



משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי - חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה

**מכרז פומבי מספר תדמ-2014-02**

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

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

## תוכן עניינים

### תוכן

3	פרק 1 - ריכוז מועדים	1.
4	פרק 2 – הגדרות ופרשנות	2.
8	פרק 3 – הזמנה לקבלת הצעות (כללי)	3.
9	פרק 4 – מינהלה	4.
14	פרק 5 - תנאים מוקדמים (תנאי סף)	5.
15	פרק 6 - עיקרי ההתקשרות	6.
18	פרק 7 – צירופים	7.
20	פרק 8 - ערבות המכרז	8.
20	פרק 9 - בחירת הזוכה	9.
24	נספח 1 - טופס לרישום מוקדם	
25	נספח 2 - בוטל	
26	נספח 3 - הצגת ניסיון המציע	
30	נספח 4-א' - הצעת המחיר	
35	נספח 4-ב' - ערבות בנקאית למכרז	
36	נספח 4-ג' - תצהיר "עסק חי"	
37	נספח 4-ד' - תצהיר על העדר עבירות	
38	נספח 4-ה' - תצהיר על אי-תיאום	
39	נספח 4-ו' - אישור על העסקת עובדים	
43	נספח 4-ז' - אישור מחזור שנתי	
42	נספח 5 - חוזה ניהול התחזוקה	
92	נספח 5-א' לחוזה ניהול התחזוקה - תיאור הבניין - יחס השטחים	
93	נספח 5-ב' לחוזה ניהול התחזוקה - נוסח כתבי שמירת סודיות	
94	נספח 5-ג' לחוזה ניהול התחזוקה - הצהרת עובד חברה/חברת הניהול על שמירת סודיות	
95	נספח 5-ד' לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי מנהל בית למתחם	
96	נספח 5-ה' לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי קב"ט למתחם	
97	נספח 5-ו' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהל הבית	
98	נספח 5-ז' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהלן	
99	נספח 5-ח' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה לקצין הבטחון	
101	נספח 5-ט' – לחוזה ניהול התחזוקה - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה	
104	נספח 5-י' לחוזה ניהול התחזוקה - כתב ערבות לביצוע	

## פרק 1 - ריכוז מועדים

הטבלה הבאה תיקרא להלן "טבלת ריכוז המועדים"

מקום/דרך ביצוע	מועד / מועד אחרון	עילות
עיתונות ואינטרנט	25/12/2014	פרסום המכרז
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>	הורדה מהאינטרנט החל מיום 25/12/2014.	קבלת מסמכי המכרז
אולם ישיבות, קומה 2-, רחוב פל-ים 15, קריית הממשלה, חיפה.	01/01/2015 שעה 12:00.	סיוור ספקים
לפקס' מס': 036489052 בדוא"ל לכתובת: <a href="mailto:veltman@tachzukanit.co.il">veltman@tachzukanit.co.il</a>	עד יום 07/01/2015 שעה 14:00	קבלת שאלות המציעים בכתב
הפצת תשובות המזמין לשאלות המציעים והודעות של המזמין יופצו בדואר אלקטרוני ו/או בפקס לנציג המציע.		
	אך ורק אם המזמין יודיע על כך לנציגי המציעים	סיוור מציעים נוסף
לפקס' מס': 036489052 בדוא"ל לכתובת: <a href="mailto:veltman@tachzukanit.co.il">veltman@tachzukanit.co.il</a>	המועד שעליו יודיע המזמין	קבלת שאלות נוספות של המציעים אם יתקיים סיוור נוסף
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>	בימים א'-ה' בין השעות 09:00 עד 14:00 פרט לערבי החל למחרת מועד הפצת תשובות המזמין לשאלות המציעים.	מקום הגשת הצעות
	26/01/2015 שעה 13:00	מועד אחרון להגשת הצעות
למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן	30/06/2015	תוקף ערבות בגין הגשת הצעה
למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן	30/06/2015	תוקף ההצעה

## פרק 2 – הגדרות ופרשנות

### 1.1. הגדרות

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

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
<u>"אחראי תפעול"</u>	נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות וגביה.
<u>"הבניין"</u>	אחד מהמבנים הכלולים במונח "המתחם".
<u>"בניין א'</u>	הבניין הידוע כ"בניין א'", בקריית הממשלה על שם יצחק רבין בחיפה אשר כתובתו, רחוב פל-ים 15, קריית הממשלה, חיפה. הבניין כולל הן את השטחים, אשר מקובל לכנותם כ- "שטחים משותפים" הנכללים בבניין א' והן את שטחי פנים היחידות ולרבות חצרות גינות ושטחי שירות.
<u>"בית הדין הרבני"</u>	שטחו של בניין א' מהווה כ – 37.5% מסה"כ שטח המבנים במתחם רבין, ככל שיש לכך השלכה על חלוקת ההוצאות המשותפות בין בניין א' לבין בניין ב'.
<u>"בניין ב' "</u>	הבניין הידוע כבניין ב' בקריית הממשלה ע"ש רבין בחיפה שהינו נכס בבעלות בעלי בניין ב' ומושכר ברובו למינהל הדיור עבור משרדי ממשלה שונים.
<u>"דיני העבודה"</u>	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'.
<u>"דיני העבודה"</u>	חוקי העבודה המפורטים בנספח א' להוראות התכ"ם מספר 7.11.3 התקפות.
<u>"דייר" או "דיירי הבניין" או "משרד ממשלתי" או "משרד" או "המשתמשים"</u>	בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנין <b>א</b> 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.
<u>"הזוכה" או "חברת הניהול"</u>	<u>בבניין ב'</u> – הדיירים כפי שנקבע על ידי בעלי בניין ב' בכפוף להוראות חוזה השכירות בין בעלי בניין ב' לבין מינהל הדיור. המציע אשר נבחר כזוכה במכרז זה.

## המונח

## ההגדרה

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.

### "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"

שטח יחידה או יחידות, לפי העניין, המשמש את המשרד בבניין א', בבית הדין הרבני או בבניין 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 משרדי הממשלה הדרים בבניין.

### "המזמין"

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

### "מינהל הדיור" או

### "מינהל הדיור הממשלתי"

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"

"מרכיבי הבניין

המשותפים"

או

"הרכוש המשותף"

## ההגדרה

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.

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 חיפוי), 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 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 האוויר 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.

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

"מתחם רבין"

בניין א' ובית הדין הרבני וכן מבנים נוספים.

"המתחם"

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

"מבנים נוספים"

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

"מציע"

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

"נותני השירותים"

"קבלני המשנה"

כל נותן השירותים הנותן במתחם שירות מוגדר אחד או יותר.

"נותני שירות מוגדר"

החברה אשר זכתה במכרז הארצי של האוצר "למתן שירותי ניהול משימות" ואשר תועסק על ידי חברת הניהול לצורך שירותי אבטחה ושמירה בבניינים א', ב' וכל בניין נוסף למעט בית הדין הרבני.

"חברת האבטחה"

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

"נציג מינהל הדיור"

נציגי הדיירים ביחד בכל בניין בנפרד.

"נציגות הדיירים"

## המונח

"יו"ר נציגות הדיירים"

"קב"ט הבניין" או  
"קצין הביטחון"

"הקב"ט הממשלתי"

"קבלן ממונה"

"ריבית החשב הכללי"

"ריבית פיגורים"

"השירותים" או  
"שירותי התחזוקה"

"שירותים  
אופציונליים"

"שירות מוגדר"

"שעות הפעלה רגילות"

"שעות הפעלה חריגות"

"חוברת המכרז"

"חוק עסקאות גופים  
ציבוריים"

"התכ"ס"

"תצהיר"

## ההגדרה

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

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 באמצעות חברת האבטחה (או גורם אחר שיעסיק אותו בהתאם להוראות מכרז זה) באישור מראש ובכתב של נציג מינהל הדיור, נציג הקב"ט הממשלתי 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 אישור בכתב ומראש של נציגות הדיירים.

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

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

הריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי, המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 1.5%.

ריבית בגין איחור בתשלומים לרשויות המדינה, כפי שנקבע בין השאר בחוזה ההתקשרות. זוהי ריבית החשב הכללי בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 6.5%.

השירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול 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 שחברת הניהול עשויה להתבקש לבצע על ידי בעלי בניין ב' או הבא במקומם, בבניין ב'

שירות הכלול, מדי פעם, בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה.

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

כל שעה שאינה "שעת הפעלה רגילה".

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

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

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

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

## ההגדרה

תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

טבלת ריכוז המועדים – פרק 1 לעיל.

## המונח

"תקנות חובת  
המכרזים"

"טבלת ריכוז  
המועדים"

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.

## פרק 3 – הזמנה לקבלת הצעות (כללי)

- 1.1. המזמין, מזמין בזאת הצעות להתקשר בהסכמים לפיהם יעניק הזוכה במכרז שירותי ניהול לבניין א' וכן במבנים נוספים שיתווספו בהתאם להוראות מכרז זה וכמפורט בסעיף 4.12 להלן. כמפורט להלן, המזמין רשאי להזמין את השירותים גם בבית הדין הרבני, שגם הוא נכס מדינה.
- 1.2. במתחם רבין ממוקמים בניין א' ובית הדין הרבני - שניהם נכסי מדינה, וגם בניין ב' שהינו נכס בבעלות פרטית. מרבית שטחו של בניין ב' מושכרים לדיוור 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 ישירים 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'.
- 1.3. יצויין כי, כמפורט להלן, בעלי בניין ב' יהיו רשאים, על פי החלטתם, להזמין שירותים ישירות מנותני השירותים הנותנים שירותי תחזוקה בבניין א'.
- 1.4. 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 ובכל מקרה למעט שירותי האבטחה שיבוצעו על ידי משמר בתי המשפט.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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 שישכם 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. הפעלת קבלנים ממונים תבצע ישירות על ידי חברת הניהול. ככל שידרש לחברת הניהול סיוע מחברת התחזוקה לצורך ביצוע או סיוע למשימות שבאחריותה של חברת הניהול על פי מכרז זה ואשר מחייב תשלום נוסף לחברת התחזוקה, יממן המזמין, לאחר 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, לניהול ופיקוח על ביצוע העבודה, 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 2015 ודבר זה יכול לגרום לפיגור בהכרעה על תוצאות המכרז.

## פרק 4 – מינהלה

- 4.1 **קבלת מסמכי המכרז**  
ניתן להשיג את מסמכי המכרז בהורדה מהאינטרנט בכתובת המופיעה בטבלת ריכוז המועדים.
- 4.2 **תשלום בגין השתתפות במכרז**  
ההשתתפות בהליכי המכרז כפופה לתשלום מראש של 500 ₪. 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 **סיוור 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 סיוור מציעים פוטנציאליים במתחמים במועד ובמיקום המפורטים בטבלת ריכוז המועדים. **ההשתתפות בסיוור המציעים הינה חובה.** מציע שלא ישתתף בסיוור 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 בסיוור המציעים על המציע למסור טופס פרטי המציע ונציגו כמפורט בסעיף 4.4 להלן.
- 4.3.3 לפי בקשת המציעים, יהיה המזמין רשאי לתאם סיוור נוסף במתחמים לצורך לימוד מעמיק יותר של מצב המבנים והמערכות. סיוור נוסף זה ייקבע לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז ובמידת הצורך ייקבעו מועדים חדשים לשלבים הבאים של הליכי המכרז המפורטים בטבלת ריכוז המועדים. הודעות על שינויים אלה, אם יהיו, יישלחו לנציג המציע בהתאם לסעיף 4.4.2 להלן. **השתתפות בסיוור הנוסף אינה חובה אולם אם הסיוור יתקיים יירשם פרוטוקול של הסיוור שיופץ לנציג של כל המציעים שהשתתפו בסיוור הראשון ועל כל מציע לצרף העתק גם של פרוטוקול זה להצעתו במכרז.**

- 4.4 **רישום 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 כי כל 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, בכפוף לקבלת אישור מהמזמין על קבלת ההודעה. בקשה לקבלת אישור יש לפנות לגבי סילבי במס' טלפון 03-6489051.

- 4.5 **שאלות הבהרה**
- 4.5.1 שאלות הבהרה לאחר סיור המציעים, והסיור הנוסף ככל שייקבע, ניתן לשלוח כמפורט בטבלת ריכוז המועדים.
- 4.5.2 תשובות המזמין לשאלות הבהרה שנשאלו על ידי כל המציעים, תישלחנה לנציג של כל מציע שהשתתף בסיור הקבלנים ומסר את הטופס כאמור בסעיף 4.4 לעיל. התשובות והודעות המזמין תישלחנה בפקס' ו/או בדואר"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 המחיר" להלן (ראה גם 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 ההצעה ו/או כל שינוי והסתייגות בגוף חוברת המכרז והמסמכים הנלווים או במסמך נפרד או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

4.6.3 יחתום בשם המציע רק מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המציע ואם המציע הינו תאגיד או שותפות רשומה כדון, 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 ההצעה 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 חוברת המכרז וכל מסמך נוסף הנדרש בהתאם לדרישות המכרז ובתוספת ערבות המכרז, ובצרוף התשובות למציעים למעט נספח 4-א' – "הצעת המחיר".

**על המציעים לדאוג שלא יהיה אזכור כלשהו בחומר זה למחיר המוצע.**

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.

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 המצוין בטבלת ריכוז המועדים 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 הוועדה 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 בכפוף לאישור תקציבי שנתי. למזמין זכות להביא את כל החוזים לקצם לאחר התקופה הראשונה של שנה ע"י הודעה בכתב מראש של לפחות חודשיים. מועד תחילת כל החוזים שייחתמו 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 הודיע המזמין כאמור לעיל ועד תום תקופת החוזים לגבי בניין א'. למזמין זכות להביא את כל החוזים לקצם באותו המועד 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 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/החוזים תמציא חברת הניהול לדיור הממשלתי את ערבות הביצוע לגבי הבניין הנוסף בסך 30,000 ש"ח וכן כל אישור/פוליסת ביטוח הנדרש לפי חוזה ההתקשרות – נספח 5 להלן, וכל מסמך אחר הנדרש להתקשרות הנוספת כמפורט במכרז זה והחוזה/הנספח שייחתם 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 מהקב"ט הממשלתי.

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 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולקיים באמצעות מבטח מורשה בישראל את הביטוחים המפורטים בבחוזי ההתקשרות לטובתה ולטובת מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, ולהציג לחשבי המשרדים ולמינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים. על הזוכה, כתנאי מוקדם לחתימת ההסכם, 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.

### פרק 5 - תנאים מוקדמים (תנאי סף)

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

- 5.1 המציע העניק שירותי ניהול לתפעול ולתחזוקה, מהסוג הנדרש במכרז זה:
  - 5.1.1 בחמישה (5) בניינים, אשר השימוש העיקרי בהם הינו למשרדים, בשטח מינימלי של 10,000 מ"ר כל בניין (לא כולל חניונים) או לחילופין בניין אחד ששטחו לפחות 20,000 מ"ר ועוד 10 בניינים ששטח כל אחד מהם הינו לפחות 5,000 מ"ר וכאשר השימוש העיקרי של כל בניין הינו למשרדים במשך כל השנים 2009, 2010, 2011, 2012 ו-2013, וכן;
  - 5.1.2 כאשר סך הכול שטח הבניינים אותם הוא מנהל/ניהל עולה על 200,000 מ"ר (ללא חניונים), במשך כל השנים 2009, 2010, 2011, 2012 ו-2013.
- 5.2 במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה בפועל, העניק המציע שירותי ניהול לכל הבניינים שיוצגו על ידי המציע בהתאם לסעיף 5.1 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 כל אחת מהשנים 2009, 2010, 2011, 2012 ו-2013.
- 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 4.3.1 לעיל.
- 5.9 הפקדת ערבות המכרז כאמור בפרק 8 להלן.
- 5.10 "עסק חיי" – על המציע לצרף חוות דעת חתומה על ידי רואי החשבון המבקרים את המציע כמפורט בנספח 4-ג' – "תצהיר עסק חיי" 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 התאגידים שבו אינם מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים 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 התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה".
- בכוונת ועדת המכרזים לוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה. כמו כן, לגבי חברה תוודא ועדת המכרזים כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה טרם רישום כחברה מפרת חוק.
- 5.13 אי-העסקת עובדים זרים
- הצגת תצהיר של המציע ובו התחייבות, כי לצורך ביצוע העבודות נשוא חוזה ההתקשרות לא יעסיקו "עובדים זרים" כמפורט בהוראת תכ"ם: "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 חשבוניות 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 המחויבים למערכות אלה.
- 5.15 הצגת הצהרה בדבר אי תיאום הצעות במכרז בנוסח המופיע בנספח 4-ה' – "תצהיר על אי-תיאום" להלן.

## **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' (ואם וכאשר המזמין יודיע על כך גם לבית הדין הרבני) כמפורט בחוזה הניהול. 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.

6.2 חברת הניהול תציב במתחם צוות ניהולי (להלן הצוות) כדלקמן:

6.2.1 מנהל בית שינהל את כל המתחם לרבות בניין א', בניין ב' ובית הדין הרבני.

6.2.2 קב"ט המתחם שינהל את האבטחה בכל המתחם לרבות בניין א' ובניין ב'.

6.2.3 שני מנהלנים, אחד לכל בניין א' ו-ב'.

6.3 חברת הניהול תנהל ותפקח על שירותי האחזקה, הניקיון, הגינון ואספקת האנרגיה בבניין א' ולפי הנחיה גם על בית הדין הרבני בלבד. חברת הניהול תספק שירותי אבטחה גם לבניין ב' אך תחייב בעלויות את בעלי בניין ב'.

- 6.4. 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 ולפי הוראות תכ"ס מספר 7.11.3 כשהיא פועלת כמשרד ממשלתי.
- 6.5. למען הסר ספק, הרי שהחשבונות והגביה לגבי בניין ב' יוגשו לדיירים בבניין ב' 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 לגבי בניין 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 לקבלנים 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 לבניין ב'. חברת הניהול תפעל כנדרש לפי דיני העבודה והחוק להגברת האכיפה וכמפורט בסעיף 3.1 לחוזה ההתקשרות. עם זכייתה במכרז זה עליה לבדוק את חוזה ההתקשרות עם נותני שירותי אבטחה, שמירה והסעדה וניקיון ולוודא כי התשלומים לעובדים הנותנים את השירותים המוגדרים הינם בהתאם לחוק לרבות הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה החלים על מדינת ישראל ונותני שירותים מוגדרים והוראות התכ"ס וכאמור בסעיף 3.1 האמור. אם יתברר כי דרישות הדין והתכ"ס אינן מתמלאות כנדרש, על חברת הניהול להתייעץ עם נציגות הדיירים ומינהל הדיור ויחידת הביקורת במשרד האוצר על הדרך לאכוף הוראות הדין על נותני השירותים המוגדרים הקיימים או לחלופין לסיים את ההתקשרות עם ספקי השירותים המוגדרים ולערוך הליך לבחור ספקים אחרים שיעמדו בהוראות הדין וכמפורט בחוזה ההתקשרות.
- 6.14. החל במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 6.16.1 להלן, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את החלק היחסי של המשרד בדמי ניהול התחזוקה כהגדרתם בחוזה ההתקשרות.

6.15. עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית במהלך תוקפו של החוזה, תמסור חברת הניהול למשרדים 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 10.2 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 מהמזמין או המשרד 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 במצב תקין כמפורט להלן, בתום תקופת החוזה או קודם לכן בסיום החוזה במקרה של ביטולו. לעניין התמורה בגין בניין נוסף, ראה סעיף 6.2 לעיל.

6.16.3. במקרה של מערכת המושבתת במועד הקובע כאמור לעיל, רשאית נציגות הדיירים להחליט על תיקונה 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 לרבות בעת העברתן לגורם שיהיה אחראי על אחזקת המתחם אחרי תום ההתקשרות עם חברת התחזוקה.

6.16.5. על חברת הניהול לקחת בחשבון את הצורך להיכנס לנעליה של חברת הניהול הפועלת במתחם כעת ולהמשיך את ניהול החשבונות מהנקודה בה תפסיק חברת הניהול הקיימת לתפקד על כל הכרוך בזה כמפורט בחוזה ההתקשרות.

6.17. 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.

6.18. בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי ניהול בשיעור הנקוב בהצעת המחיר שלה בסעיף 20 לנספח 4-א' – "הצעת המחיר".

6.19. 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 לה כל תוספת לדמי הניהול כהגדרתם במסמכי המכרז ולא תשולם תקורה או עמלה כלשהן לחברת הניהול למעט תקורה מוסכמת בסך 5% כאמור לעיל עבור חברת 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 חייבים לבצע את שירותי התחזוקה לציווד המטבח וחדר האוכל בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, אולם בכל מקרה תחזוקת המערכות והמתקנים המרכזיים בבניין תהיה באחריות חברת הניהול ותבוצע על ידי נותני השירותים מטעמה.

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 לרבות הצגת אישור (המלצת) מזמין העבודה לכל מבנה בנפרד על פי הנוסח המצורף לנספח 3.
- 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 5.9, על המציע לצרף ערבות המכרז בהתאם לפרק 8 להלן.
- 7.1.6 לעניין סעיף 5.10 על המציע לצרף תצהיר לפי נספח 4-ג' – "תצהיר עסק חיי" או אישור לפי סעיף 5.11.
- 7.1.7 על המציע לצרף נסח חברה/שותפות לפי סעיף 5.12.
- 7.1.8 על המציע לצרף תצהיר לפי סעיף 5.13.
- 7.1.9 על המציע לצרף תצהיר לפי סעיף 5.14.1.
- 7.1.10 על המציע לצרף אישור לפי סעיף 5.14.2.
- 7.1.11 על המציע לצרף הצהרה לפי סעיף 5.15.
- 7.2 על המציע לחתום על קובץ/קובצי השאלות והתשובות וההודעות של המזמין ולצרף אותם/הצעתו (ראה סעיף 4.5 לעיל).
- 7.3 על המציע לחתום על העתק פרוטוקול סיור המציעים ועל פרוטוקול סיור מציעים נוסף, אם יהיה, ולצרף אותם/אותם להצעתו.
- 7.4 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.
- 7.5 מידע בדבר המציע, ערוך ומחולק לפי הפרקים שלהלן :
- 7.5.1 שם המציע ;
- 7.5.2 מידע כללי על המציע, ובכלל זאת :
- 7.5.2.1 כתובת המשרד הראשי ;
- 7.5.2.2 בעלים רשומים ;
- 7.5.2.3 שנת יסוד ומספר שנות הפעילות של המציע בתחום ;
- 7.5.2.4 אופי הפעילות העיקרית של המציע.
- 7.5.2.5 מחזור שנתי בשנים 2009-2013 מאושר ע"י רו"ח לפי הנוסח המקובל המופיע בנספח 4.4 להלן.
- 7.6 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 :

- 7.6.1 מבנה ארגוני מוצע להפעלת הבניין ;
- 7.6.2 מבנה ארגוני ומערכות תמך במשרד הראשי של חברת הניהול ומערכת קשרי הגומלין בין המשרד הראשי לצוות שיועסק בבניין ;
- 7.6.3 נהלי עבודה עם המזמין, נציגות הדיירים ודיירי הבניין (כולל היערכות לקשרים שביניהם);
- 7.6.4 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);
- 7.6.5 מערכות ניהול ושליטה בבניין ;
- 7.6.6 מערך ניהול הספרים והדיווח לדיירי הבניין, כולל הכנת התקציב;
- 7.6.7 נהלי טיפול בקריאות שירות ;
- 7.6.8 היערכות לאחזקה מונעת ;
- 7.6.9 שיטות ומדדי בקרה לבחינת איכות הביצוע והשירות.
- 7.6.10 נתונים נוספים, ובכלל זאת :
- 7.6.10.1 מספר העובדים המועסקים על-ידי המציע ;
- 7.6.10.2 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 ;
- 7.6.10.3 שמות מציעים, נותני שירותים ויועצים מקצועיים קבועים שאותם מעסיק המציע ;
- 7.6.10.4 תיאור ודוגמאות של מערכות ניהול, בקרה, כספים ומחשוב, המשמשות את המציע באופן שוטף ;
- 7.6.11 החלטת המציע (חברה או שותפות) בענין הגשת הצעתו מאושר ע"י עורך-דין כמתאים למקור.

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 לתקופה או תקופות נוספות שלא יעלו על סך של 90 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 כלשהו בנוסח כתב הערבות עלול לגרום לפסילת ההצעה על הסף.
- המזמין יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המציע יוכרז כזוכה במרכז 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.

## 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 :

הנושא	ניקוד מירבי	סה"כ משקל
נסיון מקצועי: היקף עבודות דומות, שביעות רצון לקוחות קיימים	16	40%
מתודולוגית עבודה, גישה מקצועית, כלים, מערכות ואמצעים לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י מסמכי המכרז	8	20%
מערכות הניהול, הבקרה והכספים המופעלים אצל המציע וקימו של ספר נהלים לתפעול וארגון	4	10%
איכות הצוות המרכזי של המציע (מנהל טכני, מנהל תפעול וכיו"ב)	8	20%
התרשמות בראיון	4	10%

9.4. ועדת המכרזים תפתח תחילה את המעטפה הראשונה - "מעטפת חומר המכרז" האמורה בסעיף 4.6.6.1 דלעיל באמצעות ועדת פתיחה וההצעות ייבדקו ע"י הועדה או ועדת משנה מטעמה, כדלקמן:

#### 9.4.1. שלב א':

9.4.1.1. 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 ואף שלישי או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא, הכל כאמור במסמכי מכרז זה ותקנות חובת המכרזים.

9.4.1.2. 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.

9.4.1.3. רק הצעות שלא נפסלו בשלב זה - תעבורנה לשלב ב'.

#### 9.4.2. שלב ב' הראיון:

9.4.2.1. 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 או ועדת המשנה, לפי העניין.

9.4.2.2. 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.

9.4.2.3. ועדת המכרזים (או ועדת המשנה, לפי העניין) תהיה רשאית, באמצעות חברי הועדות 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.

9.4.2.4. ועדת המכרזים תפסול הצעה של מציע שלדעתה אינו משתף פעולה באופן מלא עם עורכי הבדיקות או הזמנות לפגישות 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' - ניקוד איכות ההצעות

9.4.3.1 בשלב ג' ינוקדו ההצעות שעברו לשלב זה בהתאם לקריטריונים המפורטים בסעיף 9.3 לעיל. מציע שיקבל ציון של 28 נקודות ויותר מתוך 36 נקודות (לפני הראיון) יעבור לשלב הבא. הצעה של מציע אשר ציון הצעתו בשלב זה תהיה פחות מ-28 נקודות תידחה בשלב זה והיא לא תעלה לשלב הבא בכפוף לאמור להלן.

9.4.3.2 באם 2 הצעות לפחות לא יקבלו ציון של 28 נקודות או יותר (לפני הראיון), רשאית ועדת המכרזים להחליט להעלות לשלב הבא עד שתי הצעות עם הציונים הגבוהים ביותר גם אם הציון נמוך מ-28 כך שיעלו לשלב הבא 2 הצעות או לחלופין רשאית ועדת המכרזים לבטל את המכרז בשלב זה ולא להעלות הצעות כלשהן לשלב הבא.

9.4.3.3 ועדת המכרזים או ועדת המשנה מטעמה רשאיות, בכל עת, לדרוש מאת המציעים ו/או מי מהם כל מידע ו/או הבהרה ו/או נתון נוסף או אחר הנדרשים, לפי שיקול דעתן הבלעדי, כדי לסייע בהערכת ההצעות וכן רשאיות הן, אך לא חייבות, לערוך למציע כל בדיקה שימצאו לנכון. ועדת המכרזים תפסול הצעה של מציע שלדעתה אינו משתף פעולה עם עורכי הבדיקות כאמור.

#### 9.4.4 שלב ד': בדיקה מול האומדן, הכנת רשימה מדורגת וקביעת הזוכה

9.4.4.1 לפני פתיחת תיבת המכרזים על ידי ועדת המכרזים, יכין יועץ הועדה אומדן לגבי המחיר שיוצע על ידי המציעים במכרז. האומדן לאחר חתימתו של היועץ ויו"ר ועדת המכרזים או ממלא מקומו, יוכנס למעטפה ויופקד בתיבת המכרזים לפני פתיחתה.

9.4.4.2 בשלב ד', 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.

9.4.4.3 ההצעות תיבחנה על ידי ועדת המכרזים תוך מתן ציון למחיר ההצעה של עד 60 כלהלן:

9.4.4.3.1 ההצעה אשר המחיר המוצע בה הוא הנמוך ביותר תקבל את הציון של 60 לפרמטר העלות.

9.4.4.3.2 שאר ההצעות תקבלנה ציון מחיר שיהיה שווה למחיר הנמוך ביותר, מחולק במחיר ההצעה הנבדקת, ומוכפל ב-60.

9.4.4.4 הציון הסופי של המציע יהיה הסיכום של ציון האיכות וציון המחיר.

9.4.4.5 לאחר מתן הציון הסופי לכל הצעה תוכן רשימה מדורגת כאשר בראש הרשימה תעמוד ההצעה שקיבלה את הציון הסופי הגבוה ביותר ובסופה תעמוד ההצעה שקיבלה את הציון הנמוך ביותר. בכפוף לאמור להלן, הזוכה יהיה המציע אשר הצעתו עומדת בראש הרשימה המדורגת. ועדת המכרזים רשאית לבחור כשיר שני ואף כשיר שלישי וכן לא לבחור באף הצעה.

9.4.4.6 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.

## 9.5. הכנה לחתימה על חוזה ההתקשרות

9.5.1. הזוכה יחתום עם כל אחד מהמשרדים בנפרד על חוזה ניהול התחזוקה בנוסחו בהתאם לנספח 5 – "חוזה ניהול התחזוקה" להלן תוך 14 ימים מיום שנמסרה לו הודעה על זכייתו במכרז (או מועד אחר שועדת המכרזים תקבע, והזוכה ימלא אחרי כל הדרישות במכרז ובחוזה ההתקשרות לצורך זה).

9.5.2. 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.

9.5.3. תנאי מוקדם לזכיית הזוכה וחתימת החוזה הינו כי הזוכה ימציא עד אותו מועד את ערבות הביצוע (בנוסח נספח 5 ' לחוזה ניהול התחזוקה וכאמור בסעיף 22 לחוזה ניהול התחזוקה ולקיים באמצעות מבטח מורשה בישראל את הביטוחים כמפורט בחוזה ההתקשרות ולהציג לחשבי המשרדים ולדיר הממשלתי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים 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.

9.5.4. לא ביצע הזוכה את כל הנדרש תוך פרק הזמן האמור, או תוך פרק זמן ארוך יותר שקבעה ועדת המכרזים וימסר לזוכה, רשאית ועדת המכרזים לדחות את הצעתו ולהודיע למציע עם הציון הסופי הגבוה הבא בתור כי הצעתו תבוא במקום הצעתו של המציע שלא עמד בדרישות המכרז לביצוע ההתקשרות, ויחול האמור לעיל, בהתאמה.

## מכרז מספר תדמ-2014-02

### 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 תדמ-2014-02**

**נספח 2 - בוטל**

## מכרז מספר תדמ-2014-02

### 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 כל אחת מהשנים 2009 - 2013. במידה ומדובר במבנים שונים בשנים שונות, יפרט המציע את מצבת הבניינים הנדרשת לכל שנה בנפרד.

#### רשימת המבנים:

##### חלופה א'

5 מבנים שהשימוש העיקרי הינו משרדים של לפחות 10,000 מ"ר ואשר נמצאים בניהולו במועד הגשת ההצעה –

##### 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 שהשימוש העיקרי הינו למשרדים של לפחות 20,000 מ"ר ואשר נמצאים בניהולו במועד הגשת ההצעה –

##### 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 שהשימוש העיקרי הינו למשרדים של לפחות 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				
.4				
.5				
.6				
.7				
.8				
.9				
.10				
.11				
.12				

מבנים שהשימוש העיקרי הינו למשרדים ושסה"כ שטחם הינו לפחות 200,000 מ"ר ואשר נמצאים בניהולו

במועד הגשת ההצעה – 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				

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

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 2009 – 2013 – 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 אישור מזמין העבודה (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 ..... 2014

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 תדמ-2014-02

### 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 והמופיעים 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. (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 והחווה 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 בחווה 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.

11. 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 שנדרש, תוך 21 יום ממועד הודעתו של נציג מינהל הדיר, וכמפורט במסמכי המכרז.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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' יכללו את ניהול ומימון הביניים (אך לא את העלות הישירה) 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 בבניין א' בעוד שדמי הניהול לגבי בניין ב' כוללים אך ורק את העסקת המנהלן 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' 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'. בעלי בניין ב' ישלמו לחברה עבור החלק היחסי שבהעסקת מנהל הבית והקב"ט ויכללו עלות זאת בחשבונות המוגשים לדיירים בבניין ב'.

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

20. 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.

21. הנני ממציא במצורף את כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

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

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

24. 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.

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

26. 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.

27. ידוע לנו שאם הצעתנו תתקבל יהיה עלינו לפעול בהתאם להנחיות למשרדים בהוראות תכ"ם מספר 7.11.3 בתור מזמין שירותים.

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 תדמ-2014-02

### 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 תדמ-2014-02 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 \_\_\_\_\_ 2015. 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 תדמ-2014-02

### נספח 4-ג' - תצהיר "עסק חי"

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החשב הכללי – משרד האוצר

א.ג.נ.,

הנדון: בעניין מכרז מספר תדמ-2014-02 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 הוסקורים 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 תדמ-2014-02

### 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.

\_\_\_\_\_ תאריך  
שם חתימה וחותרת

## מכרז מספר תדמ-2014-02

### 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. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם התאגיד ופרטי יצירת קשר עימו):
 

שם התאגיד	תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
4. 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).
5. 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).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להגיא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

#### 5. יש לסמן V במקום המתאים:

[ ] המציע, מנהליו ו/או בעלי מניותיו ו/או עובדיו לא נמצאים במועד חתימת תצהיר זה תחת חקירה של רשות ההגבלים העסקיים בחשד לתיאום מכרז; אם כן, אנא פרט:

\_\_\_\_\_

[ ] המציע, מנהליו ו/או בעלי מניותיו ו/או עובדיו לא הורשעו בארבע השנים האחרונות בעבירות על דיני ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תאומי מכרזים ולא תלוי ועומד כנגדם הליך פלילי בעבירות אלו; אם כן, אנא פרט:

\_\_\_\_\_

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/גבי \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפויה/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 תדמ-2014-02

### 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: 2014/\_\_\_/\_\_\_ 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 תדמ-2014-02 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. יצוינו 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 תדמ-2014-02

### נספח 4-ז' - אישור מחזור שנתי

#### א. הצהרת המציע

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

1. אני מוסמך לחתום על הצהרה זו זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. המחזור השנתי מפעילויות התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2013 הינו .....

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2014 שם מלא:

תפקיד: \_\_\_\_\_ חתימה:

### אישור רו"ח

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

(שם המציע) \_\_\_\_\_

#### הנדון : מחזור כספי של תחום פעילות לשנה שנסתיימה ביום -31.12.2013

אנו משרד רו"ח \_\_\_\_\_, רואי החשבון המבקר של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") (החברה המגישה הצעה למכרז \_\_\_\_\_), מאשר/ת כי ביקרנו את ההצהרה של המציע בדבר המחזור השנתי של המציע לשנת 2013 (בהתאם לדרישות המכרז) הכלולה בהצעה למכרז מספר תדמ--02 2014 של המציע המתייחסת לתאריכים המצורפת בזאת ומסומנת בחותמת משרדנו לשם זיהוי בלבד. הצהרה זו הינה באחריות ההנהלה של המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על ההצהרה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ונקטנו את אותם נהלי ביקורת אשר ראינו אותם כדרושים לפי הנסיבות. הביקורת בוצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי ההנהלה של המציע וכן הערכת נאותות ההצגה בהצהרה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, ההצהרה בדבר המחזור השנתי לשנת 2013 משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה.

בכבוד רב,

רואי חשבון

ערות:

- 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 תדמ-2014-02

### 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 2014

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

#### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ ("המשרד")

#### מצד שני

**הואיל** וחברת הניהול נבחרה במכרז מספר **תדמ-02-2014** 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'"

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.

### "בניין ב'"

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

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 התקפות 7.11.3.

### "דייר" או "דיירי" הבניין" או "משרד" ממשלתי" או "משרד" או "המשתמשים"

בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנים 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 בה תאם 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 "</u>	חלקו היחסי של יחידה בבניין, כמפורט בנספח לחוזה זה וכפי שיעודכן על ידי נציג מינהל הדיור מעת לעת.
<u>"יחידת המשרד"</u>	שטח או שטחים במתחם שבשימוש המשרד.
<u>"מינהל הדיור" או "מינהל הדיור הממשלתי"</u>	מינהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר.
<u>"מנהל הבית"</u>	כמפורט בסעיף 3.3 להלן.
<u>"מנהלן"</u>	כמפורט בסעיף 3.6 להלן.
<u>"המסעדות"</u>	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 זכיון ובין אם לאו.

## המונח

### "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"

נספח 5 ט' להלן.

### "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 האוויר 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 (אם יודיע על כך הדיור הממשלתי כאמור) וכן מבנים נוספים.

## המונח

### "מבנים נוספים"

מבנים שיתווספו למכרז זה בהתאם הוראות מכרז זה – ראה פרק 4 סעיף 4.12 וההוראות להלן.

### "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.

### "נותני שירות"

#### "מוגדר"

### "חברת האבטחה"

כל נותן השירותים הנותן במתחם שירות מוגדר אחד או יותר. החברה אשר זכתה במכרז הארצי של האוצר "למתן שירותי ניהול משימות" ואשר תועסק על ידי חברת הניהול לצורך שירותי אבטחה ושמירה בבניינים א', ב' וכל בניין נוסף למעט בית הדין הרבני ובניינים של משרדים שיש להם משמר משלהם.

### "נציג מינהל"

#### "הדיור"

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

### "נציגות הדיירים"

נציגי הדיירים ביחד בכל 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 יבחר 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 הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי, המשמשת את משרדי הממשלה לצורך התקשרויות עם גורמים שונים, בהתאם לתנאי ההתקשרות. זוהי ריבית בנק ישראל בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 1.5%.

## המונח

### "ריבית פיגורים"

ריבית בגין איחור בתשלומים לרשויות המדינה, כפי שנקבע בין השאר בחוזה ההתקשרות. זוהי ריבית החשב הכללי בתוספת הנקבעת על ידי החשב הכללי, העומדת היום על 6.5%.

### "השירותים" או "שירותי התחזוקה"

השירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול המפורטים בנספח 5 ט' להלן 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 במקומם, בבניין ב'.

### "שירות מוגדר"

שירות הכלול, מדי פעם, בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה.

### "שעות הפעלה רגילות"

השעות שבין 7:00 - 18:00, בימים א' – ה' והשעות בין 7:00 – 14:00 בערבי שבת וחגי ישראל. כל שעה שאינה "שעת הפעלה רגילה".

### "שעות הפעלה חריגות"

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

### "חוברת המכרז"

חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

### "חוק עסקאות גופים ציבוריים"

הוראות החשב הכללי המתפרסמות מדי פעם באתר האינטרנט שכתובתו

### " התכ"ס "

<http://takam.mof.gov.il/doc/hashkal/horaot.nsf> לרבות ההוראות, ההודעות, ההוראות הזמניות 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.

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, הנהלת הבית 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, והסעדה 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 ו/או המשרתים אותם, ולרבות תחזוקה, תחזוקה מונעת, ניקיון, הדברה, גינון, ביטחון וכיוצא בזה, כמתאים למבני משרדים/בית משפט, לפי העניין, 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 ו/או במבנים נוספים – אם יוחלט על כך) ולא יועסק בבניין ב' פרט לקב"ט ומערך 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 לרבות חלפים אותם צריך להזמין מחו"ל. 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 רישום ייחודי של פעילויותיה במתחם בנפרד מרישום פעולות אחרות, והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיה בבניין א' ובית הדין הרבני ומבנים נוספים, 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 להוראות 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 ו/אומבנים נוספים אם יוחלט על כך) וחלק מהשירותים לבניין ב' כאמור וכמפורט 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 אלא אם כן נקבע אחרת במפורש. בכל מבנה נוסף יקבעו הסדרים מתאימים עם הודעת מינהל הדיור כמפורט בסעיף 6.6 להלן.
- 2.13 חברת הניהול תעסיק את מנהל הבית, המנהל/נית 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 (ועל פי הנחיות הקב"ט הממשלתי ישירות או באמצעותה את קב"ט הקרייה), אשר תספק שירותי אבטחה לבניינים א' ו-ב' (האבטחה בבית הדין הרבני תבצע על ידי משמר בתי המשפט), ויוחלט 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 10.2 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 מסיבה זו, 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 ולפי התנאים שיוסכמו בין הבעלים וחברת הניהול, ולא תושת בגין כך 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 בין הבעלים לבין מדינת ישראל.
- 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, המנהלן 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 מנהל 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 במועד חתימת חוזה זה ובתאום עם הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים ותהא אחראית כלפי המשרד, 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 שירות מוגדר 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 בהנחה 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 שככל שלא הורה נציג מינהל הדיור אחרת, תכין חברת הניהול בעצמה ועל חשבונה, בתיאום ולאחר קבלת אישור נציג מינהל הדיור, מפרטים ספציפיים לביצוע שירותי התחזוקה ובין היתר 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 שירות מוגדר מנותן שירות מוגדר.

## 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 שככל שהדבר יאושר על ידי מנהל הבית, תהיה חברת הניהול רשאית להסתייע בחברת התחזוקה ולשלם לה תקורה של 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.

2.27 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, במישרין או בעקיפין, מצד שלישי לרבות מנותן שירותים הקשורים בביצוע השירותים לרבות באספקת ציוד וחלקים או בקשר עם חוזה זה במישרין או בעקיפין.

2.28 בנוסף לאמור לעיל, לא תיתן חברת הניהול לקבלן, לקבלני משנה או למישהו מטעמם כל שירות בקשר להכנת הצעה למכרז, ייעוץ, חישוב כמויות, עריכה או בדיקה של חשבונות, פיקוח או פיקוח עליון או כל שירות אחר, הקשור במישרין או

בעקיפין לשירותים נושא חוזה זה, בין שהשירות כאמור ניתן בתמורה, בין שניתן ללא תמורה.

2.29 אם במועד חתימה חוזה זה 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, וכן אם יקרה מצב כזה לאחר מכן, תודיע על כך בכתב חברת הניהול למנהל מינהל הדיור הממשלתי והיא תפעל לפי הנחיותיו (עד כדי ביטול חוזה זה או חלקו) כדי למנוע את המצב 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 שהינם, במישרין או בעקיפין, בעלי מניות בחברת הניהול ו/או בעלי שליטה בה ו/או מחזיקי אמצעי שליטה בה.

2.30 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.

2.31 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 לרשות לצורך הניהול. על-ידי הגשת הצעה למכרז זה, מודיע חברת הניהול שידוע לה שאין לה ולא יהיו לה 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 חברת הניהול לפעול מיד על פי דרישותיו של נציג מינהל הדיור, ואם לאו, תשלם חברת הניהול למינהל הדיור פיצויים מוסכמים מראש של 20 ש"ח למ"ר ליום עד פינוי השטחים באופן מלא, כנדרש.

2.32 ידרוש מינהל הדיור או נציגות הדיירים פינוי השטחים כאמור בסעיף קטן 2.31 לעיל בלי לבטל ההתקשרות בין הצדדים, יבואו הצדדים בדברים כנדרש למצוא פתרון חלופי מתאים כדי לאפשר לחברת הניהול להמשיך לפעול בהתאם לתנאי מכרז זה.

2.33 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, עובד או מי מטעם חברת הניהול שלא קיבל את אישורו מראש של קב"ט הבניין.

2.34 עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית במהלך תוקפו של חוזה זה, 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 2015, תפעל חברת הניהול לפי התקציב הקיים בעת פרסום המכרז אשר משקף את הערכת דמי ניהול התחזוקה לתקופה מיום 01-2014 עד יום 31-12-2014.

ניצול תקציב השירותים בשנת 2013 היה – 8.049.140 ₪ לא כולל מע"מ .

למידע בלבד - דמי הניהול הקבועים השנתיים של חברת הניהול (לשנת 2013) היו - 436.000 ₪ לא כולל מע"מ.

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

2.35.1 חברת הניהול תיקח בחשבון את הצורך להיכנס לנעליה של חברת הניהול היוצאת ולהמשיך את ניהול החשבונות מהנקודה בה תפסיק חברת הניהול הקיימת לתפקד. חברת הניהול 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 השירותים הקיימים מחד ותהיה זכאית לתשלומים מהדיירים מאידך. מינהל הדיור יוודא כי הערבות של החברה היוצאת לא תשוחרר לפני תום תשלום חובותיה לנותני השירותים. חברת הניהול הנכנסת תהיה אחראית ללמוד ולהביא בפני מינהל הדיור, בכתב, את מצב מצבת החובות **תוך שבועיים** מכניסתה לתפקיד.

2.35.2 חברת הניהול תערוך מערכת הנהלת חשבונות עצמאית המתייחסת אך ורק לפעילויות במסגרת חוזה זה כאמור לעיל 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").

2.35.3 חברת הניהול תעשה שימוש בכספים שיופקדו בחשבון המיוחד לצרכים המפורטים לעיל בלבד. חברת הניהול תודיע למנהל הבית על כל סכום שהיא תוציא מהחשבון המיוחד לרבות פרטי המוטב ומטרת התשלום.

2.35.4 בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי הניהול בשיעור הנקוב בסעיף 19 להצעתה במכרז המצ"ב ומסומן – נספח 4-א' - "הצעת המחיר". דמי הניהול ישולמו יחד עם התשלום הרבעוני של ההוצאות בגין השירותים כנגד התקציב כנ"ל, פעם ברבעון כאשר יבוצע החשבון הראשון יוגש למשרדים, על פי חלקם היחסי, ביום [ימולא בהתאם למועד תחילת החוזה].

2.35.5 נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים, כמפורט בסעיף 8.2 להלן, ישולמו לידיה, על ידי המשרדים שדרשו את השירות, על פי חלקם היחסי באותו שירות בכפוף לקבלת אישור חשבי המשרדים בכתב ומראש, 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 להלן ובמסמכי המכרז. החשבון בגין אותן הוצאות נוספות יוגש לאחר סיום השירות או חלקו כשהוא מצורף כסעיף או חשבון נפרד לחשבון הראשון העוקב המוגש למשרדים.

2.35.6 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.

2.35.7 חברת הניהול מצהירה בזאת כי ידוע לה כי החניון והמסעדות מופעלים על ידי זכיינים. הזכיינים יהיו אחראים לבצע את שירותי התחזוקה בגין השטחים שבשימוש 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 שיסופק 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.

2.35.8 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 מנהל מינהל הדיור והוא או מי שהוא ימנה לכך יכריע במחלוקת וההכרעה תהיה סופית ותחייב את הצדדים, לכל דבר ועניין.

### 3 כח אדם

#### 3.1 חוק לגברת האכיפה של דיני עבודה

3.1.1 החוק להגברה האכיפה והתקנות לפיו כולל הוראות המטילות אחריות אזרחית ופלילית לרבות סנקציות על מקבלי שירות מוגדר ומנחה אותם לנקוט בכל הצדדים והפעולות המפורטות בחוק במטרה לגרום לכך שמעסיקי העובדים הנותנים את השירותים בפועל, יעניקו לעובדים את כל התנאים הקבועים בדיני העבודה, החוזים הקיבוציים הרלבנטיים וצווי ההרחבה החלים על המשק והמיוחדים החלים על הממשלה וכיוצא באלה. אחריות זו תחול על חברת הניהול.

3.1.2 החשבת הכללית פרסמה בהוראות תכ"ס מספר 7.11.3 הוראות מפורטות למשרדי הממשלה כיצד לפעול בהתקשרות לקבלת שירותים כאשר משרדי הממשלה מזמינים שירותים כאלה לרבות תנאי הסף, הוראות בנוגע לביצוע בדיקות ע"י רוי"ח או בודק שכר עבודה מוסמך כמפורט בחוק, מתן מידע לעובדים והתקנת תיבות לצורך קבלת הודעת מהעובדים כמפורט בסעיף 3.1.5 להלן. כמו כן מפורטות הודעות בהוראות התכ"ס מדי פעם את מרכיבי התשלומים וההטבות המגיעים לעובדים.

3.1.3 חברת הניהול מצהירה בכך שהיא קראה בעיון את הוראות החוק להגברת האכיפה, את הוראות התכ"ס הנ"ל, את ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה הנ"ל והיא מתחייבת בכל ההתקשרויות שלה במסגרת חוזה זה לקבלת שירות מוגדר, במישרין או בעקיפין, שהיא תפעל כאמור בהוראות התכ"ס לרבות כל שינוי עתידי, בשינויים המחוייבים מכך שהינה "מזמין השירות", והיא תכלול במכרזים ובמסמכי הליכי בחירת נותן שירות מוגדר ובחוזי ההתקשרות מול נותני שירות מוגדר את כל התנאים וההוראות כנדרש לפי החוק, לפי הדין ולפי הוראות התכ"ס והיא תקבל אישור על הסעיפים הרלבנטיים במסמכים אלה מהיועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו אם היא נדרשת לכך.

3.1.4 כדי לאפשר לממשלה לבצע פיקוח ובקרה על הפעילויות של חברת הניהול בנוגע להתחייבויות חברת הניהול בהתאם לחוק להגברת

האכיפה והוראות התכ"ס כאמור לעיל, תעביר חברת הניהול למשרד וליחידת הביקורת במשרד האוצר העתק של דו"ח של רוי"ח/בדוק מוסמך תוך 7 ימים מקבלתו ובנוסף לכך אם נדרש ע"י המשרד או יחידת הביקורת, גם דו"ח תקופתי המפרט את כל הפעילויות של חברת הניהול בקשר עם ביצוע התחייבויותיה כאמור לרבות פרטי כל תלונה של עובד ואופן הטיפול בהן.

- 3.1.5 בנוסף לאמור לעיל, תעביר חברת הניהול למשרד וליחידת הביקורת באוצר העתק של כל הודעה של עובד או מטעמו בדבר דרישה מנותן שירות מוגדר למלא חובה, והכל בהתאם וכאמור בסעיף 25(א)(3) לחוק להגברת האכיפה וזאת מיד עם קבלתה ע"י חברת התחזוקה. כמו כן תדווח חברת הניהול למשרד וליחידת הביקורת על דרך הטיפול בהודעה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה ע"י נותן השירות המוגדר וכמו כן תנקוט חברת הניהול באמצעים הנדרשים לפי סעיף 26(א) לחוק.
- 3.1.6 במסגרת אחריותה של חברת הניהול המפורטת לעיל, רשאים הדיור הממשלתי, המשרד ויחידת הביקורת לתת לחברת הניהול הנחיות והוראות מתאימות ולקבוע נהלים כדי לוודא מילוי מלא של חובות חברת הניהול בהתאם לחוק, לדין ולהוראות התכ"ס לרבות כל תיקון ותוספת להם.
- 3.1.7 הוראות סעיפים 3.1.1 עד 3.1.7 לעיל הינם תנאים יסודיים והפרתן תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

## 3.2 הוראות כלליות

בנוסף להוראות חוזה זה ונספחיו, תעסיק חברת הניהול גם את בעלי המשרות המפורטים בסעיפים 3.3 עד 3.5 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 יודיע הדיור הממשלתי לחברת הניהול להפחית את ההוצאות הכרוכות בהעסקת בעלי המשרות שיועסקו ע"י מעביד אחר מ"עלות השירותים", כהגדרתה בסעיף 5.5 להלן, או לחילופין לשלם לגורם שיקבע כמעסיק של העובדים את ערך עבודתם ועל פי התיאור בנספחים 5-ו', 5-ז', 5-ח'.

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 חברת הניהול 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 כך שמנהל הבית יהיה בעל היכולת והאמצעים המאפשרים לו לבצע את תפקידו, כפי שתינתנה ע"י מינהל הדיור הממשלתי מעת לעת.

3.3.5 אגב ביצוע עבודתו, יהיה מנהל הבית רשאי לתת הוראות לנותני השירותים ישירות, 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 ושירותי 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 3.2 לעיל חברת הניהול תעסיק, בעצמה או באמצעות חברת האבטחה (על פי הנחיות מינהל הדיור הממשלתי והקב"ט הממשלתי), קב"ט בבניין. הקב"ט יהיה כפוף ויפעל על פי הנחיותיו המקצועיות של הקב"ט 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 3.2 לעיל, רק במידה שנציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור יחליט להחליף את מנהל 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 בכפוף לאמור בסיפא לסעיף 3.2 לעיל, רק במידה שמינהל הדיור הממשלתי יחליט להחליף את אחת או שתיים משתי המנהלניות הקיימות – תידרש חברת הניהול לראיין את המועמדים, לשלוח את חמשת המועמדים הנבחרים לבחינות השמה ולהציג את שלושת המתאימים ביותר למזמין לבחירתו. האמור ללא כל תשלום נוסף.

#### 3.7 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 או סיומו לפני כן, תהיה אחראית להעברת כל קבצי הנתונים שנאגרו בידי הזוכה הבא כשהם מוסבים לפורמטים של "אקסל" ו"וורד" באופן שיהיה ניתן לקלוט אותם לתוכנות שיופעלו על ידי הזוכה הבא.

#### **4 התחייבויות המשרד**

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' (ואם יוחלט על מתן שירותים להם גם לבית הדין הרבני ו/או מבנים נוספים), לשם ביצוע השירותים, אולם חברת הניהול תעשה כל שביכולתה על מנת שההפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, ותחזיר, בהקדם האפשרי, את המצב לקדמותו, ולצורך כך יפעל חברת הניהול גם על פי הנחיות מנהל הבית.
- 4.2 באזורים שיקבעו על ידי המשרד, מעת לעת, להרשות את הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך רק בכפוף לליווי נציג המשרד.
- 4.3 להודיע (בעצמו או באמצעות מנהל הבית) לחברת הניהול או ישירות לנותן 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 דמי ניהול התחזוקה בפועל לתקופה מהמועד 01-01-2013 עד 31-12-2013 וחברת הניהול תפעל על בסיס תקציב זה.  
חברת הניהול תקבל את אישורים 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 תבצע 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 מר"ח על נכונות ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול לרבות אישורים על ביצוע בדיקות של תשלומי השכר והתנאים הסוציאליים לעובדי הניקיון, האבטחה והשמירה וחברת הניהול תמציא למשרד לפי דרישתו כל מסמך ואסמכתא לצורך בדיקתו כאמור לעיל.

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, ומבנים נוספים, 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 מבנים 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 מבנים 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 ישירות או באמצעות חברת האבטחה, 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 מנהל הבית שירותי הקב"ט ושירותי האבטחה תהיה החלוקה לפי 40% לבניין א' ו- 60% לבניין ב' ובנוסף 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 במפורש 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.
- \*\* מונוי חשמל ומונוי 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 מסוימת 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 ותשלמנה 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

5.6.3.1 דמי הניהול יוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות התכ"ם התקפות במועדי התשלום שנקבעו לעיל. ההוראות התקפות של התכ"ם היום הינן הוראות תכ"ם מספר 7.17.2.

5.6.3.2 תאריך הבסיס הינו המועד האחרון להגשת הצעות במכרז בפועל. סכום ההצמדה שיחושב יתווסף או יופחת לדמי הניהול שנקבעו לפי הצעת חברת הניהול במכרז.

5.6.3.3 ההצמדה תבוצע ע"י המערכת הממוחשבת אחד לכל שלושה חודשים בהתאם לאמור בהוראות התכ"ם כאשר ככלל ההצמדה תתחיל לאחר תום 18 חודשים מתאריך הבסיס.

5.6.3.4 על חברת הניהול לעיין בהוראות התכ"ם הנ"ל ובכל תיקון או עדכון להוראות.

## 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 ביחידת המשרד או בשטחים המשותפים (בכפוף לאישור נציגות הדיירים והדיור הממשלתי).

6.2 בתמורה לביצוע שירותים נוספים כאמור, ועד לסה"כ סך כל של 300,000 ש"ח ללא מע"מ לשנה, ישלם המשרד 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 ששולמו 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 השנתי עולה מעל סכום שנתי זה של 300,000 ₪ ללא מע"מ, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 5% מערך העבודות שמעל 300,000 ₪. 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 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 מינהל הדיור הממשלתי או נציגו 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 בידיו התחייבות חשב המשרד או המשרדים, לפי העניין, ולכן לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר המשרד/ים יציגו בפני חברת הניהול התחייבות החשבים 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 שאושרו ושהוצעו 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 לחשבים 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 כנוסח חוזה זה או נספח לחוזה קיים (להלן בסעיף 6 זה – החוזה) אשר ייחתם בין חברת הניהול לבין כל דייר. בחוזה יירשמו את כל התנאים המיוחדים המתייחסים לבניין הנוסף, ובמידת הצורך פירוט שירותי הניהול הספציפיים המתייחסים לבניין הנוסף. במעמד חתימת החוזה תמציא חברת הניהול לדיור הממשלתי את ערבות הביצוע לגבי הבניין הנוסף בסך 30,000 ₪ וכן כל אישור/פוליסת ביטוח הנדרש לפי חוזה זה וכל מסמך אחר הנדרש להתקשרות הנוספת כמפורט במכרז והחוזה ועל פי הוראות התכ"ם ועל פי דין.

6.6.3 הוספת בניין נוסף על מערכותינו תחייב את חברת הניהול להיערך 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 מהקב"ט הממשלתי.

6.6.4 בעקבות הוספת/הפחתת בניין, תקבל חברת הניהול מהדיור הממשלתי נוסחה מעודכנת לחלוקת ההוצאות המשותפות בין כלל המשרדים שבתחומי המתחם המוגדל/המוקטן.

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  $10,000 / 50,000 * 0.5 = 60,000$  ₪ 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 3 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 בציד, 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 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.
- 7.5 כל עוד לא הורה הקב"ט הממשלתי או נציג הדיור הממשלתי - אחרת, מוסכם, כי יועסקו במשותף ועבור בניין א' ובניין ב', קב"ט אחד.
- 7.6 ככל שחברת הניהול תידרש על ידי מינהל הדיור הממשלתי לטפל בבית הדין הרבני הצמוד לקריית הממשלה חיפה, 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'. במידה וחברת הניהול לא תידרש לטפל גם בבית הדין הרבני יהיה היחס לכל ההוצאות המשותפות 40% לעומת 60%. 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.
- 7.7 לפני התקשרות עם איזה נותן שירותים, תפנה חברת הניהול ותקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים ממספר גורמים ו/או גופים.

- 7.8 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 שיצוינו 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.
- 7.9 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.
- 7.10 כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים, תותנה בקבלת אישורה של נציגות הדיירים לזהותו של נותן השירות להצעתו ולפרטים אחרים שידרשו, מראש ובכתב. כמו כן תפעל חברת הניהול כמפורט בסעיף 3.1 לעיל.
- 7.11 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.
- 7.12 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 ידה על פי חוזה זה ו/או כדי להטיל על המשרד, נציגות הדיירים והדיור הממשלתי אחריות, מכל מין וסוג, בקשר לכך.
- 7.13 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. אין בדרישה ו/או בהפסקת עבודתו של מאן דהו כאמור, כדי לגרוע מהתחייבות חברת הניהול להעניק את מלוא השירותים בכל תקופת החוזה איתה וברציפות. 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 המשרד, נציגות הדיירים, המזמין, מינהל הדיור או הדיירים.
- 7.14 **תשלומים בגין המועסקים** – בנוסף לאמור בסעיף 3.1 לעיל, 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 המתייחסות למועסקים על ידו לרבות קבלני משנה.
- 7.15 חויב המשרד, הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים 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.

- 7.16 כמו כן, מתחייבת חברת הניהול לקיים ולדאוג שנותני השירותים יקיימו במהלך תקופו של החוזה, לרבות תקופות מוארכות, לגבי העובדים שיועסקו על ידם אחר האמור בחוקי עבודה ותיקונים להם, ובין היתר בדיני העבודה.
- 7.17 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).
- 7.18 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 מינהל הדיור או המשרד, לאחר שקיבלו לכך הוראה מנציגות הדיירים, לשלם גורם הרלבנטי את התשלומים הנ"ל ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת לגבות מחברת הניהול סך השווה לסכום ששולם לגורם האמור ובתוספת של 10% מכל תשלום ששולם כאמור, וזאת כדמי טיפול. איו בכל האמור לעיל לגרוע מכל זכות של המשרד בכפוף לאישור הדיור הממשלתי לבטל חוזה זה בהתאם לסעיף 15 להלן. מינהל הדיור ו/או המשרד יהיו רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן).
- 7.19 מובהר כי גם במקרה, אשר בו העלתה חברת הניהול טענות כלפי נותני השירותים ונימקה עיכוב בביצוע תשלומים, לא תהיה חברת הניהול פטורה מאחריותה למשרד לספק את כל השירותים, ברציפות וכמפורט בחוזה זה.
- 7.20 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 מינהל הדיור, המשרד, נציגות הדיירים והמשרדים בגין כל תביעה או דרישה מטעם נותני השירותים או אחרים המבצעים את השירותים.
- 7.21 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 וכל זכות וסעד של המשרד והדיור הממשלתי כלפי חברת הניהול.
- 7.22 בכל חוזה שיחתם 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 מינהל הדיור ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או מנהל הבית ו/או המשתמשים וכל נותן שירותים יוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה שתהיה לו, ככל שתהיה לו, כנגד אלה, לרבות, אך לא רק, בגין אישור ההתקשרות עימו מראש ו/או בגין תשלום התמורה המגיעת לו על פי החוזה שיחתם עימו.

### שינוי בהיקף השירותים

- 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 ו/או למלוא מבנה נוסף.  
חברת הניהול תפעל בהתאם לדרישת נציגות הדיירים כאמור, וסכום דמי הניהול יותאם להיקף השירותים המעודכן.  
במקרה של צמצום השירותים יהיה מנהל 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 ותבקש את אישורו בכתב על כל דרישת שינויים חריגה מייד כאשר זו תופנה אליה על ידי המשרדים.  
צמצום השירותים, כאמור בחוזה זה, לא יעלה על 10% מהיקף השירותים, למעט בנסיבות מיוחדות שיקבעו על ידי מנהל מינהל הדיור. היה והשירותים המתבקשים מחברת הניהול יצומצמו באופן המקטין את הוצאותיה הישירות, יצומצמו התשלומים לחברת הניהול בדיוק בסכום בו צומצמו הוצאותיה הישירות למתן השירותים באמצעות נותני השירותים, אך לא התקורה יפגעו דמי הניהול.

## 9 דיווח

- 9.1 חברת הניהול תמסור לנציג מינהל הדיור, לנציגות הדיירים ולמשרד את כל הדיווחים תקופתיים ואחרים על פי פירוט במועדים ובאופן כפי שיידרש על ידי נציגות הדיירים.
- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות הדיירים, מייד, 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 או שיכולים להשפיע על פעילויות המשרדים. 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. נתון ומידע כאמור יכלול גם נתון ומידע של נותני השירותים.
- 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 בכפוף לאישור תקציבי שנתי. 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 לחברת הניהול לאחר זכייתה 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 וכו' 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 לפקה, 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 המינהלניות 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 מטעמם.

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 הדיור הממשלתי 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 חלוט או פשרה שהושגה בהסכמת חברת הניהול, לרבות הוצאות משפט והצורך להתגונן. סכומים כאמור יראו כחוב המגיע לדיור הממשלתי ו/או למשרד, לפי העניין, מאת חברת הניהול. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המשרד ו/או הדיור הממשלתי 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 והנחיותיו של הפרקליטות.

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 מכלליות האמור חברת הניהול מתחייבת לבצע ולקיים באמצעות מבטח מורשה בישראל את הביטוחים המפורטים בזה לטובתה ולטובת מדינת ישראל משרד האוצר מינהל הדיור הממשלתי, ולהציג לחשב המשרד ומינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

#### **א. ביטוח חבות המעבידים**

1. חברת הניהול תבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיה בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מ - 5,000,000 דולר ארה"ב.

3. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.

4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי נציגי הדיירים, נציגות הדיירים ומחזיקי היחידות היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי חברת הניהול.

#### **ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

1. חברת הניהול תבטח את אחריותה החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותה בכל הקשור לניהול ותפעול בנין א' ובית הדין הרבני ומתן שירותים לבנין ב' במתחם קריית הממשלה בחיפה

2. גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ - 5,000,000 דולר ארה"ב.

3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

4. בפוליסה יכלול סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).

5. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וכל הפועלים מטעמה.

#### **ג. ביטוח אחריות מקצועית**

1. חברת הניהול תבטח את אחריותה המקצועית בביטוח אחריות מקצועית.

2. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של חברת הניהול, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לפעילותו בכל הקשור לניהול בנין א' ובית הדין הרבני ומתן שירותים לבנין ב' במתחם קריית הממשלה בחיפה

3. גבולות האחריות למקרה ולשנה לא יפחת מ – 1,000,000 דולר ארה"ב.

4. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות :-

- מרמה ואי יושר של עובדים ;

- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח ;

5. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וכל הפועלים מטעמה.

#### ד. ביטוח רכוש

חברת הניהול תבטח בביטוח אש מורחב את רכושה, ציוד, כלי עבודה וחלפים המשמשים אותה לביצוע עבודות ניהול והתפעול. הכיסוי כולל גם סיכוני פריצה ושוד.

#### ה. כללי

1. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים.

(א) לשם המבוטח תתווסף כמבוטח נוסף מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי הממשלתי נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.

(ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום למשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי וחשב המשרד.

(ג) המבטח מותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(ד) חברת הניהול לבדה אחראית כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה תחול בלעדית על חברת הניהול.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות והביטוח הוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.

(ז) תנאי הכיסוי של הפוליסות אש מורחב, חבות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט".

2. העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור ביטוחי בחתימתו על ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, יומצאו על ידי חברת הניהול למינהל הדיור הממשלתי, עד למועד חתימת חוזה זה.

3. חברת הניהול מתחייבת בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי וכל עוד אחריותה קיימת להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. חברת הניהול מתחייבת כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידה מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי בתוקף. חברת הניהול מתחייבת להציג את העתקי הפוליסות המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור ביטוחי על חידושן לחשב המשרד ולמינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

4. למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על חברת הניהול, ועליה לבחון את חשיפתה לחבות וכן לקבוע את גבולות האחריות בהתאם לכך.

5. חברת הניהול מתחייבת כי בכל התקשרויותיה עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע לביצוע ו/או מתן שירותים בקשר למכרז, לדרוש הצגת אישור ביטוחי חתום על ידי מבטח לגבי ביטוחים נאותים בהתאם לאופי הפעילות והשירותים שיבוצע כל אחד מהם בגבולות אחריות סבירים, כאשר בביטוחים אחריות כלפי צד שלישי ואחריות מקצועית יורחבו לשפות את מדינת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שיחשבו אחראים למעשיהם ו/או מחדליהם, ובביטוח חבות מעבידים ככל שנטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדיהם. לצורך הרחבי השיפוי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות יתווספו כמבוטחים נוספים לביטוחים האמורים. כמו כן יכללו כל הביטוחים סעיף ויתור על זכות השיבוב כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי; נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

6. מודגש בזה במפורש כי אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את חברת הניהול מכל חובה החלה עליה על פי דין ועל פי חוזה זה, ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.

### ב. דרישות הביטוח מנותני השירותים וקבלני הביצוע – חברת האחזקה וחברת האבטחה בהתקשרויות עם חברת הניהול

חברת הניהול מתחייבת כי תדאג כי במסגרת הסכמי ההתקשרות שלה עם קבלני המשנה ייכלל סעיף ביטוח בו יתחייב כל אחד מהם לרכוש, לבצע ולקיים את סוגי הביטוחים המפורטים - בהתאם ובהתאמה לעבודות והשירותים הניתנים על ידם - לטובתם, ולטובת מדינת ישראל משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות להציג לחברת הניהול לחשב המשרד ומינהל הדיור הממשלתי אישורי קיום ביטוחים חתומים על ידי המבטחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצויין להלן:-

#### 1. כלפי חברת התחזוקה

##### ביטוח

חברת התחזוקה מתחייבת, לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתה ולטובת מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ולהציג לחברת הניהול והתפעול לחשב המשרד ולמינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן.

#### **א. ביטוח חבות המעבידים**

1. חברת התחזוקה תבטח את אחריותה החוקית כלפי עובדיה בביטוח חבות מעבידים;
2. גבולות האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (לשנה);
3. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלת מקצוע כלשהם כי היא נושאת בחבות מעביד כלשם כלפי מי מעובדי ומועסקי חברת התחזוקה.

#### **ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

1. חברת התחזוקה תבטח את אחריותה החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותה;
2. גבולות האחריות לא יפחתו מ – 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולשנה;
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY);
4. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל, - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות שחברת התחזוקה או כל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו, יבוטל;
5. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
6. רכוש מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ייחשב רכוש צד שלישי;
7. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל- משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת התחזוקה וכל הפועלים מטעמה.

#### **ג. ביטוח אחריות מקצועית**

- (1) חברת התחזוקה תבטח את אחריותה המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;
- (2) הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של החברה, עובדיה ובגין כל הפועלים מטעמה שייגרמו בקשר לביצוע עבודות ושירותי תחזוקה.
- (3) גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ 1,000,000 דולר ארה"ב;

(4) הכיסוי על פי הפוליסה יכלול סעיף אחריות צולבת CROSS LIABILITY - אולם הביטוח לא יכסה תביעות החברה כלפי המדינה ;

(5) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שתחשב אחראית למעשי ו/או מחדלי חברת התחזוקה וכל הפועלים מטעמה.

#### **ד. ביטוח שבר מכני**

ביטוח שבר מכני למתקנים, למערכות ולציוד שבטיפול חברת התחזוקה.

(1) אובדן או נזק פיסיים בלתי צפויים שייגרמו לכל המתקנים ו/או המערכות ו/או הציוד המצוי במבנים וחצריהם על כל חלקיהם ;

(2) ערך המתקנים המערכות והציוד לצורכי הביטוח יעשה ע"י שמאי מוסמך מטעם המבטח ;

#### **ה. ביטוח רכוש**

חברת התחזוקה תבטח בביטוח אש מורחב את רכושה, ציוד, כלי עבודה וחלפים המשמשים אותה לביצוע העבודות והשירותים והנמצאים בתחומי המבנים וחצרותיהם. הכיסוי כולל גם סיכוני פריצה ושוד.

#### **ו. כללי**

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

1. לשם המבוטח תתווסף מדינת ישראל – **משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות**, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל ;

2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי וחברת הניהול והתפעול.

3. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

4. חברת התחזוקה לבדה אחראי כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;

5. ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה ופוליסה תחול בלעדית על חברת התחזוקה ;

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות והוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות אש מורחב, חבות מעבידים, אחריות כלפי צד שלישי ושבר מכני לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי המצוין לעיל.

העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, יומצאו לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי ולחברת הניהול עד למועד חתימת ההסכם.

חברת התחזוקה מתחייבת כי בכל תקופת ההתקשרות החוזית להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. חברת התחזוקה מתחייבת כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידה מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה בתוקף. חברת התחזוקה מתחייבת להציג את העתקי פוליסות המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור חתום על ידו על חידושן לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי ולחברת הניהול לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את חברת התחזוקה מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של חברת הניהול, מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.

## **2. כלפי חברת האבטחה**

### **סעיף הביטוח**

החברה מתחייבת לרכוש, ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בזה, לטובתה ולטובת מדינת ישראל לרבות חברת ניהול והתפעול ולהציג לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי ולחברת הניהול את הביטוחים הכוללים הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

### **א. ביטוח חבות המעבידים**

1. החברה תבטח את אחריותה החוקית כלפי עובדיה בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבול האחריות לא יפחת מ - 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח

3. הפוליסה תכלול הרחבה מפורשת כי הכיסוי יחול גם על חבותו של המבוטח הנובעת מאחזקה ושימוש בכלי נשק על ידו ועל ידי עובדיו.

4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול והתפעול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי חברת האבטחה.

### **ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

1. החברה תבטח את אחריותה החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריותו כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבולות האחריות לא יפחתו מ - 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (שנה).

3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).

4. בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של המבוטח כלפי צד שלישי הנובעת מאחזקה ושימוש בכלי נשק על ידו ועל ידי עובדיו.

5. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת האבטחה.

6. כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותה של חברת האבטחה, אולם נמצא בפיקוחה או בהשגחתה ו/או שכל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו יבוטל כלפי רכוש מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות וכן כלפי כל רכוש באתר המאובטח, אשר ייחשב רכוש צד שלישי.

### ג. ביטוח אחריות מקצועית

1. חברת האבטחה תבטח את אחריותה המקצועית בביטוח אחריות מקצועית.

2. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של החברה עובדיה ובגין בגין כל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר למתן שירותי אבטחה.

4. גבולות האחריות לא יפחתו מ 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

5. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות :-

- מרמה ואי יושר של עובדים ;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח ;
- אחריות צולבת, אולם הביטוח לא יכסה תביעות החברה כלפי המדינה ;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות ל 6 חודשים ;

3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל, - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת האבטחה.

### ד. ביטוח רכוש

החברה תבטח את כל רכוש וכל הציוד המשמש לצורך ביצוע ומתן שירותי האבטחה בביטוח אש מורחב, או כל הסיכונים על פי ערך כינון בהתאם לאופי הרכוש והציוד, לרבות הציוד הנמסר לעובדיה לצורך ביצוע תפקידים .

### ה. הכשרת עובדים ומאבטחים

הכשרה של עובדי ומאבטחי חברת האבטחה יתבצעו באמצעות חברה אחרת, כאשר אחריות חברת האבטחה כוללת את פעילות ההכשרה, הביטוחים הנ"ל מורחבים לכסות את אחריותה המלאה, של החברה האחרת ושמה יירשם בשם המבוטח כמבוטח נוסף לצורך פעילות הכשרת עובדי חברת האבטחה.

### ו. כללי

א. בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבטוח יתווספו כמבטוחים נוספים : מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.

2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי ולחברת הניהול.

3. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ב. חברת האבטחה תהיה אחראית בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות.

ג. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על חברת האבטחה.

ד. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

ה. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, - למעט פוליסת ביטוח אחריות מקצועית - לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים על פי הנדרש לעיל.

העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור קיום ביטוחים בחתימת המבטח על ביצוע הביטוחים יומצאו על ידי החברה לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי וחברת הניהול עד למועד חתימת החוזה.

החברה מתחייבת בכל תקופת ההתקשרות החוזית, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. החברה מתחייבת לחדש את כל הביטוחים לכל אורך תקופת ההסכם ולהמציא את העתקי פוליסות הביטוח מאושרות על ידי המבטח או אישור קיום ביטוחים בחתימתו על חידושן לחשב המשרד ולחברת הניהול לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח הקיימות.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את החברה מכל חובה החלה עליה על פי כל דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות על כל סעד או זכות המוקנים לה על פי הדין ועל פי חוזה זה.

### נספחי ביטוח

נספח מס \_\_\_\_\_ אישור קיום ביטוחים עבור חברת הניהול

לכבוד

### הנדון: אישור קיום ביטוחים.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן "חברת הניהול") לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בקשר לפעילותו בכל הקשור לניהול ותפעול בניין א' ובית הדין הרבני, מתן שירותים לבניין ב' ככל שהאופציה למתן שירותים אלו תופעל, קריית הממשלה חיפה, את הביטוחים המפורטים להלן:

### ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותה החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחת מסך של 5,000,000 דולר לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים.
4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי חברת הניהול.

### ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. אחריותה החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל הקשור בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה, ולתקופת הביטוח, (שנה).
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
4. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
5. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וכל הפועלים מטעמה.

### ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של מנהל החברה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לפעילותו בכל הקשור לניהול ותפעול בנין א' ובית הדין הרבני ומתן שירותים לבנין ב' במתחם קריית הממשלה בחיפה
2. גבול האחריות למקרה ולתקופה (שנה) לא יפחת מ 1,000,000 דולר ארה"ב;

### 3. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
- אחריות צולבת, אולם הביטוח לא יכסה תביעות החברה כלפי המדינה;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וכל הפועלים מטעמה.

### ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב את רכושה, ציוד, כלי עבודה וחלפים המשמשים אותה לביצוע עבודות ניהול. הכיסוי כולל גם סיכוני פריצה ושוד.

### כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.
  2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי.
  3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל- משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
  4. חברת הניהול אחראית בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
  5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על חברת הניהול והתפעול.
  6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
  7. תנאי הכיסוי של הפוליסות אש מורחב, חבות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.
- בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

נספח מס \_\_\_\_\_ אישורי קיום ביטוחים עבור קבלני ביצוע ונותני השירותים בהתקשרויות עם חברת הניהול והתפעול.

### חברת התחזוקה

לכבוד

משרד \_\_\_\_\_, מדינת ישראל משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי/חברת הניהול

א.ג.נ.,

### הנדון: אישור קיום ביטוחים.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן "החברה/חברת התחזוקה") לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בכל הקשור לשירותי תחזוקה בניין א' ובית הדין הרבני, מתן שירותים לבניין ב' ככל שהאופציה למתן שירותים אלו תופעל, קריית הממשלה חיפה, את הביטוחים המפורטים להלן:

### ביטוח חבות המעבידים

1. כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחת מסך - 5,000,000 דולר לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה וייחשב כמעבידם.
4. הביטוח הורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי חברת התחזוקה.

### ביטוח אחריות כלפי שלישי

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח, (שנה).

3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).

4. הביטוח הורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

5. ביטול חריגים:

כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות שהחברה או כל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו, מבוטל.

6. רכוש מדינת ישראל נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות ייחשב רכוש צד שלישי.

7. הביטוח הורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת התחזוקה וכל הפועלים מטעמה.

#### ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של החברה, עובדיה, ובגין כל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית בתום לב, בקשר לביצוע עבודות ושירותי תחזוקה.

2. גבולות האחריות למקרה ולשנה לא יפחתו מ – 1,000,000 דולר ארה"ב

3. הפוליסה כוללת סעיף אחריות צולבת - Cross Liability אולם הביטוח לא יכסה תביעות חברת התחזוקה כלפי המדינה;

4. הביטוח הורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הקבלן והפועלים מטעמו.

#### ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב את רכושה, ציוד, כלי עבודה וחלפים המשמשים אותה לביצוע עבודות התחזוקה. הכיסוי כולל גם סיכוני פריצה ושוד.

#### ביטוח שבר מכני

אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרמו לכל המתקנים ו/או המערכות ו/או הציוד המצוי במבנים וחצריהם על כל חלקיהם.

#### כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.

2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב המשרד, מינהל הדיור הממשלתי ולחברת הניהול.

3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל- משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

4. החברה אחראית בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על החברה.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות מחזיקי היחידות, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הפוליסות אש מרוחב, חבות מעבידים, אחריות כלפי צד שלישי וביטוח שבר מכני לא יפחתו מתנאי פוליסות ביט.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

חברת האבטחה

לכבוד

מדינת ישראל – משרד ..... מינהל הדיור הממשלתי/חברת הניהול

א.ג.נ.,

## הנדון: אישור קיום ביטוחים.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו (להלן "חברת האבטחה") לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בקשר לשירותי אבטחה לבניין א' ובית הדין הרבני, לבניין ב' ככל שהאופציה למתן שירותים אלו תופעל, - קריית הממשלה חיפה, את הביטוחים המפורטים להלן:

### ביטוח חבות המעבידים

1. כלפי עובדיה בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הפוליסה כוללת הרחבה מפורשת כי הכיסוי יחול גם על חבותו של המבוטח הנובעת מאחזקה ושימוש בכלי נשק על ידו ועל ידי עובדיו.
4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות היה נטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי חברת האבטחה

### ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. אחריותה החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח, (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל- משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת האבטחה.
5. הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של המבוטח כלפי צד שלישי הנובעת מאחזקה ושימוש בכלי נשק על ידו ועל ידי עובדיו.
6. כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותה של חברת האבטחה, אולם נמצא בפיקוחה או בהשגחתה ו/או שכל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו יבוטל כלפי רכוש מדינת ישראל, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות וכן כלפי כל רכוש באתר המאובטח, אשר ייחשב רכוש צד שלישי.

### ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של חברת האבטחה, ועובדיה ובגין כל הפועלים מטעמה ואשר ירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב בקשר לשירותי אבטחה.

2. גבול האחריות למקרה ולתקופה (שנה) לא יפחת מ 1,000,000 דולר ארה"ב;

3. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- אי יושר של עובדים;  
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב;  
- הארכת תקופת הגילוי לפחות ל 6 חודשים;  
- אחריות צולבת, אולם הביטוח לא יכסה תביעות חברת האבטחה כלפי המדינה;

4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ככל שיחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת האבטחה.

#### ביטוח רכוש

רכוש וכל הציוד המשמש לצורך ביצוע ומתן שירותי בביטוח אש מורחב, או כל הסיכונים על פי ערך כינון בהתאם לאופי הרכוש והציוד, לרבות הציוד הנמסר לעובדיה לצורך ביצוע תפקידים.

#### הכשרת עובדים ומאבטחים

הואיל ועל פי דרישות המכרז והסכם, ההכשרה של עובדי ומאבטחי חברת האבטחה יתבצעו באמצעות חברה אחרת, כאשר אחריות חברת האבטחה כוללת את פעילות ההכשרה, הביטוחים על פי אישור זה מורחבים לכסות את אחריותה המלאה, של החברה האחרת ושמה יירשם בשם המבוטח כמבוטח נוסף לצורך פעילות הכשרת עובדי חברת האבטחה.

#### כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, נציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל

2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב המשרד, מיהל הדיור הממשלתי, לחברת הניהול.

3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, חברת הניהול, ועד הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

4. חברת האבטחה אחראית בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על חברת האבטחה.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, חברת הניהול, ונציגי הדיירים, נציגות הדיירים, מחזיקי היחידות והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, - למעט ביטוח אחריות מקצועית - לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף הרחבת הכיסויים המתחייבים על פי המצוין לעיל.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

\*

\*

\*

13.7 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 חוזה זה או על פי כל דין.

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

13.9 הוראות סעיפים אלה אינן באות לגרוע מחיובי חברת הניהול לפי חוזה זה.

13.10 למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות סעיף 13 זה דלעיל כדי לגרוע מהוראות אחרות במסמכי המכרז.

#### 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 ופלילית). 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 לעובדיו 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 שעובדיו 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 המשכס התקין של קיום התחייבויותיה על פי חוזה זה, כולו ו/או חלקו, 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 המשכס 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 פיגור 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 פיגור 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 וכן יפעל לפי הנחיות המשרד בהתאם להוראות

התכ"ס אולם אין במתן אישור כזה, אם יינתן, 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 מהמדינה 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 נותני 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 ביצוע

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 400,000 ש"ח מאומדן דיור הממשלתי במכרז של דמי 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. היה 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, רו"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.

#### 24.7 **כתובות והודעות**

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 לדוינים (הכניסה מרחוב העצמאות). מגרש חנייה 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 תדמ-2014-02

### 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 כדן 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 עימיהן 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 תדמ-02-2014

### 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 תדמ-2014-02**

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

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

## מכרז מספר תדמ-02-2014

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

הערה: התנאים המפורטים להלן נכונים להיום למנהל הבית הקיים. ככל שיוחלף בעתיד יקבעו על ידי הדיור הממשלתי תנאים חדשים אשר יחייבו את חברת הניהול.

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

הערה: התנאים המפורטים להלן נכונים להיום למנהלניות הבית הקיים. ככל שתוחלף בעתיד מי מהן יקבעו על ידי הדיור הממשלתי תנאים חדשים אשר יחייבו את חברת הניהול. 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 תדמ-2014-02

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

הערה: התנאים המפורטים להלן נכונים להיום לקב"ט הקיים. ככל שיוחלף בעתיד יקבעו על ידי הדיור הממשלתי תנאים חדשים אשר יחייבו את חברת הניהול.

#### ב. קב"ט המתחם (בניין א', בניין) קריית הממשלה בחיפה והכישורים 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 שיחתם 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 שיחתם 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 תדמ-2014-02

### 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 למסוכם 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 תדמ-2014-02

### 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 400,000 ש"ח

(במילים ארבע מאות אלף ₪)

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 – 2014 - 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

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

(\* אם נדרשת ערבות צמודה