



משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי - חטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה

מכרז פומבי מספר תדמ-2015-01

לבחירת חברה לניהול ותפעול לבניין ג'נרי ירושלים, למשרדים
בבניין מרכז האנרגיה ירושלים ולבניין חפציבה - משרדי
הממשלה, ירושלים

אפריל 2015

מדינת ישראל © 2014-2015

תוכן עניינים

תוכן

3	פרק 1 - ריכוז מועדים
5	פרק 2 – הגדרות ופרשנות
8	פרק 3 – הזמנה לקבלת הצעות (כללי)
9	פרק 4 – מינהלה
14	פרק 5 - תנאים מוקדמים (תנאי סף)
15	פרק 6 - עיקרי ההתקשרות
18	פרק 7 – צירופים
20	פרק 8 - ערבות המכרז
20	פרק 9 - בחירת הזוכה
25	נספח 1 - טופס לרישום מוקדם
26	נספח 2 - בוטל
27	נספח 3 - הצגת ניסיון המציע
31	נספח 4-א' - הצעת המחיר
36	נספח 4-ב' - ערבות בנקאית למכרז
37	נספח 4-ג' - תצהיר "עסק חי"
38	נספח 4-ד' - תצהיר על העדר עבירות
39	נספח 4-ה' - תצהיר על אי-תיאום
40	נספח 4-ו' - אישור על העסקת עובדים
43	נספח 5 - חוזה ניהול התחזוקה
105	נספח 5-א' לחוזה ניהול התחזוקה - תיאור הבניינים - יחס השטחים
107	נספח 5-ב' לחוזה ניהול התחזוקה - נוסח כתבי שמירת סודיות
109	נספח 5-ג' לחוזה ניהול התחזוקה - הצהרת עובד חברת הניהול ונותני השירותים על שמירת סודיות
110	נספח 5-ד' לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי מנהל בית לבניינים
112	נספח 5-ו' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהל הבית
113	נספח 5-ז' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהלנית
115	מכרז מספר תדמ-01-2015
115	נספח 5-ט' – לחוזה ניהול התחזוקה - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה
118	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	30/04/2015	פרסום המכרז
מאתר האינטרנט של החשב הכללי, כתובת: http://www.diur.mof.gov.il/AccountantGeneral/AccManage/	הורדה מהאינטרנט החל מיום 30/04/2015	קבלת מסמכי המכרז
אולם ליבנה, בניין ג'נרי, בנק ישראל 5, ירושלים.	4/5/2015 בשעה 12:00	סיור מציעים
פקס': 03-6489052 בדואר אלקטרוני לכתובת veltman@tachzukanit.co.il על המציע לוודא כי שאלותיו הגיעו כמפורט להלן.	12/5/2015 עד שעה 16:00	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	סיור מציעים נוסף
פקס': 03-6489052 בדואר אלקטרוני לכתובת veltman@tachzukanit.co.il	המועד שעליו יודיע המזמין	קבלת שאלות נוספות של המציעים אם יתקיים סיור נוסף
על המציע לשלש את הצעתו, במעטפה סגורה כמפורט במסמכי 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. <u>אין לשלוח את המעטפה בדואר.</u>	בימים א'-ה' בין השעות 09:00 עד 14:00 פרט לערבי חג החל מיום העבודה אחרי הפצת תשובות המזמין לשאלות המציעים.	מקום הגשת הצעות
	28/5/2015 שעה 13:00.	מועד אחרון להגשת הצעות
למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן	29 באוקטובר 2015	תוקף ערבות בגין הגשת הצעה

מקום/דרך ביצוע	מועד / מועד אחרון	עילות
למזמין זכות לדרוש הארכת התוקף כמפורט להלן	29 באוקטובר 2015	תוקף ההצעה

פרק 2 – הגדרות ופרשנות

2.1. הגדרות

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

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"אחראי תפעול"	נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות וגביה.
"הבניינים"	בנין ג'נרי 1, המשרדים בבנין מרכז האנרגיה, בניין חפציבה – משרדי הממשלה ובהמשך לרבות מבנים נוספים.
"בניין" או "מבנה"	מבנה הכלול בהגדרת "הבניינים".
"דיני העבודה"	חוקי העבודה המפורטים בנספח א' להוראות התכ"ס מספר 7.11.3 התקפות.
"ועדת המכרזים"	ועדת המכרזים האחראית על מכרז זה.
יחידה"	שטח בשימוש משרד בתוך בניין
"משתמש" או "דייר" או "משרד" או "משרדים"	משרד ממשלתי, יחידה ממשלתית, יחידת סמך או כל דייר אחר אשר הדיור הממשלתי העמיד לרשותו שטח בתוך בניין, והכל כפי שימסר ליזם מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
"הזוכה" או "חברת הניהול"	המציע אשר נבחר כזוכה במכרז זה.
"זכיין"	זכיין מסעדה, זכיין חניה וכל גורם אחר הנותן לדיירי הבניין שירותים שאינם כלולים בהגדרת "השירותים" שיינתנו ע"י חברת הניהול כגון שירותי מזון ומכונות שירות וזאת מתוך שטחים בבניין בתנאים שנקבעו בינו לבין מינהל הדיור או נציגות הדיירים כאשר הזכיין אינו אחראי לשלם לחברת הניהול עבור שירותי תחזוקה, ניקיון ואבטחה.
"חברת התחזוקה"	החברה שנבחרה ע"י חברת הניהול ליתן שירותי תחזוקה בהתאם למכרז זה בבניינים או חלקם.
"חווה" או "חווה ההתקשרות" או "חווה ניהול התחזוקה"	נספח 5 להלן – "חווה ניהול תחזוקה" על נספחיו שייחתם בנפרד בין חברת הניהול לבין משרד המאכלס יחידה מסויימת.
"החוק להגברת האכיפה"	חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 והתקנות לפיו, לרבות כל תיקון לחוק ולתקנות ולרבות כל תקנה שתפורסם מעת לעת.
"החשב הכללי"	החשב הכללי במשרד האוצר.

המונח

ההגדרה

מינהל הדיור הממשלתי - עורך המכרז בשם משרדי הממשלה הדרים בבניינים.

"המזמין"

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

"מינהל הדיור"
"מינהל הדיור הממשלתי"

מנהל אשר שירותיו יירכשו על-ידי המעסיק, והוא אחראי לניהול התקין של הבניינים או חלקו ולפיקוח על מתן שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול.

"מנהל הבית"

עוזר או עוזרת, אחד או יותר, למנהל הבית, כפי שיוחלט ע"י נציגות הדיירים.

"מנהלנית"

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

"המסעדות"

(1) חברת הניהול או חברה או גורם אחר שייבחר על ידי מינהל הדיור, מדי פעם, לצורך העסקת מנהל הבית, מנהלנים וקב"ט בבניין אחד או יותר. **אין במונח "מעסיק" כשלעצמו או בהגדרה זו כדי להשליך על טיב היחסים בין המעסיק לבין המועסקים על ידיו.**

"המעסיק"

(2) לגבי קב"ט הבניין ראה הגדרת "קב"ט הבניין להלן.

המפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של מסמכי החוזה לבנייה ולמחשובם בהשתתפות של משרד הבטחון, משרד הבינוי, משרד האוצר – החשב הכללי ומשרד התחבורה (האוגדן הכחול) ו/או המאגר המאוחד (מחירון, המפרט הטכני והתרחימים) בניהולו של מינהל הדיור הממשלתי.

"המפרט הכללי"

כל השטחים, המתקנים, המערכות והציוד המצויים ואשר יימצאו בתחום הבניינים והמיועדים ו/או ייועדו בעתיד לשימוש משותף על ידי דיירי בניין 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.

"מרכיבי הבניין המשותפים"

או

"הרכוש המשותף"

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 בטחוניות, החזיתות, דרכים ומדרכות, חדרי המדרגות, המעברים, המסדרונות, חדרי ישיבות, חדרי הדרכה, אולם כנסים, חדר תנועה/כושר, חדר דואר, שטחי הגינות, חדרי האשפה, חדרי מכוונות וחשמל, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, המעליות, הגנרטורים, מערכת מיזוג האויר המרכזית, מערכות הביוב, מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא, החשמל והתאורה בשטחים אלה, שלטים, תיבות דואר, מתקני שירותים, ממ"קים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של מי מדיירי הבניין), לוביים 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.

המונח

ההגדרה

מבנים שיתווספו לניהולה של חברת הניהול בהתאם להוראות המכרז כמפורט בסעיף 4.12 להלן והוראות חוזה ההתקשרות.

"מבנים נוספים", "מבנה נוסף" או "בניין נוסף"

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

"מציע"

כל הקבלנים ונותני השירותים לרבות קבלנים ממונים ונותן שירות מוגדר, אשר יבצעו את שירותי התחזוקה, הניקיון והאבטחה, כולם או חלקם, בהנחיות ובפיקוח חברת הניהול כמפורט להלן לרבות קבלן ממונה.

"נותני השירותים" או "קבלני המשנה"

כל נותן השירותים הנותן בבניינים שירות מוגדר אחד או יותר.

"נותני שירות מוגדר"

חברה שנבחרה ע"י משרד האוצר אשר תספק שירותי אבטחה ושמירה לבניינים. חברת האבטחה תהיה כפופה להנחיות המקצועיות של קב"ט הבניין.

"חברת האבטחה"

מנהל מינהל הדיור הממשלתי או מי שהוא ימנה כנציג, מעת לעת.

"נציג מינהל הדיור"

נציגי הדיירים ביחד בכל בניין בנפרד.

"נציגות הדיירים"

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

"יו"ר נציגות הדיירים"

קצין הבטחון (אחד או יותר) המנהל את שירותי האבטחה על-פי הנחיותיו ובתנאים שיקבעו על ידי הקב"ט הממשלתי. קב"ט הבניין ייבחר על ידי ויועסק ע"י גורם אחר שיעסיק אותו כמפורט להלן בחוזה ההתקשרות וחברת הניהול תשלם את עלות העסקתו לגורם המעסיק אותו.

"קב"ט הבניין"

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

"הקב"ט הממשלתי"

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

"קבלן ממונה"

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 החשב הכללי"

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%.

"ריבית פיגורים"

המונח

"השירותים" או "שירותי התחזוקה"

"שירות מוגדר"

"שעות הפעלה רגילות"

"שעות הפעלה חריגות"

"מסמכי המכרז"

"חוק עסקאות גופים ציבוריים"

"התכ"ס"

"תצהיר"

"תקנות חובת המכרזים"

"טבלת ריכוז המועדים"

ההגדרה

השירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול המפורטים בנספח 5 ט' לחוזה ההתקשרות וכן שירותי ניקיון והדברה ומכלול פעולות התחזוקה והאחזקה הדרושים על מנת לאפשר שימוש נאות בכל אחד מהמבנים והיחידות ועל מנת לשמור עליהם במצב הולם, תקין וראוי לשימוש ע"י משרדי הממשלה ומבקריהם, והכול ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.

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 מכרז זו על כל נספחיה וכן פרוטוקול סיור המציעים, 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.

תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

טבלת ריכוז המועדים – פרק 1 לעיל.

בכפוף לאמור לעיל, סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 יחול על מכרז 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)

3.1. המזמין וועדת המכרזים, מזמינים בזאת הצעות להתקשר בהסכמים לפיהם יעניק הזוכה במכרז שירותי ניהול לבניין ג'נרי 1, למשרדים בבניין מרכז האנרגיה, לבנין חפציבה – משרדי הממשלה (להלן: "הבניינים") וכן במבנים נוספים שיתווספו בהתאם להוראות מכרז זה וכמפורט בסעיף 4.12 להלן והכל כמפורט להלן.

3.2. הזוכה יגיש חשבונותיו בגין השירותים הניתנים על ידו ובאמצעותו לכל דייר בנפרד ובמבנים הנוספים – אם יהיו.

3.3. מודגש בזה כי חברת הניהול לא תהיה רשאית לבצע את השירותים או חלקם ע"י חברת תחזוקה או גורם אחר הקשורים אליה באופן ישיר או באופן עקיף.

3.4. חברת הניהול תידרש להפעיל ישירות קבלנים ממונים לביצוע השירותים בבניינים.

3.5. ככל שיידרש לחברת הניהול סיוע מחברת התחזוקה או נותן שירותים אחר לצורך ביצוע או סיוע בביצוע משימות 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 חברת הניהול ותסייע בביצועם (למעט ערך 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.

3.6. 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 למכרז 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 תשחרר 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.

3.7. לידיעת המציעים - ניצול תקציב השירותים בשנת 2013 היה – 8,049,140 ₪ לא כולל מע"מ.

3.8. למידע בלבד - דמי הניהול הקבועים השנתיים של חברת הניהול (לשנת 2014) היו - כ - 540,000 ₪ לא כולל מע"מ.

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 הבניינים בהם יינתנו השירותים ולקבלת הסברים כלליים, יתקיים סיוור מציעים פוטנציאליים בבניין ג'נרי ובבניינים האחרים במועד ובמיקום המפורטים בטבלת ריכוז המועדים. **ההשתתפות בסיוור המציעים הינה חובה.** מציע שלא ישתתף בסיוור המציעים 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 בבניינים לצורך לימוד מעמיק יותר של מצב המבנים והמערכות. סיוור נוסף זה ייקבע, אם ייקבע, לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז ובמידת הצורך ייקבעו מועדים חדשים לשלבים הבאים

של הליכי המכרז המפורטים בטבלת ריכוז מועדים. הודעות על שינויים אלה, אם יהיו, יישלחו לנציג המציע בהתאם לסעיף 4.4.2 להלן. **השתתפות בסיור הנוסף אינה חובה אולם אם הסיור יתקיים יירשם פרוטוקול של הסיור שיופץ לנציג של כל המציעים שהשתתפו בסיור הראשון ועל כל מציע לצרף העתק גם של פרוטוקול זה להצעתו במכרז.**

4.4 רישום 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 שישלחו 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 שלוחה 1.

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 בדוא"ל לנציג המציע. המציע יהיה חייב לענות בפקס ולאשר בחתימתו כי קיבל את התשובות וכמו כן לוודא כי הפקס התקבל ע"י המזמין – פניות לקבלת אישור קבלת הפקס יש לפנות לסילבי במס' טלפון 03-6489051 שלוחה 1.

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 מסמכי המכרז, כאשר על כל דף מופיעה חותמת המציע ובנוסף חתימה מלאה של מורשי החתימה מטעמו בסוף חוזה הניהול (**בצבע כחול**) ובכל מקום אחר בו נדרשת החתימה במפורש (**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 ימציא המציע העתק נוסף של כל החומר והמסמכים סרוק ונאמן למקור לאחר החתימה ע"ג עמודי ההצעה. ההעתק הסרוק יהיה ע"ג CD, DVD או DOK. **יש להקפיד לא לכלול הצעת המחיר או פרטיה בעותק הסרוק**!! העתק הסרוק יכלול גם את העתק כתב הערבות. על אף האמור לעיל, האמור בהעתק המקור לבד יחייב את הצדדים.
- 4.6.1.3 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 מסמכי 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, לפי העניין, ובתוספת חותמת והכל כמפורט לפי אישור על כך של עו"ד כאמור בסעיף 7.4 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 המקור וההעתק הסרוק של מסמכי 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" ושם המציע בלבד (להלן - "מעטפת המחיר"). 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 ולא לפני הפצת תשובות המזמין לשאלות המציעים.
- 4.7.2 מעטפה שלא שולשה 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 הועדה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

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

4.11 תקופת חוזי ההתקשרות
4.11.1 תקופת החוזים שייחתמו בין הזוכה לבין כל אחד מהדיירים הינה לחמש שנים (בכפוף לאישור תקציבי שנתי) או עד מועד כניסתה לפעולה של חברת ניהול מטעם הזכייין בפרויקט ההקמה של מבנה ג'נרי 2 (אשר תנהל גם בניין ג'נרי 1 ואת המשרדים במרכז האנרגיה), המוקדם בין מועדים אלה. בשלב זה המועד המשוער של כניסת חברת נתון לפעילות כאמור הינו החל מינואר 2018.
4.11.2 מועד תחילת התקופה של 5 שנים הנ"ל ייקבע ע"י מנהל מינהל הדיור הממשלתי.

4.12 הוספת מבנים נוספים לבניינים 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 כ 40,000 מ"ר, קרי עד כ- 20,000 מ"ר נוספים. הוספת בניין נוסף לבניינים תעשה בהודעה של לפחות שלושה חודשים מראש.
4.12.2 ההודעה תינתן על ידי מנהל הדיור הממשלתי בכתב. הצדדים יחתמו על חוזה התקשרות (בנוסח שלהלן) או נספח לחוזה קיים, לפי העניין, 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 לחשב משרד הכלכלה את ערבות

הביצוע לגבי כל בניין נוסף בסך **30,000 ש"ח** וכן כל אישור/פוליסת ביטוח הנדרש לפי חוזה ההתקשרות – נספח 5 להלן, ובנוסף כל מסמך אחר הנדרש להתקשרות הנוספת כמפורט במכרז רזה והחוזה/הנספח שייחתם ועל פי הוראות התכ"ם ועל פי דין.

4.12.3 תקופת ההתקשרות לגבי מבנה נוסף הינה החל ממועד ההתקשרות עד תום התקופה של 5 השנים הנ"ל ואולם אם המבנה הנוסף כלול במסגרת מכרז ג'נרי 2 האמור, אזי מועד תום ההתקשרות הינו כאמור בסעיף 4.11.1 לעיל.

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

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

לדוגמה: שטח המבנים הקיימים 40,000 מ"ר והתמורה השנתית בגין ניהולם 600,000 ₪, שטח המבנים הנוספים 10,000 מ"ר. התמורה הנוספת בגינם תהיה 40,000 / 10,000 * 0.5 = 75,000 ₪ לשנה.

4.12.6 למזמין זכות להודיע לחברת הניהול בהודעה בכתב של לפחות חודשיים על גריעת בניין אחד או יותר כך שחברת הניהול תפסיק לספק שירותי הניהול לגבי הבניין או הבניינים שנגרעו וחוזה ההתקשרות יפסיק לחול לגביהם פרט לעניין הוראות החוזה בנוגע להעברת הטיפול לגורם החדש שיתן את השירותים. במקרה של גריעת בניין כאמור, יחול בהתאמה האמור לעיל בסעיף 4.12.5, לצורך הפחתת דמי הניהול.

4.13 ביטוחים

4.13.1 על הזוכה, כתנאי מוקדם לזכייתו במכרז, לבצע את כל הביטוחים הנדרשים וכמפורט בחוזה ניהול התחזוקה ולהמציא את העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים עד למועד חתימת החוזה, למינהל הדיור הממשלתי וכמפורט בחוזה ניהול התחזוקה.

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 שליט 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 כדין) העונים על כל התנאים המצטברים שלהלן :

- 5.1 המציע העניק שירותי ניהול לתפעול ולתחזוקה, מהסוג הנדרש במכרז זה :
 - 5.1.1 במשך כל אחת מהשנים 2010, 2011, 2012, 2013 ו-2014 בחמישה (5) בניינים, אשר השימוש העיקרי בהם הינו למשרדים, בשטח מינימלי של 8,000 מ"ר כל בניין בנפרד (לא כולל חניונים) או לחילופין בניין אחד ששטחו לפחות 20,000 מ"ר ועוד חמישה (5) בניינים ששטח כל אחד מהם בנפרד הינו לפחות 5,000 מ"ר וכאשר השימוש העיקרי של כל בניין הינו למשרדים במשך כל אחת מהשנים 2010, 2011, 2012, 2013 ו-2014, וכן ;
 - 5.1.2 כאשר סך הכול שטח הבניינים אותם הוא ניהל עולה על 200,000 מ"ר (ללא חניונים), במשך כל אחת מהשנים 2010, 2011, 2012, 2013 ו-2014.
- 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, בשני (2) בניינים, אשר השימוש העיקרי בהם הינו למשרדים כאשר כל בניין אוכלס על-ידי שלושה (3) משתמשים שונים (המציע מגיש לכל משתמש חשבון הוצאות בנפרד), לפחות, וזאת במשך כל אחת מהשנים 2010, 2011, 2012, 2013 ו-2014.
- 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 של 500 ₪ כמפורט בסעיף 4.2 לעיל .
- 5.8 השתתפות בסיור המציעים כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.
- 5.9 הפקדת ערבות המכרז כאמור בפרק 8 להלן.

- 5.10 "עסק חי" – על המציע לצרף חוות דעת חתומה על ידי רואי החשבון המבקרים את המציע כמפורט בנספח 4-ג' – "תצהיר עסק חי" להלן. מובהר כי לא תתאפשר השתתפות במכרז למציע אשר לגביו חלה אזהרה כאמור בחוות הדעת.
- 5.11 אם המציע הינו שותפות רשומה, יצורף מכתב מרו"ח המאשר שאילו המציע היה חברה, לא הייתה רשומה אזהרה כאמור.
- 5.12 הצגת נסח חברה/שותפות עדכני מרשות 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"ס: "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.12.9.
- 5.14 קיומם של כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, לרבות האישורים הבאים:
- 5.14.1 תצהיר בדבר העדר הרשעות בעברות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987 בנוסח המופיע בנספח 4-ד' – "תצהיר העדר עבירות" להלן.
- 5.14.2 אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף. ניתן להוציא אישורים תקפים באופן ממוחשב מאתר האינטרנט של רשות המיסים או באופן מקוון באמצעות מערכות המידע של רשות המיסים לגבי ספקים המחויבים למערכות אלה.
- 5.15 הצגת תצהיר 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 הפעילויות או בחוזה ניהול התחזוקה אולם תינתן לנושא שבסתירה הפרשנות המיטיבה עם עורך המכרז.

- 6.1 חברת הניהול תעניק את מלוא שירותי הניהול כמפורט בחוזה ניהול התחזוקה על נספחיו. למזמין זכות ברירה לדרוש מחברת הניהול לנהל את התחזוקה במבנים נוספים ובלבד ששטחם לא יעלה על 50% מהשטח הכולל כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.
- 6.2 חברת הניהול תציב בבניינים צוות ניהולי (להלן הצוות) כדלקמן:
- 6.2.1 מנהל בית שינהל את כל הבניינים;

- 6.2.2. קב"ט הבניין שינהל את האבטחה בכל הבניינים (יקבע על ידי קב"ט האוצר);
- 6.2.3. מנהלנית.
- 6.3. חברת הניהול תנהל ותפקח על שירותי האחזקה, הניקיון, הגינון ואספקת האנרגיה ולפי הנחיה של קב"ט הממשלה חברת הניהול תפעיל גם את קבלן האבטחה.
- 6.4. בהזמנת שירותי שמירה ואבטחה ושירותי ניקיון (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 כאילו שהיא פועלת כמשרד ממשלתי, בשינויים המחוייבים.
- 6.5. בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיהם והנחיותיהם של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור הממשלתי.
- 6.6. לצורך ביצועם של שירותי התחזוקה לגבי הבניינים וכמו כן לגבי הרחבת השירותים למבנים נוספים, בהתאמה, תתקשר חברת הניהול ובכפוף לאמור בסעיף 6.12 להלן, בתנאים הקיימים כיום ובשינויים הנדרשים בהתאם לסעיף 6.12 להלן וסעיף 3.1 לחוזה ההתקשרות, עם נותני השירותים הקיימים ואשר אושרו בעבר על ידי המזמין ונציגות הדיירים, ותהא אחראית כלפי המזמין, נציגות הדיירים, מינהל הדיור הממשלתי ודיירי הבניינים (ובעתיד אם יוזמנו שירותי הניהול, כלפי הדיירים ונציגות דיירי המבנים הנוספים) לכל מעשה ו/או מחדל של נותני השירותים. מובהר כי חברת הניהול אינה אחראית לנזקים שיגרמו ע"י הממשלה ו/או מי מטעם.
- על אף האמור לעיל, על חברת הניהול יהיה לדאוג כי פוליסות הביטוח של נותני השירותים יהיו בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 14 לחוזה ניהול התחזוקה.
- 6.7. לחברת הניהול תשולם תמורה קבועה על פי הצעתה. חברת הניהול לא תהיה רשאית לגבות מנותני השירותים כל עמלה או תקורה 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.
- 6.8. חברת הניהול לא תיתן שום שירות תחזוקה או אבטחה לדיירים בין במישרין ובין בעקיפין אלא השירות ינתן ע"י נותני השירותים לרבות קבלנים ממונים.
- 6.9. כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים בעתיד תותנה בקבלת אישור של הדיור הממשלתי ושל נציגות הדיירים.
- 6.10. חברת הניהול תקיים את מלוא התחייבויותיה ותהא אחראית לכך כי כל פעולותיה והפעולות של עובדיה ושל נותני השירותים הפועלים מטעמה ובאמצעותה יבוצעו על פי ובהתאם להוראות כל דין לרבות החוק להגברת האכיפה.
- 6.11. לא ייכנס לבניינים ולא ישתתף במתן שירותי הניהול ואספקת שירותי התחזוקה עובד של חברת הניהול או נותני השירותים או מי מטעם, שלא קיבל את אישורו מראש של קב"ט הבניין.
- 6.12. חברת הניהול תשלם לנותני השירותים את תמורת עבודתם בגין אספקת השירותים לבניינים. 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 האחזקה, הניקיון, האבטחה והשמירה, ולוודא כי התשלומים לעובדים הנותנים את השירותים המוגדרים הינם בהתאם לחוק לרבות הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה החלים על מדינת ישראל ונותני שירותים מוגדרים (כהגדרתם בסעיף 1 לעיל) 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.

6.13. בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי ניהול בשיעור הנקוב בהצעת המחיר שלה בסעיף 20 לנספח 4-א' – "הצעת המחיר". החל במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 10.2 לחוזה ניהול התחזוקה, ישלם כל משרד לחברת הניהול עבור השירותים את החלק היחסי של המשרד ב"דמי תפעול התחזוקה" כהגדרתם בחוזה ההתקשרות.

6.14. עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית במהלך תוקפו של החוזה, תמסור חברת הניהול למשרדים תקציב אשר ישקף את הערכתה ל"דמי תפעול התחזוקה" בשנה הקלנדרית הבאה.

6.15. טיפול במערכות

6.15.1. תשומת לב המציעים כי על חברת הניהול להיות אחראית, בעצמה ובאמצעות חברת התחזוקה המועסקת באמצעותה, לשמר את המערכות בבניינים 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 המציעים בבניינים ועליו יהיה להחזיר את הבניינים והמערכות במצב תקין, כמפורט להלן, בתום תקופת החוזה או קודם לכן בסיום החוזה במקרה של ביטולו. לעניין התמורה בגין בניין נוסף, ראה סעיף 4.12 לעיל.

6.15.2. 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 אחרי תיקונה או החלפתה או לחלופין רשאית נציגות הדיירים להחליט שהמערכת תישאר מושבתת ולא תקבל טיפול אחזקה.

6.15.3. 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 הבניינים או חלקו אחרי תום ההתקשרות עם חברת התחזוקה.

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

6.16. 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. המשרד והמזמין רשאים בכל עת לקבל מחברת הניהול כל מידע שהוא בקשר עם החשבון לרבות קבלת דפי המידע מהבנק.

6.17. נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים, כמפורט בסעיף 6 לחוזה ניהול התחזוקה, ישולמו לידיה כל ההוצאות הנוספות אשר בהן נשאה בגין ביצוע השירותים המיוחדים כאמור, אולם לא תשולם לה כל תוספת לדמי הניהול כהגדרתם במסמכי המכרז ולא תשולם תקורה או עמלה כלשהן לחברת הניהול למעט תקורה מוסכמת לחברת התחזוקה לצורך פיקוח והכוונה של ביצוע השירותים הנוספים, ככל שהשתתפותה תאושר על ידי מנהל הבית, בסך 5% כאמור בסעיף 6.2 בנספח מס' 5 - החוזה.

6.18. מובא לידיעת המציעים כי החניון והמסעדות מופעלים על ידי זכיינים. הזכיינים יהיו חייבים לבצע את שירותי התחזוקה לציוד 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.

פרק 7 – צירופים

כל מציע יצרף להצעתו את המסמכים והמידע כמפורט להלן. המציע יאגד את החומר המוגש **בחוברת נפרדת** כאשר החומר תואם את נוסח הנספחים ומסודר על פי סדר הסעיפים המפורט במסמך זה ובנספחיו :

- 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 המובא בנספח 3.
- 7.1.2 לעניין סעיף 5.4 על המציע להמציא הצהרה ואישור רו"ח בנוסח המופיע בנספח 4-ו' – "אישור על העסקת עובדים".
- 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/ם להצעתו (ראה סעיף 4.5 לעיל).
- 7.3 על המציע לחתום על העתק פרוטוקול סיור המציעים ועל פרוטוקול סיור מציעים נוסף, אם יהיה, ולצרף אותו/אותם להצעתו.
- 7.4 על המציע לצרף 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.
- 7.6 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 הבניינים ;
- 7.6.2 מבנה ארגוני ומערכות תמך במשרד הראשי של חברת הניהול ומערכת קשרי הגומלין בין המשרד הראשי לצוות שיועסק בבניינים ;
- 7.6.3 נהלי עבודה עם המזמין, נציגות הדיירים ודיירי הבניינים (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 ואו נציגות הדיירים להחליף את נותני השירות, תחויב חברת הניהול לחתום עימם ועם דיירי הבניינים על חוזים בנוסח החוזים הקיימים כיום (חוזים לדוגמה יוצגו לעיון המציעים בכנס) (אולם כמפורט בתנאי המכרז וחווה ההתקשרות יש להתאים את החוזים לדרישות הביטוח והאמור בסעיף 3.1 לחווה ההתקשרות) ;
- 7.6.5 מערכות ניהול ושליטה בבניינים ;
- 7.6.6 מערך ניהול הספרים והדיווח לדיירי הבניינים, 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.
- 7.7 ההעתק הסרוק של מסמכי המכרז כמפורט בסעיף 4.6.1.2 לעיל.

לא צירף המציע את כל המסמכים והמידע המפורטים לעיל או שפיזר אותם בין המסמכים ולא הגישם כשהם מאוגדים בחוברת נפרדת ומסודרים על פי סדר הסעיפים שבמסמך זה, 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 ובלתי מותנית, של בנק או של חברת ביטוח המופיעה ברשימת המורשים של החשב הכללי למתן ערבויות.
- 8.3 היה שיוחלט 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.
- 8.5 ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- 8.5.1 הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
- 8.5.2 הוא מסר לוועדת המכרזים ו/או למינהל הדיור מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
- 8.5.3 הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
- 8.5.4 אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

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%.

פ 9.3

ר
מ
ט
ר
י
ם

ל
ק
ב
י
ע
ת

סה"כ משקל	ניקוד מירבי	הנושא
50%	20	נסיון מקצועי: היקף עבודות דומות, שביעות רצון לקוחות קיימים (יבדק טלפונית אצל 4 לקוחות על פי בחירת המזמין)
15%	6	מתודולוגית עבודה, גישה מקצועית, כלים, מערכות ואמצעים לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול עפ"י מסמכי המכרז
15%	6	איכות הצוות המרכזי של המציע (מנהל טכני, מנהל תפעול וכיו"ב)
20%	8	התרשמות בראיון
100%	40	סה"כ

הניקוד האיכותי הינם :

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:

9.4.1.1. 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 הוועדה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- 9.4.1.3. רק הצעות שלא נפסלו בשלב זה - תעבורנה לשלב ב'.

9.4.2. שלב ב' - ניקוד איכות ההצעות

- 9.4.2.1. בשלב ב' ינוקדו ההצעות שעברו לשלב זה בהתאם לקריטריונים המפורטים בסעיף 9.3 לעיל. מציע שיקבל ציון של 26 נקודות ויותר מתוך 32 נקודות (לפני הראיון) יעבור לשלב הבא. הצעה של מציע אשר ציון הצעתו בשלב זה תהיה פחות מ- 26 נקודות תידחה בשלב זה והיא לא תעלה לשלב הבא בכפוף לאמור להלן.

9.4.3. שלב ג' הראיון:

- 9.4.3.1. כל מציע שהצעתו עברה את שלב ב' בהצלחה יוזמן להופיע בפני ועדת המכרזים או ועדת משנה מטעמה כדי להציג את הנושאים שתקבע הוועדה בעת הזימון. ייתכן שבנוסף לחברי ועדת המכרזים או ועדת המשנה, ישתתפו בראיונות יועצי הוועדה ומשקיפים נוספים שיוזמנו על ידי הוועדה או ועדת המשנה, לפי העניין.

- 9.4.3.2. ועדת המכרזים או ועדת המשנה תיתן ציון לכל מציע של עד 20% מתוך סך ניקוד האיכות (ראה סעיפים 9.2 ו-9.3 לעיל) מהתרשמותה מהראיון. 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.

9.4.4. עריכת בדיקות ע"י הוועדה וקבלת מידע

- 9.4.4.1. ועדת המכרזים (או ועדת המשנה, לפי העניין) תהיה רשאית, באמצעות חברי הוועדות לבקר באיזה מהבניינים שמנה המציע בהצעתו כמפורט בפרקים 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.

- 9.4.4.2. 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.

- 9.4.4.3. 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.

9.4.5. סמכות הועדה באם 2 הצעות לפחות לא עוברות רף הציון

9.4.5.1. באם 2 הצעות לפחות לא יקבלו ציון של 26 נקודות או יותר (לפני הראיון), רשאית ועדת המכרזים להחליט להעלות לשלב הבא עד שתי הצעות עם הציונים הגבוהים ביותר גם אם הציון נמוך מ-26 כך שיעלו לשלב הבא 2 הצעות או לחלופין רשאית ועדת המכרזים לבטל את המכרז ולא להעלות הצעות כלשהן לשלב ג'.

9.4.6. שלב ד': בדיקה מול האומדן, הכנת רשימה מדורגת וקביעת הזוכה

9.4.6.1. 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.

9.4.6.2. 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.

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

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

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

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

9.4.6.5. 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.

9.4.6.6. מקום ששתי הצעות או יותר זכו בציון זהה, יהיה היתרון לעסק שבשליטת אישה כאמור בסעיף 4.14 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 ו**חתימת החוזה** הינו כי הזוכה ימציא עד אותו מועד את ערבות הביצוע בנוסח נספח 5 י' לחוזה ניהול התחזוקה וכאמור בסעיף 23 לחוזה ניהול התחזוקה והעתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים כמפורט בחוזה ניהול התחזוקה וכל מסמך ו/או אישור נוסף הנדרש בהתאם למכרז זה וחוזה ניהול התחזוקה והוראות התכ"ס. יובהר כי המזמין לא יחתום על חוזי 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-01-2015

נספח 1 - טופס לרישום מוקדם

ראה סעיף 4.4 למסמכי המכרז

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

מכרז מספר תדמ-01-2015

נספח 2 - בוטל

**מכרז מספר תדמ-2015-01
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 2010 - 2014. במידה ומדובר במבנים שונים בשנים שונות, יפרט המציע את מצבת הבניינים הנדרשת לכל שנה בנפרד. הפירוט להלן הינו תמצית תנאי הסף ועל המציעים לעיין בתנאי הסף לצורך מילוי הטפסים הבאים.

רשימת המבנים:

חלופה א'

5 מבנים שהשימוש העיקרי הינו משרדים של לפחות 8,000 מ"ר כ"א ואשר בניהולו במהלך כל אחת מהשנים 2010-2014 ובמועד 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 אחד שהשימוש העיקרי הינו למשרדים של לפחות 20,000 מ"ר ואשר נמצאים בניהולו במהלך כל אחת מהשנים 2010-2014 ובמועד 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

וכן

5 מבנים שהשימוש העיקרי הינו למשרדים של לפחות 5,000 מ"ר כ"א – ואשר נמצאים בניהולו במהלך כל אחת

מהשנים 2010-2014 ובמועד הגשת ההצעה - סעיף 5.1.1

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

מבנים שסה"כ שטחם אותם הוא ניהל במהלך השנים 2010-2014 הינו לפחות 200,000 מ"ר (ללא חניונים) ואשר

אותם הוא ניהל במהלך השנים 2010-2014 – סעיף 5.1.2

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

מרכז מספר תדמ-01-2015, חברת ניהול בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה
עמוד - 28 - מתוך 118 עמודים

חתימה _____ חותמת _____

להלן רשימה של שני מבנים שהשימוש העיקרי הינו למשרדים שאוכלסו (כל אחד בנפרד) על-ידי לפחות שלושה (3) דיירים שונים (המציע מגיש לכל משתמש חשבון הוצאות בנפרד) וזאת במשך כל אחת מהשנים 2010, 2011, 2012, 2013 ו-2014 – סעיף 5.3 :

רשימת שלושת הדיירים, בכל אחד משלושת המבנים (בהם מוגש חשבון לכל דייר בנפרד) – 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 2015

חתימת בעל התפקיד

* - יש לספק טפסים ממולאים כנדרש לגבי כל אחד משלושה בניינים בנפרד לצורך תנאי הסף ועוד אחד (ס"כ 4) לצורך ניקוד (ראה סעיף 10.1.3 של פרק 10 למכרז)
** - ממלא טופס זה יהיה 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-2015-01

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 במסמכי המכרז ובין שאינם כלולים בה, אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ואני מגיש בזאת הצעה בשם המציע להתקשר עם דיירי הבניינים, 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 לבניינים, 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 החלוקה בין הבניינים, את החלוקה בין הדיירים, את ההוצאות המשותפות, ראו 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 לרבות מנהל הבית והמנהלנית והחברה המעסיקה את קב"ט הבניין והמציע מוותר בזה על כל טענת אי התאמה ביחס לבניינים, למערכות, לסביבתם ולמערכות החיוב, הגביה והתשלומים.
4. נציגי המציע בדקו, לפני הגשת הצעה זו, את הנתונים המתייחסים לבניינים, את היקפם של שירותי הניהול ושירותי התחזוקה הניתנים כיום, את התאמתם לדרישות ולצרכים ואת האמצעים הדרושים לביצועם, בחנו את התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, לרבות אחריות הכוללת והבלעדית לביצועם של מלוא שירותי התחזוקה, כמפורט במסמכי מכרז זה וכמפורט במפרטי הביצוע הקיימים והמופעלים כיום של שירותי התחזוקה והאבטחה, את הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות וכל גורם אחר שאישורו ו/או תיאום עימו נדרש לצורך קיום התחייבויותי על פי מסמכי המכרז ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעת המציע ו/או התחייבויותיו, ואין ולא תהיינה למציע כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות בעניין, והמציע מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כאמור.
5. המציע עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעה זו עונה על כל הדרישות במסמכי המכרז. המציע מקבל על עצמו לקיים אחר כל "התחייבויות חברת הניהול" בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
6. הצעה זו מוגשת, ללא כל קשר או תאום עם משתתפים אחרים בהגשת הצעות למכרז זה.
7. המציע מסכים 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 הבניינים, בכל עת, יתוחזק ברמה גבוהה ביותר.

10. (1) ידוע למציע כי במידה והצעתו תזכה, פרט לשירותים שעליו ליתן במסגרת המכרז, הוא לא יהיה רשאי לספק לבניינים 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, יהיה עליו להפסיק את מתן השירותים תוך 90 יום ממועד ההודעה על הזכייה ובכל מקרה לפני שהוא יקבל לידי את ניהול הבניינים בעקבות הזכייה במכרז זה.

(3) ידוע למציע כי יהיה עליו לחתום על חוזים ולהמשיך ולהעסיק את חברות ו/או נותני הניקיון, וכל חברה אחרת המספקת כיום שירותים לבניינים 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 בבניינים.

(5) ידוע למציע כי עליו להעסיק את הנהלת הבית הקיימת ובין היתר את מנהל הבית, את המנהלנית ואת הקב"ט (ככל שידרש לכך על ידי קב"ט האוצר לרבות באמצעות חברה אחרת) כמפורט במסמכי המכרז וחווה ההתקשרות וכי למרות שהוא יהיה המעסיק ומשלם השכר לעובדי מנהלה אלו, יהיו עובדים אלו ממונים על פעילותו ולא יהיה באפשרותו לפגוע בהמשכיות עבודתם או בתנאי שכרם.

(6) ידוע למציע את ההסדרים לגבי מערך האבטחה והשמירה כמפורט בחווה ההתקשרות.

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 חוזה 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 הדיור, 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, והתחייבויות האחרות המוטלות על המציע על פי כל מסמכי המכרז.

13. המציע מאשר כי בקביעת דמי הניהול, כמפורט בסעיף 16 שלהלן, נלקחו בחשבון כל ההוצאות, בין הכלליות, בין המיוחדות, בין הישירות ובין העקיפות ובין כל הוצאה אחרת, מכל מין וסוג הכרוכות בביצוע שירותי הניהול וביצוע כל התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, למעט "עלות השירותים" כהגדרתן בסעיף 5.5 לחוזה ניהול התחזוקה – נספח 5 להלן, 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 עלות השירותים מהמשרדים, כל אחד בנפרד, תהיה של חברת ניהול התחזוקה וכי חברת ניהול התחזוקה לא תהיה רשאית לעכב את התשלומים לנותני השירותים הפועלים בבניינים בתנאים קבועים לרבות עקב עיכובים בתשלומים על ידי המשרדים והצורך במימון ביניים בכל סכום שידרש והמציע לקח מצב כזה בחשבון בחישוב הצעתו זו.

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

דמי ניהול חודשיים קבועים עבור בניין ג'נרי 1, המשרדים בבניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה, בירושלים בסך

ש"ח (ובמילים) _____ ש"ח).

(סכום זה ישולם לחברת ניהול התחזוקה על ידי כל משרד בנפרד בהתאם לחלקו כמפורט במסמכי המכרז וחווה ההתקשרות).

סכום דמי הניהול הנקוב בסעיף זה לעיל אינו כולל מע"מ אשר ישולם לידי חברת הניהול כנגד חשבונית מס כדין שהיא תמציא לחשב של כל משרד בנפרד, על פי הוראות מסמכי המכרז וחווה ניהול התחזוקה.

דמי הניהול ישולמו לידי המציע על ידי המשרדים, בתשלומים תלת חודשיים, וזאת יחד עם תשלום "ההוצאות השוטפות של הבניין", כהגדרתן במסמכי המכרז, וכמפורט בחווה ניהול התחזוקה.

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

16. בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן וביתר מסמכי המכרז, המציע מתחייב כדלקמן:

(1) לקיים, במלואם, את כל שירותי הניהול, כהגדרתם במסמכי המכרז ובחווה ניהול התחזוקה ובמשך כל תקופת ההתקשרות.

(2) להיות אחראי באופן בלעדי ומוחלט לכך שהבניינים, על כל מרכיביהם, יהיו מוחזקים 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 הבניינים והמנהלנית 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 לפיהם.
- (7) למלא את כל יתר התחייבויותיה של חברת הניהול על פי מסמכי המכרז וחוזה ניהול התחזוקה.
17. הנני ממציא במצורף את כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.
18. ידוע למציע כי המזמין שומר לעצמו את הזכות לדחות את כל ההצעות על פי מכרז זה.
19. אני מצהיר בשם המציע כי למציע אין כל הסתייגויות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתו זו או במסמכי המכרז.
20. אם הצעתו תתקבל המציע מתחייב בזה להופיע באמצעות נציגיו 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.
21. תוקפה של הצעה זו על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, הוא לכל המוקדם עד המועד המפורט בתנאי המכרז.
22. ידוע לנו שאם הצעתנו תתקבל יהיה עלינו לפעול בהתאם להנחיות למשרדים בהוראות תכ"ם מספר 7.11.3 בתור מזמין שירותים.

_____	_____	_____	תאריך
_____	_____	_____	שם המציע:
_____	_____	_____	מספר חברה / ת.ז.:
_____	_____	_____	כתובת:
_____	_____	_____	מיקוד:
_____	_____	_____	טלפון:
_____	_____	_____	פקס:
_____ נציגנו המוסמך לצורך דיון / פניה בעניין המכרז הזה הינו			

מסמך זה, לאחר מילוי ע"י המציע, יוכנס לתוך מעטפת הצעת המחיר בלבד (ראה סעיף 4.6.6.1 לעיל) ויש לדאוג שפרטי הצעת המחיר לא יופיעו באף מקום אחר.

מכרז מספר תדמ-01-2015, חברת ניהול בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה
עמוד - 35 - מתוך 118 עמודים

חותמת

חתימה

מכרז מספר תדמ-01-2015

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-01-2015 לבחירת חברה לניהול ותפעול בניין ג'נרי 1, משרדים בבניין מרכז האנרגיה במתחם קרית בגן גוריון בירושלים ובניין חפציבה – משרדי הממשלה.

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 30 בספטמבר 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-01-2015

נספח 4-ג' - תצהיר "עסק חי"

תאריך: _____

לכבוד
החשב הכללי – משרד האוצר
א.ג.נ.,

הנדון: בעניין מכרז מספר-תדמ-01-2015 חברת ניהול בניין ג'נרי 1, המשרדים בבניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה (להלן "המכרז") דיווח רואה חשבון

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

לחילופין:

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

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

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

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

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

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

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

מכרז מספר תדמ-2015-01

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 תדמ-2015-01 לבחירת חברת ניהול לבניין ג'נרי 1, המשרדים בבניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה. 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 תדמ-2015-01 לבחירת חברת ניהול לבניין ג'נרי 1, המשרדים בבניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

שם

תאריך

חתימה וחותמת

מכרז מספר תדמ-2015-01

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/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך	חותמת ומספר רישיון עורך דין	חתימת עורך הדין

**מכרז מספר תדמ-2015-01
נספח 4-ו' - אישור על העסקת עובדים**

תאריך: _____

לכבוד

(שם המציע) _____

הנדון: המציע מעסיק, באופן קבוע, לפחות שישה (6) עובדים בתחום הניהול של מבנים.

א. הצהרת המציע

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

1. אני מוסמך לחתום על הצהרה זו 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: 2015/ __/ __ שם מלא: _____ תפקיד: _____ חתימה: _____

ב. אישור רו"ח

לכבוד [שם המציע]

אנו משרד רו"ח _____, רואי החשבון המבקר של חברתכם (החברה המגישה הצעה למכרז מספר תדמ-01-2015 לבחירת חברת ניהול לבניין ג'נרי 1, המשרדים בבניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה), 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-01-2015 של חברתכם _____ [שם המציע] 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 במידע שבהצהרה. ביקורת כוללת גם הערכת נאותות ההצגה בהצהרה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו (2). לדעתנו, ההצהרה בדבר העסקת עובדים קבועים בתחום ניהול מבנים משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה.

בכבוד רב,

רואי חשבון

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

הערות:

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

מכרז מספר תדמ-01-2015

נספח 4-ז' - בוטל

נספח 5 - חוזה ניהול התחזוקה

אשר ייחתם בין הזוכה לבין כל משרד המאכלס את הבניינים

חוזה ניהול תחזוקה

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2015

בין: _____ (להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין: _____ ("המשרד")

מצד שני

הואיל וחברת הניהול נבחרה במכרז מספר תדמ-2015-01, אשר נערך ע"י מינהל הדיור הממשלתי מטעם המשרדים המאכלסים את הבניינים כהגדרתם להלן (להלן - "המכרז"), לכהן כחברת ניהול;

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

והואיל וחברת הניהול מצהירה בזה כי 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 הבניינים 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 הבניינים 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:

מבוא, הגדרות ונספחים

1

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

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

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"אחראי תפעול"	נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות ולגביה.
"הבניינים"	בנין ג'נרי 1, המשרדים בבנין מרכז האנרגיה, בניין חפציבה – משרדי הממשלה ובהמשך לרבות מבנים נוספים.
"בניין" או "מבנה"	מבנה ההכלול בהגדרת "הבניינים".
"דיני העבודה"	חוקי העבודה המפורטים בנספח א' להוראות התכ"ס מספר 7.11.3 התקפות.
"דייר" או "משתמש"	משרד ממשלתי, יחידת סמך או גורם אחר המאכלס יחידה.
"דמי ניהול"	כהגדרתם בסעיף 5.6 להלן.
"דמי תפעול תחזוקה"	כהגדרתם בסעיף 5.4 להלן.
"זכיין"	זכיין מסעדה, זכיין 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 הזכיין אינו אחראי לשלם לחברת הניהול עבור שירותי תחזוקה, ניקיון ואבטחה.
"חברת התחזוקה"	החברה שנבחרה ע"י חברת הניהול ליתן שירותי האחזקה בהתאם למכרז.
"החוזה" או "חוזה ההתקשרות" או "חוזה ניהול התחזוקה"	חוזה זה.
"החוק להגברת האכיפה"	חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 והתקנות לפיו, לרבות כל תיקון לחוק ולתקנות ולרבות כל תקנה שתפורסם מעת לעת.
"החשב הכללי"	החשב הכללי במשרד האוצר.
"חלק יחסי"	חלקו היחסי של יחידה בבניין, כמפורט בנספח לחוזה זה וכפי שיעודכן על ידי נציג מינהל הדיור מעת לעת.
"יחידה" או "יחידת המשרד"	שטח או שטחים בבניין שבשימוש המשרד.

המונח

ההגדרה

"מינהל הדיור" או
"מינהל הדיור
הממשלתי"
"מנהל הבית"

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

כמפורט בסעיף 3.3 להלן.

"מנהלנית"

עוזר או עוזרת, אחד או יותר, למנהל הבית, כפי שיוחלט ע"י נציגות הדיירים.

"המסעדות"

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

"המעסיק"

(1) חברת הניהול או חברה או גורם אחר שיבחר על ידי נציג מינהל הדיור, מדי פעם, לצורך העסקת מנהל הבית ומנהלנים. **אין במונח "מעסיק" כשלעצמו או בהגדרה זו כדי להשליך על טיב היחסים בין המעסיק לבין המועסקים על ידיו.**
(2) לגבי קב"ט הבניין ראה הגדרת "קב"ט הבניין להלן.

"המפרט"

נספח 5 ט' להלן.

"המפרט הכללי"

המפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של מסמכי החוזה לבנייה ולמחשובם בהשתתפות של משרד הבטחון, משרד הבינוי, משרד האוצר – החשב הכללי ומשרד התחבורה (האוגדן הכחול) ו/או המאגר המאוחד (מחירון, המפרט הטכני והתרשימים) בניהולו של מינהל הדיור הממשלתי.

"מרכיבי הבניין
המשותפים"
או
"הרכוש המשותף"

כל השטחים, המתקנים, המערכות והציוד המצויים ואשר יימצאו בתחום הבניינים והמיועדים ו/או ייועדו בעתיד לשימוש משותף על ידי דיירי בניין 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 בטחוניות, 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, הגנטורים, מערכת מיזוג האויר המרכזית, מערכות הביוב, מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא, החשמל והתאורה בשטחים אלה, שלטים, תיבות דואר, מתקני שירותים, ממ"קים (ככל שלא נמסרו לשימוש וחזקה יחודיים של מי מדיירי הבניין), לובים קומתיים וכיוצא בזה שטחים, מתקנים, מערכות וציוד המיועדים או מאפשרים שימוש משותף או שיש בהם כדי לשרת את מחזיקי יחידות (כולם או חלקם) ו/או מי מטעמם, כאמור.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"מבנים נוספים", "מבנה נוסף" או "בניין נוסף"	מבנים שיתווספו לניהולה של חברת הניהול בהתאם להוראות המכרז – ראה פרק 4 סעיף 4.12 למכרז וההוראות להלן.
"נותני השירותים" או "קבלני המשנה"	כל הקבלנים ונותני השירותים לרבות קבלנים ממונים ונותן שירות מוגדר אשר יבצעו את שירותי התחזוקה, הניקיון והאבטחה, כולם או חלקם, בהנחיות ובפיקוח חברת הניהול כמפורט להלן לרבות קבלן ממונה.
"נותני שירות מוגדר"	כל נותן השירותים הנותן בבניינים שירות מוגדר אחד או יותר.
"חברת האבטחה"	חברה שנבחרה ע"י משרד האוצר אשר תספק שירותי אבטחה ושמירה לבניינים. חברת האבטחה תהיה כפופה להנחיות המקצועיות של קב"ט הבניין.
"נציג מינהל הדיור"	מנהל מינהל הדיור הממשלתי או מי שהוא ימנה כנציג, מעת לעת.
"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.
"עלות השירותים"	כהגדרתה בסעיף 5.5 להלן.
"קב"ט הבניין"	קצין הבטחון (אחד או יותר) והוא מנהל שירותי אבטחה על-פי הנחיותיו ובתנאים שיקבעו על ידי הקב"ט הממשלתי. קב"ט הבניין ייבחר על ידי ויועסק ע"י גורם אחר שיעסיק אותו כמפורט להלן וחברת הניהול תשלם את עלות העסקתו לגורם המעסיק אותו.
"הקב"ט הממשלתי"	נציג מינהל הדיור האחראי על הביטחון הארצי במשרד האוצר והוא אחראי 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%.
"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%.

המונח

ההגדרה

"השירותים" או
"שירותי התחזוקה"

השירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול המפורטים בנספח 5 ט' להלן וכן שירותי ניקיון והדברה ומכלול פעולות התחזוקה והאחזקה הדרושים על מנת לאפשר שימוש נאות בכל אחד מהמבנים והיחידות הכלולים בבניינים ועל מנת לשמור עליהם במצב הולם, תקין וראוי לשימוש ע"י משרדי הממשלה ומבקריהם, והכול ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.

"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.

"חוק עסקאות גופים
ציבוריים"

חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

"התכ"ם"

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"

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.

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

- נספח 4-א' - "הצעת המחיר", 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 לבניינים
- נספח 5 ו' - תנאי העסקה למנהל הבית
- נספח 5 ז' - תנאי העסקה למינהלן
- נספח 5 ט' - מפרט תחזוקה, תיקונים ואבטחה
- נספח 5 י' - כתב הערבות לביצוע

2 התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים

- 2.1 חברת הניהול תהיה אחראית ללמוד ולהביא בפני מינהל הדיוור, בכתב, את מצב מצבת החובות תוך שבועיים מכניסתה לתפקיד.
- 2.2 חברת הניהול מקבלת על עצמה לנהל את אחזקת המבנים בהם נמצאות יחידות המשרדים ותפעולם והיא מתחייבת לגרום לכך כי יבוצעו, על ידי נותני השירותים, במועד ובטיב הנדרש, כל השירותים על פי מפרט התחזוקה – נספח 5 ט' להלן ועל-פי המפרט הכללי וחוזה זה, לצורך תפקוד תקין ונאות של הבניינים בתקופת ההתקשרות ולאחר מכן. חברת הניהול מתחייבת לספק את השירותים ברמה

גבוהה ונאותה והולמת לשימוש בבניינים ע"י משרדי הממשלה ומבקריהם וכמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיה.

2.3 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. יודגש 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 3.3 להלן).

2.4 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 כי הודעה ופניה של מנהל הבית ושל נציג המשרד ושל נציגות הדיירים ושל הדיור הממשלתי לאחראי התפעול כמוה, לכל דבר ועניין, כפניה לחברת הניהול.

2.5 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 נותן השירות או ספקים אחרים, כגון ספקי מחשבים, טלפונים, ריהוט פנים, והסעדה על כל הציוד המתכלה שבה וכיוצא בזה.

2.6 חברת הניהול תגרום לכך שנותני השירותים ינקטו בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לתפעול כולל של יחידות המשרד והבניינים בהם היחידות נמצאות, המערכות, המרכיבים והמתקנים המשרתים את היחידות והמבנים ומרכיבי הבניינים המשותפים, ולרבות תחזוקה, תחזוקה מונעת, ניקיון, הדברה, גינון, ביטחון וכיוצא בזה וברמה וטיב כמפורט לעיל וכן לתפעול מערך האבטחה.

2.7 חברת הניהול תעסיק כוח אדם קבוע במספר שלא יפחת מהמפורט בחוזה זה ובנספחיו.

2.8 העובדים שיועסקו על ידי חברת הניהול או על ידי נותני השירותים בטיפול במבנים ובמערכות, יהיו מורשים על פי דין (ככל שנדרש רישיון) ובעלי מומחיות, מיומנות וכישורים מקצועיים ההולמים את העבודות אותן הם נדרשים לבצע.

2.9 חברת הניהול תגרום לכך שיועסקו עובדי גיבוי לעובדים הקבועים ככל שיידרש לקיום כל המשימות, לרבות תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות מתוכננות, במועדן.

2.10 חברת הניהול תגרום לכך שיוחזק בכל עת מלאי של חלפים עבור כל רכיבי הבניינים והמערכות בכמות מתאימה, לרבות חלפים אותם צריך להזמין מחו"ל. חברת הניהול מתחייבת כי החלפים יהיו מקוריים, חדשים ותקינים לצורך ביצוע

- תיקונים, אחזקה מונעת וטיפול שוטף של כל רכיבי הבניינים והמערכות במשך כל תקופת החוזה.
- 2.11 חברת הניהול תקיים רישום ייחודי של פעילויותיה בבניינים בנפרד מרישום פעולות אחרות, והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיה במבנים השונים מפעילויות בעסקים אחרים.
- 2.12 חברת הניהול תדאג לשמור על הסדר הטוב, בתאום עם נציגות הדיירים לרבות שילוט ולוח מודעות ותסדיר השילוט והפרסום על ידי המשתמשים הכול בכפוף להנחיות הכלליות של מינהל הדיור ובהתאם להוראת התכ"ם בנושא שילוט הכוונה והזמנת שילוט בהתאם למאגר השילוט הממשלתי.
- 2.13 חברת הניהול תבצע את השירותים במקצועיות, באמינות, ביעילות ובחסכון.
- 2.14 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.
- 2.15 חברת הניהול תעסיק את מנהל הבית והמנהלנית ותשלם את שכרם וכן תשלם את השכר של קב"ט הבניין לגורם המעסיקו כמפורט להלן. כל התקורות בגין תשלומים אלה יהיו כלולות בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת.
- 2.16 חברת הניהול תשלם את חשבונות האנרגיה והמים. כל התקורות בגין תשלומים אלה יכללו בדמי הניהול ולא תשולם בגינם תקורה נוספת.
- 2.17 שירותי האבטחה והשמירה לבניינים יסופקו ע"י חברת האבטחה (ועל פי הנחיות הקב"ט הממשלתי ישירות או באמצעותו של קב"ט הבניין), ויוחלט בהמשך לגבי כל מבנה נוסף – אם יהיה - לרבות לגבי תשלום שכר. חברת הניהול תשלם לחברת האבטחה בגין שירותי האבטחה והשמירה (לא כולל קב"ט הבניין כי שכרו ישולם לגורם המעסיק אותו) והוצאות אלה יכללו בעלות השירותים כמפורט להלן אולם כל התקורות בגין התשלום לחברת האבטחה יהיו כלולים בדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול בגין שירותיה **ולא תשולם לחברת הניהול בגין תשלום לחברת האבטחה תקורה נוספת.**
- 2.18 החל במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 10.2 להלן, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את חלקו היחסי של המשרד ב"דמי תפעול התחזוקה" בהתאם לחלקו היחסי. 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 תפעול התחזוקה" המגיעים לחברת הניהול).
- חל שינוי בשטח יחידה או יחידות המשרד בבניין (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם החלק היחסי של המשרד ב"דמי תפעול התחזוקה" וכך גם אם ישתנו החלקים היחסיים של יחידות אחרות בבניין.
- 2.19 הניהול וההשגחה על מכלול שירותי התחזוקה והאחריות הכוללת לביצועם ירוכזו ויופקדו בידיה של חברת הניהול. ההנחיות המקצועיות לשירותי האבטחה בלבד יינתנו כאמור על ידי הקב"ט הממשלתי ו/או קב"ט הבניין.

2.20 בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיה והנחיותיה של נציגות הדיירים.

2.21 לצורך ביצועם של שירותי התחזוקה, המפורטים בחוזה זה, תתקשר חברת הניהול עם נותני השירותים הקיימים ואשר נבחרו בעבר על ידי חברת הניהול הקיימת במועד חתימת חוזה זה בתנאים הקיימים כיום פרט להתאמתם לדרישות החוק כמפורט בסעיף 3.1 להלן ופרט לתנאי פוליסות הביטוח כי הרי פוליסות הביטוח יהיו בהתאם לאמור בסעיף 14 להלן, והכל בתאום עם הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים וחברת הניהול תהא אחראית כלפי המשרד, נציגות הדיירים, נציג מינהל הדיור והדיירים לכל מעשה ו/או מחדל של נותני השירותים. חברת הניהול לא תהיה רשאית לגבות מנותני השירותים כל עמלה שהיא.

2.22 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.

2.23 היה ויידרש בעתיד להחליף אחד מנותני השירותים ו/או להוסיף שירותים שאינם קיימים כיום בבניינים, 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 נותני השירותים 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 והוראות כל דין הרלבנטיים לביצוע השירותים לרבות בעניין בטיחות, ביטחון וביטוחים ולרבות בנוגע לקבלת שירות מוגדר מנותן שירות מוגדר.

2.24 קבלני משנה ממונים

2.24.1 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 שניתן 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 אך למעט ערך ציוד קצה אקטיבי כדוגמת ציוד מיזוג אוויר, ציוד משרדי, ציוד תקשוב וכדומה.

2.24.2 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.

2.24.3 בכל התקשרות עם קבלני משנה ממונים, על חברת הניהול לדאוג כי לקבלנים יהיו פוליסות ביטוח מתאימות כמפורט בסעיף 14 להלן ולצורך זה על חברת הניהול לפנות לחברת ענבל – חברה לביטוח בע"מ באמצעות מינהל הדיור הממשלתי בטרם ביצוע השירותים על מנת שהיא תבחן את הנושא הביטוחי וככל שיידרש, חברת ענבל תמציא למשרד האוצר, למינהל הדיור הממשלתי ולמשרדי ממשלה נוספים מסמך דרישות ביטוח בהתאם.

2.25 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 שרות אחר, הקשור במישרין או בעקיפין לשירותים נושא חוזה זה, בין שהשירות כאמור ניתן בתמורה, בין שניתן ללא תמורה.

2.26 אם קיים 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 ותפעל חברת הניהול 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.

2.27 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 ושל דיירי הבניין וכן תוודא כי כל עובדיה ו/או נותני השירותים ועובדיהם יחזיקו את כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הנדרשים לתפעול תקין של הבניין וביצוע השירותים המבוצעים על-ידם או באמצעותם.

2.28 לצורך קיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי מסמכי המכרז, ולצורך זה בלבד, יעמידו המזמין ונציגות הדיירים לרשות חברת הניהול, מעת לעת, שטחים בבניינים. ככלל יועמדו לרשות חברת הניהול השטחים העומדים לרשות חברת הניהול שנתנו את השירותים לפני כניסת חברת הניהול לתפקידה. חברת הניהול מצהירה בזה 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 מינהל הדיור, ואם לאו, תשלם חברת הניהול למינהל הדיור פיצויים מוסכמים מראש של 20 ₪ למ"ר ליום עד פינוי השטחים באופן מלא, כנדרש.

2.29 ידרוש מינהל הדיור או נציגות הדיירים פינוי השטחים כאמור בסעיף קטן 2.28 לעיל בלי לבטל ההתקשרות בין הצדדים, יבואו הצדדים בדברים כנדרש למצוא פתרון חלופי מתאים כדי לאפשר לחברת הניהול להמשיך לפעול בהתאם לתנאי חוזה זה והמכרז.

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

2.31 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 "דמי תפעול 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 תפעול התחזוקה" לתקופה מיום 01-01-2015 עד יום 31-12-2015.

2.32 תשלום "דמי תפעול התחזוקה" יבוצע על ידי המשרד מדי רבעון, במועד ובאופן כמפורט להלן:

2.32.1 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").

2.32.2 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.

2.32.3 בתמורה לביצועם של שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל דמי הניהול בשיעור הנקוב בסעיף 15 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. החשבון הראשון יוגש למשרדים, על פי חלקם היחסי, ביום [ימולא בהתאם למועד תחילת החוזה].

2.32.4 נדרשה חברת הניהול (לאחר קבלת אישור חשבי המשרדים בכתב ומראש) לבצע שירותים מיוחדים, כמפורט בסעיף 6 להלן, ישולמו לידיה לאחר ביצוע השירותים, על ידי המשרדים שדרשו את השירות, על פי חלקם היחסי באותו שירות, כל ההוצאות הנוספות שאושרו בכתב על ידי אותם משרדים ואשר בהן נשאה חברת הניהול בגין ביצוע השירותים כאמור. אולם יודגש כי לא תשולם כל תוספת לדמי הניהול (כהגדרתם להלן). החשבון והקבלות בגין אותן הוצאות נוספות יוגשו לאחר סיום השירות או חלקו והחשבון יצורף כסעיף או חשבון נפרד לחשבון הראשון העוקב המוגש למשרדים

2.32.5 חלקו של המשרד בכל בניין מוגבל ליחס בין שטח הפנימי של יחידתו לסך הכול השטחים הפנימיים של כל דיירי הבניין כמפורט, בין היתר, בנספח 5-א' לחוזה זה להלן או כפי שייקבע מדי פעם ע"י הדיור

הממשלתי. לגבי שירותים מיוחדים, יקבעו היחס לגבי כל שירות מיוחד בנפרד, בעת הזמנת השירות.

2.32.6 חברת הניהול מצהירה בזאת כי ידוע לה כי החניונים בבניינים והמסעדה 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 שישופק 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 החניונים והמסעדה.

2.32.7 בכל מקרה של מחלוקת בין נציגות הדיירים ו/או מי מדיירי הבניין מצד אחד לבין חברת הניהול ו/או מי מנותני השירותים מצד שני, 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 הגנה על זכויות עובדים הנותנים שירות מוגדר

3.1.1 החוק להגברה האכיפה והתקנות לפיו כוללים 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. 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 להגברה 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.

3.1.4 במסגרת אחריותה של חברת הניהול המפורטת לעיל, רשאים הדיור הממשלתי, המשרד ויחידת הביקורת במשרד האוצר לתת לחברת הניהול הנחיות והוראות מתאימות ולקבוע נהלים כדי לוודא מילוי מלא

של חובות חברת הניהול בהתאם לחוק, לדין ולהוראות התכ"ם לרבות כל תיקון ותוספת להם.

- 3.1.5 לפני התקשרות עם נותן שירות מוגדר קיים או חדש:
- 3.1.5.1 על חברת הניהול לקבל מנותן השירות הצהרה כי עלות התמורה שתשולם לו כוללת את עלות שכר העובדים של נותן השירות, כולל רווח לנותן השירות ועל חברת הניהול לבדוק כי עלות השכר שישלם נותן השירות לעובדיו אינה נמוכה מהתשלום הנדרש לפי דין, לרבות לפי הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.
- 3.1.5.2 על חברת הניהול לקבל הצהרה של כל נותן השירות בדבר היקף משרות כוח האדם אשר יועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירותים המוגדרים ולהעביר העתק מן ההצהרות למשרד, לנציגות הדיירים ולמינהל הדיור הממשלתי.
- 3.1.6 חברת הניהול לא יתקשר עם נותן שירות מוגדר אם מצא כי במועד החתימה על ההסכם התקיים אחד מהמקרים הבאים או שניהם:
- 3.1.6.1 לנותן השירותים אין רישיון לעסוק כקבלן שירות כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996;
- 3.1.6.2 נותן השירות לא העביר הצהרה בדבר היקף משרות כוח האדם אשר יועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירותים כאמור בסעיף 3.1.7.2.
- 3.1.7 לאורך כל תקופת חוזה זה לרבות כל תקופה מוארכת, על חברת הניהול לוודא כי נותן שירות מוגדר פועל בהתאם לסעיפים הבאים בנוגע למתן השירות.
- 3.1.7.1 נותן השירות המוגדר משלם לעובדים המועסקים על ידו בקשר לביצועו של חוזה זה, כל תשלום או זכות המגיעים לעובדים על פי כל דין, הסכם קיבוצי וצו הרחבה החלים עליהם וכן על פי הוראות חוזה זה (להלן - הוראות הדין).
- 3.1.7.2 שכר השעה אשר משולם לעובד במתן השירות לא תפחת מעלות השכר המינימלית הנקבעת בהודעת התכ"מ 7.11.3 התקפה וככל שיותקנו תקנות ערך שעה מינימאלית - על ידי שר הכלכלה, ואשר מתעדכנת מעת לעת.
- 3.1.7.3 נותן השירות המוגדר יסדיר את יחסי העבודה בינו לבין העובדים המועסקים על ידו לצורך ביצוע חוזה זה בחוזה העסקה התואם את דרישות חוזה זה. אם יבקש נותן שירות מוגדר להיטיב עם עובדיו יותר מהקבוע בחוזה זה, הוא רשאי לעשות כן על פי שיקול דעתו בלבד ובלבד שנותן השירות יישא בכל עלות נוספת שתידרש.
- 3.1.7.4 נותן השירות המוגדר ימסור לכל עובד הנותן שירותים לצורך חוזה זה תלוש שכר חודשי בהתאם לתיקון מס' 24 לחוק הגנת השכר, התשי"ח-1958 או כל תיקון לו. אם נמנע עובד מלאסוף את תלוש השכר שלו בפרק זמן של 30 יום, ישלח לו אותו נותן השירות בדואר מייד לאחר המועד האמור.
- 3.1.7.5 נותן השירות המוגדר ימציא לכל עובדיו הודעה לפי חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב-2002 או כל תיקון לו. לעובד שאינו קורא עברית תומצא הודעה לעיון בשפה המובנת לו.
- 3.1.7.6 אחת לחצי שנה ימציא נותן השירות לחברת הניהול הצהרה על עמידתו בכל החובות והתשלומים החלים עליו לפי דיני העבודה ולפי חוזה זה כלפי עובדיו המוצבים במבנים על כל אתריהם ובמתקניהם. ההצהרה צריכה להיות חתומה בידי מורשה חתימה מטעם נותן השירות ועל ידי עורך דין. על חברת הניהול

להודיע למשרד, לנציגות הדיירים ולדיוור הממשלתי כי בידיה הצהרה כנדרש מכל נותן שירותים.

3.1.7.7 נותן השירות המוגדר יבטח את עובדיו בביטוח פנסיוני התואם את הקבוע בצו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, (י"פ 5772 (29.1.08), 1736 (להלן: "צו ההרחבה"), בשינויים המפורטים להלן:

3.1.7.7.1 על נותן השירות לא יחולו הסייגים הקבועים בסעיף 1.א.4 – 7 לצו ההרחבה.

3.1.7.7.2 על אף האמור בצו ההרחבה (ובעיקר בסעיף 6.6 לצו) שיעור ההפרשות מהשכר הפנסיוני לפוליסה אישית על שם העובד בקופת גמל (בהתאם לסעיף 13 של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005) אשר להם מחויבים הקבלן החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע שירותי הנקיון (שירותי שמירה ואבטחה אם יוזמנו ושירות אחר אם יוזמן) יהיה כדלקמן:

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

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

3.1.7.8 על אף האמור בסעיפים 1.א.3 ו-1.6.ה. – 1.6.ז. לצו ההרחבה:

3.1.7.8.1.1 עובד המועסק על ידי נותן שירות מוגדר לצורך ביצוע שירותי הנקיון לצורך חוזה זה יהיה זכאי לביטוח הפנסיוני ולביצוע ההפרשות בשיעורים המצוינים לעיל החל מיום העסקת העובד לצורך ביצוע ההתקשרות.

3.1.7.8.1.2 ההפקדות ותשלומי המעביד עבור פיצוי פיטורים לא ניתנים להחזרה למעביד גם במקרה בו העובד הפסיק את עבודתו מרצונו.

3.1.7.8.1.3 למען הסר ספק, מובהר כי למרות הוראות סעיף 23 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), תשס"ה-2005, לא יהיה נותן השירות רשאי למשוך את כספי התגמולים שנצברו בקופה, לרבות תגמולי המעסיק.

3.1.7.8.1.4 חל על נותני השירות איסור לבצע את ההסדר הפנסיוני באמצעות סוכנות שהמשכיר, חברת ניהול, או נותן שירותים הינם בעל עניין בה או שבעל עניין במשכיר, בחברת ניהול ו/או נותן שירותים, לפי העניין, הוא בעל עניין בסוכנות.

3.1.7.9 חברת הניהול תדאג כי נותני השירות יתחייבו להפריש גמל בגין קצובת הנסיעה המשולמת לעובד. הפרשות כאמור יהיו כדלקמן:

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

3.1.7.10 חברת הניהול תדאג כי נותני השירות המוגדר יתחייבו להחתים כל עובד מבין עובדיהם במועד תחילת העסקתו בביצוע חוזה זה על טופס בקשה להפקדה או אי-הפקדה לקרן השתלמות. העתק מהטפסים החתומים יועברו לחברת הניהול טרם חתימת ההסכם עם נותן השירות המוגדר.

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

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

3.1.7.10.2 נותני השירות יתחייבו, לא יאוחר מ- 60 יום מיום החתימה על חוזה זה, להעביר ל"גוף מוסדי" ול"מוצר הפנסיוני" (כמשמעותם בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק בייעוץ פנסיוני ובשווק פנסיוני), תשס"ה-2005) (אחד או יותר), שאליו מפקידים את התשלומים הפנסיוניים עבור העובד (בסעיף זה - "הקופה") רשימה הכוללת את הפרטים הבאים:

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

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

3.1.7.10.2.3 העתק מהרשימה יועבר לחברת הניהול, כאשר הוא מוחתם בחותמת "העתק זהה למקור", וחתום על ידי עורך דין.

3.1.7.10.2.4 דיווח זה יחזור על עצמו מידי 1 בחודש פברואר ו-1 בחודש אוגוסט של כל שנה. הדיווח יכלול גם את רשימת העובדים שהועסקו על ידי נותן השירות לצורך ביצוע חוזה זה, ושסיימו את עבודתם אצלו מכל סיבה שהיא במהלך חצי השנה שקדמה למועד הדיווח.

3.1.7.11 על מנת לעודד מצוינות בעבודה בקרב העובדים, חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי נותני השירותים המוגדרים יתחייבו לשלם, אחת לשנה ולא יאוחר מחודש אפריל בכל שנה, מענק מצוינות לעובדים מצטיינים בגובה 1% מבסיס השכר המצרפי של עובדי נותני השירותים באותה שנה ועל פי אמות מידה שתקבע המדינה מעת לעת שיפורסמו בהודעה במסגרת התכ"ם "מספר אמות מידה להענקת ממצוינות לעובדי קבלן", מס' ה'

7.11.3.4. יובהר כי נותן השירות יתחייב לשלם בכל שנה את הסכום הכולל במלואו:

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

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

3.1.7.12 שי לחג

3.1.7.12.1 חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי נותני השירות יעניקו שי לרגל ראש השנה ולרגל חג הפסח לעובד המועסק מעל 4 חודשים רצופים בבניינים במתן השירות. האמור לעיל יחול רק לגבי עובד המועסק בתחילת החודש שבו חל ערב ראש השנה או חל ערב פסח, לפי העניין. השי לא יוענק בטובין או בשווה כסף כגון תלושי קנייה.

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

3.1.7.12.3 חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי נותני השירות יעניקו לעובד שי בטובין במועדים שבהם ניתן השי לעובדי המדינה (כגון: סלסלת שי לט"ו בשבט, משלוח מנות בפורים וכו') בשווי השתתפות משרד ממשלתי שניתנה לעובד המדינה.

3.1.7.13 ביקורת זכויות עובדים

3.1.7.13.1 חברת הניהול תחייב את נותן השירות המוגדר לעדכן אותה באופן מידי על כל התראה מנהלית שיקבל מהממונה שמונה בהתאם לחוק להגברת אכיפת דיני עבודה (להלן – הממונה) בגין הפרה של חוקי העבודה המפורטים בתוספת השלישית לחוק להגברת אכיפת דיני העבודה, וידווחו למשכיר על אופן תיקון ההפרה שנמצאה על ידי הממונה. המשכיר ידווח למשרד על כל דיווח שהוא יקבל מנותני השירותים.

3.1.7.13.2 חברת הניהול תערוך ביקורת בעניין מתן השירותים לקיום דיני העבודה. הביקורת כאמור תעשה בהתאם לחוק להגברת האכיפה ולתקנותיו. מטרת הביקורת היא בדיקת העדר הפרות בדיני עבודה במסגרת ביצוע ההתקשרות. חברת הניהול תעביר למשרד העתק של דו"ח הביקורת תוך 30 ימים ממועד הכנתה ולא יאוחר מתום כל שנה קלנדרית ממועד חתימה על חוזה זה. המשרד יעביר את דו"חות הביקורת האמורים ליחידת הביקורת בחשב הכללי.

3.1.7.13.3 יחידת הביקורת בחשב הכללי רשאית לבחון את דו"חות הביקורת האמורים ולבדוק את סבירותם. ככל שיימצא ליקוי בדו"ח הביקורת תיידע יחידת הביקורת את המשרד וזה האחרון יעדכן את המשכיר. המשרד יטפל בממצאים מול חברת הניהול וישקול להשתמש בעת הצורך בכלים המשפטיים העומדים לרשותו מכוח הסכם ההתקשרות ומכוח החוק.

3.1.7.13.4 יחידת הביקורת בחשב הכללי רשאית לערוך ביקורת על חברת הניהול. חברת הניהול מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם יחידת הביקורת ולדאוג נותן השירות המוגדר ישתף פעולה באופן מלא עם יחידת הביקורת. חברת הניהול ונותן השירות המוגדר מתחייבים לשתף פעולה עם מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד הכלכלה, רשות האוכלוסין וההגירה, משרדי הממשלה וכל גורם מקצועי אשר ימונה על ידי המשרד לעניין שמירת זכויות עובדים.

3.1.7.13.5 ככל שתתקיים ביקורת על ידי יחידת הביקורת, יידרשו חברת הניהול ונותן השירות המוגדר להמציא, בין היתר, אישורים על תשלומים למס הכנסה, למוסד לביטוח לאומי, לקרנות פנסיה ולקופות גמל, תלושי שכר, דוחות נוכחות של העובדים המועסקים במושכר וכן כל מסמך אחר הרלוונטי לביקורת לרבות קבצים ממוחשבים.

3.1.7.13.6 במקרים שבהם נמצאה הפרה של זכויות עובדים, יועברו כל הממצאים בכתב לחברת הניהול ונותן השירות המוגדר עם העתק למשרד. נותן השירות המוגדר מתחייב להמציא בתוך 30 ימים תצהיר בכתב בחתימת רואה חשבון המפרט תיקון מלא של הליקויים, כולל תשלום רטרואקטיבי לעובדים שזכויותיהם הופרו וחברת הניהול מתחייבת לפקח על פעילויותיו של נותן השירות המוגדר לעניין זה. מובהר בזאת כי במקרה שהמשרד החליט על הפסקת ההתקשרות בהתאם לחוזה זה, לא יהיה משום ויתור כלשהו על טענה או על תביעה למיצוי מלוא זכויות המשרד על פי תנאי חוזה זה וכל דין.

3.1.7.13.7 חברת הניהול מתחייבת לדאוג לכך שנותני שירות מוגדר ישיבו בכתב בתוך 30 ימים על כל תלונה שתועבר אליהם ישירות מעובדיו ו/או מהמשרד בדבר פגיעה בזכויות העובדים המועסקים על ידיה אצל המשרד. בתשובתה תפרט את הליך בדיקת התלונה ואת האופן שבו טופלה. המשרד יעדכן את יחידת הביקורת באגף החשב הכללי באופן הטיפול בתלונה.

3.1.7.13.8 חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי נותן שירותים שהינו בעל רישיון הקבוע בחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 לצורך ביצוע השירותים בהתאם לחוזה זה יתחייב לדווח למשרד במידה שנשלל ממנו הרישיון.

3.1.7.13.9 חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי נותני השירות מוגדר יצטרפו לתלוש המשכורת הראשון הנמסר לכל עובד מטעמים במשרד, הודעה בכתב בדבר מיקום מדויק של תיבת תלונות שאליה יוכל העובד למסור הודעה לחברת הניהול ונותן השירות בדבר פגיעה בזכויותיו על ידי נותן השירות. בנוסף, יידרש נותן השירות לצרף הודעה כאמור, מדי שנה, בתלוש המשכורת של חודש ינואר לכלל עובדיו הנותנים השירות האמור במשרד וחברת הניהול או תפקח על כך ותודיע למשרד על מילוי הפעילויות כאמור.

3.1.8 ניהול ההתקשרות מול נותני השירות מוגדר

3.1.8.1 כל שינוי בחוזה זה או כל פרשנות של סעיף בו מחייבים אישור בכתב של מינהל הדיור הממשלתי והיועץ המשפטי של המשרד ושל חשב המשרד (או של מי מטעמם).

3.1.9 שעות עבודה

3.1.9.1 עבודות האחזקה השוטפות יבוצעו בעיקר בשעות היום כמפורט במסמך ב' 2 - המפרט המיוחד במסמכי המכרז. העבודות האינטנסיביות יבוצעו בשעות אחה"צ, בימי שישי ובתקופות מוגדרות כדוגמת חול המועד סוכות ופסח. חברת הניהול תציב עובדים במספר שיאפשר הפעלה וביצוע העבודות בכל השעות המוגדרות.

3.1.9.2 המנהל יהיה רשאי לדרוש מחברת הניהול ביצוע עבודות הכרוכות בהפרעה לפעילות השוטפת במתחם גם בשעות אחרות, בהתאם לצרכים לפי קביעת המנהל, הן בשעות מוקדמות, הן בשעות מאוחרות יותר, הן בימי שישי והן בפגרות מרוכזות של עובדי המזמין לרבות בימי חול המועד בסוכות ובפסח, וחברת הניהול תהיה חייבת להיענות מיידית לדרישות, ט הבניין המנהל ו/או המזמין באשר לשעות העבודה, בכפוף להוראות הדין.

3.1.9.3 חברת הניהול תעשה כל מאמץ על מנת שההפרעות שייגרמו על ידה וע"י קבלני המשנה שלה למזמין במתן השירותים במהלך שעות העבודה יהיו מועטות ככל האפשר.

3.2 הוראות כלליות

3.2.1 כמפורט בחוזה זה ונספחיו, תעסיק חברת הניהול את מנהל הבית והמנהלנית, אחת או יותר. 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 שייקבע כמעסיק של העובדים את ערך עבודתם ועל פי התיאור בנספחים 5-ו' ו-5-ז'.

3.2.2 למרות האמור לעיל הרי שגם במקרים בהם יועסקו בעלי המשרות באמצעות גוף אחר, תהיה האחראיות 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 להלן.
3.3.2 במעמד חתימת חוזה זה, תעסיק חברת הניהול את מנהל הבית הקיים. תנאי העסקתו ודרך בחירתו והעסקת מנהל מחליף, ככל שיידרש וכאמור להלן, יהיו בהתאם לנספחים 5-ד ו-5-ו' להלן.

3.3.3 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 או גורם אחר, מנהל הבית יבקר גם את פעילויות חברת הניהול ונותני השירותים, ככל שהן קשורות להתחייבויותיה כלפי המשרד, נציגות הדיירים, הדיירים ומינהל הדיור וחברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה איתו במילוי תפקידו וכן לוודא שכל נותני השירות ישתפו פעולה עימו.

3.3.4 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 או לשנות את תנאי שכרו ללא אישור נציגות הדיירים ונציג הדיור הממשלתי.

3.3.5 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 שיוגדרו ע"י מינהל הדיור הממשלתי מעת לעת.

3.3.6 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.

3.3.7 בכפוף לאמור בסעיף 3.3.4 לעיל, ככל שתידרש חברת הניהול על ידי הדיור הממשלתי להחליף את מנהל הבית, כל ההוצאות הכרוכות באיתור ובהתקשרות של מנהל הבית והמנהלנית – יכללו ב"דמי הניהול" הקבועים כאמור בסעיף 5.6 להלן.

למרות האמור לעיל, ההוצאות הנוגעות להעמדת מחשב ותוכנות מחשב ושירותי תקשורת וטלפון סלולארי הנדרשים למנהל הבית, יהיו על חשבון חברת הניהול ולא יכללו ב"עלות השירותים" אולם ההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש באלה כן יכללו ב"עלות השירותים".

3.4 קצין ביטחון (קב"ט הבניין)

קב"ט הבניין ימונה ע"י הקב"ט הממשלתי ויועסק על ידי גורם מעסיק בהתאם למכרז שנערך ע"י הקב"ט הממשלתי ביחד עם מינהל הדיור הממשלתי. הקב"ט יהיה כפוף ויפעל על פי הנחיותיו המקצועיות של הקב"ט הממשלתי, אשר יגדיר את היקף משרתו והגדרתה.

כל ההוצאות הכרוכות בבחירת קצין ביטחון הבניין ובהעסקתו – יכללו ב"עלות השירותים", כאמור בסעיף 5.5 להלן, וישולמו ע"י חברת הניהול לגורם המעסיק אותו והוצאות אלה, ללא תקורה כלשהי, יוחזרו לחברת הניהול על ידי המשתמשים כחלק מדמי תפעול התחזוקה כמפורט בסעיף 4.5 להלן.

3.5 **חברת הניהול תעסיק את מנהל הבית הקיים ורק במידה והוא יתפטר או שנציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור יחליטו להחליף את מנהל הבית הקיים במועד חתימת חוזה זה או לאחר מכן – תידרש חברת הניהול להוציא מכרז למשרה האמורה, לראיין את המועמדים, לשלוח את חמשת המועמדים הנבחרים לבחינת**

השמה ולהציג את שלושת המתאימים ביותר למנהל מינהל הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים. כל הטיפול האמור ללא כל תשלום נוסף.

3.6 חברת הניהול תעסיק את המנהלנית הקיימת ורק במידה והיא תתפטר או שמינהל הדיור הממשלתי יחליטו להחליף את המנהלנית הקיימת תידרש חברת הניהול לראיין את המועמדים, לשלוח את חמשת המועמדים הנבחרים לבחינות השמה ולהציג את שלושת המתאימים ביותר למנהל מינהל הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים לבחירתם. ביצוע האמור לעיל ע"י חברת הניהול יהיה ללא כל תשלום נוסף מעבר לתשלום דמי הניהול.

3.7 תוכנות מחשב

3.7.1 חברת הניהול מתחייבת שכל התוכנות שהיא תשתמש בהן בביצוע חוזה זה וכאלה שהיא תספק לבעלי המשרות יהיו העתקים חוקיים והיא תהיה מוסמכת להשתמש בהן ולספק אותן לשימוש בעלי המשרות.

3.7.2 חברת הניהול מתחייבת כי בתום תקופת חוזה זה או סיומו לפני כן, תהיה אחראית להעברת כל קבצי הנתונים שנאגרו בידי חברת הניהול או הגורם שיבוא במקומה (להלן – המפעיל החדש) כשהם מוסבים לפורמטים של "אקסל" ו"וורד" ו/או כל פורמט אחר שיקבע הדיור הממשלתי או מי מטעמו באופן שיהיה ניתן לקלוט אותם לתוכנות שיופעלו על ידי המפעיל החדש.

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, ליחידת המשרד 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 וקצין הבטחון.

4.2 באזורים שיקבעו על ידי המשרד, מעת לעת, להרשות את הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך רק בכפוף לליווי נציג המשרד או מי מטעמו.

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 התחייבויותיה לפי התנאים שבחוזה זה ובמקרה של חילוקי דעות בעניין מסויים יכריע בנושא מנהל מינהל הדיור הממשלתי או מי שהוא יסמך לכך.

4.4 לשלם לחברת הניהול את "החלק היחסי של המשרד בדמי תפעול התחזוקה", כמפורט בסעיף 5 להלן, בשיעורים ובמועדים המפורטים בחוזה זה.

5 תשלום "דמי תפעול התחזוקה"

5.1 החל במועד הקובע, ישלם המשרד לחברת הניהול עבור השירותים את "החלק היחסי של המשרד בדמי תפעול התחזוקה" כהגדרתם 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 תפעול התחזוקה", כמפורט להלן).

חל שינוי בשטח יחידת המשרד (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם החלק היחסי של המשרד ב"דמי תפעול התחזוקה" וכך גם אם ישתנו בהתאמה סה"כ השטחים שבשימוש הדיירים בבניין או היחס שביניהם.

- 5.2 **תקציב**
- 5.2.1 עד תום חודש יוני בכל שנה קלנדרית במהלך קיום החוזה, תמסור חברת הניהול למשרד תקציב אשר ישקף את הערכתה, ל"דמי תפעול התחזוקה" בשנה הקלנדרית הבאה (להלן - "התקציב").
- 5.2.2 התקציב הקיים בעת פרסום המכרז משקף את "דמי תפעול התחזוקה" בפועל לתקופה מהמועד 01-01-2015 עד 31-12-2015 וחברת הניהול תפעל על בסיס תקציב זה.
- 5.2.3 חברת הניהול תקבל את אישורם של נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיוור לתקציבים שהיא תכין, ותעדכן את הנתונים המפורטים בהם באופן שוטף על פי השינויים בשירותים שיתבקשו על ידי נציגות הדיירים.
- 5.3 המשרד ישלם "דמי תפעול התחזוקה" עבור השירותים שינתנו לבניין וליחידת המשרד **מדי רבעון**, במועדים ובאופן כמפורט להלן:
- 5.3.1 ביום הראשון של כל רבעון תמציא חברת הניהול למשרד חשבון פרופורמה עבור חלקו היחסי ב"דמי תפעול התחזוקה" המגיעים לה לאותו רבעון על בסיס התקציב (כשהתקציב מחולק בארבע). דמי התפעול והתחזוקה יעודכנו וההפרשים יושלמו אחת לשנה.
- 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 המשרדים בגין "דמי תפעול התחזוקה" מראש (כאמור בסעיף 5.3.1 לעיל) לבין עלות השירותים שהוצאה בפועל באותה שנה והצדדים יתחשבו ביניהם לגבי ההפרשים, ככל שישנם כאלה. ההתחשבונות תתבצע יחד עם התשלומים הראשונים שלאחר עריכת השוואה כאמור (בין בדרך של הפחתה מהתשלומים המגיעים ובין בדרך של תוספת לתשלומים אלה, לפי העניין). המשרד יהיה רשאי לבצע בדיקה של הרישומים של חברת הניהול ו/או לדרוש מחברת הניהול להגיש לו אישור מרו"ח על נכונות ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול לרבות אישורים על ביצוע בדיקות של תשלומי השכר והתנאים הסוציאליים לעובדי נותני השירותים המוגדרים וחברת הניהול תמציא למשרד לפי דרישתו כל מסמך ואסמכתא לצורך בדיקתו כאמור לעיל.
- 5.4 **"דמי תפעול התחזוקה"** הינם הסך הכולל המורכב מעלות השירותים בתוספת דמי הניהול כהגדרת מונחים אלה להלן. החשבון לגבי "דמי תפעול התחזוקה" יוגש לכל משרד בחשבון כולל אחד כאשר כל מרכיב תשלום מפורט בחשבון בנפרד.
- 5.5 **"עלות השירותים"** משמעה - צרוף של כל הרכיבים כדלקמן:

- 5.5.1 מלוא התמורה אשר תשולם על ידי חברת הניהול לכל נותני השירותים עבור ביצוע השירותים לבניינים ואשר על חברת הניהול לשאת בתשלומה ובין היתר שירותי אחזקה, ניקיון, הדברה וגינון.
- 5.5.2 תשלומים עבור צריכת חשמל ודלק - מובהר כי התשלומים עבור צריכת החשמל והדלק משולמים על ידי המשרדים ישירות לספק האנרגיה.
- 5.5.3 תשלומים עבור צריכת מים ואגרת ביוב - מובהר כי התשלומים עבור צריכת מים ואגרת ביוב משולמים על ידי המשרדים ישירות לספק השירותים..
- 5.5.4 כל ההוצאות הכרוכות בהעסקתו של מנהל הבית, כמפורט לעיל לרבות הוצאות שוטפות בנושא מיחשוב ותקשורת למשרדו.
- 5.5.5 כל ההוצאות הכרוכות בהעסקתה של המנהלנית כמפורט לעיל לרבות בנושא הוצאות שוטפות למיחשוב ותקשורת למשרדו.
- 5.5.6 כל ההוצאות הכרוכות בבחירה ובהעסקה של קב"ט הבניין באמצעות הגורם המעסיק אותו, כמפורט לעיל (הוצאות אלה ישולמו לגורם המעסיק) וכן בנושא מיחשוב ותקשורת למשרדו.
- 5.5.7 תשלום בגין שימוש בחניון לצורך חניה של מנהל הבית ושל קב"ט הבניין.
- 5.5.8 כל תשלום אחר, אשר אושר בכתב על ידי נציגות הדיירים.
- 5.5.9 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 המשרדים ישירות לעיריית ירושלים.
- חברת הניהול תאפשר לנציגות הדיירים ולמנהל הבית ו/או מי מטעמם לעיין בכל רישום (ידיני 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.

5.6 דמי ניהול

- 5.6.1 **"דמי ניהול"** משמעם 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 הנהלת הבית ושל 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:

5.6.2.1 הצמדה למדד המחירים לצרכן

5.6.2.1.1 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.

5.6.2.1.2 תאריך הבסיס הינו המועד האחרון להגשת הצעות במכרז בפועל. סכום ההצמדה שיחושב יתווסף או יופחת ל/מ/דמי הניהול שנקבעו לפי הצעת חברת הניהול במכרז.

5.6.2.1.3 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.

5.6.2.1.4 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 להזמין עבודות ושירותים 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 עבודות ושירותים נוספים כאמור, ועד לשה"כ עלות שירותים של 300,000 ש"ח ללא מע"מ לכל שנה קלנדרית, ישלם המזמין את ערך השירותים וללא כל תמורה נוספת בגין דמי ניהול. התשלום בגין השירות הנוסף שניתן יתווסף ל"עלות השירותים" הרבעוניים הקבועים. עבור ניהול ומימון ביניים של עבודות ושירותים נוספים שהיקפם 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 ₪. בחישוב ערך עבודות לא יכלל ערך 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 בבניין. 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% מערך העבודות ותקורה זו תוחזר לחברת הניהול כנגד קבלה. עבור תקורה זו של חברת התחזוקה לא תשולם תקורה נוספת לחברת הניהול בנוסף לתשלום בגין השירות הנוסף. בחישוב ערך עבודות לא יכלל ערך שתשלום לחברת הניהול בגין ציוד נייד כדוגמת ציוד משרדי, מחשבים וריהוט.

6.4 מודגש בזה כי המשרד רשאי לשלם הוצאות ממין האמור לעיל אך ורק אם בידיו של המשרד המזמין התחייבות חשב המשרד או של החשבים של כל המשרדים המזמינים, לפי העניין, ולכן לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר המשרדים יציגו בפני חברת הניהול התחייבות החשב/ים לגבי ביצוע השירות המבוקש כאמור.

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 לבניינים או גריעת בניין

6.6.1 המזמין רשאי לדרוש הוספת מבנים נוספים במסגרת מתן השירותים או הפחתת מבנים בהתאם להוראות המכרז ע"י מתן הודעה כמפורט להלן.

6.6.2 ההודעה תינתן על ידי מנהל מינהל 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 בבניין הנוסף. בחוזה יירשמו את כל התנאים המיוחדים המתייחסים לבניין הנוסף, ובמידת הצורך פירוט שירותי הניהול הספציפיים המתייחסים לבניין הנוסף. במעמד חתימת החוזה תמציא חברת הניהול לחשב המשרד האוחז בערביות כאמור בסעיף 23 להלן 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 וחוזה זה 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 המנהלנית 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 הבניינים המוגדל/המוקטן.

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

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

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

7 התקשרות עם נותני שירותים

לצורך ביצוע השירותים ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 דלעיל, תתקשר חברת הניהול עם נותני שירותים, על פי הוראות סעיף זה להלן.

7.1 כל אחד מנותני השירותים, יהיה בעל ניסיון, ידע, מיומנות ואמצעים מתאימים לביצוע התחייבויותיו וכן הוא יהיה בעת ההתקשרות ובמשך כל תקופת ההתקשרות בעל כל רשיון ואישור על פי כל דין וכל הוראה של משרד ממשלתי הנדרשים כדי לבצע את השירותים הנדרשים ממנו. לפני התקשרות עם נותן שירות מוגדר, תמציא חברת הניהול למשרד ולמינהל הדיור הממשלתי העתק נאמן למקור של רשיון תקיף של נותן השירותים עסוק כקבלן שירות כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996 וכן הצהרה מותן השירות המוגדר בדבר היקף משרות כוח אדם שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירות המוגדר וכן הצהרה של חברת הניהול כי התמורה שתשולם לנותן השירותים כוללת את עלות שכר העובדים של נותן השירות וכן עלויות נוספות בגין השירותים הניתנים לפי חוזה זה, כולל רווח לנותן השירותים וכי שחברת הניהול בדקה כי עלות השכר לעובדים אינה נמוכה מהתשלום הנדרש לפי דין לרבות הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.

7.2 חברת הניהול מתחייבת לא להתקשר עם נותן שירות מוגדר אם במועד החתימה על הסכם התקשרות מתקיים אחד מן התנאים הבאים:

7.2.1 לנותן השירות המוגדר אין רישיון לעסוק כקבלן שירות כאמור לעיל.

7.2.2 נותן השירות המוגדר לא העביר הצהרה בדבר היקף משרות כוח האדם אשר יועסקו על ידיו לצורך ביצוע השירותים כאמור לעיל.

7.3 חברת הניהול תגרום לכך כי לצורך ביצועם של השירותים יועסק כוח אדם מספיק ומיומן (ולא יועסקו עובדים זרים) ויעשה שימוש בציוד, בחלקים ובחומרים מקוריים וחדשים העונים על התקנים הישראליים או תקן מתאים אחר בכמות ובטיב הנדרש בחוזה זה, על נספחיו, שלא יגרמו נזק או ירידה ברמת תיפקוד התקין והנאות של הבניינים ולא יורידו מערכם של הבניינים ומתקניהם.

7.4 נציגות הדיירים, המשרד, מנהל הבית ומינהל הדיור וכל 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 לפני התקשרות עם איזה נותן שירותים, תפנה חברת הניהול ותקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים ממספר ספקים.
- 7.6 נוסח הפנייה לקבלת הצעות, המפרטים שיצורפו אליה, מספר הספקים וזהותם יאושרו מראש ובכתב על ידי נציגות הדיירים והיא תהיה רשאית להורות לחברת הניהול לפנות גם לספקים נוספים שיצוינו על ידה ולשתפם בהליך קבלת ההצעות ויודגש 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 מכרז סגור או הליך מסוג אחר.
- 7.7 לגבי כל פניה כאמור, יהיה נציג נציגות הדיירים נוכח בעת בחינת איכות הספקים המציעים, פתיחת ההצעות וניהול משא ומתן עם המציעים (אם יאושר מו"מ) והוא יהיה רשאי לבקרום.
- 7.8 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.
- 7.9 נציג מינהל הדיור רשאי, אך לא חייב, להורות כי פניות לקבלת הצעות 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.
- 7.10 למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן האישורים והדרישות ובתנאים שיציבו נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור כדי לגרוע מאחריותה הכוללת והבלעדית של חברת הניהול לביצועם של השירותים על ידה על פי חוזה זה או כדי להטיל על המשרד, נציגות הדיירים והדיור הממשלתי אחריות, מכל מין וסוג, בקשר לכך.
- 7.11 נציגות הדיירים ונציג מינהל הדיור רשאים, בכל שלב שהוא, לדרוש להפסיק את עבודתו של מי מנותני השירותים ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, מטעמים סבירים 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 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.
- 7.12 **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 ועל פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל חוזה קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים לרבות הסכם קיבוצי מיוחד בין ההסתדרות לבין הממשלה, 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 מתחייבת היא לקיים את כל ההוראות האמורות המתייחסות למועסקים על ידה לרבות קבלני משנה.

- 7.13 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, תפצה ותשפה אותם חברת הניהול עם הדרישה הראשונה בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.
- 7.14 כמו כן, מתחייבת חברת הניהול לקיים ולדאוג שנותני השירותים יקיימו במהלך תקופו של החוזה אחר האמור בחוקי עבודה ותיקונים להם, ובין היתר בדיני העבודה, וזאת לגבי העובדים שיועסקו על ידם בביצוע החוזה.
- 7.15 חברת הניהול תשלם לנותני השירותים את התמורה המגיעה להם על פי ההסכמים שיחתמו בינה לבינם באופן שוטף ברציפות ובמועדים המוסכמים בהסכמים שבין חברת הניהול לנותני השירותים (בכפוף לכך שנותני השירותים ימלאו אחר התחייבויותיהם לפי החוזה עמם והאמור לעיל). במקרה של חילוקי דעות בין חברת הניהול לבין נותן שירותים, מנהל מינהל הדיור הממשלתי רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להכריע בעניין והכרעתו, אם היא תינתן, תהיה סופית ותחייב את כל הצדדים.
- 7.16 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 לגורם הרלבנטי את התשלומים הנ"ל ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת לגבות מחברת הניהול סך השווה לסכום ששולם לגורם האמור ובתוספת דמי טיפול של 10% מכל תשלום ששולם כאמור. אין בכל האמור לעיל לגרוע מכל זכות של המשרד בכפוף לאישור הדיור הממשלתי לבטל חוזה זה בהתאם לסעיף 16 להלן. מינהל הדיור ו/או המשרד יהיו רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן).
- 7.17 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.
- 7.18 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראת סעיף 7.15 לעיל משום חוזה לטובת צד שלישי וכן מובהר בזה כי נציגות הדיירים, מינהל הדיור ומי מהמשרדים לא יהיו אחראים לאיחורים בהעברת כספים מחברת הניהול לידי נותני השירותים או אחרים המבצעים שירותים לבניינים מטעם או באמצעות חברת הניהול וכי אלה לא יהיו רשאים להעלות כלפי נציגות הדיירים, מינהל הדיור ומי מהמשרדים כל טענה, דרישה או תביעה לתשלום תשלומים המגיעים להם מחברת הניהול או לתשלום פיצויים, ריבית או הפרשי הצמדה מכל סוג שהוא, בגין איחורים כאמור וחברת הניהול תשפה ותפצה את מינהל הדיור, המשרד, נציגות הדיירים והמשרדים בגין כל טענה, תביעה או דרישה מטעם נותני השירותים או אחרים המבצעים את השירותים.
- 7.19 חברת הניהול תהיה אחראית כלפי המשרד לביצוע השירותים שיבוצעו על ידי נותני השירותים לכל דבר ועניין, לרבות, אך לא רק, לעניין אחריותה של חברת הניהול לטיב השירותים ולזמני ביצועם וזאת בלי לפגוע בכל זכות וסעד של המשרד והדיור הממשלתי כלפי חברת הניהול.
- 7.20 בכל חוזה שייחתם עם נותן שירותים כאמור, יבואו לידי ביטוי הוראות חוזה זה, ככל שהן נוגעות ומחייבות ביחסים שבין נותן השירותים לחברת הניהול ולרבות

הוראות סעיף 3.1 לעיל, ובכלל זאת יודגש כי אין כל קשר חוזי או אחר בין נותן השירותים לבין מינהל הדיור, המשרד, נציגות הדיירים, מנהל הבית והמשתמשים.

שינוי בהיקף השירותים

- 8.1 נציגות הדיירים, רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לשנות בהודעה בכתב 45 יום מראש, את היקף השירותים, סוגם, כמותם וכיוצא באלה אשר בביצועם חייבת חברת הניהול על פי חוזה זה.
- 8.2 חברת הניהול תפעל בהתאם לדרישת נציגות הדיירים כאמור, וסכום עלות השירותים יותאם להיקף השירותים המעודכן.
- 8.3 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.
- 8.4 חברת הניהול תודיע בכתב לנציג מינהל הדיור ותבקש את אישורו בכתב על כל דרישת שינויים שתראה לה כחריגה ו/או אינה עומדת בדרישות כל דין מייד כאשר זו תופנה אליה על ידי המשרדים.
- 8.5 במידה שהשירותים הניתנים על ידי ובאמצעות חברת הניהול יצומצמו הרי שצמצום התשלומים לחברת הניהול יהיה בהתאמה כאשר ההחזר בגין עלות השירותים יצומצם בדיוק בערך בו צומצמה עלות השירותים בעוד שדמי הניהול יצומצמו רק במידה ועלות השירותים צומצמה בלמעלה מ 10% וגם אז בערך יחסי לחצי עלות הצמצום ולדוגמה באם עלות השירותים תצומצם ב 30% יצומצמו דמי הניהול ב $10\% = (30\% - 10\%) / 2$.

9 דיווח

- 9.1 חברת הניהול תמסור לנציג מינהל הדיור, לנציגות הדיירים ולמשרד את כל הדיווחים התקופתיים והאחרים על פי הפירוט ובמועדים ובאופן כפי שיידרש על ידי נציגות הדיירים או מינהל הדיור מדי פעם.
- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות הדיירים ולמינהל הדיור מייד בקרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים או העלולים 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, תקלות, קלקולים ונזקים כאמור ועל הצעדים שנקטה ובכוונתה לנקוט נוכח נסיבות אלה.
- 9.3 כמו כן תמסור חברת הניהול לנציג מינהל הדיור, לנציגות הדיירים או למשרד, עם דרישתם הראשונה, כל נתון ומידע אחר הנדרשים, לפי שיקול דעת הפונה, לרבות להוכחת קיום התחייבויות חברת הניהול על פי חוזה זה ומסמכי המכרז ולהוכחת תקינות ונכונות של כל דרישת תשלום 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 או עלולים להשפיע על ביצועם השוטף והתקין של השירותים, בסמוך לאחר היוודע לו דבר התקלה, האירוע או הנזק.

10 תקופת החוזה

- 10.1 תקופת החוזים שייחתמו בין הזוכה לבין כל אחד מהדיירים הינה לחמש שנים (בכפוף לאישור תקציבי שנתי) או עד מועד כניסתה לפעולה של חברת ניהול מטעם הזכייין בפרויקט ההקמה של מבנה ג'נרי 2 (אשר תנהל גם את בניין ג'נרי 1 ואת המשרדים במרכז האנרגיה), המוקדם בין מועדים אלה. בשלב זה המועד המשוער של כניסת חברת הניהול מטעם הזכייין לפעילות כאמור הינו החל מינואר 2018.
- 10.2 מועד תחילת התקופה של 5 שנים הנ"ל ייקבע ע"י מנהל מינהל הדיור הממשלתי ומועד זה ייקרא 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 וא/או בין קונה שירותים למוכר שירותים או בין קונה ידע ומוכר 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 לרבות בנוגע להפסקת עבודה של עובד כלשהו (להלן – פעולות הבקרה), אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות חוזה זה במלואו, ולא יהיו לחברת הניהול או לנותני השירותים או למועסקים על ידם ומי מטעמם, 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 ונותני השירותים ישפו ויפצו את המשרד, מינהל הדיור ונציגות הדיירים וכל מי מטעמם בגין כל תביעה או דרישה נגדם ממי מהעובדים של חברת הניהול ונותני השירותים הנובעות מפעולות הבקרה.
- 11.3 המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל וכל הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי חברת הניהול ונותני השירותים וחברת הניהול ונותני השירותים לבדם ישאו באחריות בקשר עם הזכויות הסוציאליות של עובדיהם וידאגו לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה והם לא ישלמו לעובדיהם שכר פחות משנקבע בדיון. במקרה של מנהל הבית, מנהלנית וקב"ט הבניין, המשרד יהיה אחראי להחזיר לחברת הניהול תשלום בגין הזכויות הסוציאליות כפי שיאושר ע"י נציגות הדיירים במסגרת תשלום עלות השירותים.

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 בנוזיקין

- 13.1 חברת הניהול אחראית לכל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לדיור הממשלתי, למשרד, לחברת הניהול ולכל מי מטעמם ולכל צד ג' ולרבות עובדים, מבקרים ומוזמנים של הדיור הממשלתי של המשרד, עקב מעשה ומחדל של חברת הניהול, של נותני השירותים ושל כל מי מטעמם. למען הסר ספק, מובהר כי חברת הניהול אינה אחראית לנזקים שיגרמו על ידי הממשלה או מי מטעמם.
- 13.2 חברת הניהול אחראית לכל נזק שיגרם לבניינים ולמתקנים ולכל בניינים רכוש אחר עקב מעשה או מחדל של חברת הניהול ושל נותני השירותים וכל מי מטעמם. למען

הסר ספק מובהר כי חברת הניהול אינה אחראית לנזקים שיגרמו על ידי הממשלה או מי מטעמה.

13.3 חברת הניהול מתחייבת לפצות ולשפות את הדיור הממשלתי והמשרד 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 והדיור הממשלתי יודיעו לחברת הניהול על כל דרישה או תביעה שהוגשה נגדם בקשר עם אחריות חברת הניהול כאמור לעיל וזאת בסמוך לאחר קבלת דרישה או תביעה כאמור, ויאפשרו לחברת הניהול להתגונן כמקובל כנגד הדרישה, בכפוף לאישור על כך של פרקליטות המדינה והנחיותיה של הפרקליטות.

13.4 ביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי חוזה זה באמצעות אחרים, לא יגרע מאחריותה המלאה והישירה של חברת הניהול כלפי המשרד, הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים וכל מי מטעמם בגין כל נזק והוצאה שיגרמו להם, כמפורט בסעיפים 13.1 ו- 13.2 דלעיל ותפעל חברת הניהול גם במקרה זה לפי סעיף 13.3 לעיל.

13.5 הוראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את מינהל הדיור, נציגות הדיירים או המשרד וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמם, כאחראים או כדי לחייב בפיוצויים 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 או נציגות הדיירים, מחמת פעולה, רשלנות, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורים או נובעים 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 או נזקים שנגרמו עקב מעשה או מחדל של מינהל הדיור, נציגות הדיירים, המשרד או מי מטעמם (לרבות עובדיהם, שליחיהם, מבקריהם ומוזמניהם).

14 ביטוח

14.1 חברת הניהול מתחייבת, לבצע ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בזה לטובתה ולטובת מדינת ישראל- משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ולהציג למשרד האוצר, את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

א. דרישות הביטוח מחברת הניהול

1. ביטוח חבות המעבידים

א. חברת הניהול תבטח את אחריותה החוקית כלפי עובדיה בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים;

ד. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי חברת הניהול, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותה.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

א. חברת הניהול תבטח את אחריותה החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

ד. בעלי תפקידים, שאינם מכוסים במסגרת ביטוח חבות המעבידים של חברת הניהול, ייחשבו צד שלישי;

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

ו. כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שחברת הניהול או כל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו- יבוטל;

ז. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי;

ח. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול והפועלים מטעמה.

3. ביטוח אחריות מקצועית

א. חברת הניהול תבטח את אחריותה המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;

ב. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של חברת הניהול, עובדיה ובגין כל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה למשרדי ממשלה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי;

ג. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ד. 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 הכיסוי לא יחול על תביעות חברת הניהול כנגד המדינה;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

ה. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ככל שיחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול והפועלים מטעמה.

4. ביטוח רכוש

חברת הניהול תבטח בביטוח אש מורחב בערכי כינון את הציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידה ומטעמה והמשמשים אותה לביצוע העבודות הנדרשות הנמצאים בתחומי וחצרות בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנגריה ובניין חפציבה בירושלים. לחילופין תדאג כי הציוד, וכל רכוש אחר שאינו שלה יהיה מבוטח על ידי בעלי/שוכרי הרכוש ויכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים.

5. ביטוח שבר מכני

ביטוח שבר מכני למתקנים, למערכות ולציוד שבמבנים וחצריהם.

א. אובדן או נזק פיסיים בלתי צפויים שייגרמו לכל המתקנים ו/או המערכות ו/או הציוד המצוי במבנים וחצריהם על כל חלקיו ;

ב. ערך המתקנים המערכות והציוד לצורכי הביטוח יעשה ע"י שמאי מוסמך מטעם המבטח ;

6. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :-

א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 לחשב משרד האוצר ;

ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל -

משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

ד. חברת הניהול אחראית בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;

ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על חברת הניהול ;

ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח ;

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

העסקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים

כאמור, יומצאו על ידי חברת הניהול למשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי עד למועד חתימת החוזה.

חברת הניהול מתחייבת בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד האוצר, וכל עוד אחרייתה קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. חברת הניהול מתחייבת כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר בתוקף. הספק מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למשרד האוצר לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

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

ב. דרישות הביטוח מקבלני המשנה – בעלי המקצוע

חברת הניהול מתחייבת כי במסגרת ההתקשרות שלה עם קבלני משנה - בעלי המקצוע ייכלל סעיף ביטוח בו יתחייב כל אחד מהם לרכוש, לבצע ולקיים את סוגי הביטוחים המפורטים - בהתאם ובהתאמה לעבודות והשירותים הניתנים על ידם, - לטובתם, לטובת חברת הניהול ולטובת מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים וכן להציג לחברת הניהול ולמשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

עבור שירותי אחזקה

1. ביטוח חבות מעבידים

- א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו, בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;
- ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) ;
- ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם ;
- ד. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 2,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

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

ה. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

3. ביטוח אחריות מקצועית

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;

ב. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי תחזוקה למשרדי ממשלה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי;

ג. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ד. 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 הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

ה. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

4. ביטוח רכוש

קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח בביטוח אש מורחב בערכי כינון את הציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו והמשמשים אותו לביצוע העבודות הנדרשות הנמצאים בתחומי וחצרות בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה בירושלים.

לחילופין ידאג כי הציוד, וכל רכוש אחר שאינו שלו יהיה מבוטח על ידי בעלי/שוכרי הרכוש ויכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים.

5. ביטוחים נוספים

בעלי מקצוע, ספקים, קבלנים, קבלני משנה - יציגו ביטוחים מתאימים לגבי ציוד וכל רכוש אחר אשר יעשו שימוש במסגרת הפעילות וכן ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, וביטוח חבות מעבידים כלפי עובדיהם וכאשר הפעילות משולבת עם שימוש כלי רכב גם ביטוחי כלי רכב הכוללים ביטוח חובה, רכוש ואחריות כלפי צד שלישי.

6. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, 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 לחשב משרד האוצר.

ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

ד. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;

ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על קבלן המשנה – בעל המקצוע ;

ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח ;

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

עבור שירותי אבטחה

1. ביטוח חבות מעבידים

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו, בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) ;

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

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

ה. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת

עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

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

ה. 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;

ו. כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של הספק, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו ו/או שכל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו יבוטל כלפי רכוש מדינת ישראל וכן כלפי כל רכוש ו/או מתקן מאובטח, אשר ייחשב רכוש צד שלישי;

ז. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

3. ביטוח אחריות מקצועית

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;

ב. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי אבטחה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי;

ג. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ד. 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 הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה;

- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

ה. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

4. ביטוח רכוש

קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את כל הרכוש והציוד המשמש לצורך ביצוע ומתן שירותי האבטחה בתחומי וחצרות בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה בירושלים, בביטוח אש מורחב או כל הסיכונים על פי ערך כינון בהתאם לאופי הרכוש והציוד, לרבות הציוד הנמסר לעובדיו לצורך ביצוע תפקידם על פי המכרז/חווזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים.

5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

- א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, 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 לחשב משרד האוצר.
- ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;
- ד. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;
- ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על קבלן המשנה – בעל המקצוע ;
- ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח ;
- ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

עבור שירותי ניקיון והדברה

1. ביטוח חבות מעבידים

- א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו, בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;
- ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) ;
- ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים ;

ד. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 2,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

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

ה. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהקבלן או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, יבוטל;

ו. סייג/חריג זיהום לא יחול לגבי זיהום בגין אירוע תאונתי;

ז. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

ח. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

3. ביטוח אחריות מקצועית

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית;

ב. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי הדברה

בבניין ג'נירי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי;

ג. גבול האחריות לא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

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

- מרמה ואי יושר של עובדים;

- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה;

- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

ה. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

4. ביטוח רכוש

קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח בביטוח אש מורחב בערכי כינון את הציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו לביצוע עבודות הניקיון וההדברה וכן את מלאי חומרי הניקיון.

5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, 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 לחשב משרד האוצר.

ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

ד. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;

ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על קבלן המשנה – בעל המקצוע ;

ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח ;

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

עבור שירותי גינון

1. ביטוח חבות מעבידים

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו, בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) ;

ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים ;

ד. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

א. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

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

ה. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהקבלן או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, יבוטל;

ו. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

ז. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

3. ביטוח רכוש

קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח בביטוח אש מורחב בערכי כינון את הציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו לביצוע העבודות לרבות בגין סיכוני גניבה, פריצה ושוד.

4. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, 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 לחשב משרד האוצר.

ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

ד. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות;

ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על קבלן המשנה – בעל המקצוע;

ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטיף בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח;

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

העסקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור קיום ביטוחים בחתימתו על קיום הביטוחים כאמור יומצאו על ידי קבלן המשנה – בעל המקצוע לחברת הניהול ולמשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי עד למועד חתימת ההסכם.

קבלן המשנה – בעל המקצוע מתחייב בכל תקופת ההתקשרות למתן השירותים למדינת ישראל – משרד האוצר וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. קבלן המשנה מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד ההסכם של

חברת הניהול עמו בתוקף. קבלן המשנה – בעל המקצוע מתחייב להציג את העסקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן לחברת הניהול ולמשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את קבלן המשנה – בעל המקצוע מכל חובה החלה עליו על פי כל דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי הדין ועל פי חוזה זה.

בכל מקרה כאשר אופי העבודה או השירות בהתקשרות חוזית של חברת הניהול עם קבלני משנה - בעלי המקצוע מחייב דרישות ביטוח מיוחדות או שונות לרבות שינויים בגבולות האחריות ובתנאי הכיסוי (תנאי הביטוח) מתחייבת חברת הניהול לפנות למשרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ולקבל אישורו לשינוי בדרישות תנאי הביטוח.

נספחי ביטוח

נספח ביטוח מס' _____ - אישור קיום ביטוחים עבור חברת הניהול

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים;

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "חברת הניהול")

לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר למתן שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה למשרדי ממשלה בבניין ג'ני 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, על פי מכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותה החוקית כלפי עובדיה בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים;
4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי חברת הניהול, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותה.

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. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);
3. בפוליסה יכלול סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
4. בעלי תפקידים, שאינם מכוסים במסגרת ביטוח חבות המעבידים של חברת הניהול, ייחשבו צד שלישי.
5. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
6. כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שחברת הניהול או כל איש שבשירותה פועלים או פעלו בו- מבוטל.
7. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
8. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול והפועלים מטעמה.

ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של חברת הניהול, עובדיה ובגין כל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה למשרדי ממשלה בבניין ג'ני 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי.

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

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 הכיסוי לא יחול על תביעות חברת הניהול כנגד המדינה ;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים ;

4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ככל שיחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול והפועלים מטעמה.

ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב בערכי כינון לצידוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידה ומטעמה והמשמשים אותה לביצוע העבודות הנדרשות הנמצאים בתחומי וחצרות בניין ג'ני 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה בירושלים.

ביטוח שבר מכני

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

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 משרד האוצר.

3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהיתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

4. חברת הניהול אחראית בלעדית כלפי המבטח 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.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

*

*

*

נספח ביטוח מס' _____ - אישור קיום ביטוחים עבור קבלני המשנה – בעלי המקצוע

עבור שרותי אחזקה

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים ;

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "קבלן המשנה – בעל המקצוע") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר למתן שירותי אחזקה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, על פי מכרז וחווזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים;
4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 2,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
4. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;
5. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או

מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי תחזוקה למשרדי ממשלה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי.

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

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 הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה ;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים ;

4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב בערכי כינון לציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו והמשמשים אותו לביצוע העבודות הנדרשות הנמצאים בתחומי וחרות בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה בירושלים.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 משרד האוצר.

3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהיתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

4. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח 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 קבלן המשנה – בעל המקצוע.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותרמת המבטח

תאריך _____

*

*

*

עבור שרותי אבטחה

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים ;

א.ג.נ.,

הנדון : אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "קבלן המשנה – בעל המקצועי") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר למתן שירותי אבטחה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, על פי מכרז וחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

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

3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים;
4. הפוליסה כוללת הרחבה מפורשת כי הכיסוי יחול גם על חבותו של המבוטח הנובעת מאחזקה ושימוש בכלי נשק על ידו ועל ידי עובדיו.
5. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
4. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;
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 בבעלותו של הספק, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו ו/או שכל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו מבוטל כלפי רכוש מדינת ישראל וכן כלפי כל רכוש ו/או מתקן מאובטח, אשר ייחשב רכוש צד שלישי.
7. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי אבטחה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחוזיה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
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 הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה;
 - הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את כל הרכוש והציוד המשמש לצורך ביצוע ומתן שירותי אבטחה בתחומי וחצרות בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה בירושלים, בביטוח אש מורחב או כל הסיכונים על פי ערך כינון בהתאם לאופי הרכוש הציוד, לרבות הציוד הנמסר לעובדיו לצורך ביצוע תפקידים.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 משרד האוצר.
 3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
 4. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח 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 קבלן המשנה – בעל המקצוע.
 6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
 7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
- בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.**

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותרמת המבטח

תאריך _____

*

*

*

עבור שרותי ניקיון והדברה

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים ;

א.ג.נ.,

הנדון : אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "קבלן המשנה – בעל המקצועי") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר למתן שירותי ניקיון והדברה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, על פי מכרז וחווזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים;
4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי מועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 2,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
4. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;
5. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהקבלן או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, מבוטל.
6. סייג/חריג זיהום לא יחול לגבי זיהום בגין אירוע תאונתי

7. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

8. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של קבלן המשנה – בעל המקצוע, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר למתן שירותי הדברה בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי.

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

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

- מרמה ואי יושר של עובדים ;
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות קבלן המשנה – בעל המקצוע כנגד המדינה ;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים ;

4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב בערכי כינון לצידוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו והמשמשים אותו לביצוע העבודות הניקיון וההדברה וכן מלאי חומרי הניקיון.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 משרד האוצר.

3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;

4. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח 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 קבלן המשנה – בעל המקצוע.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

*

*

*

עבור שרותי גינון

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים ;

א.ג.נ.,

הנדון : אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "קבלן המשנה – בעל המקצוע") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר למתן שירותי גינון בבניין ג'נרי 1, בבניין מרכז האנרגיה ובבניין חפציבה בירושלים, על פי מכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה);
3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם;

4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת בודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי ומועסקי קבלן המשנה – בעל המקצוע.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. קבלן המשנה – בעל המקצוע יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח (שנה).

3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

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

5. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהקבלן או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, מבוטל.

6. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

7. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי קבלן המשנה – בעל המקצוע וכל הפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב בערכי כינון לציוד, וכל כלי העבודה המופעלים על ידו ומטעמו והמשמשים אותו לביצוע העבודות הנדרשות לרבות בגין סיכוני גניבה, פריצה ושוד.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה נוספים וחברת הניהול**, בכפוף להרחבי השיפוי 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 משרד האוצר.

3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרדי ממשלה נוספים ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

4. קבלן המשנה – בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפי המבטח 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 קבלן המשנה – בעל המקצוע.

6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט בביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

*

*

*

- 14.2 מודגש בזה כי באחריות חברת הניהול לוודא קיומם בפועל של הביטוחים המפורטים לעיל הן מחברת הניהול עצמה והן מקבלני המשנה והקבלנים הממונים בעת חתימת חוזה זה, בעת חתימת חוזים עם קבלני המשנה והקבלנים הממונים והן מדי שנה בשנה לפני תום כל שנה קלנדרית מיום מועד תחילת חוזה זה ולהמציא למשרד ולדירור הממשלתי העתקי פוליסות הביטוח ו/או אישורי קיום ביטוחים כמפורט לעיל.
- 14.3 למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות סעיף 14 זה דלעיל כדי לגרוע מהוראות אחרות במסמכי המכרז.

15 הוראות ביטחון וסודיות בביצוע השירותים

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

- 15.1 אושרו השירותים בכתב על ידי המשרד 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.
- 15.2 המשרד שומר לעצמו את הזכות לפסול כל אחד מעובדי חברת הניהול ונותני השירותים עקב סיבות ביטחוניות גם לאחר תחילת העבודה וזאת ללא צורך בנימוק או הסבר כלשהו והחלטתו תהיה סופית ומכרעת.
- 15.3 הופסק ביצוע עבודה ע"י עובד כאמור, לא ישלם המשרד לחברת הניהול בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד, אלא עד מועד ההודעה על הפסילה. כמו כן, לא ישמש הפסקת עבודתו של העובד עילה לחברת הניהול ולעובד לתביעת תשלום או פיצוי כלשהו וחברת הניהול תשפה ותפצה את המשרד בגין כל תביעה, דרישה, פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שהמשרד יידרש לשלם בעקבות תביעה או דרישה כאמור לפיצוי, פיצויים הוצאות או תשלום כאמור.
- 15.4 חברת הניהול תודיע מראש לעובדי ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם בביצוע השירותים מותנות באישור ביטחוני.
- 15.5 חברת הניהול תאפשר ליווי צמוד בכל מקרה של תנועה בבניין, אם תידרש לכך, ותדאג לכך שעובדיהם של נותני השירותים וכל מי מטעמם, שאינם בעלי אישור כניסה קבוע, לא ינועו בבניינים בלא ליווי. הליווי יתבצע על ידי חברת האחזקה כחלק מפעילותה השוטפת ובמקרים של פרויקטים כחלק מהתקורה הנוספת בסך 5% אותה היא מקבלת. ככל שהזמנת השירות נוצרה על ידי משרד מסויים, יהיה המשרד אחראי לליווי החל מהכניסה לבניין.
- 15.6 חברת הניהול, נותני השירותים וכל מי מטעמם יאפשרו גישה לאתרים בהם יעבדו אך ורק לגורמים המוסמכים לכך לפי הגדרת קב"ט הבניין או המצוידים באישורי כניסה או המצוידים בתעודת עובד. חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ימנעו גישה לאתרים בהם יעבדו מכל גורם אחר.

- 15.7 חברת הניהול תדאג לכך שעובדיה, יזוהו בעת שהייתם בבניינים באמצעות ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים, ויצויידו בתגים רשמיים הנושאים את תמונתם ופרטיהם האישיים.
- 15.8 כל הנכנסים לבניין מטעם חברת הניהול ונותני השירותים יקפידו על כל נהלי הרישום בכניסה לבניין וישתמשו אך ורק בכרטיסים המגנטיים שניתנו להם לצורך פתיחת דלתות.
- 15.9 עובדים מטעם חברת הניהול ומטעם נותני השירותים יכנסו לכל בניין וישהו בו אך ורק:
- 15.9.1 לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי מנהל הבית;
- 15.9.2 ו/או לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה;
- 15.9.3 ו/או לאזור הספציפי בו נדרשת העבודה.
- 15.10 חברת הניהול, עובדיה ונותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט הבניין או הקב"ט הממשלתי. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הינה תנאי מוקדם לביצוע תפקידיהם של חברת הניהול, נותני השירותים, עובדיהם וכל גורם מטעמם.
- 15.11 חברת הניהול אחראית לרישום ותייעוד העובדים, ובאחריותה לוודא קיום הנחיה זו במלואה לגבי כל עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם.
- 15.12 חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים להשתתף בתדריכים ובתרגולים בהתאם לדרישות קב"ט הבניין, בין אם לפני תחילת עבודתם ובין במהלך ביצועה.

16 הפרת החוזה

- 16.1 הבטחתה של תחזוקה שוטפת ותקינה בבניינים, 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 לרבות לגבי ביצוע הדרישות לגבי ביטוחים כמפורט בסעיף 14 לעיל 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.
- 16.2 בנוסף לאמור לעיל, יחשב גם כל אחד מן המקרים דלהלן בגדר הפרה יסודית של חוזה זה:
- 16.2.1 חברת הניהול אינה ממלאת אחר הוראות המשרד או נציגות הדיירים או נציג מינהל הדיור או שהיא אינה מבצעת את התחייבויותיה או כל חלק מהן בהתאם להוראות חוזה זה, ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר לאחר התראה על כך מנותן ההוראה או מהמשרד או הדיור הממשלתי או מנהל הבית לגבי הפרה כאמור.
- 16.2.2 חברת הניהול הסבה התחייבות מהתחייבויותיה או זכות מזכויותיה על פי חוזה זה לאחר בניגוד לתנאי חוזה זה.
- 16.2.3 אם ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לעסקי ו/או לרכוש של חברת הניהול;
- 16.2.4 אם ימונה קדם מפרק, מפרק זמני או קבוע לחברת הניהול;

- 16.2.5 אם הפסיק חברת הניהול לנהל את עסקיה לתקופה רצופה העולה על 14 יום ;
- 16.2.6 אם חברת הניהול הסבה את החוזה, כולו או מקצתו, בדרך של מיזוג חברות או בכל דרך אחרת, לאחר או העסיקה קבלן משנה בביצוע השירותים, בלי הסכמת הדיור הממשלתי או המשרד או נציגות הדיירים בכתב ;
- 16.2.7 כשחברת הניהול הסתלקה מביצוע החוזה ;
- 16.2.8 כשיש ביד מנהל מינהל הדיור הממשלתי הוכחות להנחת דעתו, שחברת הניהול או אדם אחר כלשהו מטעמה נתן או הציע לאדם אחר כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר לחוזה זה או כל הסכם שנערך מכוחו.
- 16.2.9 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 המשכן התקין של קיום התחייבויותיה על פי חוזה זה, כולן או חלקן.
- 16.3 בכל מקרה בו בוטל החוזה, יהיה נציג מינהל הדיור רשאי להורות כי השירותים כולם או חלקם יבוצעו באמצעות עובדי מדינה או בכלכל דרך אחרת העומדת לרשותו.
- 16.4 מבלי לגרוע מכל זכויות האחרות העומדות למינהל הדיור ולמשרד לפי חוזה זה ולפי הדין 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.
- התביעות ירוכזו ויטופלו, ככל שניתן, על ידי מינהל הדיור.

16.5 פיגור בתשלום לחברת הניהול

- פיגר המשרד בתשלום דמי תפעול 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 החל מהיום ה-31 של תקופת הפיגור עד מועד התשלום בפועל.
- 16.6 במקרה של פיגור בתשלום כאמור, תהיה חברת הניהול רשאית לפנות אל מנהל מינהל הדיור הממשלתי בבקשה כי זה יגרום, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לפירעון החוב. 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.

17 הסבת החוזה

- 17.1 חברת הניהול אינה רשאית להסב, להמחות, למסור 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 זכויותיה על פי חוזה זה, כולן או חלקן, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשרד ומנהל מינהל הדיור הממשלתי מראש ובכתב לכך וכן תפעל לפי הנחיות המשרד בהתאם להוראות התכ"ם אולם אין במתן אישור כזה, אם יינתן, כדי לשחרר את חברת הניהול מכל התחייבויותיה על פי חוזה זה.
- 17.2 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.

17.3 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.

18 זכות קיזוז

מבלי לגרוע מזכויות המשרד והדיור הממשלתי לפי חוזה זה או על פי כל דין, רשאים הדיור הממשלתי, המשרד ונציגות הדיירים לקזז כל סכום שיגיע למדינה או מי 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 מנהל מינהל הדיור הממשלתי ובכל מקרה לאחר מתן התראה בכתב לפחות 5 ימים לפני ביצוע הקיזוז.

19 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.

20 מילוי דרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים

20.1 כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו:

20.1.1 תמציא חברת הניהול לחשב המשרד אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שחברת הניהול מנהלת את פנקסי החשבונות והרשומות שעלי לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהיא פטורה מלנהלם וכן אישור שחברת הניהול נוהגת לדווח לפקיד השומה על הכנסותיה ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

20.1.2 תמציא חברת הניהול לחשב המשרד תצהיר בכתב חתום ע"י נציגה, תקף למועד חתימת חוזה זה מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה לא הורשעו החברת הניהול ובעל זיקה אליה ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

20.1.3 תמציא חברת הניהול לחשב המשרד תצהיר בכתב חתומים ע"י נציגו של כל נותן שירותים מוגדרים, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושרים על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

20.1.3.1 כי עד מועד חתימת חוזה זה לא הורשעו נותן השירות המוגדר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה ;

20.1.3.2 כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו על נותן השירות המוגדר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

לצורך סעיף 20.1.3 זה, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

20.2 בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו לחברת הניהול על פי חוזה זה, תמציא חברת הניהול לחשב המשרד אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שחברת הניהול מנהלת את פנקסי החשבונות והרשומות שעליה לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהיא פטורה מלנהלם וכן אישור שחברת הניהול נוהגת לדווח לפקיד השומה על הכנסותיה ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

21 סודיות

21.1 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.

21.2 חברת הניהול מתחייבת לחתום ולהחתים את עובדיה ואת כל מי שפועל מטעמה במסגרת הסכם זה על התחייבות לשמירת סודיות על פי הנוסחים המופיע בתוספת להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח 5-ב' ונסח 5ג' להלן ו/או כל הצהרה אחרת שתידרש ע"י קצין הביטחון כתנאי להעסקת עובדים בביצוע חוזה זה.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 חברת הניהול מתחייבת כי לא יועסקו עובדים על-ידה במסגרת חוזה זה, במישרין או בעקיפין, מבלי שיאושרו באופן רשמי מראש ובכתב על ידי קב"ט הבניין, וכי לא תתיר למאן דהו לפעול מטעמה במסגרת חוזה זה שלא אושר כאמור.

21.6 מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת חברת הניהול כדלקמן :

- 21.6.1 להיות אחראית כלפי המשרד כי כל המידע המועבר אליה או דרכה לרבות דוחות, טפסים, או מידע לגבי נתונים אישיים, מערכות מידע ומרשם של מוסדות בפרט והמשרד בכלל.
- 21.6.2 לפעול לפי דרישות המשרד וקצין הבטחון והדיוור הממשלתי ככל הנדרש לאבטחת מידע ממוחשבת ואחר.
- 21.6.3 לדאוג שכל נותני השירותים ועובדיהם יחתמו על כתבי סודיות כאמור לעיל וישמרו על המידע שברשות המשרד שעליו חלות תקנות אבטחת מאגרי מידע ממוחשבים וכן האמור בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981.
- 21.7 הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההתקשרות בין הצדדים והמשרד זכאי לבטל את ההתקשרות בחוזה זה לאלתר, בהודעה לחברת הניהול, אם תופר הוראה מהוראות שמירת הסודיות לפי סעיף זה.
- 21.8 יודגש כי לא יותר לחברת הניהול או לכל גורם מטעמה להתחיל בביצוע תפקידה על פי חוזה זה, כל עוד לא חתמה על הצהרת סודיות כאמור לעיל.

22 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 הבניינים והבניינים לבין פעולות המתבצעות בשטחים הפנימיים של כל דייר בנפרד. חברת הניהול תגיש דו"ח מפורט על ביצוע השירותים כאמור לנציגות הדיירים, למינהל הדיוור ולמשרד לפחות אחת ל- 11 שבועות וכן על פי דרישת נציגות הדיירים, מינהל הדיוור או המשרד.

23 ערבות ביצוע

- 23.1 כביטחון לקיום התחייבותה על פי חוזה זה תמציא חברת הניהול לחשב של משרד הכלכלה במעמד חתימת החוזה ערבות ביצוע אוטונומית, בלתי מותנית צמודת מדד בסכום של 400,000 ש"ח 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 חשב משרד הכלכלה 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.
- 23.2 ועדת המכרזים תהיה רשאית לחלט את הערבויות או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדית אחרי שנתנה לחברת הניהול הזדמנות להשמיע את טענותיה, בכל מקרה שלדעתה הפרה חברת הניהול התחייבות מהתחייבויותיה על פי חוזה זה, או חייבת החברה חוב למשרד או לדיוור הממשלתי הנובע מהוראות חוזה זה. היה והערבויות או חלקן יחולטו כאמור 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 הדיוור.
- 23.3 מתן הערבויות דלעיל אינו פוטר את חברת הניהול ממילוי כל חובותיה והתחייבויותיה כלפי המשרד ומינהל הדיוור ונציגות הדיירים על פי חוזה זה, ואילו

גבייתה ומימושה של הערבות כולה או חלקה כאמור, לא תהווה לגבי המשרד, נציגות הדיירים ומינהל הדיור ו/או המשרד מניעה לממש כל סעד ותרופה נוספים ואחרים על-פי חוזה זה או על-פי דין.

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

24 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 החוזה 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 ו/או נציגות הדיירים בגין כל סכום שחויבו לשלם כאמור.

25 חפיפה עם החברה הזוכה בתום תקופת החוזה

עם תום החוזה מכל סיבה שהיא מתחייבת חברת הניהול במשך תקופה של עד 90 יום מתום החוזה להדריך את חברת הניהול או הגורם שיבוא במקומה תמורת תשלום כולל של 10,000 ש"ח. ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים, אופן הכנת התקציב השנתי, מצב הגביה מהדיירים, מצבת החובות לנותני השירותים, מצב חשבון הבנק המיוחד לבניין וכל התנועות הכספיות שבוצעו בו, כל ההיתרים והאישורים של הרשויות ובודקים מוסמכים, חוות דעת של יועצים משפטיים, רוי"ח, יועצים ביטוחיים, יועצים הנדסיים, חברות ומעבדות בדיקה של איכות הסביבה, רעש, ריחות, טיב אוויר וכדומה, החוזים הקיימים עם נותני השירותים, אופן הפעלת המערכת הממוחשבת לניהול התחזוקה, תביעות פתוחות, משפטיות או ביטוחיות, לגבי נזקים ו/או תשלומים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים לבניין ולשטחים המשותפים וכן כל מידע של הממשלה בקשר עם ביצוע חוזה זה שבידי חברת הניהול. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבונות באופן מסודר לחברה הזוכה יהווה תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של חברת הניהול.

26 סמכות שיפוט

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

27 שונות

27.1 הרשאה תקציבית

נציגי המשרד החתומים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בתשלום דמי תפעול 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 האחזקה, הניקיון, השמירה והאבטחה לא יבוצעו עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשבית מאושרת לגבי ביצוע השירותים המבוקש.

27.2 מעמד מינהל הדיור

לצורכי חוזה זה ישמש מינהל הדיור, בין היתר, כגוף מבקר ומפקח על קיום הוראות החוזה ועל רמת אחזקתו ותקינותו של הבניינים. כל זכות וסמכות שהוקנתה למשרד ולנציגות הדיירים ולמנהל הבית – קיימת ותקפה גם לנציג מינהל הדיור והוא יהיה רשאי לבצע בעצמו 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 ובהתאם 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.

27.3 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.

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

27.5 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.

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

27.7 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:

חתימות:

משרד

חשב המשרד

מוסמך לדיור של המשרד
חברת ניהול :

מכרז מספר תדמ-01-2015, חברת ניהול בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה
עמוד - 104 - מתוך 118 עמודים

חותמת

חתימה

מכרז מספר 10524-05-01

נספח 5-א' לחוזה ניהול התחזוקה - תיאור הבניינים - יחס השטחים

בניין ג'נרי

שטח יחסי ב-%	שטח במ"ר	המשרד המאכלס
39.68	15601	תמ"ת
22.00	8650	רשות המיסים
18.19	7152	תחבורה
15.10	5937	תיירות
5.03	1978	ממ"י
100.00	39316	

משרדים בבניין אנרגיה

שטח יחסי ב-%	שטח במ"ר	המשרד המאכלס
47.87	2,369.15	ממשל זמין
15.07	746.10	מנהל הרכש
37.06	1,834.38	יחידת מל"ל
100	4,949.63	סה"כ

בניין חפציבה

שטח יחסי ב-%	שטח במ"ר	המשרד המאכלס
13.21	510.61	רשות מקרקעי ישראל
20.13	778.06	רשות המים
8.44	326.22	משרד הפנים
8.20	316.81	תקשוב הממשלתי
50.02	1,933.30	משרד האוצר

מכרז מספר תדמ-2015-01, חברת ניהול בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה - משרדי הממשלה
 עמוד - 105 - מתוך 118 עמודים

100	3,865.00	סה"כ
-----	----------	------

מכרז מספר תדמ-01-2015, חברת ניהול בניין ג'נרי 1, בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה
עמוד - 106 - מתוך 118 עמודים

חתימה _____ חותמת _____

מכרז מספר תדמ-2015-01

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 החוזה בינה לבין המשרד או בקשר עמו, הנן סודיות וחברת הניהול מתחייבת לשמור על כל ידיעה כאמור בסוד ולהביא סעיף זה לידיעת עובדיה המועסקים על ידה לשם ביצוע החוזה או בקשר עמו ולהחתים אותם על כתבי סודיות לפי נספח 5-ג' להלן או לפי הנוסח שידרוש קצין הבטחון.
2. חברת הניהול מתחייבת להעסיק בעבודות הקשורות בביצוע החוזה או בקשר עמו, אך ורק עובדים שיקבלו זיכוי ביטחוני מוקדם מטעם המשרד ואשר הוחתמו על הצהרת סודיות כאמור.
3. חברת הניהול תמציא רשימה שמית של העובדים שיועסקו על ידה ועל ידי נותני השירותים לצורכי ביצוע החוזה.
4. חברת הניהול מתחייבת לא לגלות, להראות או למסור, בין במשך תקופת החוזה ובין לאחר מכן, לשום אדם או גוף, שום סודות מסחריים או אחרים של המשרד ושום מידע הנוגע למשרד או לחברת הניהול בכלל ולעניין חוזה ההתקשרות (להלן - החוזה), בפרט, או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושן, עסקיהן, ענייניהן, לקוחותיהן, ספקיהן, והאנשים או הגופים הקשורים במשרד או בחברת הניהול או הבאים עימהן במגע, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המשרד או חברת הניהול, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשורת עם לקוחות ומציעים, שרטוטים מסמכים וסודות.
2. חברת הניהול מתחייבת לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועה של העבודה נשוא החוזה שנמסרה לביצועה על ידי המשרד, כולל בצווע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.
3. חברת הניהול מצהירה כי ידוע לה שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המשרד על פי הצהרה ייתכן שתהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז-1977.
4. חברת הניהול מצהירה כי ידוע לה שהעברת מידע כאמור לעיל, למאן דהו, ללא אישור בכתב מהמשרד, עלול להסב למשרד נזקים כלכליים משמעותיים ביותר.
5. התחייבות חברת הניהול תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת החוזה. התחייבות לא תחול על מידע שהוא בבחינת נחלת הכלל.
6. תשומת לב חברת הניהול מופנית לחוק העונשין 118-91 תשל"ז 1977 שזו לשונם:

סעיף 91- פרשנות

- "ידיעה" - לרבות ידיעה שאינה נכונה וכל תיאור, תוכנית, סיסמא, סמל, נוסחה, חפץ או חלק מהם המכילים ידיעה או עשויים לשמש מקור לידיעה.
"מסירה" - לרבות מסירה על ידי סימון ואיתות.
סעיף 118 - מסירת ידיעות רשמיות

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

שם מורשי החתימה: _____

חתימת מורשי החתימה: _____

תאריך: _____

מכרז מספר תדמ-01-2015

נספח 5-ג' לחוזה ניהול התחזוקה - הצהרת עובד חברת הניהול ונותני

השירותים על שמירת סודיות

אני _____ ת.ז. _____ עובד בחברת _____

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

1. לא לגלות, להראות או למסור, בין במשך תקופת העסקתי בחברה או על ידה ובין לאחר מכן, לשום אדם או גוף, שום סודות מסחריים, או אחרים של משרד או של החברה ושום מידע הנוגע למשרד או לחברה בכלל ולעניין הסכם ההתקשרות הזו (להלן - ההסכם), בפרט, או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושן, עסקיהן, ענייניהן, לקוחותיהן, ספקיהן, והאנשים או הגופים הקשורים במשרד או בחברה או הבאים עימהן במגע, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המשרד או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשורת עם לקוחות ומציעים, שרטוטים מסמכים וסודות, וזאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה או במתן שירותים למשרד ובין שהגיעו לידיעתי בכל אופן אחר שהוא.
2. לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועה של העבודה נשוא ההסכם שנמסרה לביצועי על ידי המשרד או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.
3. כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המשרד על פי הצהרה מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"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-2015-01

נספח 5-ד' לחוזה ניהול התחזוקה - דרכי מינוי מנהל בית לבניינים

בניין ג'נרי 1, משרדי בניין מרכז האנרגיה ובניין חפציבה – משרדי הממשלה
בירושלים

**הערה: האמור להלן יופעל רק במידה ומנהל הבית הקיים יפרוש או יוחלף
מכל סיבה שהיא.**

הכישורים הנדרשים

1. לצורך מינוי מנהל בית תמונה וועדה שתהיה מורכבת מ:
 - א. נציגי הדיירים.
 - ב. נציג מינהל הדיור הממשלתי.
 - ג. נציג חברת הניהול.
 - ד. משקיפים מטעם מינהל הדיור הממשלתי.
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 הועדה 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)
 - ו. עמידה ברמת סיווג 3.

מכרז מספר תדמ-01-2015

נספח זה בוטל

מכרז מספר תדמ-01-2015

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 יכלול 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 בית הכולל אובדן כושר עבודה.
5. ביגוד בעבור דירוג מנהלים על פי דין.
6. הבראה על פי דין.
7. טלפון נייד וביפר עד 500 ₪.
8. הוצאות כלכלה בתפקיד על פי דין.
9. תשלום נסיעות בתפקיד בכבישי אגרה.
10. פתיחת קרן השתלמות או המשך בקופה קיימת במידה וקיימת – מיום תחילת העבודה ובמהלך עבודתו כמנהל בית.
11. חופשה, מחלה והבראה - על פי דין.
12. גמול בעבור תואר על פי דין.
13. מנהל הבית יהיה רשאי לקבל עד 3 ימי עיון השתלמות מקצועית בשנה על חשבון חברת הניהול.
14. התנאים הסוציאליים ישולמו בגין כל שכר הברוטו ועל פי דין.

הערות:

1. זכות למקום חניה – התשלום על חשבון חברת הניהול ולא ייכלל בעלות השירותים.
2. בחוזה שייחתם בין חברת הניהול לבין המנהל יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים לבניינים 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. האמור נכון גם אם מינהל הדיור הממשלתי יעביר את מתן שירותי הנהלת הבית לגורם אחר כמפורט בתנאי המכרז.

נספח 5-ז' לחוזה ניהול התחזוקה - תנאי העסקה למנהלנית

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.

א. מנהלנית

1. שעות העבודה כמקובל בבניינים.
2. משכורת בסיסית של 7,250 ש"ח לחודש.
3. הוותק לצורכי חישוב יכלול שירות קבע צבאי.
4. פנסיה/ביטוח מנהלים (המשך ביטוח במידה וקיים) במהלך עבודתה כמנהלנית בבניינים הכולל אובדן כושר עבודה.
5. הבראה - על פי דין.
6. טלפון נייד.
7. קרן השתלמות – המשך בקופה קיימת (במידה וקיימת). מנהלנית בבניינים
8. חופשה, מחלה והבראה - על פי דין.
9. גמול השתלמות בעבור תואר על פי דין.
10. המנהלנית 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.
11. למלוא שכר הברוטו ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.
12. נסיעות – חופשי-חודשי.

הערות:

בחוזה שייחתם בין חברת הניהול הזוכה לבין המנהל יאמר במפורש שאם חברת הניהול תפסיק לספק שירותים לבניינים 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. האמור נכון גם למקרה בו מינהל הדיור הממשלתי יעביר את מתן שירותי הנהלת הבית לגורם אחר כמפורט בתנאי המכרז.

מכרז מספר תדמ-01-2015

נספח זה בוטל

מכרז מספר תדמ-2015-01

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 הבניינים בכלל וכל בניין בפרט, על כל מרכיביהם ומערכותיהם (בנספח זה להלן – הבניין או בניין) במצב תקין, הולם לשימוש ע"י משרדי ממשלה ומבקריהם, וראוי לשימוש של דיירי הבניין ומבקריהם, וברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה וזאת במהלך קיום חוזה ניהול התחזוקה עם חברת הניהול ולאחר מכן.

חברת הניהול תפקח ותוודא כי נותני השירותים השונים ממלאים במלואן את הדרישות בכלל כאמור לעיל ובפרט במפרטים.

2. פירוט השירותים

פירוט שירותי האחזקה, הניקיון, הגינון, ההדברה והאבטחה מעוגנים במועד פרסום המכרז בחוזים של חברת הניהול הקיימת מול נותני השירותים הקיימים. לחברת הניהול היתה ניתנת הזדמנות לעיין בחוזים ובמפרטים המלאים בעת כנס המציעים ובתאום מראש מול מנהל הבית.

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 וטיפול 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, הדרגנועים, הגנרטורים, המשאבות, מערכת המים, מערכות מתח נמוך (גילוי אש, אבטחה, כפתורי מצוקה וכדומה) וכיוצא באלה.

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 ניקיון והדברה

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

2.2.2 ניקיון שוטף בשטחים הפנימיים של המשרדים וכהשלמה לשטחים המשותפים.

2.2.3 ביצוע הדברה בבניין כולו, שטחים משותפים ופנימיים, מעת לעת ועל פי הנחיותיה של נציגות הדיירים.

2.2.4 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 בעצמים 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 יודא 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 בפרק 2 למסמכי 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 תנהל חברת הניהול את חדר הכושר לרבות רכישת וחידוש ציוד, חידוש רישיון עסק וכן איוש במדריך כנדרש על פי דין.

2.8 שיפורים ותיקונים

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

3. שינויים בהיקף השירותים

המזמין וואו נציג מינהל הדיור רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לשנות את היקף, סוג, כמות וכיוצא בזה השירותים, וחברת ניהול תפעל על פי הוראותיו אלה והכל כמפורט במסמכי המכרז וחווה ניהול התחזוקה.

מכרז מספר תדמ-01-2015
נספח 5-י' לחוזה ניהול התחזוקה - כתב ערבות לביצוע

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד הכלכלה

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 ג'נרי ועוד בהתאם למכרז פומבי מספר תדמ-01-2015.

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

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

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

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____

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

שם הבנק/חב' הביטוח: _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחתימת

שם מלא

תאריך