם של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור, לרבות לעניין הגדרת תחומי פעילותו.
- מנהל הבית לא יועסק ו/או יעסוק בנושאים שאינם מטעם או לבקשת נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי.
- למרות היותו מועסק על ידי חברת הניהול, מנהל הבית יבקר גם את פעילויות חברת הניהול ונותני השירותים, ככל שהן קשורות להתחייבויותיה כלפי נציגות הדיירים, הדיירים ומינהל הדיור וחברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה איתו במילוי תפקידו וכן לוודא שכל נותני השירות ישתפו פעולה עימו.

3.3.3 זהותו של מנהל הבית ותנאי העסקתו יסוכמו ויאושרו על ידי נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי. לדרישת נציג הדיור הממשלתי יוחלף מנהל הבית. חברת הניהול לא תהיה רשאית להחליף את מנהל הבית ו/או לשנות את תנאי שכרו ללא אישור נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי.

3.3.4 חברת הניהול תספק למנהל הבית את ההכשרה המקצועית הדרושה לצורך מילוי תפקידו וכן, אם תתבקש לכך על ידי נציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור, תספק, על חשבונה, הדרכה של מנהל הבית, לגבי אופן ודרכי ביצוע עבודתו, אגב הפניית מומחים בתחומים הנדרשים לסייע למנהל הבית והכול, על מנת להבטיח כי השירותים המסופקים יהיו ברמה הגבוהה ביותר וכי מנהל הבית יהיה בעל היכולת והאמצעים המשתמשים לבצע את תפקידו, כפי שתינתנה מעת לעת.

3.3.5 אגב ביצוע עבודתו, יהיה מנהל הבית רשאי לתת לנותני השירותים, ישירות, הוראות, כפי הניהול שיונחה על ידי נציגות הדיירים והדיור הממשלתי וככל שלא תהיה לכך התנגדות מנומקת ומוצדקת של חברת הניהול, אולם אין במתן הוראות כאלה כדי לגרוע מאחריותה של חברת הניהול כמפורט בחוזה זה.

3.3.6 בכפוף לאמור לעיל, כל ההוצאות הכרוכות באיתור, בהתקשרות ובהעסקה של מנהל הבית והמינהלנים – יכללו ב"עלות השירותים" כאמור בסעיף 5.5 להלן וישולמו לחברת הניהול על ידי המשתמשים, כאמור שם.

למרות האמור לעיל, ההוצאות הנוגעות להעמדת מחשב ותוכנות מחשב ושיירות תקשורת וטלפון סלולארי הנדרשים למנהל הבית, יהיו על חשבון חברת הניהול. ההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש באלה יכללו ב"עלות השירותים", כהגדרתה בסעיף 5.5 להלן.

#### 3.4 קצין ביטחון (קב"ט)

בכפוף לאמור בסיפא של סעיף 3.1 לעיל, חברת הניהול תעסיק קב"ט בבניין. הקב"ט יהיה כפוף ויפעל על פי הנחיותיו המקצועיות של קצין הביטחון הממשלתי, אשר יגדיר את היקף משרתו והגדרתה. בחירת הקב"ט תיעשה על פי הנחיותיו של קצין הביטחון הממשלתי בפיקוחו ובאישורו. כל ההוצאות הכרוכות בבחירת קצין ביטחון הבניין ובהעסקתו – יכללו ב"עלות השירותים", כאמור בסעיף 5.5 להלן, וישולמו לחברת הניהול על ידי המשתמשים, כאמור שם.

3.5 בכפוף לאמור בסיפא לסעיף 3.1 לעיל, רק במידה שנציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור יחליט להחליף את אחד או שני אבות הבית והקב"ט הקיימים – תידרש חברת הניהול להוציא מכרז למשרה האמורה, לראיין את המועמדים, לשלוח את חמשת המועמדים הנבחרים לבחינות השמה ולהציג את שלושת המתאימים ביותר למזמין לבחירתו. האמור ללא כל תשלום נוסף.

#### 3.6 תוכנות מחשב

חברת הניהול מתחייבת שכל התוכנות שהיא תשתמש בהן וכאלה שהיא תספק לבעלי המשרות יהיו העתקים חוקיים והיא תהיה מוסמכת להשתמש בהן ו/או לספק אותן לשימוש בעלי המשרות. חברת הניהול מתחייבת כי בתום תקופת החוזה תהיה אחראית להעברת כל קבצי הנתונים שנאגרו בידה לידי הזוכה הבא כשהם מוסבים לפורמטים של "אקסל" ו"וורד" באופן שיהיה ניתן לקלוט אותם לתוכנות שיופעלו על ידי הזוכה הבא.

המשרד מסכים ומתחייב :

- 4.1 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה ומטעמה להיכנס, בתיאום מראש ובשעות שיוגדרו לשם כך, מעת לעת, על ידי המשרד, לבניין א' ובית הדין הרבני, לשם ביצוע השירותים, אולם חברת הניהול תעשה כל שביכולתה על מנת שההפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, ותחזיר, בהקדם האפשרי, את המצב לקדמותו.
- 4.2 באזורים שיקבעו על ידי המשרד, מעת לעת, תורשה הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך ורק בליווי נציג המשרד.
- 4.3 להודיע (בעצמו או באמצעות מנהל הבית) לחברת הניהול או ישירות לנוותן השירות על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול, והמשרד מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים כל עוד שחברת הניהול תבצע את התחייבויותיו לפי התנאים שבחוזה זה.
- 4.4 לשלם לחברת הניהול את "החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה", כמפורט בסעיף 5 להלן, בשיעורים ובמועדים המפורטים בחוזה זה.

## 5 תשלום דמי ניהול התחזוקה

- 5.1 החל במועד הקובע, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את "החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה" כהגדרתו להלן. נציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור רשאי להודיע לחברת הניהול, מעת לעת, על שינוי החלוקה היחסית בין המשרדים (וזאת מבלי לגרוע מהתשלום הכולל של דמי ניהול התחזוקה ודמי התחזוקה המגיעים לחברת הניהול, כמפורט להלן).  
חל שינוי בשטח יחידה שבהחזקת המשרד בבניין (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה וכך גם אם ישתנו בהתאמה סה"כ השטחים שבשימוש הדיירים בבניין ו/או היחס שביניהם.
- 5.2 עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית בתקופת החוזה, תמסור חברת הניהול למשרד תקציב אשר ישקף את הערכתה, לדמי ניהול התחזוקה בשנה הקלנדרית הבאה (להלן - "התקציב").  
התקציב הקיים בעת פרסום מכרז זה משקף את הערכת דמי ניהול התחזוקה לתקופה מהמועד 01-01-2013 עד 31-12-2013 וחברת הניהול תפעל לפי תקציב זה.  
חברת הניהול תקבל את אישורם של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור לתקציבים שהיא תכין, ותעדכן את הנתונים המפורטים בהם באופן שוטף על פי השינויים בשירותים שיתבקשו על ידי נציגות הדיירים.
- 5.3 המשרד ישלם דמי ניהול התחזוקה עבור השירותים שינתנו ליחידת המשרד מדי רבעון, במועדים ובאופן כמפורט להלן :
- 5.3.1 ביום הראשון של כל רבעון תמציא חברת הניהול למשרד חשבון פרופורמה עבור חלקו היחסי בדמי ניהול התחזוקה המגיעים לה לאותו רבעון על בסיס התקציב (כשהתקציב מחולק בארבע).
- המשרד ישלם לחברת הניהול את החשבון, תוך 45 יום ממועד הגשת החשבונות כאמור (אמצע הרבעון).
- "רבעון" בסעיף זה משמע – כל שלושה חודשים החל ביום הראשון של ינואר, אפריל, יולי ו-אוקטובר בכל שנה, לפי העניין.

- 5.3.2 בתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול השוואה בין הסכומים ששולמו על ידי המשתמשים בגין דמי ניהול התחזוקה מראש (כאמור בסעיף 5.3.1 לעיל) לבין עלות השירותים שהוצאה בפועל באותה שנה והצדדים יתחשבו ביניהם לגבי הפרשים, ככל שישנם כאלה. ההתחשבות תתבצע בתשלומים הראשונים שלאחר עריכת ההשוואה כאמור (בין בדרך של הפחתה מהתשלומים המגיעים ובין בדרך של תוספת לתשלומים אלה, לפי העניין). המשרד יהיה רשאי לבצע בדיקה של הרישומים של חברת הניהול ו/או לדרוש מחברת הניהול להגיש לו אישור מרו"ח על נכונות ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול לרבות אישורים על ביצוע בדיקות של תשלומי השכר והתנאים הסוציאליים לעובדי הניקיון, האבטחה והשמירה.
- 5.4 "דמי ניהול התחזוקה" מורכבים מעלות השירותים בתוספת דמי הניהול כהגדרת מונחים אלה להלן. החשבון לגבי דמי ניהול התחזוקה יוגש לכל משרד בחשבון כולל אחד כאשר כל מרכיב תשלום מפורט בחשבון בנפרד.
- 5.5 עלות השירותים" משמעו - צרוף של כל הרכיבים כדלקמן :
- 5.5.1 התשלום בגין דמי הניהול כמפורט בסעיף 5.6 להלן.
- 5.5.2 מלוא התמורה אשר תשולם על ידי חברת הניהול לכל נותני השירותים עבור ביצוע השירותים לבניין א', בית הדין הרבני, למערכות המשותפות ולחלק היחסי בבניין ב' ואשר על חברת הניהול לשאת בתשלומה.
- 5.5.3 תשלומים עבור צריכת חשמל בבניין א' וביחידת חברת הניהול לפי מונה מרכזי לגבי מיזוג האוויר בבניין א' וביחידת חברת הניהול ומונה מרכזי הכולל את כל שאר צריכת החשמל בבניין א' וביחידת חברת הניהול, לרבות צריכת החשמל ביחידות עצמן. האמור גם לגבי בית הדין הרבני ולגבי בניינים נוספים.
- מובהר כי התשלומים עבור צריכת החשמל כאמור יחושבו לפי עלות של מתח גבוה המשולמת על ידי חברת הניהול לחברת החשמל.
- 5.5.4 תשלומים עבור צריכת מים ואגרת ביוב בבניין א' וביחידת חברת הניהול לפי מונה מים מרכזי. האמור גם לגבי בית הדין הרבני ולגבי בניינים נוספים.
- 5.5.5 כל ההוצאות הכרוכות בהעסקתו של מנהל הבית, כמפורט לעיל לרבות בנושא מיחשוב ותקשורת למשרדו.
- 5.5.6 כל ההוצאות הכרוכות בהעסקתו של המנהלן כמפורט לעיל לרבות בנושא מיחשוב ותקשורת למשרדו..
- 5.5.7 כל ההוצאות הכרוכות בבחירה ובהעסקה של קב"ט הבניין, כמפורט לעיל לרבות בנושא מיחשוב ותקשורת למשרדו..
- 5.5.8 כל ההוצאות בגין שירותים שניתנו על ידי חברת הניהול לבניין ב', בין שניתנו באופן ישיר ובין שניתנו באמצעות בעלי בניין ב'. לעניין שירותים המשותפים לשני הבניינים, כדוגמת שירותי הקב"ט ושירותי האבטחה תהיה החלוקה לפי 40% לבניין א' ו- 60% לבניין ב' בנוסף תקבל חברת הניהול כאמור את דמי הניהול הקבועים בגין ניהול פעילויותיה עבור השירותים המשותפים האמורים בבניין ב'.

5.5.9 תשלום בגין שימוש בחניון לצורך חניה של מנהל הבית ושל קב"ט הבניין.

5.5.10 כל תשלום אחר, אשר אושר בכתב על ידי נציגות הדיירים.

5.5.11 כל הוצאה, אשר נרשם לגביה בחוזה זה כי תיכלל ב"עלות השירותים".

#### **הערות :**

\*\* הוצאות, אשר לגביהן נכתב באיזה ממסמכי המכרז או בחוזה זה כי הן יחולו או ישולמו על ידי חברת הניהול (לרבות עלויות חברת הניהול הכרוכות בתקופת החפיפה ובלמוד הבניינים והמערכות בתקופת זו) – אינן נכללות ב"עלות השירותים" אלא בדמי הניהול שהוצעו ע"י חברת הניהול במכרז.

\*\* ארנונה – תשלום על ידי המשתמשים ישירות לעיריית חיפה.

\*\* מוני חשמל ומוני מים – יועברו לשמה של חברת הניהול מייד במועד הקובע, אולם לגבי תשלום מים, בלבד, חברת הניהול תפעל, בין היתר, על פי הנחיותיו של החשב הכללי במשרד האוצר הניתנות לכלל משרדי הממשלה לגבי תשלומי מים (כגון, במקרה של הקפאת תשלומים מצד משרדי הממשלה לרשות מקומית מסויימת וכיוצא בזה).

\*\* חברת הניהול תאפשר לנציגות הדיירים ולמנהל הבית ו/או מי מטעמם לעיין בכל רישום (ידני ו/או ממוחשב) מסמך, חוזה, חשבונית וכיוצא בזה, לצורך פיקוח על עלות השירותים ותשתף פעולה עם נציגות הדיירים על מנת שהשירותים, נשוא חוזה זה, יינתנו בצורה היעילה ביותר (ובשים לב לעובדה כי בעלי בניין ב' (או כל חברה מטעמה) מנהלת את התחזוקה בבניין ב' מתוך ניסיון לפעול במשותף לגבי בניין א' ובניין ב' ולצמצם את ההוצאות).

### **5.6 דמי ניהול**

5.6.1 "דמי ניהול" או "דמי ניהול התחזוקה" משמעו – התמורה לכל הפעולות ו/או ההוצאות אשר בהן תישא חברת הניהול בגין ביצוע התחייבויותיה על פי חוזה זה, ובכלל זאת, כל התקורות של חברת הניהול לרבות, אך לא רק, ההוצאות הכרוכות בהעסקת עובדים של חברת הניהול (לא כולל עובדים של נותני השירותים), העסקת נציג החברה, הכשרתם, אספקת הציוד לעבודתם, העסקת יועצים לשירותי הניהול וכיוצא בזה, הכנת והפצת דו"חות כספיים, הנהלת חשבונות, ביקורת רו"ח, הוצאות הכרוכות בגביה, הוצאות עריכת המכרזים וההתקשרות עם נותני השירותים, מעקב וסיוע בהתקשרויות וברכישות שונות המתבצעות על ידי מנהל הבית או מי מטעם המשתמשים, בניהול העבודות ובביצוע התשלומים לנותני שירותים לגבי שינויים (כפי שיידרשו מעת לעת על ידי הדיירים או מנהל הבית או נציג מינהל הדיור וכן ניהול ופיקוח על התכנון והביצוע של כל שירות אחר הנכלל במפרט חוזה זה ובמכרז ואולם אם במסגרת ביצוע שירותי התחזוקה, תידרש חברת הניהול להתקשר עם יועצים חיצוניים לשירותי התחזוקה (להבדיל משירותי הניהול) לא יכללו ההוצאות בגין התקשרות זו בדמי הניהול, אלא תיכללנה ב"עלות השירותים" כאמור בסעיף 5.5 לעיל ותשולמנה על ידי המשרדים כאמור שם.

5.6.2 "דמי הניהול" יהיו קבועים ועל פי הצעת חברת הניהול במכרז. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן אך ורק כלהלן :

### **5.6.3 הצמדה למדד המחירים לצרכן**

בסעיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם :

"יום הבסיס" – המועד האחרון להגשת הצעות – DD/MM/YYYY

"מדד הבסיס" – זהו המדד הידוע בתום 18 חודש מיום הבסיס ומשמש בסיס להשוואה בינו ובין המדד הקובע, לצורך חישוב שיעור ההתאמה - המדד הידוע ביום – DD/MM/YYYY.

"מדד קובע" – המדד האחרון הידוע במועד ביצוע ההצמדה.

"מדד המחירים לצרכן" - כפי שמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או מי שהוסמך על ידי ממשלת ישראל להחליפה.

5.6.3.1 כללי ההצמדה המפורטים להלן הם אלה הקבועים על ידי החשב הכללי:

5.6.3.1.1 דמי הניהול יוצמדו לשינויים במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד").

5.6.3.1.2 בתום 18 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות ייקבע מדד הבסיס אשר ישמש כבסיס להשוואה לצורך ביצוע הצמדות. ההצמדה תתבצע מידי 3 חודשים, כך שההצמדה הראשונה תיעשה בחלוף 21 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז ובכל 3 חודשים לאחר מכן. שיעור ההתאמה ייעשה בין המדד הקובע למדד הבסיס.

5.6.3.1.3 למרות האמור לעיל, אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות תיעשה התאמה לשינויים כדלהלן:

שיעור ההתאמה ייעשה בין המדד, שהיה ידוע במועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הידוע בחלוף 3 חודשים. לדוגמא: במידה ובחלוף 8 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות עלה המדד על 4%, אזי תתבצע הצמדה הראשונה בחודש ה- 11 ומידי כל 3 חודשים לאחר מכן.

#### [להלן דוגמא לביצוע הצמדה]

- א הצמדה למדד - מדד המחירים לצרכן.  
ב יום הבסיס – המועד האחרון להגשת הצעות במכרז - 20.10.2009.  
ג מדד הבסיס – המדד הידוע בתום 18 חודשים מיום הבסיס ומשמש בסיס להשוואה בינו ובין המדד הקובע – המדד הידוע ביום 20.4.2011, מדד מרץ 2011 - 102.5.  
ד פרק הזמן שנקבע במסמכי המכרז לביצוע ההצמדה – שלושה חודשים. (כלומר, מתום ה- 18 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות המחירים יוצמדו מידי רבעון. קרי עדכון המחירים הראשון יבוצע בתום 21 חודש מהמועד האחרון להגשת הצעות ומדי כל רבעון לאחר מכן).  
ה מדד קובע – המדד האחרון הידוע במועד ביצוע ההצמדה, קרי בדוגמא זו המדד הידוע בתאריך 20.07.2011 – מדד יוני 2011 – 103.7.

#### דוגמא א – הצמדה בתום ה- 18 חודש:

1. בהתאם לתנאי ההצמדה העדכון הראשון הינו בתאריך 20.7.2011.
2. מדד הבסיס, כאמור, הינו 102.5.
3. המדד הקובע - המדד הידוע בתאריך 20.7.11, הינו 103.7.

$$4. \text{ השינוי במדד: } 1 - \frac{103.7}{102.5} = 1.17\%$$

**דוגמא ב' – שינוי במדד של מעל מ- 4% במהלך ה- 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות:**

1. בתאריך 15.1.2011 המדד עלה מעל 4%.
  2. בעקבות עליית המדד כאמור, נקבע מדד בסיס חדש.
  3. מדד הבסיס – המדד הידוע במועד שבו עבר המדד את 4% ומשמש בסיס להשוואה בינו ובין המדד הקובע – המדד הידוע ביום 15.1.2011, מדד דצמבר 2010 – לדוגמא, 103.
  4. בהתאם לתנאי ההצמדה העדכון הראשון הינו בתאריך 15.4.2011 (3 חודשים מהמועד שבו עבר המדד את 4%).
  5. מדד הבסיס המעודכן, כאמור, הינו 103.
  6. המדד הקובע - המדד הידוע בתאריך 15.4.11, הינו 105.
  7. השינוי במדד:  $1 - \frac{105}{103} = 1.94\%$ .
  8. מוצר שעלה 178 ₪ מחירו יעלה ל- 181.38 ₪.
  9. לאחר העדכון הראשון יתבצע עדכון מדי רבעון, קרי העדכון השני יתבצע ביום 15.7.2011 וכך הלאה מדי כל רבעון.
- 5.6.4 חברת התחזוקה לא תהיה רשאית לדחות הגשת חשבונות כדי להשיג הפרשי הצמדה נוספים או עלייה בשכר מינימום והמזמין יהיה רשאי לקבוע את המדד הידוע לצורך תשלום הפרשי הצמדה אם לדעתו הוגש חשבון כלשהו באיחור מכל סיבה שהיא לרבות כדי להשיג תוספת הפרשי הצמדה אלא אם כן הוכח כי לא ניתן היה לחברת התחזוקה להשיג את כל המידע הנדרש לצורך הכנת החשבון.
- 5.6.5 פרט לתמורה המוצעת, לא תשולם לחברת התחזוקה תמורה נוספת או אחרת אלא בהתאם להוראה ספציפית בחוזה זה.

## **6 שירותים מיוחדים - ביצוע עבודה שאינה כלולה בהגדרת השירותים**

- 6.1 רשאים המשרד, נציגות הדיירים, נציג הדיור הממשלתי או מנהל הבית לבקש שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים במיפרט, לרבות שירותים בקשר עם פעולות המשרד בשעות הפעלה חריגות, רכישת ציוד וכיוצא בזה.
- במסגרת השירותים המיוחדים כאמור, ולפי דרישת הגוף המזמין (דייר, נציגות הדיירים, נציג הדיור הממשלתי או מנהל הבית) תבצע חברת הניהול ותנהל גם עבודות של שיפורים והתאמות בכול יחידה בה מחזיק המשרד או בשטחים המשותפים (בכפוף לאישור נציגות הדיירים והדיור הממשלתי).
- 6.2 בתמורה לביצוע שירותים נוספים כאמור ועד לסה"כ של 300,000 ש"ח ללא מע"מ לשנה ישלם המשרד המזמין או אם השירות ניתן שלא בעבור משרד מסויים באישור נציג הדיור הממשלתי, יתווסף ל"עלות השירותים" הרבעוניים הקבועים סכום השווה לעלות הישירה בפועל ששולמה על ידי חברת הניהול בגין השירותים המיוחדים וההוצאות הישירות הנוספות ששלמו על ידי חברת הניהול לצורך השירות המיוחד ואשר אושרו על ידי המשרד המזמין מראש ואם השירותים המיוחדים מבוצעים בקשר עם יחידות של משרדים שונים ו/או כוללים שטח משותף – האישור יינתן על ידי נציג הדיור הממשלתי וכל משרד הנוגע לעניין, ולא תשולם כל תמורה, תקורה או עמלה נוספות. התשלומים יתבצעו כאמור בסעיף 6.5 להלן.

עבור ניהול ומימון ביניים של עבודות שהיקפן עולה מעל סכום שנתי זה של 300,000 ש"ח ללא מע"מ, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 5% מערך העבודות. ערך העבודות לא יכלול ציוד נייד כדוגמת ציוד משרדי, מחשבים וריהוט.

6.3 מודגש בזה כי הניהול והטיפול בשירותים נוספים יתבצע ישירות על ידי חברת הניהול ולא על ידי חברת התחזוקה הפועלת במתחם. המשרד המזמין לא ישלם כל תוספת עמלה או תקורה כלשהן גם במקרים בהם תבקש חברת הניהול להסתייע בשירותי חברת התחזוקה ובכל מקרה מעורבות חברת התחזוקה לא תפגע בביצוע המשימות השוטפות והתקופתיות המוטלות על חברת התחזוקה. על אף האמור לעיל, במקרים בהם יאשר מנהל הבית את מעורבות חברת התחזוקה תשלם חברת הניהול לחברת התחזוקה תקורה בסך 5% ותקורה זו תשולם בנוסף לתשלום בגין השירות הנוסף כאשר ערך העבודות לא יכלול ציוד נייד כדוגמת ציוד משרדי, מחשבים וריהוט.

6.4 מודגש בזה כי המשרד רשאי לשלם הוצאות ממין האמור לעיל אך ורק אם בידו התחייבות חשבת מאושרת ולכן, לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשבת מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

6.5 נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים כאמור, ישולמו לידיה כאמור בסעיף 6.2 שלעיל, אולם לא תשולם כל עמלה, תקורה, הוצאות מימון או תוספת כלשהן מעבר להחזר הסכומים שהוצעו על ידי חברת הניהול. החזר הוצאות לפי סעיף זה יבוצע:

6.5.1 במידה והעבודה בוצעה ברכוש המשותף, תשולם העבודה מתוך תקציב השירותים הכללי בכפוף לאישור מנהל הבית;

6.5.2 במידה והעבודה בוצעה ביחידת דיור, תשולם העבודה ישירות ע"י המשרד שהזמין את העבודה;

6.5.3 התשלומים לחברת הניהול ישולמו אך ורק אם העבודות אושרו מראש ובכתב ע"י חשבי המשרדים שהזמינו את העבודה כאמור לעיל וכנגד חשבון חברת הניהול. התשלום לחברת הניהול לא יכלול תוספת תקורה כלשהי פרט למע"מ כדין. שולם לחברת הניהול מע"מ כדין, תגיש החברה לחשב חשבונית מס תוך 7 ימים ממועד העברת הכספים לחברה.

## 6.6 הוספת מבנים נוספים למתחם או גריעת בניין

6.6.1 המזמין רשאי לדרוש הוספת מבנים נוספים במסגרת מתן השירותים לפי מכרז זה עד סך כל של 50% מהשטח של בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני ביחד, קרי עד כ-25,000 מ"ר נוספים. הוספת בניין נוסף למתחם תעשה בהודעה של לפחות חודשיים מראש.

6.6.2 ההודעה תינתן על ידי מנהל הדיור הממשלתי בכתב. הצדדים יחתמו על חוזה התקשרות (בנוסח שלהלן) או נספח לחוזה קיים אשר ייחתם בין חברת הניהול לבין כל דייר, ובו יירשמו את כל התנאים המיוחדים המתייחסים לבניין הנוסף, ובמידת הצורך פירוט שירותי הניהול הספציפיים המתייחסים לבניין הנוסף. במעמד חתימת הנספחים/החוזה תמציא חברת הניהול לדיור הממשלתי את ערבות הביצוע לגבי הבניין הנוסף השווה ל-5% מערך הגדלת החוזה וכן כל אישור/פוליסת ביטוח הנדרש לפי חוזה זה וכל מסמך אחר הנדרש להתקשרות הנוספת כמפורט במכרז והחוזה/הנספח שיחתם ועל פי הוראות התכ"ס ועל פי דין.

6.6.3 הוספת בניין נוסף על מערכותיו תחייב את חברת הניהול להיערך בהתאם לתוספת השטח, אך צוות המנהלה, כולל מנהל הבית והמנהל

המועסקים באמצעות חברת הניהול, יישאר בהיקפו המקורי. לגבי  
משרת הקב"ט תקבל חברת הניהול הנחיות מקב"ט האוצר.  
6.6.4 בעקבות הוספת/הפחתת בניין, תקבל חברת הניהול מהדיר הממשלתי  
נוסחה מעודכנת לחלוקת ההוצאות המשותפות בין כלל המשרדים  
שבתחומי המתחם המוגדל/מוקטן.

6.7 התמורה לחברת הניהול בגין הוספת מבנה נוסף תהיה התמורה שסוכמה עם חברת הניהול  
עבור ניהול המיתחם הקיים ערב מועד הקובע של המבנה הנוסף כשהיא מוכפלת ביחס  
של שטח הברוטו של המבנה הנוסף לעומת שטח הברוטו של המיתחם הקיים האמור  
וכשהוא מוכפל ב-50%.

**לדוגמה:** שטח המבנים הקיימים 50,000 מ"ר והתמורה השנתית בגין ניהולם 600,000 ₪,  
שטח המבנים הנוספים 10,000 מ"ר. התמורה הנוספת בגינם תהיה  $10,000 / 50,000 * 600,000 = 120,000$  ₪ לשנה.

במקרה של גריעת מבנה קיים, יחול האמור לעיל, לצורך הפחתת דמי הניהול, בהתאמה.

## 7 התקשרות עם נותני שירותים

7.1 לצורך ביצוע השירותים ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 2 דלעיל, תתקשר חברת  
הניהול עם נותני שירותים, על פי הוראות סעיף זה להלן.

7.2 כל אחד מנותני השירותים, יהיה בעל ניסיון, ידע, מיומנות ואמצעים מתאימים  
לביצוע התחייבויותיו.

7.3 חברת הניהול תגרום לכך כי לצורך ביצועם של השירותים יועסק כוח אדם מספיק  
ומיומן ויעשה שימוש בציוד, בחלקים ובחומרים מקוריים וחדשים העונים על  
התקנים הישראליים או תקן מתאים אחר בכמות ובטיב הנדרש בחוזה זה, על  
נספחיו, שלא יגרמו נזק או ירידה ברמת תיפקוד התקין והנאות של הבניין ולא  
יורידו מערכם של בניין א' ובית הדין הרבני ומתקניו.

7.4 חברת הניהול תוודא שכל נותן שירותים בתחום הניקיון, ההסעדה, השמירה  
והאבטחה (וכל מקצוע נוסף שיתווסף לתוספת הראשונה של חוק להגברת האכיפה)  
ישלם לעובדיו המעורבים במתן השירות את כל התנאים הסוציאליים והתנאים  
האחרים הנדרשים לפי דיני העבודה וכמו כן חברת הניהול ונותני השירותים  
בתחומים הנ"ל יפעלו לפי ההנחיות למשרדי הממשלה המפורטים בהוראות  
התכ"ס מדי פעם וחברת הניהול בעצמו ו/או באמצעות נותני השירותים יפעלו לפי  
ההוראות של יחידת הביקורת במשרד האוצר וישתפו פעולה בעריכת ביקורת  
כנדרש בחוק האמור ע"י בודקים מוסמכים בהתאם לחוק על תקנותיו. כל חוזה  
שיחתם בין חברת הניהול לבין נותני שירותים יכלול את כל הסעיפים הנדרשים  
כדי לאפשר את הבדיקות הנ"ל. חברת הניהול תהיה אחראית לוודא כי החוזים  
החדשים למתן השירותים ונספחים לחוזים הקיימים למתן השירותים ינוסחו כך  
שלמנכ"לי משרדי הממשלה יהיו כל ההגנות המפורטות בחוק האמור כנגד אחריות  
אזרחית ו/או פלילית ולצורך זה יועברו כל החוזים לצורך אישור סעיפים אלה ע"י  
היועץ המשפטי של משרד האוצר או מי מטעמו.

7.5 נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או מנהל הבית ו/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 הדיירים (לאחר שהטענה נבדקה על-ידם ומטעמים סבירים  
בלבד) כי הציוד או חלק ממנו, החומרים שבהם נעשה שימוש או חלק מהם,  
הסידורים הכרוכים בביצוע העבודות או חלק מהם, אינם תקינים – תגרום חברת

- הניהול לכך כי לא יעשה שימוש בציוד ובחומרים כאמור ולא יופעלו הסידורים שנפסלו כאמור.
- 7.6 כל עוד לא הורה הקב"ט הממשלתי או נציג הדיור הממשלתי - אחרת, מוסכם, כי יועסקו במשותף ועבור בניין א' ובניין ב', קב"ט אחד.
- 7.7 חלוקת העלויות בגין השירותים המשותפים, למעט קב"ט ואבטחה אשר לגביהם יהיה היחס בין בניינים א' ו- ב' לפי 40% לעומת 60% בין שני הבניינים והקצאתם לאחר מכן לכל אחד מהמשרדים תיעשה לפי היחס 38% לבניין א', 5% לבית הדין הרבני ו- 57% לבניין ב' חברת הניהול תגבה את הסכומים המגיעים לה בגין אספקת החלק היחסי של השירותים לבניין ב' מבעלי בניין ב'. הסכומים יהיו כאמור על פי החישוב של האחוזים כאמור לעיל, מהעלות הישירה של השירותים וללא כל תוספת שהיא. בעלי בניין ב' מצידה תהיה אחראית לגבות את הסכומים האמורים מהדיירים בבניין ב' כחלק מהחשבונות שהיא תגיש בבניין ב' עבור אספקת מכלול השירותים.
- 7.8 לפני התקשרות עם איזה נותן שירותים, תפנה חברת הניהול ותקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים ממספר גורמים ו/או גופים.
- 7.9 נוסח הפנייה לקבלת הצעות, המפרטים שיצורפו אליה, מספר הגופים המציעים וזהותם יאושרו מראש ובכתב על ידי נציגות הדיירים. נציגות הדיירים תהיה רשאית להורות לחברת הניהול לפנות גם לספקים נוספים שיצויינו על ידה ולשתפם בהליך קבלת ההצעות יודגש שספקים נוספים אלה לא ייחשבו כקבלנים ממונים אלא ישותפו בהליך הרגיל. נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי יהיו רשאים להורות לחברת הניהול לערוך מיכרז פומבי או פניה מסוג אחר.
- 7.10 נציגות הדיירים ו/או מי מטעמה יהיה נוכח בעת בחינת איכות המציעים, פתיחת ההצעות וניהול משא ומתן עם המציעים, אם יאושר מו"מ, של כל פניה כאמור ויהיה רשאי לבקרו.
- 7.11 כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים, תותנה בקבלת אישורה של נציגות הדיירים לזהותו של נותן השירות להצעתו ולפרטים אחרים שידרשו, מראש ובכתב.
- 7.12 נציג מינהל הדיור רשאי, אך לא חייב, להורות כי פניות לקבלת הצעות ו/או התקשרות עם נותן שירותים כאמור, או מי מהן, תותנה בקבלת אישורו ו/או אישור של יועץ משפטי ו/או של יחידת הביקורת של משרד האוצר, בכתב ומראש.
- 7.13 למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן האישורים ו/או בדרישות ובתנאים שיציבו נציגות הדיירים ו/או נציג מינהל הדיור כדי לגרוע מאחריותה הכוללת והבלעדית של חברת הניהול לביצועם של השירותים על פי חוזה זה ו/או כדי להטיל על נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי אחריות, מכל מין וסוג, בקשר לכך.
- 7.14 נציגות הדיירים ו/או נציג מינהל הדיור 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.
- 7.15 אין בדרישה ו/או בהפסקת עבודתו של מאן דהו כאמור, כדי לגרוע מהתחייבות חברת הניהול להעניק את מלוא השירותים בכל תקופת החוזה איתה וברציפות.

7.16 הפסקת עבודתו של נותן שירותים על פי פסקה זו, לא תיצור איזו עילת תביעה של נותן השירותים ו/או של חברת הניהול ו/או של מי מטעמם כלפי נציגות הדיירים, המזמין, מינהל הדיור או המשתמשים, וחברת הניהול תחתים כל נותן שירותים על ויתור וכתב שיפוי מתאים, בנוסח שיוסכם בין נציג מינהל הדיור לחברת הניהול.

7.17 **תשלומים בגין המועסקים** - חברת הניהול מתחייבת בזה שהיא תשלם לעובדים שלה וכן לדאוג לכך שנותני השירותים ישלמו עבור כל המועסקים על ידיהם בביצוע חוזה זה את כל התשלומים שחובת תשלומם מוטלת עליה ועליהם, לפי העניין, על פי כל דין, או על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל חוזה 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, תשלומים על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, דמי מחלה, דמי חופשה שנתית, שכר מינימום, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה תנאים סוציאליים וכיוצא בזה וכן מתחייב הוא לקיים את כל ההוראות האמורות המתחייבות למועסקים על ידו לרבות קבלני משנה.

7.18 חויב המשרד או המזמין או מי מטעמם לשלם סכום כלשהו מהסכומים האמורים לעיל, בגין מי מהמועסקים על ידי חברת הניהול או נותן שירותים בביצוע חוזה זה, תשפה חברת הניהול את המשרד והמזמין עם דרישתם הראשונה בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.

7.19 כמו כן, מתחייבת חברת הניהול לקיים ולדאוג שנותני השירותים יקיימו בתקופת החוזה, לרבות תקופות מוארכות, לגבי העובדים שיועסקו על ידם אחר האמור בחוקי עבודה ותיקונים להם, ובין היתר בדיני העבודה כהגדרתם בסעיף 1.2 לעיל.

7.20 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 החוזה עמם והאמור לעיל).

7.21 לא שילמה חברת הניהול במועד, למי מנותני השירותים ו/או לכל גורם שלישי שהוא, איזה מהתשלומים שעליה לשלם לידיהם על פי חוזה זה (ולא העלתה כלפיהם טענה בדבר זכאותה שלא לשלם את הסכומים הנ"ל), ולא שילמה התשלומים כאמור לאחר שנציגות הדיירים נתנה לה התראה של 21 ימים לעשות כן, יהיו רשאים המזמין ו/או המשרד, לאחר שקיבלו לכך הוראה מנציגות הדיירים, לשלם לחברת הניהול איזה מהתשלומים הנ"ל ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת לגבות מחברת הניהול סך השווה לסכום ששולם לנותן השירותים ובתוספת של 10% מכל תשלום ששולם כאמור, וזאת כדמי טיפול. איו בכל האמור לעיל לגרוע מכל זכות של המשרד לבטל את החוזה בהתאם לסעיף 15 להלן.

7.22 מובהר כי גם במקרה, אשר בו העלתה חברת הניהול טענות כלפי נותני השירותים ונימקה את העיכוב בביצוע התשלומים, לא תהיה חברת הניהול פטורה מאחריותה למשרד לספק את כל השירותים, ברציפות וכמפורט בחוזה זה.

7.23 מינהל הדיור ו/או המשרד יהיו רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן).

7.24 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראת הסעיף לעיל משום חוזה לטובת צד שלישי וכן מובהר בזה כי נציגות הדיירים ו/או מינהל הדיור ו/או מי מהמשרדים לא יהיו אחראים לאיחורים בהעברת כספים מחברת הניהול לידי נותני השירותים או אחרים המבצעים שירותים למתחם מטעם ו/או באמצעות חברת הניהול וכי

אלה לא יוכלו להעלות כלפי נציגות הדיירים ו/או מינהל הדיור ו/או מי מהמשרדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לתשלום תשלומים המגיעים להם מחברת הניהול ו/או לתשלום פיצויים ו/או ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהוא, בגין איחורים כאמור וחברת הניהול תשפה ותפצה את המשרד, נציגות הדיירים והמשרדים בגין כל תביעה או דרישה מטעם נותני השירותים או אחרים המבצעים את השירותים.

7.25 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.

7.26 בכל חוזה שייחתם עם נותן שירותים כאמור, יבואו לידי ביטוי הוראות חוזה 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 המזמין ו/או מינהל הדיור ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או מנהל הבית ו/או המשתמשים וכל נותן שירותים מוותר 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 החוזה שייחתם עימו.

### שינוי בהיקף השירותים

8

8.1 נציגות הדיירים, רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לשנות בהודעה בכתב 45 יום מראש, את היקף, סוג, כמות וכיוצא בזה השירותים אשר בביצועם חייבת חברת הניהול על פי חוזה זה, ובלבד שכל שינוי כאמור יחול לגבי בניין א' כולו ו/או לבית הדין הרבני ובלבד ששירות זה אינו ניתן כולו או חלקו, במקום ו/או במקביל לשירותים הניתנים כיום על ידי נותני השירותים.

חברת הניהול תפעל בהתאם לדרישת נציגות הדיירים כאמור, וסכום דמי הניהול יותאם להיקף השירותים המעודכן.

במקרה של צמצום השירותים יהיה נציג מינהל הדיור רשאי להורות על ביצוע השירותים שצומצמו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי ובמקרה זה, לא תחול על חברת הניהול אחריות בגין השירותים, אשר יבוצעו על ידי עובדי המדינה או כל צד שלישי, כאמור.

חברת הניהול תיתן הודעה בכתב לנציג מינהל הדיור על כל דרישת שינויים חריגה מיידי כאשר זו תופנה אליה.

צמצום השירותים, כאמור בחוזה זה, לא יעלה על 10% מהיקף השירותים, למעט בנסיבות מיוחדות שיקבעו על ידי נציג מינהל הדיור. היה והשירותים המתבקשים מחברת הניהול יצומצמו באופן המקטין את הוצאותיה הישירות, יצומצמו התשלומים לחברת הניהול בדיוק בסכום בו צומצמו הוצאותיה הישירות אך לא תיפגע התקורה.

8.2 בנוסף לאמור בסעיף 8.1 לעיל, רשאים המשרד, נציגות הדיירים, נציג מינהל הדיור או מנהל הבית לבקש שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים במפרט, לרבות שירותים בקשר עם פעולות המשרד בשעות הפעלה חריגות, רכישת ציוד וכיוצא בזה וכמפורט בסעיף 6 לעיל.

### דיווח 9

9.1 חברת הניהול תמסור לנציג מינהל הדיור, לנציגות הדיירים ולמשרד את כל הדיווחים תקופתיים ואחרים על פי פירוט במועדים ובאופן כפי שידרש על ידי נציגות הדיירים.

9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות הדיירים, מיידי, על קרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע על ביצועם השוטף והתקין של השירותים או על המשך הפעילות התקינה בפרוייקט

ובמתקנים. כן תדווח חברת הניהול על התוצאות הצפויות בקשר עם אירועים כאמור ועל הצעדים שנקטה ו/או בכוונתה לנקוט נוכח נסיבות אלה.

9.3 כמו כן תמסור חברת הניהול לנציג מינהל הדיור ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, עם דרישתם הראשונה, כל נתון ו/או מידע אחר הנדרשים, לפי שיקול דעתם של אלה לרבות, להוכחת קיום התחייבויות חברת הניהול על פי מסמכי חוזה השכירות ו/או להוכחת דרישות התשלום שמפנה חברת הניהול למשרד.

9.4 המשרד ימסור לחברת הניהול הודעה על כל תקלה, אירוע או נזק, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע על ביצועם השוטף והתקין של השירותים, בסמוך לאחר היודע לו דבר התקלה.

## **10 תקופת החוזה**

10.1 תקופת חוזה זה הינה לחמש שנים. למשרד ו/או לדיור הממשלתי זכות להביא חוזה זה לקצו לאחר כל תקופה של שנה קלנדרית מהמועד הקובע ע"י הודעה בכתב ומראש של לפחות חודשיים.

10.2 מועד תחילת החוזה הינו המועד שעליו יודיע הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים לזוכה לאחר זכייתו במכרז (להלן ולעיל – "המועד הקובע").

## **11 מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי**

11.1 מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי חוזה זה אינם יוצרים אלא יחס בין מזמין לקבלן המבצע הזמנות ו/או בין קונה שירותים למוכר שירותים ו/או בין קונה ידע וכר ידע.

11.2 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה לדיור הממשלתי, לנציגות הדיירים, למנהל הבית או למשרד לפקח, להדריך, או להורות לחברת הניהול או לנותן שירותים, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות חוזה זה במלואו, ולא יהיו לחברת הניהול או לנותני השירותים או למועסקים על ידם זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע חוזה זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום חוזה זה או הפסקת ביצוע השירותים על פי חוזה זה מכל סיבה שהיא. חברת הניהול ו/או נותני השירותים ישפו ויפצו את המשרד, מינהל הדיור ונציגות הדיירים בגין כל תביעה או דרישה נגדם ממי מהעובדים של חברת הניהול ונותני השירותים.

11.3 המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי חברת הניהול (למעט מנהל הבית המינהלנית וקב"ט הבניין) ו/או נותני השירותים וחברת הניהול ו/או נותני השירותים לבדם ישאו באחריות בקשר עם הזכויות הסוציאליות של עובדיהם וידאגו לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה והם לא ישלמו לעובדיהם שכר פחות משנקבע בדין.

## **12 אחריות חברת הניהול כלפי עובדיה**

חברת הניהול ונותני השירותים יהיו אחראים לכל תשלום, לשיפוי נזק או פיצויים, או כל תשלום אחר המגיעים מהם על-פי דין לאנשים המועסקים על-ידם.

## **13 אחריות בנזיקין וחובת ביטוח**

13.1 חברת הניהול אחראית לכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לדיור הממשלתי ו/או למשרד ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ולכל צד ג' אחר ולרבות עובדים, מבקרים

ומוזמנים של הדיור הממשלתי או המשרד, עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של נותני השירותים ו/או כל מי מטעמם. למען הסר ספק, מובהר כי חברת הניהול אינה אחראית לנזקים שיגרמו על ידי הממשלה ו/או מי מטעמה.

13.2 חברת הניהול אחראית לכל נזק שיגרם למתחם ו/או לבניין ו/או למתקנים ו/או לכל רכוש אחר עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם. למען הסר ספק מובהר כי חברת הניהול אינה אחראית לנזקים שיגרמו על ידי הממשלה ו/או מי מטעמה.

13.3 חברת הניהול מתחייבת לפצות ולשפות את המזמין ו/או המשרד וכל מי מטעמם בעד כל נזק לגוף או לרכוש, או הפסד או הוצאה כלשהם שייגרמו בקשר עם האמור בסעיפים 13.1 ו- 13.2 דלעיל, שייקבעו על פי פסק דין או פשרה (שהושגה בהסכמת חברת הניהול) לרבות הוצאות משפט והצורך להתגונן. סכומים כאמור יראו כחוב המגיע למזמין ו/או למשרד, לפי העניין, מאת חברת הניהול. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המשרד ו/או המזמין יודיעו לחברת הניהול על כל דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בקשר עם אחריות חברת הניהול כאמור לעיל וזאת בסמוך לאחר קבלת דרישה כאמור, ויאפשרו לחברת הניהול להתגונן כמקובל כנגד הדרישה, בכפוף לאישור על כך של פרקליטות המדינה.

13.4 ביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי חוזה זה באמצעות אחרים, לא יגרע מאחריותה המלאה והישירה של חברת הניהול כלפי המזמין ו/או כלפי המשרד בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להם, כמפורט בסעיפים 13.1 ו- 13.2 דלעיל.

13.5 הוראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את מינהל הדיור ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמם אחראים, או כדי לחייב בפיצויים בעד כל אובדן, נזק או הפסד העלול להיגרם לגופה או רכושה של חברת הניהול, עובדיה ושל כל אדם אחר הפועל מזמן לזמן בשמה ומטעמה לרבות נותני השירותים, עובדיהם ושליחיהם, או של כל צד שלישי, לרבות כל אדם הפועל מטעם המשרד, מינהל הדיור ו/או נציגות הדיירים, מחמת פעולה, רשלנות, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או נובעת מביצוע חוזה זה או מאופן ביצועו, וחברת הניהול לבדה תשא באחריות להוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל. למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לחייב את חברת הניהול לשאת בהוצאות ו/או נזקים שנגרמו עקב מעשה או מחדל של מינהל הדיור ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם (לרבות עובדיהם, שליחיהם, מבקריהם ומוזמניהם).

13.6 מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול לפי הסכם זה או לפי כל דין, תערוך חברת הניהול, בחברת ביטוח מורשית לפעול בישראל ובעת מוניטין, פוליסות ביטוח בהמשך על מנת להגן על עצמה ו/או המזמין ו/או ועד הדיירים ו/או נציגות הדיירים ו/או מחזיקי היחידות ו/או הדיור הממשלתי ו/או בעלי בניין ב' ו/או נותני השירותים ו/או כל הבאים מכוחם מפני אובדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע השירותים נשוא הסכם זה.

13.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תערוך חברת הניהול, במשך כל תקופת ההתקשרות, את כל הביטוחים המפורטים להלן ו/או תוודא ותהיה אחראית כי לנותן השירותים הביטוח המתאים לרבות הרחבת הפוליסה לחברת הניהול ולממשלה (להלן – "ביטוחי חברת הניהול"):

#### א. שבר מכני (זה ביטוח של חברת האחזקה)

אובדן או נזק פיזיים בלתי צפויים שייגרמו לכל המתקנים ו/או המערכות ו/או הציוד המצויים בבניין, על כל חלקיו. המוטב לתגמולי הביטוח יהיה הדיור הממשלתי בבניין אי' ובית הדין הרבני ובעלי בניין ב' בבניין ב', אלא אם יורה

המזמין ו/או נציג הדיור הממשלתי בכתב אחרת. הביטוח הנ"ל יערך בהסתמך על דו"ח שיערך על-ידי שמאי ביטוח שימונה על ידי חברת הניהול

שם המבוטח יורחב לכלול גם את המזמין ו/או ועד הדיירים ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות ו/או נותני השירותים ו/או כל הבאים מכוחם.

בביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתיחלוף (SUBROGATION) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח והבאים מטעמם וכל אדם או גוף שלמבוטח זיקה אליו או שהמבוטח התחייב לכתב לשפותו, או הקשור לשירותי הניהול ו/או שירותי התחזוקה, ובלבד שהויתור על זכות התיחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

השתתפות חברת הניהול באירוע לא תעלה על סך של 4,000 דולר ארה"ב. (למה חברת הניהול – יש ביטוח כזה לחברת התחזוקה ויווצר כפל ביטוח, סתירות וכפל הוצאה)

## ב. רכוש

ביטוח רכושה של חברת הניהול במתכונת שלא תפחת מהמתכונת הידועה כביטוח "אש מורחב" פוליסת נוסח ביט, כולל גם סיכוני פריצה.

הביטוח כאמור יכלול ויתור על זכות תיחלוף כלפי נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות ו/או נותני השירותים ו/או כל הבאים מכוחם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

## ג. אחריות כלפי צד ג'

חבות כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שייגרמו במשך תקופת ההתקשרות, בגבול אחריות שלא יפחת מ-5,000,000 \$ לאירוע ולתקופת הביטוח.

למען הסר ספק מובהר כי הבניין ותכולתו ייחשבו כצד שלישי למטרת פוליסה זו.

בביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתיחלוף (SUBROGATION) נגד המזמין ו/או הדיור הממשלתי ו/או נציג הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות ו/או ועד הדיירים ו/או נציגות הדיירים ו/או מחזיקי היחידות והבאים מטעמם (לשם הנוחות בלבד יקראו כל אלה – "משתמשים") וכל אדם או גוף שלמשתמשים זיקה אליו או שהמשתמשים התחייבו לכתב לשפותו, או הקשור לשירותי הניהול ו/או שירותי התחזוקה, ובלבד שהויתור על זכות התיחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

שם המבוטח יורחב לכלול גם את המזמין ו/או נציגות הדיירים ו/או מועצת הדיירים ו/או מינהל הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות ו/או נותני השירותים ו/או כל הבאים מכוחם.

יכלול בפוליסה סעיף אחריות צולבת.

## ד. אחריות מעבידים

חבות כלפי עובדים בגין פגיעה גופנית הנגרמת במשך תקופת ההתקשרות, תוך כדי ועקב ביצוע שירותי הניהול ושירותי התחזוקה, בגבול אחריות שלא יפחת

מהמקובל בשוק הביטוח במועד עריכת הביטוח, ובכל מקרה לא פחות מ- 5,000,000 דולר לעובד אחד, למקרה אחד ולתקופת הביטוח.

הביטוח כאמור יורחב לשפות את ועד הדיירים ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה כול שהיא, כי הם נושאים בחובות מעביד כול שהם כלפי מי מטעם חברת הניהול ו/או מטעם נותני השירותים.

#### ה. ביטוח אחריות מקצועית

חבות מקצועית בשל מעשה רשלנות או השמטה, בגבול אחריות שלא יפחת מ- \$ 1,00,000 למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא יכלול הגבלה בעניין אי יושר עובדים, אובדן מסמכים, אובדן שימוש ועיכוב, וזאת למשך כל התקופה בה קיימת אחריות זו לפי ההסכם או לפי כל דין, ולפי המאוחר.

הביטוח כאמור יורחב לשפות את נציגות הדיירים ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות בגין אחריותו של מי מהם למעשים ו/או מחדלים של חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם.

הפוליסה תורחב לכלול סעיף "חבות צולבת", על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

בביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתיחלוף (SUBROGATION) נגד המזמין ו/או הדירו הממשלתי ו/או נציג הדיור הממשלתי ו/או מחזיקי היחידות ו/או ועד הדיירים ו/או נציגות הדיירים ובאים מטעמם ובלבד שהויתור על זכות התיחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

13.8 בכפוף למילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, מוסכם כי בקרות מקרה ביטוח, המבוטח על פי פוליסה לביטוח שבר מכני, על פי האמור בסעיף 10.6(א) דלעיל, מתחייב המזמין להעביר לחברת הניהול כספים מתוך תגמולי הביטוח אשר יתקבלו בפועל מהמבטח (אם יתקבלו) בגין הנזק שנגרם לחברת הניהול או להורות למבטח לשלם לה במישרין עד לסכום הדרוש לשם קימום האובדן או הנזק על ידי חברת הניהול.

13.9 ביטוחי חברת הניהול יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטח למזמין הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 60 יום מראש.

13.10 ביטוחי חברת הניהול יכללו תנאי מפורש על פיו רק היא תישא בתשלום הפרמיות ובתשלומי ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה.

13.11 ללא צורך בדרישה מצד נציגות הדיירים, מתחייבת חברת הניהול להמציא לידי המזמין לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה, אישור בדבר עריכת ביטוחיה המפורטים לעיל או העתקים חתומים של ביטוחי חברת הניהול, לאחר הפקתן בידי המבטח. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור על עריכת הביטוחים ו/או בהעתקים של ביטוחי חברת הניהול לבין האמור בהסכם זה, ולדרישת המזמין ו/או מי מטעמו, תגרום חברת הניהול לשינויים הנדרשים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

13.12 מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ולא יטילו אחריות כול שהיא על נציגות הדיירים ולא יצמצמו את אחריותה של חברת הניהול על פי הסכם זה או על פי כל דין.

13.13 חברת הניהול מתחייבת לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה. כן מתחייבת חברת הניהול לשתף פעולה עם המזמין ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי, לשם שמירה ומימוש כל זכויותיהם.

13.14 הוראות סעיפים אלה אינן באות לגרוע מחיובי חברת הניהול לפי הסכם זה.

13.15 למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות סעיף 10 זה דלעיל כדי לגרוע מהוראות אחרות במסמכי המכרז וההסכם בכלל ומהוראות בסעיף 5.7 דלעיל, בפרט.

## 14 הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים

חברת הניהול מתחייבת לקיים את כל הדרישות של קצין ביטחון הבניין ו/או של הקב"ט הממשלתי לגבי כל חלק מן השירותים שתבצעו במתחם ובבניין ב' לרבות שמירה ואבטחה בתוך היחידות ומחוצה להן, בהתאם לאמור להלן :

14.1 אושרו בכתב על ידי המשרד ו/או נציגות הדיירים לאחר הליך של בחירה שיאושר על ידי נציגות הדיירים וכן בדיקה הכוללת מילוי טפסים לפי ראות עיני הקב"ט הממשלתי או קב"ט הבניין (לרבות בדיקה ביטחונית ופליילית). לצורך ביצוע בדיקות אלה והכנת אישורי הכניסה לאתר, 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, הכול עד שבועיים לפחות לפני תחילת העסקתם בשטח.

14.2 המשרד שומר לעצמו את הזכות לפסול כל אחד מעובדי חברת הניהול ו/או נותני השירותים עקב סיבות ביטחוניות גם לאחר תחילת העבודה וזאת ללא צורך בנימוק ו/או הסבר כלשהו והחלטתו תהיה סופית ומכרעת.

14.3 הופסקה העבודה כאמור, המשרד לא יהיה חייב לשלם לחברת הניהול בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד, אלא עד למועד ההודעה על הפסילה. כמו כן, לא ישמש מעשה זה עילה לחברת הניהול לתביעת תשלום או פיצוי כלשהו והיא תשפה ותפצה את המשרד בגין כל פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שהמשרד יידרש לשלם בעקבות תביעה או דרישה כלשהי הנובעות מתביעה או דרישה לפיצוי כאמור.

14.4 חברת הניהול תודיע מראש לעובדיה ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם מותנים באישור ביטחוני.

14.5 חברת הניהול תשמור סודיות בהתאם לסעיפים 118 ו-119 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977, בנוגע לידיעות ומסמכים אשר תקבל לצורך השירותים ומסמכים שחברת הניהול או מורשים מטעמה ייצרו בנוגע לאחזקה (הנחיות על שיטות ואמצעים מחייבים לאבטחת מסמכים וחומר אחר יינתנו על ידי קב"ט הבניין או הקב"ט הממשלתי.

14.6 חברת הניהול תאפשר ליווי צמוד בכל מקרה של תנועה בבניין, אם תידרש לכך, ותדאג לכך שעובדיה ו/או נותני השירותים ו/או כל מי מטעמם לא ינועו בלא ליווי.

14.7 חברת הניהול, נותני השירותים וכל מי מטעמם יאפשרו גישה לאתרים בהם יעבדו אך ורק לגורמים המוסמכים לכך לפי הגדרת קב"ט הבניין ו/או המצוידים באישורי כניסה ו/או המצוידים בתעודת עובד. חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ימנעו גישה לאתרים בהם יעבדו מכל גורם אחר.

- 14.8 חברת הניהול תדאג לכך שעובדיה, המן שהייתם באמצעות ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים, ויצויידו בתגים רשמיים הנושאים את תמונתם ופרטיהם האישיים.
- 14.9 כל הנכנסים לבניין מטעם חברת הניהול ו/או נותני השירותים יקפידו על כל נהלי הרישום בכניסה לבניין וישתמשו אך ורק בכרטיסים המגנטיים שניתנו להם לצורך פתיחת דלתות.
- 14.10 עובדים מטעם חברת הניהול ו/או מטעם נותני השירותים יכנסו לבניין וישו בו אך ורק:
- 14.10.1 לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי מנהל הבניין ו/או ביצוע עבודה;
- 14.10.2 לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה;
- 14.10.3 באזור הספציפי בו נדרשת העבודה.
- 14.11 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט הבניין או הקב"ט הממשלתי. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הוא תנאי מתלה לביצוע תפקידה של חברת הניהול, נותני השירותים או כל גורם מטעמם.
- 14.12 חברת הניהול אחראית לרישום ותיעוד העובדים, ובאחריותה לוודא קיום הנחיה זו במלואה לגבי כל עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם.
- 14.13 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים להשתתף בתדריכים ובתרגולים בהתאם לדרישות קב"ט הבניין, בין אם לפני תחילת העבודה ובין במהלך ביצועה.

## **15 הפרת החוזה**

- 15.1 הבטחתה של תחזוקה שוטפת ותקינה במתחם ובבניין לרבות אבטחה במתחם, בבניין (למעט בית הדין הרבני) ובבניין ב', על כל מרכיביהם, ברמה גבוהה ונאותה כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, הינה בגדר תנאי עיקרי ויסודי בחוזה זה והפרת איזה מהתחייבויותיה של חברת הניהול בקשר לכך תיחשב להפרה יסודית של חוזה זה ותזכה את המשרד ו/או הדיור הממשלתי לבטל חוזה זה באופן מיידי. בכל מקרה של הפרה אחרת לא יבוטל החוזה לפני שתינתן התראה מראש, זמן סביר, בנסיבות כל מקרה ומקרה ואפשרות לחברת הניהול לתקן את ההפרה.
- 15.2 בנוסף לאמור לעיל, יחשב גם כל אחד מן המקרים דלהלן בגדר הפרה יסודית של חוזה זה:
- 15.2.1 חברת הניהול אינה ממלאת אחר הוראות המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או נציג מינהל הדיור ו/או אינה מבצעת את התחייבויותיה ו/או כל חלק מהן בהתאם להוראות חוזה זה, ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר.
- 15.2.2 חברת הניהול תסב איזה מהתחייבויותיה ו/או זכויותיה על פי חוזה זה לאחר בניגוד לתנאי חוזה זה.
- 15.2.3 ניתן נגד חברת הניהול צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים לחלק מהותי של רכושה, או אם מונה מפרק זמני או קדם-מפרק על חברת

הניהול או אם חברת הניהול הינה ו/או עתידה להיות נשוא להסדר נושים - והכול במקרה שמינוי ו/או צו כאמור לא בוטל כליל תוך 60 ימים מיום הינתנו.

15.2.4 הוטל עיקול על חלק מהותי מרכושה של חברת הניהול, בין זה הנמצא בשימוש, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, המונע מחברת הניהול את המשכם התקין של קיום התחייבויותיה על פי חוזה זה, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כול שהיא, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי רכושה של חברת הניהול ו/או מקצתה, המונעת את המשכם התקין של קיום התחייבויותיה של חברת הניהול, והעיקול או הפעולה כאמור (לפי העניין) לא הוסרו והופסקו כליל תוך 90 יום מיום הטלת העיקול או עשיית הפעולה.

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

15.3 בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה, יהיה נציג מינהל הדיור זכאי, לבטל חוזה זה בכללותו בהודעה בכתב של 21 יום מראש, ובתנאי שבמקרים כמפורט בסעיפים 15.1, 15.2.1 ו- 15.2.5 (ובמקרים אלה בלבד) תתקבל לכך החלטה של נציגות הדיירים ברוב של 2/3.

15.4 בכל מקרה בו בוטל החוזה, יהיה נציג מינהל הדיור רשאי להורות כי השירותים כולם או חלקם יבוצעו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי שהוא.

15.5 למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה של הפרה יסודית, לרבות במקרים כמפורט בסעיפים 15.1, 15.2.1 ו- 15.2.5, יעמדו למזמין, בנוסף לתרופות המנויות בסעיף 15.3 לעיל, כל הזכויות ו/או התרופות על פי מסמכי החוזה ו/או הדין.

15.6 מבלי לגרוע מזכויות אחרות של מינהל הדיור ו/או המשרד לפי חוזה זה ולפי הדין לרבות הזכות לבטל חוזה זה כאמור לעיל, אם הפרה חברת הניהול אחת או יותר מההתחייבויות הכלולות בחוזה זה, תהא חייבת חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי ו/או למשרד פיצויים בעד נזקים או הפסדים שנגרמו למי מהם כתוצאה מהפרה כאמור, ובנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהא מינהל הדיור ו/או המשרד זכאי לקבל נגד חברת הניהול כל סעד משפטי אחר, לרבות אכיפה, צו מניעה, צו עשה וצו ביניים.

15.7 התביעות ירוכזו ויטופלו, ככל שניתן, על ידי מינהל הדיור.

## 15.8 פיגור בתשלום לחברת הניהול

15.8.1 פיגר המשרד בתשלום דמי ניהול התחזוקה או בתשלום איזה מהתשלומים האחרים החלים על המשרד על פי חוזה זה, בתקופה העולה על 30 יום לאחר המועד הקבוע לביצוע התשלום על פי חוזה זה, ישלם המשרד בגין הסכום שבפיגור ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי הנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"ס) החל מהיום ה-31 של תקופת הפיגור עד מועד התשלום בפועל.

15.8.2 במקרה של פיגור בתשלום כאמור, תהיה חברת הניהול רשאית לפנות אל נציג מינהל הדיור בבקשה כי זה יגרום לפירעון החוב. נציג מינהל הדיור, לאחר שנוכח כי המשרד איננו נענה לדרישות התשלום שהוצאו לו על ידי חברת הניהול ובתנאי מוקדם שלא הועלתה על ידי המשרד טענה סבירה בדבר זכותו שלא לשלם את הסכומים האמורים, יהיה רשאי (ולא חייב)

לגרום לפירעון החוב לידי חברת הניהול, והכול בתנאי שלא קיימת מניעה מנהלית או משפטית המונעת את יכולתו לגרום לפירעון החוב כאמור.

15.9 פיגר המשרד בתשלום דמי ניהול התחזוקה או בתשלום איזה מהתשלומים האחרים החלים על המשרד על פי חוזה זה, בתקופה העולה על 60 יום והתשלום לא נפרע באמצעות פניה לנציג מינהל הדיור כאמור בסעיף 15.8.2 דלעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק את מתן השירותים לפנים היחידה המוחזקת על ידי המשרד, עד לפירעון מלוא החוב (לרבות הריבית כאמור בסעיף 15.8.1 לעיל), ובלבד שלא קמה למשרד זכות קיזוז, בתנאים וכמפורט בסעיף 17 להלן.

15.10 ככל שלא נקבע אחרת בחוזה זה, יחולו על הפרתו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

15.11 חברת הניהול תכלול בחוזים שלה מול קבלני המשנה הוראות כפי שתיקבע נציגות הדיירים בנוגע לסנקציות שיוטלו על נותני השירותים במקרה שהשירותים לא יבוצעו בהתאם לדרישות, לנהלים ולוח הזמנים.

## 16 הסבת החוזה

16.1 חברת הניהול אינה רשאית להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיה או חובה מחובותיה לפי חוזה זה, כולם או מקצתן, או ביצוע החוזה או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בדרך של מיזוג חברות (בין אם המיזוג נעשה על-פי דין או בכל דרך אחרת) ובין בכל דרך אחרת, או לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשרד ומינהל הדיור מראש ובכתב לכך אולם אין במתן אישור כזה כדי לשחרר את חברת הניהול מכל התחייבויותיה על פי חוזה זה.

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

16.3 האיסורים המפורטים לעיל יחולו גם על העברת מניות בחברת הניהול או שינוי כלשהו אשר ישנה מהותית (לדעת היועץ המשפטי לדיור הממשלתי) את הבעלות או הבעלים של חברת הניהול. לצורך זה יילקחו בחשבון בין היתר, גם את האפשרות של ניגוד אינטרסים אפשרי וגם ההשפעה של בעלי השליטה על אספקת השירותים על ידי חברת הניהול.

16.4 המשרד רשאי להסב חוזה זה לכל צד שלישי, מבלי שתידרש לכך הסכמת חברת הניהול, ובלבד שהנמחה יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות והזכויות של המשרד, על פי חוזה זה.

## 17 זכות קיזוז

מבלי לגרוע מזכויות המשרד והמזמין לפי חוזה זה או על פי כל דין, רשאים הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים לקזז כל סכום שיגיע למי מהם מחברת הניהול מכל סכום אשר יגיע לחברת הניהול מהדיור הממשלתי ו/או מהמשרד ו/או ממי מטעמם, ובלבד שלא יקוזזו סכומים כאמור, אלא לאחר שקיבל, מראש ובכתב, את אישורו של נציג מינהל הדיור הממשלתי ובכל מקרה לאחר מתן התראה בכתב לפחות 5 ימים לפני ביצוע הקיזוז.

## 18 ויתורים

ויתור של צד אחד למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה 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 חוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על-ידי המוותר או הנותן, לפי העניין.

## 19 ניהול פנקסי חשבונות

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

## 20 סודיות

- 20.1 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 עבור המשרד (להלן - המידע), במישרין או בעקיפין. מובהר בזה כי על הסכם זה חלות הוראות סעיפים 117-118 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.
- 20.2 חברת הניהול מתחייבת לחתום ולהחתים את עובדיה ואת כל מי שפועל מטעמה במסגרת הסכם זה על התחייבות לשמירת סודיות על פי הנוסח המופיע בתוספת להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח 5 ב' להלן.
- 20.3 חברת הניהול מתחייבת לפעול על פי הנחיות המשרד בכל הקשור לשמירת סודיות, ובכלל זה להסדרת הבטחת 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 הנוגע לשמירתו וסודיותו של המידע שימצא ברשות חברת הניהול.
- 20.4 חברת הניהול מתחייבת להחזיר את המידע לממשלה, תוך שבועיים מיום סיום תקופת ההסכם ולגבי מידע או נתונים הנמצאים בזיכרון מחשב או שלא ניתן להחזירם לממשלה מסיבה כל שהיא, מתחייבת חברת הניהול למחוק או לבטל אותם או לגרום לביטולם או מחיקתם בצורה שלא ניתן יהיה לשחזרם.
- 20.5 חברת הניהול מתחייבת כי לא יועסקו על-ידיה במישרין או בעקיפין, עובדים במסגרת חוזה זה, וכי לא תתיר למאן דהו לפעול מטעמה במסגרת חוזה זה, מבלי שיאושרו באופן רשמי מראש ובכתב על ידי קב"ט הבניין.
- 20.6 מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייבת חברת הניהול כדלקמן:

- 20.6.1 להיות אחראית כלפי המשרד כי כל המידע המועבר אליה או דרכה לרבות על: דוחות, טפסים, מדיה מגנטית או מידע לגבי נתונים אישיים מערכות מידע ומרשם של מוסדות בפרט והמשרד בכלל.
- 20.6.2 לדאוג לאבטחת כל החומר שהגיע במסגרת ביצוע על פי הסכם זה, להציע למשרד על פי דרישתו או דרישת בא כוחו, את אמצעי אבטחת החומר.
- 20.6.3 לדאוג שכל נתוני השירותים ועובדיהם ישמרו על המידע שברשות המשרד שעליו חלות תקנות אבטחת מאגרי מידע ממוחשבים וכן האמור בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981.
- 20.7 הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההתקשרות בין הצדדים המשרד זכאי לבטל את ההתקשרות בחוזה זה לאלתר, בהודעה לחברת הניהול, אם תופר הוראה מהוראות שמירת הסודיות לפי סעיף זה.
- 20.8 בסיום תקופת ההתקשרות, או בכל מועד אחר על פי הודעת המשרד או על פי תנאי חוזה זה, תחזיר חברת הניהול למשרד כל חומר שנמסר לה לצורך ביצוע חוזה זה.
- 20.9 יודגש כי לא יותר לחברת הניהול או לכל גורם מטעמה להתחיל בביצוע תפקידה על פי חוזה זה, כל עוד לא חתמה על הצהרת סודיות בנוסח האמור לעיל.

## 21 מחשוב נתוני השירותים והפקת דו"חות

חברת הניהול תהיה אחראית לוודא כי מערך התחזוקה הממוחשב הקיים, המופעל באמצעות חברת האחזקה, ימשיך לפעול במלואו וכי הנתונים הרשומים בו מעודכנים. חברת הניהול תוודא כי נרשמות במערכת הממוחשבת כל הפעולות המתבצעות על ידה, תוך הפרדה מלאה בין פעולות המתבצעות בשטחים המשותפים של המתחם והבניינים לבין פעולות המתבצעות בשטחים הפנימיים של כל דייר בנפרד. חברת הניהול תגיש לנציגות הדיירים ולמשרד דו"ח מפורט על ביצוע השירותים כאמור, על פי דרישת נציגות הדיירים או המשרד ולפחות אחת ל- 11 שבועות.

## 22 ערבות

- 22.1 כביטחון לקיום התחייבותה חברת הניהול על פי חוזה זה תמציא חברת הניהול לממשלה במעמד חתימת החוזה ערבות ביצוע אוטונומית, בלתי מותנית צמודת מדד בסכום של 5% מדמי הניהול צמודה למדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז בפועל. הערבות תבוצע לראשונה לתקופה של שנה ועוד 90 יום ותחודש כל שנה קלנדרית מתחילת תקופת החוזה לתקופה נוספת של שנה בתוספת 90 יום. חברת הניהול מתחייבת לדאוג לוודא כי בכל עת תהיה בידי מינהל הדיור ערבות תקפה במלוא הסכום האמור לעיל. כל חידוש ייעשה לפחות 30 יום לפני תום התקופה של הערבות הקיימת. הערבות תהא ערבות בנקאית או מחברת ביטוח שאושר לצורך זה על ידי החשב הכללי. נוסח הערבות מופיע בנספח 5-י' להלן.
- 22.2 מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבויות או חלקן, לפי שיקול דעתו הבלעדית, בכל מקרה שלדעתו הפרה חברת הניהול התחייבות מהתחייבויותיה על פי חוזה זה. או חייבת החברה חוב למשרד או לדיור הממשלתי הנובע מהוראות חוזה זה. היא והערבויות או חלקן יחולטו על ידי מינהל הדיור וחוזה זה לא יבוטל, תמציא חברת הניהול ערבות חדשה או משלימה, לפי העניין, בתנאים זהים לערבות שחולטה. כל סכום שיחולט יהפוך להיות קניינה של מינהל הדיור.

22.3 מתן הערבויות דלעיל אינו פוטר את חברת הניהול ממילוי כל חובותיה והתחייבויותיה כלפי המשרד ומינהל הדיור ונציגות הדיירים על פי חוזה זה, ואילו גבייתה ומימושה של הערבות כולה או חלקה על ידי מינהל הדיור, לא תהווה לגבי מינהל הדיור ו/או המשרד מניעה לממש כל סעד ותרופה נוספים ואחרים על-פי חוזה זה או על-פי דין.

22.4 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות דלעיל והוצאות מימושה יחולו על חברת הניהול.

## **23 הפסקת החוזה**

מבלי לפגוע בכל האמור בחוזה זה לעיל, מוסכם בזה כי המשרד או הדיור הממשלתי יהא רשאי להודיע לחברת הניהול בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום על ביטול חוזה זה והפסקת פעילות על פיו וזאת מכל סיבה שהיא ומבלי שהמשרד או הדיור הממשלתי יהא חייב לפרש ולנמק את עילת הביטול כאמור. מוסכם ומוצהר כי לא תהא לחברת הניהול כל תביעה או דרישה כספית או אחרת כלפי המשרד, הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים בקשר עם הפסקת פעולתה על פי הסכם זה וחברת הניהול תשפה ותפצה את המשרד והדיור הממשלתי ונציגות הדיירים על כל תשלום שעליהם יהיה לשלם בגין תביעה או דרישה כלשהי מעובדי חברת הניהול או מנותני השירותים ועובדיהם בקשר עם ביטול החוזה כאמור וזאת עם הדרישה הראשונה של המשרד ו/או הדיור הממשלתי בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.

## **22 חפיפה עם החברה הזוכה בתום תקופת החוזה**

עם תום החוזה מכל סיבה שהיא מתחייבת חברת הניהול להדריך את חברת הניהול שתבוא במקומה זאת במשך תקופה של עד 90 יום. ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים, אופן הכנת התקציב השנתי, מצב הגביה מהדיירים, מצבת החובות לנותני השירותים, מצב חשבון הבנק המיוחד לבניין וכל התנועות הכספיות שבוצעו בו, כל ההיתרים והאישורים של הרשויות ובודקים מוסמכים, חוות דעת של יועצים משפטיים, רוי"ח, יועצים ביטוחיים, יועצים הנדסיים, חברות ומעבדות בדיקה של איכות הסביבה, רעש, ריחות, טיב אוויר וכדומה, החוזים הקיימים עם נותני השירותים, אופן הפעלת המערכת הממוחשבת לניהול התחזוקה, תביעות פתוחות, משפטיות או ביטוחיות, לגבי נזקים ו/או תשלומים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים לבניין ולשטחים המשותפים. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבונות באופן מסודר לחברה הזוכה יהווה תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של חברת הניהול.

## **23 סמכות שיפוט**

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

## **24 שונות**

### **24.1 הרשאה תקציבית**

נציגי המשרד החתומים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בתשלום דמי ניהול התחזוקה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי. מובא לידיעת חברת הניהול כי תנאי מוקדם לביצוע כל הוצאה אחרת על ידי המשרד, לרבות אם תידרש על פי חוזה זה ולרבות אם אושרה על ידי מאן דהו מטעם המשרד, הינו כי קיימת התחייבות חשבית מאושרת לאותה הוצאה. לפיכך, שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים בחוזה זה ובחוזי השירות לא יבוצעו עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשבית מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

## 24.2 מעמד מינהל הדיור

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

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

## 24.3 כוח עליון

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודה כתוצאה של כוח עליון, או מסיבה שאינה תלויה בחברת הניהול, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודה ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין מנהל מינהל הדיור או מי שיסמיכו לכך בכתב.

24.4 שינויים בחוזה זה יחייבו את הצדדים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי חתימה של כל אחד מהצדדים לחוזה.

24.5 אם בית משפט יקבע שסעיף מסעיפי חוזה 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.

24.6 בכל מקום בחוזה זה או בתנאי המכרז בו מתחייבת חברת הניהול לשפות ו/או לפצות את מינהל הדיור בגין תביעות ודרישות, השיפוי יכלול גם הוצאות משפט, שכר טרחה והוצאות עורכי דין ומומחים.

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמפורט להלן. הודעה על פי כתובות הצדדים המפורטות בחוזה זה (או לפי שינוי שיינתן בהודעה בכתב) שתינתן 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.

### ולראיה באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_ : כתובת המשרד:

\_\_\_\_\_ : כתובת חברת הניהול:

\_\_\_\_\_ : המשרד

\_\_\_\_\_ : מוסמך לדיור של המשרד:

\_\_\_\_\_ : חשב המשרד:

\_\_\_\_\_ : חברת הניהול:

מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל  
משרד האוצר – אגף החשב הכללי

\_\_\_\_\_ : מינהל הדיור הממשלתי:

## מכרז מספר 10524-05-01

### נספח 5-א' לחוזה ניהול התחזוקה - תיאור הבניין - יחס השטחים

#### בניין קריית הממשלה חיפה – בניין א' ובית הדין הרבני

המשרד	שטח נטו	שטח ברוטו	אחוז מהשטח
מרכז למיפוי ישראל	349	388	1%
מנהל מקרקעי ישראל	2,533	2,814	17%
מס הכנסה	6,652	7,391	44%
מע"מ	1,435	1,594	10%
בינוי ושיכון	1,632	1,813	11%
מ. הקליטה	649.8	722	4%
תיירות	108.9	121	1%
תעשייה מסחר ותעסוקה	896.4	996	6%
נציבות שירות המדינה	361.8	402	3%
מ. המשפטים שומת מקרקעין	417.6	464	3%
<b>סה"כ</b>	<b>15,035</b>	<b>16,705</b>	<b>100%</b>

הערה:

האחוזים של השטח הם בקירוב למספר שלם.

#### בית הדין הרבני

בנין בית הדין הרבני הינו בבעלות המדינה ונמצא בצמוד לבנין ב' בקרית הממשלה בחיפה. **הבניין הינו בשטח כולל של כ- 2,500 מ"ר.** בבנין 4 קומות (קומת מרתף, קומת כניסה ושתי קומות נוספות מעל). מסביב לבניין ישנם שני מגרשי חניה: - מגרש חניה לדיינים (הכניסה מרחוב העצמאות). מגרש חניה לעבדי הבניין (הכניסה מרחוב נתנון).

#### מערכות הבניין

בבנין שתי מעליות. מיזו"א – בשיטת VRF עם יחידות ע"ג הגג. מערכות גילוי אש. מערכות כיבוי אש. (ספרינקלרים).

#### מערך האבטחה

מערך האבטחה בבניין יתבצע על ידי מאבטחי משמר בתי המשפט, ואינו נכלל בסל שירותי הניהול.

המציע יוכל לקבל נתונים נוספים לגבי הבניינים א' ובית הדין הרבני ו ב' לפי תיאום מראש.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ב' לחוזה ניהול התחזוקה - נוסח כתבי שמירת סודיות

1. חברת הניהול מצהירה בזה כי ידוע לה שכל הידיעות אשר בידיה או אשר תגענה לידיה או לעובדיה תוך כדי ביצוע התחייבויותיה לפי הסכם זה או בקשר עמו, הנן סודיות וחברת הניהול מתחייבת לשמור על כל ידיעה כאמור בסוד ולהביא סעיף זה לידיעת עובדיה המועסקים על ידה לשם ביצוע הסכם או בקשר עמו.
2. חברת הניהול מתחייבת להעסיק בעבודות הקשורות בביצוע הסכם זה או בקשר עמו, אך ורק עובדים שיקבלו זיכוי ביטחוני מוקדם מטעם משרד האוצר ואשר הוחתמו על הצהרת סודיות מתאימה, בהתאם להוראות הביטחון של משרד האוצר.
3. חברת הניהול תמציא רשימה שמית של העובדים שיועסקו על ידה לצורכי ביצוע הסכם זה.
4. תשומת לב חברת הניהול מופנית לחוק העונשין 118-91 תשל"ז 1977 שזו לשונם:

#### סעיף 91- פרשנות

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

#### סעיף 118 - מסירת ידיעות רשמיות

- א. היה אדם בעל חוזה של המדינה או גוף מבוקר במשמעותו בחוק המדינה תש"ט 1949 ובהסכם ההתחייבות לשמור בסוד ידיעות שהגיעו אליו עקב ביצוע ההסכם. והוא מסר, ללא סמכות כדין ידיעה שבאמור לאדם שלא הוסמך לקבלה, דינו - מאסר שנה אחת.
- ב. בסעיף זה "בעל הסכם" - לרבות מי שהועסק, כעובד או קבלן לשם ביצוע ההסכם, ואולם תהיה זו הגנה טובה לנאשם לפי סעיף זה שלא ידע ההתחייבות לשמור ידיעות כאמור בסוד ושהוא מסר הידיעות בתום לב.

שם מורשי החתימה: \_\_\_\_\_

חתימת מורשי החתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח 5-ג' לחוזה ניהול התחזוקה - הצהרת עובד חברה/חברת הניהול על**

**שמירת סודיות**

אני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ עובד בחברת \_\_\_\_\_

(להלן - החברה) מצהיר ומתחייב בזה, כלפי משרד האוצר או כלפי החברה :

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 משרד או של החברה ושום מידע הנוגע למשרד או לחברה בכלל ולעניין הסכם ההתקשרות הזו (להלן - ההסכם), בפרט, או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושן, עסקיהן, ענייניהן, לקוחותיהן, ספקיהן, והאנשים או הגופים הקשורים במשרד או בחברה או הבאים עימהן במגע, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המשרד או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשורת עם לקוחות ומציעים, שרטוטים מסמכים וסודות, וזאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה או במתן שירותים למשרד ובין שהגיעו לידיעתי בכל אופן אחר שהוא.
2. לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועה של העבודה נשוא ההסכם שנמסרה לביצועי על ידי המשרד או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.
3. כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המשרד על פי הצהרה מהווה עבירה על חוק העונשין, התשלי"ז-1977.
4. כי ידוע לי שהעברת מידע כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, למאן דהו, ללא אישור בכתב מהמשרד, עלול להסב למשרד נזקים כלכליים משמעותיים ביותר. התחייבות זו תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת ההסכם האמור. התחייבות זו לא תחול על מידע שהוא בבחינת נחלת הציבור.

שם החברה/חברת הניהול : \_\_\_\_\_ שם העובד : \_\_\_\_\_

מספר ת.ז. עובד : \_\_\_\_\_ חתימת העובד : \_\_\_\_\_

תאריך : \_\_\_\_\_

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ד' לחוזה ניהול התחזוק - דרכי מינוי מנהל בית למתחם

#### (בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני) קריית הממשלה בחיפה והכישורים הנדרשים

1. לצורך מינוי מנהל בית תמונה וועדה שתהיה מורכבת מ:
  - א. נציגי הדיירים.
  - ב. נציג מינהל הדיור הממשלתי.
  - ג. נציג חברת הניהול.
2. הועדה תהיה מוסמכת לאשר את מנהל הבית מבחינת התאמתו המקצועית.
3. כבסיס לבחינה והתאמת המועמד לתפקיד יהיו הקריטריונים המפורטים בהמשך.
4. בסיום ישיבת הועדה יופץ בכתב סיכום החלטת הוועדה על ידי נציג הדיור הממשלתי.
5. הכישורים הנדרשים לצורך מינוי מנהל הבית:
  - א. אקדמאי בעל תואר ראשון לפחות באחד המקצועות לוגיסטיקה או הנדסה או מנהל עסקים, או כלכלה.
  - ב. בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בניהול, מרקע אזורי או צבאי בתחום לוגיסטיקה ואחזקה לרבות ניהול מבנים ששטחם עולה על 15,000 מ"ר.
  - ג. כושר בריאות תקין (נושא אישור רופא משפחה).
  - ד. מעבר הכשר בטחוני לרמה שתיקבע.
  - ה. מעבר מיבדק פסיכוטכני לבדיקת התאמה ספציפית לתפקיד מנהל בית. (למועמדים חדשים בלבד)

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ה' לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי קב"ט למתחם

הקב"ט ימונה על ידי קב"ט האוצר בהתאם לאמות המידה הנקוטות על ידו ולפי התנאים המפורטים בנספח 5-ח' להלן.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ו' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהל הבית

1. משכורת בסיסית של 16,500 ₪ לחודש.
2. הוותק לצורכי חישוב יהיה במקביל לתנאי עובדי מדינה הכולל שירות צבאי.
3. רכב בשיטת "ליסינג" עם נפח מנוע שלא יעלה על C.C. 1,600 כולל הוצאות.
4. פנסיה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) מיום תחילת העבודה ובמהלך עבודתו כמנהל המתחם הכולל אובדן כושר עבודה.
5. ביגוד בעבור דירוג מנהלים כמקובל בשירות המדינה.
6. הבראה ע"פ המקובל בשירות המדינה.
7. טלפון נייד וביפר עד 500 ₪.
8. הוצאות כלכלה בתפקיד כנהוג בשירות המדינה.
9. תשלום נסיעות בתפקיד בכבישי אגרה.
10. פתיחת קרן השתלמות או המשך בקופה קיימת במידה וקיימת – מיום תחילת העבודה ובמהלך עבודתו כמנהל המתחם.
11. חופשה, מחלה והבראה - כמקובל בשירות המדינה.
12. גמול בעבור תואר כמקובל בשירות המדינה.
13. מנהל המתחם יהיה רשאי לקבל עד 5 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על חשבון חברת הניהול.

#### הערות :

1. הוצאות אלה אינן כלולות בעלות דמי הניהול למעט במקום שנכתב אחרת.
2. הצמדת התנאים לפי הסכמי שכר בשירות המדינה (כולל ותק קודם וצבאי) כפי שנודיע מעת לעת.
3. זכות למקום חניה – התשלום על חשבון חברת הניהול ולא ייכלל בעלות השירותים.
4. בחוזה שייחתם בין חברת הניהול הזוכה לבין המנהל יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לעובד את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

## נספח 5-ז' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהלן

ג. מנהלן/ית לבנין א' + ב' (מנהלנית בניין א' תטפל גם בבית הדין הרבני)

1. שעות העבודה כמקובל במתחם.
2. משכורת בסיסית של 6,250 ש"ח לחודש.
3. הוותק לצורכי חישוב יהיה מקביל לתנאי עובדי המדינה והכולל שירות צבאי.
4. פנסיה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתו כמנהלן/נית במתחם הכולל אובדן כושר עבודה.
5. ביגוד – בהתאם לדירוג המינהלי המקובל בשירות המדינה.
6. הבראה - כמקובל בשירות המדינה.
7. טלפון נייד וביפר (250 שיחות לחודש).
8. קרן השתלמות – המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת) – במהלך עבודתו כמנהלן/ית במתחם.
9. חופשה, מחלה והבראה - כמקובל בשירות המדינה.
10. גמול השתלמות בעבור תואר כמקובל בשירות המדינה.
11. המנהלן יהיה רשאי לקבל עד 2 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה ע"ח חברת הניהול. הוצאות אלה אינן כלולות בעלות השירותים ויהיו על חשבון חברת הניהול.
12. הצמדת התנאים לפי הסכמי שכר בשירות המדינה (כולל ותק קודם וצבאי) כפי שנודיע מעת לעת.
13. נסיעות – חופשי-חודשי ע"פ עובדי המדינה.

הערות:

1. הוצאות אלה אינן כלולות בעלות דמי הניהול למעט במקום שנכתב אחרת.
2. הצמדת התנאים לפי הסכמי שכר בשירות המדינה (כולל ותק קודם וצבאי) כפי שנודיע מעת לעת.
3. בחוזה שייחתם בין חברת הניהול הזוכה לבין המנהל יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לעובד את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ח' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה לקצין הבטחון

#### ב. קב"ט המתחם (בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני) קריית הממשלה בחיפה והנישורים הנדרשים

1. משכורת בסיסית של 12,500 ₪ לחודש.
2. הוותק לצורכי חישוב יהיה במקביל לתנאי עובדי מדינה הכולל שירות צבאי.
3. רכב בשיטת "ליסינג" עם נפח מנוע שלא יעלה על C.C. 1,600 כולל הוצאות.
4. פנסיה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתו כקב"ט המתחם הכולל אובדן כושר עבודה.
5. ביגוד כמקובל בשירות המדינה.
6. הבראה כמקובל בשירות המדינה.
7. טלפון נייד וביפר עד 500 ₪.
8. הוצאות כלכלה בתפקיד, כנהוג בשירות המדינה.
9. תשלום נסיעות בתפקיד בכבישי אגרה.
10. קרן השתלמות – המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת) – במהלך עבודתו כקב"ט המתחם.
11. חופשה, מחלה והבראה כמקובל בשירות המדינה.
12. גמול השתלמות בעבור תואר כמקובל בשירות המדינה..
13. קב"ט המתחם יהיה רשאי לקבל עד 5 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על – חשבון חברת הניהול. (מעבר ל-25 ימי הכשרה לפני כניסתו לתפקיד). הוצאות אלה אינן כלולות בעלות השירותים ויהיו על חשבון חברת הניהול.
14. הצמדת התנאים לפי הסכמי שכר בשירות המדינה כפי שנודיע מעת לעת (כולל ותק קודם וצבאי).
15. זכות למקום חניה – התשלום על ידי חברת הניהול ולא ייכלל השירותים בדמי הניהול.  
בחוזה שייחתם בין חברת הניהול הזוכה לבין הקב"ט יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לעובד את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

#### הערות:

1. הוצאות אלה אינן כלולות בעלות דמי הניהול למעט במקום שנכתב אחרת.
2. הצמדת התנאים לפי הסכמי שכר בשירות המדינה (כולל ותק קודם וצבאי) כפי שנודיע מעת לעת.
3. זכות למקום חניה – התשלום על חשבון חברת הניהול ולא ייכלל בעלות השירותים.
4. בחוזה שייחתם בין חברת הניהול הזוכה לבין המנהל יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים למתחם מכל סיבה שהיא, החברה תשחרר לעובד את כל זכויותיו הסוציאליות לרבות דמי פיצויים, תגמולים קרן פנסיה וכל זכות סוציאלית אחרת על פי דין ו/או חוזה.

## מכרז מספר דמת-2012-02

### נספח 5-ט' – לחוזה ניהול התחזוקה - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה

#### 1. כללי

שירותי התחזוקה והאבטחה כוללים את כל השירותים והפעולות הנדרשים על מנת לשמור על הבניין, על כל מרכיביו ומערכותיו, במצב תקין וראוי לשימוש של דיירי הבניין ומבקריהם, וברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה וזאת במהלך קיום חוזה ניהול התחזוקה על חברת הניהול ולאחר מכן.

חברת הניהול תפקח ותוודא כי נותני השירותים השונים ממלאים במלואן את הדרישות במפרטים.

#### 2. פירוט השירותים

פירוט שירותי האחזקה, הניקיון, הגינון, ההדברה והאבטחה מעוגנים כיום בחוזים של חברת הניהול הקיימת מול נותני השירות הקיימים. המציע יוכל לעיין בחוזים ובמפרטים המלאים בעת כנס המציעים.

באופן כללי שירותי התחזוקה והאבטחה יכללו, בין היתר, את השירותים שלהלן:

##### 2.1 אחזקה

2.1.1 כל פעולות התפעול והאחזקה המונעת (לרבות הפעלת מערך לתחזוקה מונעת), לרבות שירות ו/או טיפול שוטף ובדיקות תקופתיות, הנדרשות למתקנים ולמערכות שבבניין, על פי הוראות הצרכן, הוראות כל דין ובכל עת שתדרוש זאת נציגות הדיירים.

מתקנים" או "מערכות" בנספח זה וביתר מסמכי המכרז משמע - כל המתקנים, המערכות והציוד המצוי בבניין ובכלל זאת מערכת מיזוג האוויר, המעליות, הגנרטורים, המשאבות, מערכת המים, מערכות מתח נמוך (גילוי אש, אבטחה, כפתורי מצוקה וכדומה) וכיוצא בזה.

2.1.2 תיקון תקלות וביצוע תיקונים יסודיים בבניין ובכל מערכותיו.

2.1.3 ביצוע אחזקת שבר בתחומים: נגרות, אלומיניום, זכוכית, חשמל, אינסטלציה, מחיצות גבס וכיוצא בזה.

2.1.4 ביצוע כל האחזקה המונעת הנדרשת.

2.1.5 כל עבודות האחזקה המונעת ותיקון התקלות כולל כל העבודה, החלקים והחומרים, כלי העבודה וכדומה וכמפורט במפרטי שירותי האחזקה.

##### 2.2 שירותי נקיון והדברה

2.2.1 ניקיון שוטף של הרכוש המשותף ושטחים הציבוריים, ובכלל זאת חדרי שירותים, פינות המתנה ועישון, לובי כניסה, לובי קומתי וכיוצא בזה.

2.2.2 ניקיון שוטף בשטחים הפנימיים, כהגדרתם בסעיף 2 לתנאי המכרז, (ולרבות מטבחונים וחדרי ישיבות), על פי לוח זמנים שיוגדר על ידי כל אחד מדיירי הבניין.

2.2.3 אספקת חומרי ניקיון וציוד נלווה נדרש.

2.2.4 ביצוע הדברה בבניין ובשטחים הפנימיים, מעת לעת ועל פי הנחיותיה של נציגות הדיירים.

2.2.5 ביצוע עבודות הברקת שעווה אחת לתקופה כפי שתקבע במיפרטי הביצוע, אגב שימוש בחומרים מונעי החלקה.

2.2.6 ניקיון חיצוני של חלונות הבניין בתדירות שתקבע בין נציגות הדיירים ומינהל הדיור וחברת הניהול אך לא פחות מפעמיים בשנה.

2.2.7 עבודות הניקיון יכללו כל העבודה, כלי העבודה, חומרי הניקיון והחומרים המתכלים כמפורט במפרטי שירותי הניקיון.

### **2.3 גינון**

גינון שוטף הכולל כל העבודה, כלי העבודה, דשנים, חומרי הדברה, אדמה חקלאית וכדומה, כל כלי העבודה ואספקה של צמחיה וציוד נלווה נדרש בעציצים ובעדניות שבבניין, בשטחים החיצוניים והפנימיים.

### **2.4 מודיעין**

הפעלה ואיוש של עמדת מודיעין בלובי הכניסה של הבניינים, בשעות שידרשו על-ידי נציגות הדיירים.

### **2.5 מוקד בקרת בניין**

הקמה, איוש וטיפול במוקד בקרת בניין על מערכותיו. המוקד יאויש בשעות הפעילות של הבניין כמוגדר מול נציגות הדיירים. המוקד יוודא פעילות תקינה של כל מערכות הבניין ויקבל קריאות טיפול נקודתיות מהיחידות בבניין. בשעות הערב, יועברו הקריאות והאיתותים בנושא למוקד האבטחה.

### **2.6 אבטחה ומוקד אבטחה**

ביצוע כל פעולות האבטחה (לרבות בחניון, כהגדרתו בסעיף 2 לתנאי המכרז), על פי דרישותיו של קצין הביטחון מטעם מינהל הדיור.

לדרישת הקב"ט הממשלתי תוצאנה פעולות האבטחה מאחריותה וניהולה של חברת הניהול ותבוצענה ישירות מול מי שהקב"ט הממשלתי יורה.

בבניין יופעל מוקד אבטחה ובקרת בניין 24 שעות ביממה ובמשך כל השנה. המוקד יקבל את כל האיתותים וקריאות כפתורי המצוקה מכל דיירי הבניין ויפעל בהתאם.

המוקד יפקח על תפעול מערכות הבניין במהלך שעות הפעילות; לאחר שעות הפעילות יועברו הקריאות והאיתותים החשובים למוקד זה.

### **2.7 חדר כושר**

בכפוף לבקשת נציגות הדיירים, הנחיותיה ואישורה ו/ או המנהלת רכישת ציוד, קבלת רישיון עסק, איוש במדריך כנדרש על פי דין.

## **2.8 שיפורים ותיקונים**

על פי בקשות היחידות, בכפוף לקבלת הצעת מחיר שתיבדק מול מחירי המאגר המשולב והמחירים המקובלים בתחום ועל פי אישור תקציבי של חשב היחידה. לוח זמנים לקבלת הצעה וביצוע בכפוף למסוכס עם נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור.

## **3. שינויים בהיקף השירותים**

המזמין וואו נציג מינהל הדיור רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לשנות את היקף, סוג, כמות וכיוצא בזה השירותים, וחברת הניהול תפעל על פי הוראותיו אלה.

מכרז מספר דמת-2012-02

**נספח 5-י' לחוזה ניהול התחזוקה - כתב ערבות לביצוע**

שם הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד \_\_\_\_\_

**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_

(במילים \_\_\_\_\_)

שיוצמד למדד\*) \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_  
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה

לניהול ותפעול המתחם הידוע כבניין א' על שם רבין בחיפה ועוד בהתאם למכרז פומבי מספר תדמ – 2012-02.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי

שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב

כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_

שם הבנק/חב' הביטוח: \_\_\_\_\_

מס' הבנק ומס' הסניף \_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

(\* אם נדרשת ערבות צמודה