

**נספח ל'**

**תשתיות**

נספח זה נועד להסדיר את אופן ההתקשרות והשימוש במסופים ובחניונים במסגרת ההליך התחרותי כמפורט להלן:

## 1. תחנות קצה, מסופים ותחנות מרכזיות

כאמור בסעיף 37.1 הזוכה במכרז נדרש לחתום על הסכמי שכירות והסכמי ניהול מול בעלי המתקנים המפורטים בסעיף ולשלם את דמי השכירות והניהול. ככל ויתווספו מתקנים זמינים להפעלה, הרי שבהתאם להוראת המפקח על התעבורה יחתום המפעיל על הסכמי שכירות וניהול גם מול בעלי מתקנים אלה וישלם את דמי השכירות והניהול בגינם.

מצ"ב לידיעת המציעים:

- א. הסכם התקשרות גנרי עבור מתקנים אשר בבעלות נצב"א – נספח ל2.
  - ב. הסכם התקשרות עבור מתקנים שבבעלות/החזקת מנהל הדיוור הממשלתי – נספח ל1. מובהר בזאת, כי הזוכה בהליך מחויב להסכמים אלה לאורך כל תקופת ההפעלה. ככל שיתווספו לאשכול מתקנים נוספים בבעלות בעלי מתקנים אלה יתקשר הזוכה עם הבעלים בהסכמים אלה או בשינויים שיעודכנו בהם על ידי המשרד.
  - ג. עוד יובהר, כי המשרד רשאי לעדכן את ההסכמים בהתאם לשיקול דעתו המלא.
- יצוין כי בחלק מן המתקנים אין בשלב זה הסכמי שכירות וניהול גנריים או אחרים וככל שיידרש, באישור מראש של משרד התחבורה, יתקשר הזוכה בהסכמים כנ"ל עם בעלי המתקנים.

## 2. חניונים

2.1 כאמור בסעיף 37.2 האחריות לאיתור ותפעול חניוני הלילה, לרבות חדרי נהגים ומשרדי תפעול המיועדים לשירות נשוא הליך זה חלה על הזוכה בהליך.

מעבר לחובה הבלתי מסויגת כאמור, שמורה למשרד האפשרות להורות למפעיל להקים ו/או להשתמש ולתחזק חניון במקרקעין מסוימים כפי שייקבע המשרד וזאת בחלופות שאינן מהוות רשימה סגורה כדלקמן:

2.1.1 מודל "BOT" – המשרד ידאג להקצאת מקרקעין בבעלות מדינה או רשות מקומית או אחרת למפעיל שיקים את החניון (לרבות כל הסדרה נחוצה ובכלל זה, ומבלי למצות את המכלול" הסדרה סטטוטורית, הסדרה מול הרשות המקומית והסדרת כל התשתיות הנחוצות כמו חשמל, מים ותקשורת). בחלופה זו המפעיל לא יידרש לתשלום תמורה בעד השימוש והשכירות בעשר שנות ההפעלה, למעט תשלומים לחברות התשתיות בעד השימוש השוטף ותשלומים לרשות המקומית, במהלך תקופת ההפעלה. בתום תקופת ההפעלה מקרקעי החניון יושבו לבעליהם עם אפשרות לשימוש על ידי מפעיל אחר כפי שיקבע המשרד.

מובהר כי החל משנת השימוש האחת עשר, יישא המפעיל בדמי שימוש המפורטים בסעיף 2.1.6 להלן. עלויות ניהול החניון יחולו על המפעיל בין אם הניהול מבוצע על ידו ובין אם באמצעות חברת ניהול חיצונית.

2.1.2 מודל מפעיל קבלן הקמה (PFI הפוך) – במסגרת מודל זה בכפוף להוראת המשרד, יאתר המפעיל שטח באשכול ובהתאם לפרוגרמה ולמסגרת תקציבית שייקבעו על ידי המדינה יקים (לרבות כל הסדרה נחוצה ובכלל זה, ומבלי למצות את המכלול" הסדרה סטטוטורית, הסדרה מול הרשות המקומית והסדרת כל התשתיות הנחוצות כמו חשמל,

מים ותקשורת) א את החניון במימון של המשרד. הזכויות במקרקעי החניון יירשמו על שם המדינה שתגבה מהמפעיל דמי שימוש בחניון כאמור בסעיף 2.1.6, על דרך קיזוז סכום השימוש מעלות ההפעלה.

2.1.3 מודל חניוני מדינה או על מקרקעי מדינה – במודל זה במסגרת מסמכי ההליך המפעיל מחויב להשתמש בחניונים אשר הוקצו ע"י המדינה באמצעות מנהל הדיור הממשלתי וזאת במסגרת חתימה על נספח 15 ותשלום דמי שימוש שיגבו מהמפעיל.

2.1.4 מודל "handover" עם בעלי חניונים - כניסה של המפעיל הזוכה בהליך לנעלי המפעיל הקודם, בהתאם להנחיה של המשרד. המפעיל מחויב להשתמש בחניונים אלו בתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם עם בעלי החניונים.

מודל זה יתאפשר גם בהסכמים עם רשויות מקומיות ו/או חברות כלכליות אשר תקצנה מקרקעין לחניונים באשכול. בהיתן מצב דברים זה, יוגדרו תנאי השימוש מראש במסגרת מסמכי ההליך ויחייבו את המפעיל.

#### 2.1.5 כללי –

2.1.5.1 כאמור בסעיף 2.1 לעיל בכל אחת מהחלפות הנ"ל, עלויות ניהול החניון יחולו על המפעיל בין אם הניהול מבוצע על ידו ובין אם באמצעות חברת ניהול חיצונית.

2.1.5.2 החלופות לעיל הינן בגדר דוגמאות בלבד למודלים להקמה ולשימוש בחניונים על ידי המפעיל או לשימוש בחניונים על ידי המפעיל. הן אינן מהוות רשימה סגורה והמשרד רשאי לבחור במודלים אחרים, שונים, להקמה ולשימוש או לשימוש בלבד והמפעיל מחויב לפעול בהתאם למודל שתנחה הממשלה.

**בכל אחד מהמודלים המפורטים בסעיפים 2.1.1 - 2.1.3 תירשמנה מלוא זכויות הבעלות במקרקעי החניון על שם המדינה, והמפעיל לא יהיה זכאי לכל החזר השקעה שתבוצע בחניון. אלא אם כן הורתה המדינה אחרת, יוותרו כל המחוברים ושאר מתקני החניון עם סיום ההתקשרות ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה בקשר לכך. המפעיל יתחזק את החניון ועם סיום ההפעלה יעבירו למדינה או למי שהמדינה תורה במצב תקין למעט בלאי סביר. על המפעיל למסור חזרה את החניון ללא זיהומי קרקע ושכל סימוני החניות והסדרי התנועה נצבעו טרם עד שבוע לפני המסירה.**

2.1.6 **מחיר חניית אוטובוס בחניוני המדינה** – בכל אחת מהחלפות הרלוונטיות לצורכי התחשבות, להלן מחירי החניה הנורמטיביים:

אוטובוס רגיל (עירוני או בין עירוני 12 מ"ר) : 700 ₪ לחודש.

אוטובוס חשמלי : 1,400 ₪ לחודש.

אוטובוס מפרקי : 1,050 ₪ לחודש.

מובהר כי עלות מחירי החניה אילו אינם כוללים את עלויות הניהול ואינם כוללים את עלות הקרקע שזו תתבקש.

**עוד יובהר ויודגש כי ההתחשבות תבוצע על מלוא קיבולת החניות האפשריות בחניון גם אם לא נוצלו במלואם ע"י מפעיל השירות.**

## 2.2 חניון בעיר אלעד –

החניון המשמש את המפעיל הנוכחי בעיר אלעד מיועד לפינוי, לפיכך מקדם המשרד הקמת חניון לילה חדש בעיר, בחלק מגוש 5663 חלקה וחלק מחלקה 5 ובגוש 5659 חלקי חלקות 24 ו-25, בשטח מעורך של כ-25 דונם אשר יכלול בחלקו גם מסוף (להלן: "החניון החדש"). בפרוגרמה של החניון החדש נדרשו כ-180 מקומות חניה לאוטובוסים בכלם יתאפשר להציב עמדות חניה לטעינת אוטובוסים חשמליים. יובהר כי הספק החשמל יעמוד על כ-10 מגה כך שלא כל העמדות יוכלו להטעין בו זמין אלא בהתאם למשטר טעינות גמיש לאורך שעות החניה. עוד נקבע בפרוגרמה, כי יש להקים בין היתר מבנה נהגים, רציפים, סככות, מתקני שטיפה ותדלוק בהתאם לתוכנית הרעיונית המצ"ב כנספח ל' 3. מובהר למען הספק מדובר בתוכנית רעיונית שטרם אושרה ועשויה להשתנות.

הוסכם עם חברת קווים, שהינה המפעיל הנוכחי באשכול, שהחניון החדש יוקם על ידה. עם זאת, בשלב זה, לא ידוע אם הקמת החניון תושלם עד למועד ההפעלה של המפעיל החדש באשכול, לפיכך על המפעיל להיערך לכל אחת מהחלופות הבאות:

2.2.1 **החניון החדש יימסר ע"י קווים למפעיל הזוכה** – על המפעיל לקחת בחשבון תשלום חד פעמי של 45 מיליון ₪ לא כולל מע"מ במועד המסירה ושימוש בחניון החדש ללא תמורה נוספת, למעט ניהול המתקן כאמור בסעיף 2.1.5 לעיל ובסעיף 3 להלן. מובהר כי סך התשלום יקבע ע"י המשרד וככל שסך התשלום יהיה שונה מ-45 מיליון ההפרש יתווסף או יקוזז מעלות ההפעלה בהתאמה באופן חד פעמי. עוד מובהר ומודגש כי אין הכרח שהחניון יהיה מוכן למועד ההפעלה או בשלב מאוחר יותר.

2.2.2 **חברת קווים לא תבצע את ההקמה** – המפעיל הזוכה יידרש להקים את החניון החדש ממקורותיו בהתאם לפרוגרמה והתוכנית הרעיונית המצ"ב כנספח ל' 3. ככל שהתכנון בוצע ע"י חברת קווים ואושרה ע"י המשרד, יקים המפעיל החדש את החניון בהתאם לתכנון זה וישלם לחברת קווים סך של 2,150,000 ₪ עבור הוצאות התכנון. בכל מקרה, הקמת החניון תעשה ע"פ הנחיות המשרד ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י אגף תשתיות ברשות לתח"צ וע"י כלל הגורמים הנדרשים על פי דין.

**מבלי לגרוע מחובות המפעיל החדש כאמור לעיל, על המפעיל לאתר ולפעול בחניון זמני, על חשבון, עד לשימוש בפועל בחניון החדש. ככל שיתאפשר למפעיל, בפרק זמן זה, להשתמש בחניון הנוכחי באלעד תבוצע התחשבות כאמור בסעיף 2.1.6 לעיל. למען הסר ספק הן החניון הקיים והן החניון החדש (לכשיקום) לא נמנים ברשימת המתקנים לצורכי התחשבות כאמור בסעיף 37.1 להליך ומלוא הזכויות בחניונים אילו יהיו בהתאם לסעיף 2.1.5. כמו כן פרק הזמן שבו המפעיל ישתמש בחניון החדש ללא תמורה (ככל שישתמש) יהיה כמפורט בסעיף 2.1.1 לעיל ובהתאם להתחשבות המפורטת בסעיף. למען הסר ספק, ככל שיתבהר, מסיבה כל שהיא, כי לא ניתן להקים את החניון חדש על המפעיל יהיה לאתר חניון קבע חלופי.**

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 37 להליך התחרותי ולהנחיות נספח זה, לפיהם נדרש המפעיל לשלם דמי ניהול במתקנים בהם הוא משתמש או לנהל בעצמו את החניונים על המפעיל להתחשב לשם הצעתו באמור לעיל ולהלן.

#### ניהול מסופים

בהתאם להנחיית המשרד המפעיל יידרש לנהל **מסופי נוסעים** קיימים או שיוקמו. ככל שהמפעיל יידרש כאמור, יהיה המפעיל מחויב לקבל רישיון עסק (ככל וידרש), לנהל ולתחזק את המתקן בהתאם להוראות שקבועות בנספח ב' של נספח 2, ובמסגרת זו לבצע גם תחזוקה מונעת ותחזוקת שבר. בכלל זה כלל הפעולות הנדרשות בניהול מתקן למען הסר ספק מפרט ניהול ורמת שירות יחייבו את המפעיל לכל דבר ועניין, לרבות פיקוח של חברות הבקרה מטעם המשרד, על כן עליו להתמקצע ובמידת הצורך להעסיק כח אדם מתאים. כל אמור יוסדר בהסכם נוסף שיועבר למפעיל ע"י המשרד. ההתחשבות בגין עלויות ניהול המסופים תהיה בהתאם לסעיף 37.1 להליך.

#### ניהול חניונים

בחניונים שהמשרד אינו מעורב בהסדרתם או ניהולם, ינהל המפעיל את החניונים. בחניונים המפורטים בכל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיפים 2.1.1 – 2.1.3 לעיל המפעיל ינהל את החניון **בהתאם למפורט** בנספח ל 2 – בנספח ב' (ניהול ורמת שירות), לרבות פיקוח של חברות הבקרה מטעם המשרד. במקרה זה יתווסף להסכם השכירות המפורט בנספח ל 1 הסכם ניהול שיוכן ע"י המשרד בהתאם למפורט כאמור.

לחילופין המדינה תהיה רשאית למנות חברת ניהול מטעמה והמפעיל יישא בדמי הניהול שיקבעו לאותו מתקן. בחניון שבו עושים שימוש מפעילים נוספים כל מפעיל יישא בחלקו היחסי בעלויות בין אם הניהול מבוצע ע"י אחד המפעילים ובין אם ע"י חברה מנהלת מטעם המשרד. החלק היחסי יקבע ע"י המשרד על סמך השימוש הכולל של כל מפעיל.

כאמור בסעיף 37.2 להליך עלויות ניהול אלו הינם על חשבון המפעיל ולא תבוצע התחשבות מול המשרד.

# נספח ל 1 - הסכם שימוש חיצוני עם מנהל נכסי הדיור הממשלתי

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שימוש מספר \_\_\_\_\_

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

בין:

ממשלת ישראל

בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
מרחוב קפלן 1, ת.ד. 3115  
ירושלים 91036  
טלפון: 02-5317111

משרד התחבורה

באמצעות מנכ"ל משרד התחבורה וחשב משרד התחבורה  
מרח' בנק ישראל 5, בנין ג'נרי (A), ת.ד. 867, ירושלים

(להלן: "הדיור הממשלתי" ו/או "המדינה" ו/או "המשרד" ו/או "נותן

הרשות")

## מצד אחד

לבין:

(להלן: "המשתמש")

## מצד שני

**הואיל** והדיור הממשלתי הינו בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בשטח של \_\_\_\_\_ דונם, כמסומן בתשריט – נספח ד' (להלן: "שטח השימוש/המגרש"). יצוין כי ישנה אפשרות שבעתיד ישתנה שיטחו של שטח השימוש;

**והואיל** והמשתמש, שהוא בעל רישיון להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית שניתן לו על ידי המפקח על התעבורה בהתאם לתקנה 385 לתקנות התעבורה, התשכ"א, 1961, מפעיל בשטח השימוש חניון המשמש את קווי התחבורה הציבורית;

**והואיל** והדיור הממשלתי הסכים לאפשר למשתמש כבעל רישיון להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית את השימוש בשטח השימוש בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל** וברצון הדיור הממשלתי לאפשר למשתמש להשתמש בשטח השימוש להלן כבר רשות וברצון המשתמש להשתמש בשטח השימוש לתקופה הזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

**והואיל** וברצון הצדדים להגדיר את יחסייהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט להלן בהסכם זה;

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

## 1. מבוא ופרשנות

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסכם זה תשמשה אך ורק לשם נוחות קריאת ההסכם ולא לשם פרשנותו.

1.3 תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם ואת המותנה בין הצדדים במלואם ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים, טיוטות והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

1.4 לגבי "שטח השימוש", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' -	כתב ערבות.
נספח ב' -	ביטוחים.
נספח ג' -	מפרט ניהול ורמת השירות של שטח השימוש.
נספח ד' -	תשריט שטח השימוש.

1.5 אין בהסכם זה כדי לגרוע מהתחייבויות ומחויבויות המשתמש מכח רישיונות קווי השירות שהוענקו לו והתקשרויותיו האחרות עם משרד התחבורה. במידה והמשתמש יפר את התחייבויותיו ומחויבויותיו הנ"ל יהיה הדיור הממשלתי רשאי לבטל למשתמש את רשות השימוש בשטח השימוש.

#### א. הגדרות

- a. "הרשות המקומית" – \_\_\_\_\_.
- b. "ריבית בסיס" – ריבית ששיעורה 9% (תשעה אחוזים) לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.
- c. "ריבית פיגורים" - שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" (מיום 04.12.2017).
- d. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- e. "המשתמש" – \_\_\_\_\_ שהיא בעלת רישיונות להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית שניתנו לה על ידי המפקח על התעבורה בהתאם לתקנה 385 לתקנות התעבורה, התשכ"א – 1961.
- f. "המפקח על התעבורה" - המפקח על התעבורה כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת התעבורה [נוסח חדש], או מי מטעמו.
- g. "המשרד" - משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
- h. "קו שירות" - קו שירות של אוטובוס ציבורי כהגדרתו בתקנות התעבורה, התשכ"א - 1961.
- i. "המשכיר" - דרור חוטר ישי (יורש המנוח אהרון חוטר ישי ז"ל).

#### ב. הצהרת המשתמש

המשתמש מצהיר כדלקמן:

- a. כי ראה ובדק את שטח השימוש, והסביבה בה ממוקם שטח השימוש, את הזכויות הקשורות בו, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו להשתמש בשטח השימוש, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהדיור הממשלתי/ המשרד, וכי הוא מבקש להשתמש בשטח השימוש במצבו כפי שהוא ("IS-AS") מבלי שמוטלת על הדיור הממשלתי/המשרד כל אחריות ו/או חבות לגבי מצב שטח השימוש.

b. כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של שטח השימוש על מערכותיו והמבנים הקיימים בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת הדיור הממשלתי/המשרד בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של שטח השימוש ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש ו/או דרישה כלפי הדיור הממשלתי/המשרד בנושא זה.

c. המשתמש מצהיר, כי לא יבנה ולא יציב בשטח השימוש כל מבנה מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת הדיור הממשלתי, למעט הצבת מבנה לשימוש הנהגים בשטח החניון אשר יוצב ויתוחזק על חשבון המשתמש בלבד ובהתאם לכל דין ולאחר קבלת כל הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים להצבתו.

המשתמש מצהיר, כי חל עליו איסור לעשות בשטח השימוש כל שימוש השונה ממטרת השימוש כהגדרתה להלן וע"פ חוזה ההרשאה.

d. כי בדק את מצבו המשפטי והתכנוני של שטח השימוש, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי הדיור הממשלתי/ המשרד בקשר לכך.

e. כי בדק ברשות המקומית, בוועדה המקומית ובכל גורם מוסמך רלוונטי אחר את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת שטח השימוש לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.

f. המשתמש מצהיר ומאשר עוד, כי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד שטח השימוש ושימושו. מובהר, כי על הדיור הממשלתי/ המשרד אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד שטח השימוש ו/ או לשימושים המותרים בו על פי כל דין.

g. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את שטח השימוש מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

h. המשתמש מצהיר בזאת כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים לגבי שטח השימוש /או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום (לרבות כל פגם ו/או מום נסתר), ביחס לשטח השימוש, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

i. ידוע למשתמש כי על המקרקעין חל צו חניה זמני והוא מתחייב כי יפעל לקיום צו החניה ובהתאם לנדרש עפ"י כל דין. האחריות על חידושו התקופתי של צו החניה תחול על המשתמש בלבד, בשיתוף המשכיר אשר התחייב לשתף פעולה עם המשתמש במידת הצורך ולחתום על כל בקשה/מסמך שיהיו דרושים לשם חידוש הצו.

j. למען הסר ספק, היה וצו החניה לא יעמוד בתוקף ו/או לא יחודש במהלך תקופת השימוש תהיה המדינה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר וביטול שכזה לא יהווה הפרה של ההסכם.

## ג. השימוש

הדיור הממשלתי מאפשר למשתמש לעשות שימוש בשטח השימוש, כמפורט בנספח ג', כבר רשות למשך תקופת השימוש האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

## ד. מטרת השימוש

המשתמש ישתמש בשטח השימוש למטרת \_\_\_\_\_ לתחבורה ציבורית לאוטובוסים וכן סככת טיפולים ניידת בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר ומבנה נהגים בשטח של כ- 48 מ"ר אשר ישמש להדרכה ולמנוחת נהגים ובכפוף לשימוש המותר על פי כל דין ותכנית ובכפוף לקיום כלל הרישיונות וכל ההיתרים הנדרשים על פי כל דין (להלן: "**מטרת השימוש**") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש בשטח השימוש, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

מובהר כי המשרד, לפי שיקול דעתו וצרכי התחבורה הציבורית באזור שטח השימוש, יוכל להתיר שימוש בשטח השימוש למשתמשים נוספים (להלן: "**משתמשי המשנה**") או לשנות/להפחית את שטח השימוש והמשתמש מתחייב לאפשר את השימוש כאמור למשתמשי המשנה או להפחית את שטח השימוש. והאמור לא יהווה הפרה של ההסכם זה והמשתמש לא יבוא בכל טענה או דרישה או תובענה נגד המשרד בהקשר זה.

התיר המשרד שימוש בשטח השימוש על ידי משתמשי המשנה, ימשיך המשתמש לשאת במלוא חיוביו על פי הסכם זה לרבות בענייני אחריות וביטוח, בכפוף להסדרת מתווה השימוש על ידי משתמשי המשנה ישירות מול המשרד.

#### ה. תקופת השימוש

- a. הדיור הממשלתי יאפשר למשתמש להשתמש בשטח השימוש למשך כל תקופת השימוש עד ליום \_\_\_\_\_ או עד שהמשרד יעביר את זכות השימוש בשטח השימוש למפעיל אחר או לפי המוקדם מביניהם (להלן: "תקופת השימוש").
- b. המשתמש רשאי יהיה לסיים את תקופת השימוש במהלכה, וזאת באמצעות הודעה לדיור הממשלתי של 30 יום מראש ובמסירת החזקה בשטח השימוש לידי הדיור הממשלתי עם תום תקופה זו ובתנאי שעד סיום השימוש בשטח השימוש ישיב את המצב בו לקדמותו, קרי למצב בו קיבל אותו במועד החתימה על הסכם זה.
- c. הדיור הממשלתי יהיה רשאי לסיים את תקופת השימוש במהלכה, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתו הבלעדית ומבלי שיהיה צריך לנמק את החלטתו (להלן: "ההודעה"), וזאת באמצעות הודעה למשתמש 30 יום מראש.
- d. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להודעה זו ולדאוג לפינוי שטח השימוש ולהחזרת החזקה בשטח השימוש לידי הדיור הממשלתי עד למועד הנקוב בהודעה ובהתאם להוראות סעיף 18 להלן.
- e. בתום תקופת השימוש, יוחזר שטח השימוש לידי הדיור שהוא ריק ופנוי מכל אדם ו/או חפץ למעט מתקנים כמפורט בסעיף יז. a. להלן. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף ט וסעיף יז להלן.

#### ו. דמי השימוש

- a. דמי השימוש אשר ישלם המשתמש עבור השימוש בשטח השימוש הינה סך של \_\_\_\_\_ ₪ למ"ר ובתוספת מע"מ כדין בגין כל חודש (להלן: "דמי השימוש") אשר תהיה צמודה למדד, בכפוף לשאר הוראות הסכם זה.
- b. דמי השימוש הבסיסיים ישולמו ע"י המשתמש לנותן הרשות בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום חתימת הצדדים על הסכם זה עבור התקופה שמסיום תקופת הביניים ועד לסוף הרבעון הראשון.  
לצורך סעיף זה:
- "רבעון" - תקופה של שלושה חדשים קלנדריים החל באחד בינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בכל שנה;
- c. דמי השכירות ישולמו על ידי המשתמש בהעברה בנקאית לחשבון נותן הרשות שעליו הודיע נותן הרשות במעמד חתימת חוזה זה. נותן הרשות יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.
- d. דמי השימוש הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:
- (1) נותן הרשות יהיה זכאי לתוספת לדמי השימוש הבסיסיים שנקבעו לעיל והמשתמש יהיה זכאי להפחתה מדמי השימוש הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כמוגדר להלן;
- (2) אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי;
- אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;
- לצורך סעיף זה -

"המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר,

וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף;

"המדד היסודי" - המדד שפורסם במחצית יולי שנת 2021;

"המדד הקובע" - המדד שפורסם בחודש הקודם לחודש שבו יש לשלם דמי שכירות;

(3) הוספת הפרשי ההצמדה או הפחתתם תבוצע עם תשלום דמי השימוש הבסיסיים.

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השימוש יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

e. המשתמש ישלם לנותן הרשות את דמי השימוש בגין תקופת השימוש שקדמה למועד החתימה על הסכם זה, כמפורט בטבלה שלהלן וזאת בתוך 30 ימים מיום חתימת הצדדים על הסכם זה:

## ז. תשלומים והוצאות

a. המשתמש ישלם, במשך כל תקופת השימוש ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן:

i. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין הכשרת שטח השימוש ו/או הפעלתו ו/או השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות בשטח השימוש (ככל שישנן עבודות לביצוע), במישרין או בעקיפין, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו בשל השימוש שנעשה על ידי המשתמש בשטח השימוש, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי הדיור הממשלתי, וזאת במשך כל תקופת השימוש.

ii. השוכר (או המפעיל מטעמו) יישא בהוצאות והתשלומים האחרים, ובכלל זה בתשלום כל האגרות והתשלומים בגין אחזקתו השוטפת של שטח השימוש והשימוש בו.

iii. המשתמש יהיה רשאי לפנות לרשות המקומית ולבדוק את האפשרות לקבל פטור מתשלום המגיע לרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.

b. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על הדיור הממשלתי.

c. המשתמש יודיע לרשות המקומית, לתאגיד המים, לחבי' החשמל ולכל גוף אחר המספק שירותים לשטח השימוש כי הוא משתמש בשטח השימוש ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1, 8.1.2 ו- 8.1.3 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. המשתמש ימציא לדיור הממשלתי אישורים מהעירייה, חבי' החשמל, תאגיד המים ומכל גוף אחר המספק שירותים לשטח השימוש המעידים כי קיבלו את הודעותיו בתוך 7 ימים ממועד מתן ההודעה.

לא מותקן מונה נפרד עבור חשמל, מד מים וקו טלפון/תקשורת בשטח השימוש, יפעל המשתמש להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם המשתמש לדיור הממשלתי חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י הדיור הממשלתי בגין אספקת החשמל והמים, לפי היחס שייקבע ע"י הדיור הממשלתי.

d. בתום תקופת השימוש יודיע המשתמש לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השימוש וינתק בהתאם להוראות הרשויות ו/או הגופים כאמור את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל, תאגיד המים וחברת תקשורת. המשתמש ימציא לדיור הממשלתי אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו ומאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין שטח השימוש.

e. בתום תקופת השימוש או מיד עם דרישת הדיור הממשלתי/המשרד, ימציא המשתמש לדיור הממשלתי/למשרד את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על המשתמש לכל רשות ולכל אדם או גוף כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

המשתמש ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי שטח השימוש בפועל או עד תום תקופת השימוש, המאוחר מביניהם.

f. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם הדיור הממשלתי תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על המשתמש - יהיה על המשתמש להחזיר לדיור הממשלתי כל סכום שישולם על ידו כאמור, בתוך 14 ימים ממועד דרישתו הראשונה בכתב, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בסיס ממועד ביצוע התשלום על ידי הדיור הממשלתי ועד למועד אשר בו שילם המשתמש את התשלום בפועל.

ביצוע התשלומים החלים על המשתמש כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

#### ח. התחייבויות וחובי המשתמש

a. המשתמש ישתמש בשטח השימוש באופן זהיר וסביר, יתחזק את שטח השימוש, הציוד והמתקנים שבשטח השימוש, במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון שטח השימוש וימנע כל נזק ו/או קלקול לשטח השימוש ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את שטח השימוש, למעט בלאי סביר.

b. המשתמש יתקן ועל חשבונו כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו לשטח השימוש ו/או למערכות המשרתות את שטח השימוש, על ידו ו/או ע"י הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו), למעט בלאי סביר.

i. המשתמש ידאג באופן שוטף לפנות פסולת ואשפה מתוך שטח השימוש.

ii. המשתמש אחראי לכך שתהא גישה וכניסה נוחה לשטח השימוש במשך שעות וימי הפעילות של המשתמש.

iii. לא תותר כל כניסת כלי רכב פרטיים לשטח השימוש, למעט כלי רכב השייכים לעובדי המשתמש וכל עוד לא נגרע שטח החניה המיועד לתחבורה ציבורית, אלא רק בהתאם למטרת השימוש.

iv. המשתמש מתחייב לפנות כל כלי רכב שהתקלקל ונתקע מתחומי שטח השימוש מיד לאחר קרות התקלה ושלא לבצע תיקונים בכלי הרכב שבחזקתו בתחומי שטח השימוש, למעט תיקוני מחשוב, תכנה והחלפת נורות בלבד.

c. לא תחזק המשתמש את שטח השימוש, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את שטח השימוש במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון בשטח השימוש ו/או החזיר בתום תקופת השימוש את שטח השימוש במצב שאינו תקין, רשאי הדיור הממשלתי, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון המשתמש. תיקן הדיור הממשלתי קלקול ו/או פגם כאמור, יישא המשתמש בכל הוצאות בהם עמד הדיור הממשלתי לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של הדיור הממשלתי). אישור בכתב של הדיור הממשלתי בדבר הוצאות בהם נשא ישמש ראיה לכאורה לעניין זה.

המשתמש ישלם לדיור הממשלתי את כל התשלומים כאמור בתוך 14 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הדיור הממשלתי בכתב בצירוף ריבית פיגורים שתחשב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י הדיור הממשלתי, לפי העניין, ועד להחזרתם לדיור הממשלתי בפועל.

למען הסר ספק, מובהר, כי בכל מקרה בו לא יעמוד המשתמש בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו לדיור הממשלתי כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור באמצעות חילוט הערבות, כולה או חלקה, כמפורט בהסכם זה להלן ו/או לקזז כל סכום אשר זכאי המשתמש לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של הדיור הממשלתי.

- d. המשתמש יאפשר לדיור הממשלתי ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס לשטח השימוש לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או שוכרים ו/או למשתמשים פוטנציאליים, והכל בלבד שניתנה על כך התראה מצד הדיור הממשלתי זמן סביר מראש.
- e. המשתמש מתחייב לפעול בשטח השימוש במשך כל תקופת השימוש, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, בהתאם לכל דין.
- f. מבלי לפגוע באמור לעיל ולהלן, המשתמש מתחייב כי במהלך השימוש שיעשה בשטח השימוש לאורך כל תקופת השימוש ובכלל זה ביצוע עבודות תחזוקה ותיקון וכו' (להלן: "העבודות"), ינהג בהתאם להנחיות הדיור הממשלתי.
- g. המשתמש, במידה ויידרש לכך, יבצע את העבודות בעצמו ו/או באמצעות קבלן ו/או קבלנים אחרים מטעמו אשר יחשבו לשלוחי המשתמש - בפני הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמו - וכמי שפועלים בשמו לעניין ביצוע העבודות כהגדרתן לעיל, ופעילות על פי כל דין ואחריות בגין גרימת נזק כלשהו. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי המשתמש יפעל מכח היתרי בניה ו/או רישיונות על פי כל דין ובהתאם להם. המשתמש מתחייב כי לא יבצע פעולה כלשהי ללא היתר ו/או רישיון ו/או אישור נדרש אחר כלשהו, שיהיו בתוקף במהלך כל תקופת ההרשאה.
- h. המשתמש מתחייב להימנע ככל האפשר, מגרימת נזק לשטח השימוש. ככל ויגרם נזק כלשהו, מתחייב המשתמש לתקן על חשבונו את הנזק תוך 60 יום ממועד גרימת הנזק, למעט תיקונים דחופים שיבוצעו בדחיפות ע"י המשתמש. ככל והנזק שיגרם אינו בר-תיקון ישלם המשתמש פיצוי מלא בגין הנזק שנגרם וירידת הערך שנגרמה כתוצאה מכך בהתאם להערכת מומחה מטעם הדיור הממשלתי/ המשרד.
- i. ידוע למשתמש והוא מאשר כי אין בחתימה על הסכם זה בכדי להקנות לו ו/או למי מטעמו זכויות כלשהן בשטח השימוש מעבר לאמור בהסכם זה, לרבות זכות להעברת תשתית ואין באמור בהסכם זה בדי להוות, במפורש ו/או במשתמע, פגיעה ו/או צמצום זכויות הדיור הממשלתי בשטח השימוש.

## ט. שינויים בשטח השימוש

- a. המשתמש לא יבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני בשטח השימוש, לא יוסיף עליו כל תוספת לרבות אנטנה מכל סוג, למעט אנטנות לשימוש עבור אינטרנט ושידורי לוויין, לא יהרוס כל חלק בשטח השימוש ו/או במערכות המשרתות אותו, ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת הדיור הממשלתי והמשרד (כל אחד בנפרד), שתינתן מראש ובכתב. הדיור הממשלתי והמשרד רשאים להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתם המוחלט ומבלי שיצטרכו לנמק את החלטתם. הדיור הממשלתי והמשרד זכאים למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של המשתמש.
- היה וניתנה הסכמת הדיור הממשלתי והמשרד בכתב, לביצוע שינויים כאמור בשטח השימוש, כי אז כל שיפוץ ו/או שינוי, פנימי ו/או חיצוני, המחייב קבלת היתר בניה כחוק – ייעשה רק לאחר הוצאת כלל ההיתרים הנדרשים ותיאום ביצוע העבודות כאמור ומועדיהן עם הדיור הממשלתי והמשרד. הוצאת ההיתרים כאמור וכן ביצוע השיפוץ ו/או השינוי - תהיה באחריות המשתמש וכל תשלום הנובע מכך יחול על המשתמש ועליו בלבד, זולת אם נקבע בין הצדדים אחרת ובכתב.
- b. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל הוספה או שינוי בשטח השימוש יחשבו לרכושו של הדיור הממשלתי/המשרד, אלא אם ידרוש הדיור הממשלתי/המשרד מאת המשתמש לסלקם ובמקרה כזה על המשתמש לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר שטח השימוש למצבו כפי שהיה בטרם השלמת העבודות.
- היה והמשתמש לא יעשה כן, לפי דרישת הדיור הממשלתי, יהיה הדיור הממשלתי רשאי לעשות כאמור על חשבון המשתמש.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

c. המשתמש מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהדיוור הממשלתי/המשרד תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה בשטח השימוש, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

d. מובהר בזה, כי לדיוור הממשלתי והמשרד תהיה הזכות להתקין בשטח השימוש כל מכשיר ו/או מתקן בהתאם לצרכיהם וללא קבלת הסכמת המשתמש ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש המשתמש בשטח השימוש.

e. מוסכם על המשתמש כי ככל ותאושר לו העברת תשתיות בשטח השימוש הרי שכלל התשתיות שיוקמו בשטח השימוש לצורך הפעלתו כחניון, (להלן: "תשתיות"), וכן כי כל המחוברים לרבות גדרות, מכונות חניה, מתקני שטיפה ותדלוק, שערים וציוד מכל מין וסוג שהוא (להלן: "המחוברים"), אשר המשתמש הציב ו/או יציב בשטח השימוש בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו ו/או יקים במסגרת עבודות שונות שיבוצעו, ככל ויבוצעו, לאורך תקופת ההסכם, ככל שאינם ניתנים להעסקה, הינם קניינו המלא והבלעדי של נותן הרשות, וכי למשתמש אין ולא יהיו זכויות בתשתיות ו/או במחוברים, בכפוף לכך שמחוברים ו/או תשתיות שהוקמו בשטח השימוש (ככל שהיו כאלה) ו/או תשתיות/מחוברים שהוקמו ע"י שוכרים שקדמו למשתמש במקרקעין (חניון מסודר ומגודר עם שערים, עמודי תאורה, מתקני כיבוי אש, חיבור מים, ארון חשמל), יושארו בשטח השימוש עם סיום תקופת השימוש ויעברו לרשותו ולבעלותו של המשכיר כאשר הם במצב תקין כפי שנמסרו למשתמש.

f. ככל ויהיה צורך בהמשך הכשרת שטח השימוש למטרת השימוש יבצע המשתמש בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו את כל עבודות הנדרשות להכשרת שטח השימוש, על מנת לאפשר את השימוש בו לצרכיו בהתאם למטרת השימוש.

g. מוסכם, כי בתום תקופת השימוש, המשתמש ישאיר את שטח השימוש סלול ומגודר בהתאם לאמור בסעיף e ובמצבו כפי שהתקבל בידיו, וישאיר בשטח את כל המחוברים שלא ניתן לנתק מבלי לגרום נזק לשטח השימוש (למען הסר ספק מחוברים כגון מתקני שטיפה ותדלוק, ככל שיוצבו כאלה, לא יושארו בשטח השימוש אלא אם יבקש המשתמש מנותן הרשות להשאירם ונותן הרשות הסכים לכך, והמשתמש לא יהיה זכאי לכל פיצוי או תמורה אחרת בגינם).

## י. שלטים

המשתמש לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של שטח השימוש, אלא אם ניתנה הסכמת הדיוור הממשלתי/המשרד מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

המשתמש יסיר כל שילוט מהנכס עם תום תקופת השימוש.

## יא. רישוי ורישיונות

a. באחריותו הבלעדית של המשתמש להשיג את כל הרישיונות וההיתרים ו/או אישור לשימוש חורג ו/או רישיון עסק הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם שימוש בשטח השימוש והפעלתו בהתאם למטרת השימוש, והוא יישא לבדו בכל תשלום הכרוך בכך.

b. המשתמש מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת שטח השימוש בהתאם למטרת השימוש, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת שטח השימוש לצרכיו ולמטרת השימוש ואת האפשרות לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת שטח השימוש על פי מטרת השימוש, ומצא את שטח השימוש מתאים למטרת השימוש.

c. המשתמש ידאג, במשך כל תקופת השימוש, לחידוש הרישיונות וההיתרים כנדרש.

d. אין באי קבלת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או אישור לשימוש חורג ו/או מי מהם כדי לשחרר את המשתמש מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

e. המשתמש ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השימוש על שטח השימוש, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל בשטח השימוש, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברישיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

#### **יב. מפגעים ומטרדים**

למעט מטרת השימוש כהגדרתה לעיל, המשתמש לא יעשה ולא ירשה שיעשו בשטח השימוש או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לדיור הממשלתי/למשרד או למחזיקים אחרים במקרקעין הסמוכים לשטח השימוש ובסביבתם או למשתמשים אחרים או למבקרים במגרש ו/או לצד ג' כלשהו החורג ממטרת השימוש באופן בלתי סביר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור המשתמש על ניקיון שטח השימוש וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ לשטח השימוש פסולת ו/או כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר המשתמש הוראה זו, יהיה הדיור הממשלתי רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון המשתמש.

#### **יג. אחריות המשתמש לנזקים**

המשתמש אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לשטח השימוש ו/או לדיור הממשלתי ו/או למשרד ו/או לכל צד שלישי שיימצא בשטח השימוש ו/או לרכושם והנובעים ממעשי המשתמש ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו בשטח השימוש.

הדיור הממשלתי והמשרד לא יישאו בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם למשתמש ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא בשטח השימוש או הנמצא בדרכו לשטח השימוש או ממנו; והמשתמש נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את הדיור הממשלתי כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהדיור הממשלתי יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ, מיד ולא יאוחר מ- 14 יום ממועד קבלת דרישה מאת הדיור הממשלתי.

#### **יד. העברת זכויות**

a. הדיור הממשלתי יהיה רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות לשטח השימוש לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת המשתמש לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות המשתמש עפ"י הסכם ימשיכו להתקיים עד תום תקופת השימוש כאמור בהסכם זה

b. המשתמש לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את שטח השימוש ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש בשטח השימוש או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת שטח השימוש או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

המשתמש מצהיר כי ויתר על כל זכות להעביר ו/או להסב זכויות כאמור בסעיף זה דלעיל.

c. המשתמש לא ישתף אחר או אחרים, אשר אינם עובדיו או מטעמו, בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול שטח השימוש, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש בשטח השימוש או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

d. זכויות המשתמש על פי הסכם זה אינן ניתנות למשכון ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או המחאה בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו וכן אינן ניתנות לרישום בכל מרשם שהוא לרבות בלשכת רישום המקרקעין.

e. היה המשתמש חברה, תיחשב כהפרת ס"ק b דלעיל, כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ- 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של המשתמש או זכות למנות יותר מ- 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים במשתמש, אם נעשתה ללא הסכמת הדירור הממשלתי מראש ובכתב.

היה המשתמש מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת הדירור הממשלתי מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לעניין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות במשתמש במועד חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## טו. ביטוח ואחריות

### a. אחריות הצדדים בנוזיקין

i. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של נותן רשות ומשתמש.

ii. המשתמש בלבד, יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם לרבות לדירור הממשלתי/ למשרד ולמי מטעמו, לציבור ולקהל המבקרים בשטח השימוש ולמשתמשיו ואשר ינבעו משימוש בשטח השימוש או מכל פעולה אחרת של המשתמש בשטח השימוש.

iii. המשתמש לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בשטח השימוש ולשטח השימוש, למעט בלאי סביר, וכל נזק שייגרם לשטח השימוש או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות השייכים לצד שלישי כלשהו וכן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם בשטח השימוש ובסביבתו, הנובע משטח השימוש ועקב השימוש בו.

iv. המשתמש מתחייב לפצות ו/או לשפות את הדירור הממשלתי/המשרד, בתוך זמן סביר ממועד קבלת דרישה בכתב, בגין כל חבות ו/או אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שייגרמו לדירור הממשלתי/ המשרד ו/או שהדירור הממשלתי/המשרד יחוב בהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו ושהאחריות ו/או החבות בגינם מוטלת על המשתמש כאמור בסעיפים ii ו- iii לעיל ולרבות בגין הוצאות ניהול הליכים משפטיים ושכ"ט עו"ד, ובלבד שהדירור הממשלתי/המשרד הודיע למשתמש על התביעה בתוך זמן סביר ויאפשר למשתמש אפשרות להתגונן מפניה.

v. המשתמש מתחייב להשתמש בשטח השימוש בהתאם להוראות כל דין. המשתמש יישא בתשלום מלא של כל ההוצאות, הנזקים והקנסות שיוטלו על הדירור הממשלתי על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרת הוראות סעיף זה ו/או הפרת כל דין. המשתמש מתחייב לשפות את הדירור הממשלתי/המשרד בגין כל תשלום אשר הדירור הממשלתי/המשרד יחוב בפסק דין שלא עוכב ביצועו לשלם לצד שלישי כלשהו (לרבות לעובדי הדירור הממשלתי).

vi. הדירור הממשלתי/המשרד יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הנוגע לקיום הפעילויות וניהול העסקים/השימוש ע"י המשתמש בשטח השימוש.

במידה שהדירור הממשלתי/המשרד ייתבע כאמור לעיל מתחייב בזאת המשתמש לפצות ו/או לשפותו בתוך זמן סביר ממועד דרישתו הראשונה בכתב בגין כל הוצאה וכל סכום שיאלץ לשאת בהם בעקבות התביעה כפי שייקבע בפסק דין שלא עוכב ביצועו. הדירור הממשלתי/המשרד יודיע למשתמש על הדרישה ו/או התביעה בתוך זמן סביר לאחר קבלתה ותינתן לו אפשרות להתגונן מפניה מטעמו ועל חשבונו של המשתמש. הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של המשתמש על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של המשתמש על פי חוזה זה, לרבות שכ"ט עו"ד וכל הוצאה אחרת הכרוכה באמור לעיל. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית פיגורים.

vii. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי הדירור הממשלתי/המשרד לא יישאו בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של המשתמש, מבקריו, מוזמניו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בשטח השימוש או מחוצה לו. המשתמש לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. המשתמש ישפה את הדירור הממשלתי/ המשרד בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהייתה לדירור הממשלתי/

המשרד עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות הדיור הממשלתי/ המשרד, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהיו ראייה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי הדיור הממשלתי/ המשרד.

viii. כל אחד מהצדדים לא יישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם עניין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצותו או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

ix. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי וחלוט שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף a זה שבו מופיעים הביטויים "המשתמש", "הדיור הממשלתי" ו- "המשרד" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו ו/או מי מטעמו".

## b. ביטוח

### כמפורט בנספח ב'.

## טז. בטחונות

a. להבטחת ביצוע כל התחייבויות המשתמש על פי הסכם זה, פיצוי הדיור הממשלתי על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד המשתמש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא המשתמש לדיור הממשלתי במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה בשטח השימוש), ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית או ערבות של חברת ביטוח ישראלית, בנוסח הערבות נספח א' להסכם או המחאה בנקאית משוכה לפקודת הדיור הממשלתי בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השימוש

b. הדיור הממשלתי יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט, הפר המשתמש אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהמשתמש לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י הדיור הממשלתי לעשות כן ובלבד שהדיור הממשלתי נתן למשתמש התראה בכתב של 14 יום מראש לתיקון ההפרה בטרם חילוט הערבות.

c. מימוש הערבות על ידי הדיור הממשלתי לא יעניק למשתמש כל זכות בשטח השימוש ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות הדיור הממשלתי ו/או מהתחייבויות המשתמש על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של המשתמש על פי דין ולפי חוזה זה.

d. בתוך 90 יום מתום תקופת השימוש, ולאחר שהמשתמש הוכיח לדיור הממשלתי כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השימוש, ההוצאות והתשלומים החלים על המשתמש וכן פינה את שטח השימוש והחזירו לחזקת הדיור הממשלתי בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר הדיור הממשלתי למשתמש את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפירעון.

e. להבטחת ביצוע כל התחייבויות המשתמש על פי הסכם זה, פיצוי הדיור הממשלתי על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד המשתמש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ועל אף האמור בכל דין, תעמוד לדיור הממשלתי ולמשרד החל מיום חתימת הסכם זה, זכות לקיזוז כל חוב מחויביו כלפי המשתמש, מכל מין וסוג שהוא, קיים ו/או עתידי, לרבות חיוב כאמור שאין מקורו בעסקה נשוא הסכם זה, לרבות לקיזוז כל סכום שחייב לו המשתמש מהסכומים להם המשתמש זכאי לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של הדיור הממשלתי/ המשרד.

ביצוע קיזוז כמפורט לעיל על ידי הדיור הממשלתי/ המשרד לא יעניק למשתמש כל זכות בנכס ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות הדיור הממשלתי ו/או מהתחייבויותיו של המשתמש על פי הוראות הסכם זה ולא יבוא במקום איזה מהן.

בתום 90 יום מתום תקופת השימוש, ולאחר שהמשתמש הוכיח לדיור הממשלתי כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השימוש, ההוצאות והתשלומים החלים על המשתמש וכן פינה את שטח השימוש והחזירו לחזקת הדיור הממשלתי בהתאם להוראות הסכם זה, תפקע זכות הקיזוז כמפורט לעיל.

f. סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם.

g. כל אחת מהוראות סעיף טזבהסכם זה הינה תנאי עיקרי להסכם שהפרתו תהווה

הפרה יסודית של ההסכם ושיחולו לגביה גם הוראות סעיף יז להלן.

## יז. פינוי שטח השימוש

a. עם תום תקופת השימוש, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה המשתמש את שטח השימוש מכל אדם וחפץ, ובכלל זה כל מבנה/מתקן שהציב ו/או יציב בשטח השימוש וימסרו לידי הדיור הממשלתי כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל המשתמש את החזקה בשטח השימוש, ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי שטח השימוש"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

על אף האמור בסעיף זה לעיל הדיור הממשלתי/המשרד רשאים לפי בחירתם ושיקול דעתם, לדרוש מהמשתמש להותיר בשטח השימוש כל מתקן שהוסף לשטח השימוש במהלך תקופת השימוש, ו/או להשאיר בעינו כל שינוי ותוספת שהוחלו בשטח השימוש במהלך התקופה האמורה, ובמקרה כזה יהפכו השינוי או התוספת לרכושם של הדיור הממשלתי/המשרד. המשתמש יהא מחויב לפעול בהתאם לדרישות הדיור הממשלתי/המשרד ולהנחיותיהם.

המשתמש לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו בעבור השקעותיו בשטח השימוש, אם השקיע ו/או למוניטין שצבר ו/או מכל עילה אחרת.

עוד יובהר, כי ככל שהוצב בשטח השימוש מבנה יביל, המבנה הינו בבעלות הדיור הממשלתי/המשרד ואין ולא תהיינה למשתמש זכויות בו. באחריות המשתמש להשיב לידי הדיור הממשלתי/המשרד את המבנה היביל כשהוא באותו מצב, לכל דבר ועניין, כפי שקיבל המשתמש את החזקה בו, ולמעט בלאי סביר.

b. אם בעת פינוי שטח השימוש והחזרתו לידי הדיור הממשלתי, לא יהא הוא במצב תקין כאמור לעיל, יהא הדיור הממשלתי רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את שטח השימוש למצב בו היה על המשתמש להחזירו לידי, והמשתמש יחזיר לדיור הממשלתי/ המשרד מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית פיגורים מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את הדיור הממשלתי על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב שטח השימוש ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות בנותן הרשות, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי/ המשרד.

c. לא פינה המשתמש את שטח השימוש במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות הדיור הממשלתי לממש את זכותו לקבלת שטח השימוש בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא המשתמש חייב לשלם לדיור הממשלתי כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת שטח השימוש, סכום של            ₪.

d. אין באמור בס"ק c לעיל כדי לשחרר את המשתמש מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק למשתמש זכות להוסיף ולהחזיק בשטח השימוש ו/או כדי להוות הסכמה מצד הדיור הממשלתי להארכת תקופת השימוש ו/או כדי לפגוע בזכות הדיור הממשלתי לקבל כל תרופה וסעד אחרים; הדיור הממשלתי רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת המשתמש את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי שטח השימוש לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השימוש, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת המשתמש לפנות את שטח השימוש.

- a. במידת הצורך ובהתאם לדין, המשתמש יבצע התאמות נגישות לאדם עם מוגבלות, כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, בהתאם לכל חוק ו/או תקנה ו/או דין קיימים או עתידיים וידאג לאחזקתן התקינה של התאמות אלה בכל תקופת השימוש.
- b. כל עלויות התאמת הנגישות יחולו על המשתמש בלבד.
- c. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובותיה של הרשות המקומית ו/או של כל צד שלישי אחר על פי כל דין.

#### **יט. הפרות**

- a. הפר המשתמש הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת הדיור הממשלתי ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי הדיור הממשלתי לבטל את ההסכם והמשתמש יהא חייב לפנות לאלתר את שטח השימוש, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים לדיור הממשלתי/למשרד על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.
- b. הוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.
- c. הדיור הממשלתי רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק המשתמש או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, למשתמש, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד המשתמש או אם ניתן צו עיקול על נכסי המשתמש, כולם או מקצתם, לרבות זכויות המשתמש עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.
- d. אין בביטול ההסכם ופינוי המשתמש מן שטח השימוש עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את המשתמש מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והמשתמש יישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השימוש לדיור הממשלתי, עד למועד בו ייחתם הסכם עם משתמש חלופי לשטח השימוש ו/או למועד תום תקופת השימוש, לפי המוקדם.
- e. בגין כל פיגור שיפגר המשתמש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם המשתמש לדיור הממשלתי ריבית פיגורים, מהיום בו יחול על המשתמש החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.
- f. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות הדיור הממשלתי בגין הפרת ההסכם על ידי המשתמש, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית לדיור הממשלתי/למשרד על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

#### **כ. אי תחולת חוק הגנת הדייר**

- a. השימוש, המשתמש ושטח השימוש אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על המשתמש או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השימוש, המשתמש, שטח השימוש וההסכם.
- b. המשתמש מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם לדיור הממשלתי/למשרד כל סכום שהוא עבור הסכמתו לאפשר לו שימוש בשטח השימוש בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השימוש הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו בשטח השימוש, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

המשתמש יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן בשטח השימוש; כן יהא המשתמש מנוע מלדרוש מהדיוור הממשלתי/ המשרד השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

c. המשתמש מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני מתן זכות השימוש כמפורט בהסכם זה לא היה בשטח השימוש דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

d. המשתמש מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן בשטח השימוש, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

## כא. כללי

a. א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו:

(1) ימציא המשתמש לדיוור הממשלתי אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

(2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשתמש לדיוור הממשלתי תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, 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 המשתמש ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

(3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשתמש לדיוור הממשלתי תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

(א) כי עד מועד חתימת חוזה זה לא הורשעו המשתמש ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;

(ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו על המשתמש או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

(4) ימציא המשתמש לדיוור הממשלתי נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: [Taagidim.justice.gov.il](http://Taagidim.justice.gov.il) בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2014 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

ב. לצורך סעיפים א. (2) ו-א. (3) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2(א) ו-2(ב)(3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

ג. הדיוור הממשלתי רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשתמש בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לדיוור הממשלתי נסח חברה/שותפות והמשתמש יוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יוודא הדיוור הממשלתי בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשתמש.

ב. על אף האמור בכל דין לא תעמוד למשתמש זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי הדיוור הממשלתי/המשרד כאמור בהסכם זה לעיל והמשתמש לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי הדיוור הממשלתי/המשרד כאמור בהסכם זה.

c. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והמשתמש מצהיר כי הדיור הממשלתי/ המשרד לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי שטח השימוש.

d. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא להסכם זה.

כל הודעה אשר תישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה.

e. כל מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

f. אם המשתמש הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם המשתמש הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד המשתמש או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

g. מוסכם על הצדדים, כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות

שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

h. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

הדיור הממשלתי:

סגן בכיר לחשב הכללי

מנהל הדיור הממשלתי

משרד התחבורה:

חשב משרד התחבורה

המנהל הכללי, משרד התחבורה

המשתמש:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר את חתימת \_\_\_\_\_,

ח.פ/ע.ר. \_\_\_\_\_ ומאשר שחתימה זו לעיל מחייבת את המשתמש ובהתאם לתקנונו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת (להלן: "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש, כשסכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורט להלן.

אנו מתחייבים בזה לשלם לכם תוך שבעה ימים מיום דרישתכם את סכום הערבות כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות או כל חלק הימנו מהמבקש ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש.

ערבותנו זאת הינה אוטונומית, מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על-פיה מבלי להתנות את התשלום האמור בה בכל תנאי שהוא. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.

אם יתברר, כי מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של סכום כלשהו, על ידינו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן: "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נקי (להלן: "המדד היסודי"), אזי נשלם לכם סכום זה כשהוא מוגדל בשיעור העליה של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

"מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

נספח ב' – ביטוח

1. המשתמש מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל, ממשלת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי, ומשרד התחבורה ולהציג למינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים בהתאם למפורט להלן כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

**כב. ביטוח על ידי המשתמש בעת ביצוע עבודות במגרש (ככל שתבוצענה) -**

לפני מועד קבלת החזקה במגרש ו/או לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות במגרש על ידי המשתמש ו/או מטעמו ו/או עבורו (לפי המוקדם מבין המועדים), מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות/ בהקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, על חשבוננו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו במגרש, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא למגרש ואשר ישמש את עסקו של המשתמש וכן לרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו, ואשר יכלול:

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

1. פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, המתקנים, והאביזרים, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם המשתמש מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:

- (1). ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא.
- (2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 200,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- (3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- (4). כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ ארה"ב בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILITY.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 800,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

(1). לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

(2). גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך 20,000,000 ₪

### הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל – ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה.
2. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות.
3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
4. 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.
5. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל - ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה ועובדיהם של הנ"ל בלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
6. המשתמש אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.
7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על המשתמש.
8. כל סעיף בפוליסת 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.
9. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי פוליסת נוסח "ביט" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
10. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

### כג. ביטוחים על ידי המשתמש בתקופת השימוש

מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות המשתמש על פי הסכם השימוש ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו למגרש ו/או מתאריך תחילת תקופת השימוש ו/או מיום מסירת החזקה במגרש (לפי המוקדם מבין המועדים), מתחייב בר הרשות לערוך ולקיים על חשבונו למשך כל תקופת השימוש את הביטוחים המפורטים להלן:

## 1. ביטוח חבות מעבידים

- א. המשתמש 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 ולשנה ;.
- ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
- ד. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, ומשרד התחבורה, היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי המשתמש, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

## 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- א. המשתמש יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש (כולל נזקי גרר), בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- ד. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- ה. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה כבעלים/ מנהלים של המגרש וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי המשתמש והפועלים מטעמו.

## 3. ביטוח רכוש

המשתמש יבטח את כל הרכוש המובא על ידו למגרש, כולל המבנה/ים שיוצבו/ במקרקעין (אם יוצבו) תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות המשתמש במגרש בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממות ו/או התלקחות עצמית.

למרות האמור, מוסכם כי המשתמש יהא רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם המשתמש פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה ועובדיהם של הנ"ל, כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

א.

ב.

#### 4. ביטוח אובדן רווחים/תוצאתי

ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי למשתמש בעקבות נזק שנגרם לרכוש המבוטח בסעיף 3 לעיל, כתוצאה מהסיכונים המבוטחים כאמור לעיל בסעיף 3, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

למרות האמור, מוסכם כי המשתמש יהא רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם המשתמש פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה ועובדיהם של הנ"ל, כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

#### 5. כללי

ג. בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :

ד. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.

ה. 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.

ו. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, ממשלת ישראל, מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה ועובדיהם של הנ"ל, בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ז. המשתמש אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

ח. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על המשתמש ;

ט. 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.

י. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי פוליסות נוסח "ביטי", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

יא. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

כד. המשתמש מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, ומשרד התחבורה להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. המשתמש מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה, בתוקף.

כה. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי המשתמש למינהל הדיור הממשלתי, עד למועד חתימת החוזה. המשתמש מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם באים לצמצם את התחייבויות המשתמש לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על המשתמש יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

כו. מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה, שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהמשתמש בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת המשתמש בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והמשתמש יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. המשתמש מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו **על פי הוראות סעיף 1 לעיל.**

המשתמש מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשתמש לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

כז. למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על המשתמש, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

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

כט. אי עמידת המשתמש בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של ההסכם זה.

**נספח ל 2 - הסכם שכירות גנרי עם מפעלי תחנות (נצב"א) הכולל הסכם  
ניהול ומפרט ניהול:**

**חוזה שכירות**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:**

\_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן: "המשכירה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

\_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

**מצד שני;**

**הואיל** והמשכירה הינה הבעלים ו/או בעלת זכות חכירה של המתחם, כהגדרתו להלן, הממוקם ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם").

**והואיל** ובמתחם מצוי מתקן תחבורתי.

**והואיל** והשוכר מפעיל קווי שירות בתחבורה הציבורית באוטובוסים באשכול \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הפעלה");

**והואיל** והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה, יחד עם מפעילים אחרים (או לחוד במקרה והוא משתמש יחיד במתקן התחבורתי) את המתקן התחבורתי, למשך התקופה האמורה בהסכם זה, למטרת השכירות כאמור בהסכם זה, בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בהסכם זה, ובשכירות שחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליה;

**והואיל** והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכר, יחד עם מפעילים אחרים או לחוד, את המושכר בתנאי הסכם זה;

**והואיל** והצדדים מעוניינים להקנות למשרד התחבורה זכויות על פי תנאי הסכם זה;

**לפיכך, ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים לחוזה זה, הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:**

**1. מבוא נספחים וכותרות**

1.01 המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים שבו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.02 הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**הגדרות ונספחים**

.2

- 2.01 בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן הפירוש הניתן לצידם אלא אם נאמר בו במפורש אחרת:
- המתחם -** המקרקעין הידועים כחלקה \_\_ בגוש \_\_\_\_\_, לפי תכנית \_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_.
- המתקן התחבורתי-** שטח המצוי במתחם, המסומן ב \_\_\_\_\_ על גבי התשריט המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן נספח א'.
- המתקן הלא תחבורתי-** שטח המצוי במתחם המסומן ב..... ע"פ תשריט המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן נספח א'.
- המושכר-** שטח המתקן התחבורתי המושכר לשוכר יחד עם מפעילים אחרים המסומן בתשריט כמספר \_\_ וכן השטח הספציפי.
- השטח הספציפי השטח במסומן בתשריט כמספר \_\_ והמושכר לשוכר באופן בלבדי.
- תקופת השכירות -** כהגדרתה בסעיף 6 לחוזה זה, ואם לא נאמר במפורש אחרת – למשך התקופה בה מפעיל השוכר את קווי השירות.
- מועד תחילת השכירות -** המועד בו תחל תקופת השכירות כאמור בסעיף 6.01 לחוזה זה.
- מועד תום תקופת השכירות -** מועד תום תקופת השכירות כמוגדר בחוזה זה או כל מועד מוקדם בו תבוא תקופת השכירות לקיצה עפ"י הוראות חוזה זה.
- מטרת השכירות -** העיסוק והמטרה המתוארים בסעיף 8 לחוזה זה.
- דמי השכירות -** דמי השכירות כהגדרתם בסעיף 9 לחוזה זה.
- חוזה ניהול-** חוזה עם חברת הניהול שתמונה ע"י המשכירה ואשר ייחתם במעמד חתימת הצדדים על חוזה זה והמצ"ב נספח "ב".
- דמי הניהול-** כהגדרתם בחוזה הניהול.
- מדד -** מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, יקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. אם לא תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יחס כאמור, ייקבע היחס שבין המדדים ע"י רואי החשבון של המשכירה וקביעתם תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
- מדד יסודי -** המדד האחרון שפורסם לפני חתימת חוזה זה דהינו מדד חודש \_\_\_\_\_ שהוא \_\_\_\_\_ נקודות.
- המדד הקובע -** המדד האחרון שפורסם לפני התשלום בפועל של כל תשלום שעל השוכר לשלם לפי חוזה זה.

- השכירות -** שכירות המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה.
- הסכם הניהול -** ההסכם המצ"ב נספח ב'.
- חברת הניהול -** חברת הניהול הנזכרת בהסכם הניהול.
- הסכם הפעלה -** הסכם הפעלה מיום \_\_\_\_\_ בין משרד התחבורה ל - \_\_\_\_\_, למתן רישיונות הפעלה לקווי שירות באוטובוסים באשכול \_\_\_\_\_.
- הסכם מסגרת -** הסכם שנחתם בין הממשלה למפעלי תחנות מיום ה - \_\_\_\_\_
- משרד התחבורה -** משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.

2.02 נספחי חוזה זה הינם כדלקמן:

נספח א' - תשריט המושכר.

נספח ב' - הסכם הניהול

### 3. השכירות

- 3.01 המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכירה את המושכר.
- 3.02 השכירות היא לתקופה ובתנאים כמפורט בחוזה זה.
- 3.03 מוסכם בין הצדדים כי כל שינוי בחוזה זה שיעשה ע"י הצדדים יהיה לו תוקף רק אם ייערך בכתב ויחתם ע"י מורשי החתימה של הצדדים, וינתן לו אישור מראש ובכתב מטעם משרד התחבורה.
- 3.04 למען הסר ספק הסכם זה אינו חל על המתקן הלא תחבורתי.

### 4. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

כי ביקר במושכר ובדק אותו ככל הניתן ומצאו מתאים לצרכיו בכל פרטיו. אין ולא תהיה לשוכר כל טענה בדבר אי התאמה, ברירה, מום, או אחרת בכל הקשור למתחם ולמושכר לרבות אפשרויות השימוש בהם על כל הנובע מכך.

### 5. אי תחולת חוקי הגנת דייר

מוצהר ומובהר בזאת כי:

- 5.01 המתחם הינו בגדר בנין חדש אשר בנייתו הושלמה אחרי שנת תשל"א.
- 5.02 המושכר הינו נכס בבנין חדש בהתאם לסעיף 14(א) של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972. הוא מושכר בהתאם לאמור בסעיף זה, ולכן לא יחולו הוראות חוק זה על השכירות.
- 5.03 ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח - 1968 לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר.

5.04 השוכר מצהיר בזה כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או כל תשלום העלול להתפרש כדמי מפתח וכי כל העבודות השינויים השיפורים והשכלולים אשר ייעשו במושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים וכן כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 העוסק בדמי מפתח לא יחולו על הסכם זה.

5.05 השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים עפ"י הוראות חוקי הגנת הדייר ולא עפ"י הוראות כל חוק אחר המגן על שוכר או דייר בכל צורה שהיא והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שיותקנו ו/או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

5.06 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא בכל אופן אחר שהוא.

### 13. תקופת השכירות

6.01 תקופת השכירות נקבעת בזאת למשך תקופת הסכם ההפעלה עם משרד התחבורה.

### 14. מסירת המושכר

7.01 עובר לחתימת חוזה זה עושה השוכר שימוש במושכר. המושכר נמסר לשוכר במצבו כפי שהוא כיום AS – IS.

על אף האמור בסעיף 7.01 לעיל, תתקן המשכירה על חשבונה כל תיקון שיהווה סכנה בטיחותית, ובלבד שאם חלקה המשכירה על קיומה של סכנה תחברתית כאמור, ניתנה לה הוראה מטעם משרד התחבורה לבצע התיקון לאחר שמצא כי קיימת סכנה בטיחותית.

7.02 בוטל

7.03 בוטל

### 7.04 שינויים במושכר

(א) ביקש השוכר לבצע שינויים במושכר, ימציא השוכר למשכירה יחד עם בקשתו את אישורו המוקדם בכתב של משרד התחבורה וכן ימציא לאישורה המוקדם בכתב את כל התוכניות והמפרטים המפורטים הדרושים לצורך ביצוע העבודות כאמור לעיל, וכתנאי מוקדם לביצוע העבודות. אישרה המשכירה את התכניות והמפרטים, בין תוך הכנסת שינויים בהם ובין אם לאו, יבצע השוכר את העבודות עפ"י התכניות והמפרטים כאמור בהם או, לפי העניין, בהתאם לשינויים שהוכנסו בהם ע"י המשכירה. מובהר בזאת כי אישור המשרד אינו נדרש לשינויים שאינם מהותיים בשטח הספציפי.

(ב) הסכימה המשכירה כי העבודות הנוספות כאמור בסעיף זה תבוצענה על ידי השוכר קודם למועד תחילת השכירות, תודיע המשכירה לשוכר על המועד המדויק בו יוכל השוכר להתחיל בביצוע העבודות. למען הסר ספק יודגש כי העבודות שיאושרו על ידי המשכירה, תבוצענה על ידי השוכר ועל חשבונו בלבד ולא יהיה בהן כדי לדחות את מועד תחילת השכירות ו/או לשנות את תקופת השכירות.

(ג) כל העבודות, התיקונים, השינויים ו/או התוספות שיבוצעו על ידי השוכר יהיו לקניינה של המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לפרקם ו/או להוציאם מהמושכר עם פינוי המושכר או בכל שלב אחר וכן גם לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא בגינם מאת המשכירה או לכל הפחתה מדמי השכירות, ו/או לפרקן או לפנותן בעת פינוי המושכר על ידו. למרות

האמור לעיל, זכאית המשכירה לדרוש מהשוכר לסלק את העבודות כולן או מקצתן לקראת תום תקופת השכירות ועל השוכר לעשות זאת על פי דרישת המשכירה ולבצע את התיקונים במושכר שיתחייבו כתוצאה מן העבודות כאמור, על מנת להחזיר אותו חלק מהמושכר שבו בוצעו העבודות למצבו הקודם לפני ביצוע העבודות.

(ד) בוצעו העבודות בהסכמת המשכירה, אזי יבוצעו העבודות בדרך אומן וע"י בעלי מקצוע מאומנים ומיומנים ועל אחריות השוכר.

(ה) עבודות כאמור שיש לעשותן בתוקף רישיון מאת רשות מוסמכת כלשהי, מתחייב השוכר להשיג את הרישיון האמור ולבצע את העבודות עפ"י הוראותיו. המשכירה, ככל שהסכימה לאותן עבודות, תחתום על כל המסמכים הדרושים להשגת רישיון.

(ו) יובהר כי השוכר לא יהיה רשאי לעשות כל שינוי במושכר אם לא קיבל, בנוסף להסכמת המשכירה בכל אחד מהמקומות בהם דרושה הסכמתה, גם את הסכמת משרד התחבורה, מראש ובכתב.

## 8. מטרת השכירות

- 8.01 השוכר שוכר בזאת את המושכר למטרת הפעלת קווי שירות בתחבורה ציבורית באוטובוסים על פי הסכם שנחתם בינו לבין הממשלה, ולכל מטרה משנית המשולבת בכך, כגון החזקת משרד, חדר מנוחה וכיוצא באלו, ולמטרה זו בלבד. למנוע כל ספק, ומבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, השוכר לא יהיה זכאי לבצע פעולות מלבד הפעלת תחבורה ציבורית.
- 8.02 השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת פרט למטרת השכירות הנזכרת בסעיף 8.01 לעיל.
- 8.03 השוכר לא יעשה שימוש במושכר למטרה אחרת מלבד האמור בסעיף 8.01 לעיל, אלא אם קיבל את רשותם של המשכירה ושל משרד התחבורה, מראש ובכתב.
- 8.04 מובהר בזאת, כי למפעלי תחנות תהא הזכות לעשות שימוש בשטח המושכר לכל מטרה שהיא בהתאם לזכויות ולשימוש בפועל כפי שהיו ערב חתימת ההסכם, ובלבד שהשימוש האמור לא יפריע או ימנע או יפגע בכל דרך שהיא בפעילות התקינה של התחבורה הציבורית במתחם או ברגשות הציבור. אין באמור לעיל כדי לפטור את מפעלי תחנות מקבלת אישורים והתרים הנדרשים על פי דין לצורך פעולותיה אלו. לא יהיה באמור בכדי להפחית את דמי השכירות.

## 9. דמי שכירות

- 9.01 השוכר ישלם דמי שכירות חודשיים, בגין שכירת המתקן התחבורתי, בסכום חודשי כפי שיקבע ע"י משרד התחבורה מעת לעת (להלן: "דמי השכירות"), החל מיום \_\_\_\_\_. למען הסר ספק, כל עוד לא התקבלה הנחיה אחרת בכתב מהמשרד, סך דמי השכירות לא ישתנו.
- 9.02 לדמי השכירות יתווסף מע"מ כדין.
- 9.03 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן על פי שיטת "מדד אחרון ידוע", כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ והמדד הקובע הינו המדד האחרון הידוע

ביום ביצועו של כל תשלום. למען הסר ספק, במקרה שהמדד החדש יהיה שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו, לא יהא בכך כדי להקטין את גובה דמי השכירות.

9.04 מוסכם בזה בין הצדדים כי דמי השכירות כוללים גם בגין השימוש במושכר וגם בגין השימוש בשטח הספציפי וכן בשאר חלקי המתחם המהווים שטחים משותפים והמשרתים את המושכר, ככל שקיימים כאלה, לרבות שטחים משותפים, חנייה, וכל כיוצא באלו.

9.05 דמי השכירות ישולמו כל 3 (שלושה) חודשים מראש, ביום העסקים הראשון בחודש הראשון בכל רבעון. אם מועד התשלום של הרבעון הראשון להסכם זה יחול במהלך הרבעון, ישולם התשלום בגין רבעון זה באופן יחסי מיום תשלומו מועד התשלום ועד לסוף הרבעון. על אף האמור, מוסכם כי תשלום שיבוצע עד ה- 14 לחודש לא יחשב כאיחור בתשלום. אולם תשלום שישולם לאחר ה- 14 לחודש יחשב האיחור החל מהראשון לחודש.

9.06 המשכירה תמציא לשוכר כל אישור הנדרש על פי דין לצורך ביצוע התשלום, לרבות ככל שרלוונטי, אישור בגין פטור מניכוי מס במקור.

9.07 כל תשלום או חוב כספי המוטל על השוכר בהתאם להסכם זה ואשר לא שולם במועד בו היה צריך להיות משולם על פי ההסכם, וכן כל תשלום שהמשכירה תשלם ואשר חובת תשלומו מוטלת על השוכר וזה לא שילם אותו ו/או ששולם ע"י המשכירה בשל ביצוע פעולה המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ישא בתקופת הפיגור ועד תשלומו או החזרתו בפועל, ולפי הענין, הפרשי הצמדה וכן רבית צמודה, מצטברת ומחושבת באופן רבעוני בהתאם לריבית פיגורים המפורסמת ע"י החשב"ל.

## 10. ניהול

10.01 שירותי ניהול ואחזקה למושכר יינתנו בהתאם להוראות הסכם הניהול.

10.02 במעמד חתימת חוזה זה יחתמו המשכירה והשוכר גם על הסכם הניהול.

10.03 למען הסר ספק, מחובתה של המשכירה לאפשר מתן השירותים בהתאם להסכם הניהול וזאת אף אם חל שינוי בזהות חברת הניהול המספקת השירותים על פיו או אם חדלה המשכירה לשמש כחברת הניהול או להיות בעליה או חל כל שינוי אחר לעניין זה.

10.04 מבלי לגרוע מהאמור, מתחייבת המשכירה לספק לחברת הניהול שטחים מתאימים בהם תוכל להציב ציוד ו/או כוח אדם הדרוש למתן השירותים על פי הסכם הניהול, לרבות מקום מתאים לעמדת מודיעין, שילוט, עמדת מידע אלקטרונית, והכל כאמור בהסכם הניהול.

10.05 טענת השוכר כלפי חברת הניהול לא תהווה עילת תביעה מצד השוכר כנגד המשכירה, ולהיפך. המשכירה לא תחשב בכל מקרה כערבה להתחייבויות חברת הניהול.

11. בוטל

## 12. תשלומים נוספים

12.01 כל המסים, האגרות, הארנונות והיטלי החובה מכל מין וסוג, עירוניים וממשלתיים, אשר יוטלו על המושכר במישרין ובעקיפין בעבור תקופת השכירות, ואשר על פי דין על השוכר ו/או על בעל החזקה במושכר לשלם, לרבות בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, ישולמו על ידי השוכר בנוסף לדמי השכירות, לרבות באמצעות חברת הניהול.

- 12.03 כל המסים, האגרות, והיטלי החובה מכל מין וסוג, אשר יוטלו על המושכר ואשר על המשכירה כבעלים של המושכר לשלם, יחולו על המשכירה, והמשכירה לא תהיה רשאית לגבות תוספת לדמי השכירות בגין כל שינוי בהם.
- 12.04 השוכר ישא, לרבות באמצעות חברת הניהול, במשך כל תקופת השכירות, בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת מים, חשמל, שירותי תקשורת למושכר, ויתר חיובי צריכה שוטפת, במידה וקיימים מונים נפרדים וניתן להוציא בגינם דרישות תשלום נפרדות מספקי השירות השונים.
- במידה ולא קיימים מונים נפרדים כאמור, רשאית המשכירה לחייב את השוכר בתשלום שנעשה על פי חיובי המונים הראשיים, בגין חלקו היחסי של המושכר לעומת כלל שטחי המבנה.
- 12.05 ככל שסכום שמשולם ע"פ הוראות סעיף זה למשכירה מחייב תשלום מע"מ, יוסיף השוכר אף את סכום המע"מ בגינו במעמד התשלום כנגד חשבונית מס כדין.

## **15. חיובי השוכר**

### 13.01 בתקופת השכירות מתחייב השוכר:

- 13.01.1 לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות – תוך שמירה על הוראות הדין. ככל שניהול כנ"ל טעון רישיון כלשהו, להשיג רישיון כנ"ל ולהקפיד שיהא תקף במשך כל תקופת השכירות, ולמלא אחר תנאיו.
- 13.01.2 לנהל את עסקו במושכר באופן שלא ייפגע המתחם ובאופן שלא יגרמו כתוצאה מהחזקתו במושכר או כתוצאה מהפעלתו, מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא למשכירה, ליתר המחזיקים במתחם או לציבור, שלא בהתאם מטרת השכירות.
- 13.01.3 לשמור על תקינות וניקיון המושכר, מערכותיו וכל המותקן בו, כמו כן לשמור על תקינות וניקיון המתחם.
- למלא אחר הוראות המשרד בהקשר לשימוש במתקן התחבורתי, לרבות במקרי של שיפוץ או בניה מחדש של התחנה, לשתף פעולה עם המשכירה וככל יתבקש אף לפנות את המתקן כולו או חלקו ע"מ לאפשר את עבודות השיפוץ. למען הסר ספק דמי השכירות במקרה זה לא ישתנו אלא אם נתן המשרד הוראה אחרת בכתב.
- 13.01.4 לא להתקין שלט או שלטים במושכר ובסביבתו, אלא שלטים הנוגעים למושכר בלבד ובכפוף לכך כי התקנת השלטים הן מבחינת המיקום והן מבחינת גודלם יאושרו ע"י הגופים והרשויות המוסמכים ובהסכמת משרד התחבורה, המשכירה ו/או חברת הניהול, מראש ובכתב. להסרת ספק, המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או משרד התחבורה יהיו רשאים שלא לאשר שילוט מכל סיבה שהיא לרבות מטעמי עיצוב. ואולם במקרה של מחלוקת – קביעת משרד התחבורה היא שתכריע.

- 13.01.5 לא לתלות או לקבוע דבר כלשהו על קירות המושכר החיצוניים וחלונותיו לרבות סוככים מבלי שקיבל לכך את כל האישורים והרשיונות הדרושים עפ"י חוק, והסכמת המשכירה ו/גם חברת הניהול ו/גם משרד התחבורה, מראש ובכתב.
- 13.01.6 למלא בדיוקנות אחר החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר והשימוש בו, ועל העסק, העבודה והפעולות המתנהלות בו, ולשלם במלואם ובמועד קנסות ותשלומים אשר יוטלו עליו, באם יוטלו.
- 13.02 השוכר מתחייב לפצות את המשכירה ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכירה בשל תביעה שתוגש כנגדה, פלילית או אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מרשלנות השוכר או מי מטעמו או מאי מלוי או מהפרה של התחייבויות השוכר בחוזה זה. המשכירה מתחייבת לאפשר לשוכר להתגונן ולסייע לו בכך באופן סביר, ולא לעשות כל דבר, לרבות הצעת תשלום, פשרה או הודאה, אשר יש בהם כדי לגרוע או לפגוע ביכולת השוכר להתגונן כנגד תביעה כאמור.
- 13.03 השוכר מתחייב שלא להסב ו/או להמחות את זכויותיו הנובעות מחוזה זה או כל חלק מהן לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא. כמו כן מתחייב השוכר שלא להעביר את השכירות במושכר או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להשכיר ולא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, לא לשתף אחר בהחזקת המושכר ו/או בשימוש ו/או בהנאה במושכר, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במושכר - הכל בין בתמורה ובין בלא תמורה וכן לא לשעבד ולא למשכן את זכויותיו עפ"י חוזה זה אלא אם קיבל לכך את הסכמת משרד התחבורה והמשכירה מראש ובכתב.

#### 14. אחריות וביטוח

- 14.01 הצדדים ינהגו, כמפורט בהסכם הניהול המצ"ב כנספח ב'.

#### 15. רישוי

- 15.01 המשכירה אינה אחראית כלפי השוכר לקבלת רישיונות או אישורים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים לצורך הפעלה וניהול עסקו של השוכר במושכר. השוכר מתחייב בזאת להשיג, בעצמו, לרבות, כל רישיון הדרוש לו לשם הפעלת עסקו כדון, ולנהל עסקו עפ"י רישיון כאמור הדרוש מטעם כל רשות עירונית, ממשלתית, או אחרת לפי העניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, רישיון עסק, אישור מכבי האש, אישור משרד הבריאות, וכל אישור אחר הדרוש על פי דין. למען הסר ספק האחריות לקבלת רישיון העסק לצורך הפעלת המתקן התחבורתי תחול על המשכירה לרבות אישורים ממכבי האש, אישור משרד הבריאות, וכל אישור אחר הדרוש על פי דין.
- 15.02 במקרה שרשות כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים או התקנות במושכר, יהיה על השוכר לבקש את הסכמת משרד התחבורה והמשכירה מראש לביצוע כל שינוי כאמור, והוראות חוזה זה לגבי שינויים והתקנות במושכר יחולו, בשינויים המחויבים, אף לגבי שינויים והתקנות אלה.
- 15.03 השוכר מצהיר כי הוא בקי בעסקו ובתנאי רישויו וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא.

- 16.01 המשכירה, בכפוף לאמור בסעיף 19 להלן רשאית, ללא צורך בהסכמה כלשהי מטעם השוכר, לבצע כל פעולת בניה, שינוי או תוספת במושכר, לפי שיקול דעתם הבלעדי וכפי שימצאו לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא תיפגע אפשרות השימוש של השוכר במושכר למטרת השכירות ושלא תפגע פעילות התחבורה הציבורית במושכר.
- 16.02 הזכות בידי המשכירה להיכנס למושכר בכל עת סבירה ולאחר תיאום עם השוכר על מנת לבדוק אם השוכר ממלא אחר תנאי חוזה זה ועל מנת להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים.
- 16.03 המשכירה תהיה זכאית לנהוג במושכר מנהג בעלים מכל בחינה שהיא ולהעביר זכויותיה במבנה ובמושכר ככל שתמצא לנכון ובלבד שזכויות השוכר עפ"י חוזה זה לא תפגענה.
- 16.04 למשכירה הזכות בכל עת המהלך תקופת השכירות ובהודעה מוקדמת מראש ובכתב בהתאם ללחות הזמנים שנקבעו עם משרד התחבורה, לדרוש מהמפעיל פינוי מוקדם של המושכר כולו או חלקו, למטרת בינוי או פיתוח של הנכס בו מצוי המושכר, למשך תקופה אשר תינקב בהודעה (להלן לפי העניין, "הודעת הפינוי" ו"תקופת הפינוי"), וזאת בכפוף לאמור לסעיפים 16.05-16.07 להלן.
- 16.05 הציגה המשכירה למשרד התחבורה, הצעה לסידור חלוף ושווה ערך למושכר בו יוכל המפעיל לעשות שימוש חלף למושכר ולמטרת הפעלת המושכר על פי הסכם זה (להלן – סידור חלוף), וההצעה אושרה ע"י משרד התחבורה - תהיה רשאית המשכירה ליתן הודעת פינוי.
- 16.06 למען הסר ספק משרד התחבורה רשאי לאשר או לדחות את הצעת המשכירה או להתלות האישור בקיום תנאים נוספים, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 16.07 המשכירה תישא בהוצאות פינוי המושכר והעברתו לסידור החלוף, וכן בהוצאות העברתו חזרה למושכר לאחר סיום תקופת הפינוי הנקובה בהודעת הפינוי.

17. פינוי

- 17.01 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של חוזה זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכירה כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקי ומסודר, ובמצב כפי שהשוכר קיבל אותו מאת המשכירה, פרט לפחת ולבלאי סבירים; וכשהמושכר כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבוננו, אלא אם דרשה המשכירה שהשוכר יוציא תוספת או מתקן כנ"ל מן המושכר – שאז מתחייב השוכר להיענות לדרישה כזו.
- 17.02 לא פינה השוכר את המושכר במועד כבסעיף 17.01 לעיל, הרי בנוסף לזכות המשכירה לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכירה בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכירה כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכירה, בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר, סכום יומי, השווה לפי שלושה מדמי השכירות החודשיים האחרונים ששולמו על ידו בגין החודש האחרון שלפני מועד הפינוי, חלקי 30. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי

שימוש ראויים ו/או כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת וצפויה מראש.

17.03 תשלום דמי השימוש הראויים ו/או דמי הנזק הצפויים כאמור לעיל, אין בהם כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר ואין בהם כדי להיחשב כריפוי של ההפרה.

17.04 לא פינה השוכר את המושכר במועד כבסעיף 17.01 לעיל, תהיינה המשכירה זכאית לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, המסים, התשלומים, ההתחייבויות, דמי השכירות, הוצאות תיקונים, דמי נזק, כמפורט בסעיף 17.02, הפסדים וכל תשלומים אחרים ללא יוצא מן הכלל כמפורט בחוזה בשל התקופה מהמועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר, כאילו נמשכה תקופת השכירות; וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכירה בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין.

17.05 קבלת תשלומים כבסעיף 17.04 לעיל, לא יצרו יחסי שכירות בין השוכר למשכירה לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר.

## 18. תרופות בגין הפרות

18.01 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17 לעיל ובהמשך סעיף 18 זה ומתרופות ספציפיות המופיעות בחוזה זה, תחולנה על הפרת חוזה זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18.02 אם ייגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות אשר החובה על פי דין חלה על השוכר ולא תוקן ע"י השוכר; הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכירה במקרה כזה בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, תהיה המשכירה רשאית לבצע כל תקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניה לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר.

18.03 השוכר מתחייב זה לשלם למשכירה מיד לדרישתה את כל הסכומים שהמשכירה הוציאה עבור פעולות אשר ביצעה על פי סעיף 18.02 לעיל. חשבונות המשכירה לעניין ההוצאות דלעיל יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם, והשוכר מתחייב בזה לפרוע למשכירה את החשבונות שיוגשו לו ע"י המשכירה מיד עם הגשתם.

18.04 כל שיהוי או המתנה ו/או העדר תגובה, העדר פעולה או העדר נקיטת אמצעים מצד המשכירה, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור מצד המשכירה על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי החוזה כלפי הפרה מתמשכת או נוספת מצד השוכר, אלא אם כן ויתרה המשכירה על זכות מזכויותיה במפורש ובכתב. האמור נכון לגבי זכויות השוכר, בשינויים המחויבים.

## 19. זכויות לצדדים שלישיים

19.01 חוזה זה אינו מקנה זכויות לצדדים שלישיים, למעט לידי משרד התחבורה.

19.02 הזכויות למשרד התחבורה על פי חוזה זה תהיינה כדלקמן :

- 19.02.1 לחייב את מפעילי התחבורה הציבורית לאפשר את ביצוע השיפוץ ו/או בניה מחדש של התחנות המרכזיות ו/או התחנות החדשות, לאחר אישור הממשלה לשיפוץ.
- 19.02.2 כל זכות שהוקנתה במפורש למשרד התחבורה על פי הסכם זה. למען הסר ספק, הסכם זה קובע כי כל שינוי במושכר מחייב את הסכמת משרד התחבורה מראש ובכתב, ובכל מקרה של סתירה יגבר האמור בהוראה זו.
- 19.02.3 הזכות להורות על שינוי הרציפים המיועדים לשמש את האוטובוסים שהועמדו לרשות השוכר, לרבות הקטנה בשטח, ובכלל זה שטחי העזר, במספר הרציפים, או הגדלתו, או כל שינוי אחר, ובלבד שהשינוי יהיה בתחום המושכר. חלו שינויים בדמי השכירות כתוצאה מהוראה זו, יישא בה משרד התחבורה, באמצעות מפעילי תחבורה ציבורית, באופן עליו יקבע (לרבות באמצעות מנגנון ההתחשבות לפי הסכם ההפעלה), כך שככל שהופחתו דמי השכירות ישולם ההפרש למשכירה, וככל שהועלו – יקבל השוכר פיצוי או סובסידיה מתאימים בגין כך, ובהתאם להסכם ההפעלה.
- 19.02.3 הזכות להורות על כניסת שוכר חדש למושכר חלף השוכר, בתנאי הסכם זה.
- 19.02.4 הזכות להורות על ביטול הסכם זה, בנסיבות של ביטול הסכם ההפעלה שנכרת מכוח ההליך התחרותי בין משרד התחבורה לבין השוכר, מחמת הפרת הסכם ההפעלה האמור על ידי השוכר. במקרה כאמור יראו את השוכר כאילו הפר הסכם זה הפרה יסודית ואת המשכירה כאילו ביטלה הסכם זה עקב אותה הפרה יסודית, וזכויות הצדדים תהיינה בהתאם. במקרה שכזה ישלם משרד התחבורה את כל חובותיו של השוכר כלפי המשכירה בגין המושכר עד לתום תקופת ההפעלה, כהגדרתה בסעיף 6.02 לעיל או שהמשרד יורה למשכירה להסב הסכם זה למפעיל תחבורה ציבורית אחר, או לכל צד שלישי, ומבלי לגרוע מחובת המשכירה להקטין את נזקיה.
- 19.02.5 זכויות משרד התחבורה על פי הסכם זה תופעלנה על ידי המפקח הארצי על התעבורה או מי שהוא יורה עליו.
- 19.02.6 מוסכם על הצדדים כי בכל מקום בו ניתנה זכות למשרד התחבורה לפי הסכם זה בעניין המסור גם למשכירה או לשוכר, ותתעורר מחלוקת בשאלה – תגבר דעת משרד התחבורה. אולם משרד התחבורה לא יקבל החלטה שתפגע במשכירה או בשוכר מבלי ששמע אותם קודם לכן, ואם קיבל החלטה כאמור – תהיה החלטתו מבוטלת עד שישמעם ויחליט בשנית.
- 19.02.7 משרד התחבורה יהיה רשאי להורות בכל עת על המחאת או הסבת זכויות וחובות המפעיל על פי הסכם זה לידי מפעיל אחר או לידי משרד התחבורה או לידי כל צד שלישי אחר אשר המשרד יורה עליו.

20. העדר זכות קיזוז

השוכר לא יהיה רשאי לקזז מדמי השכירות בלבד, שעליו לשלם למשכירה לפי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

20.01

20.01.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמשה בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.

20.01.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

20.02 השוכר יהיה מנוע בזאת מעצמו מלטעון כל טענה שהיא נגד זכותה של המשכירה להשכיר לו את המושכר או כל טענה אחרת שהיא כנגד טיב זכויותיה במושכר.

20.03 להבטחת התחייבויות השוכר כלפי המשכירה יעמיד השוכר למשכירה ערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3 חודשי שכירות, לכל תקופת ההסכם.

20.04 הצדדים מצהירים ומאשרים כי האמור בחוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בע"פ ו/או בכתב, שאינן נכללות בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, לפני מועד חתימתו.

20.05 הצדדים מסכימים כי לבתי המשפט המוסמכים בירושלים בלבד תהא סמכות שיפוט יחודית בכל הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו.

20.06 כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הינם:

המשכירה - \_\_\_\_\_

השוכר - \_\_\_\_\_

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל.**

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכירה

**נספח להסכם השכירות - הסכם ניהול מרכז תחבורה**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב י ן**

מרחוב \_\_\_\_\_ (להלן: "חברת הניהול")

**מצד אחד;**

**ל ב י ן**

מ \_\_\_\_\_

(להלן: "המפעילה")

**מצד שני;**

**הואיל** והמפעילה מפעילה קווי שירות בתחבורה הציבורית באוטובוסים באשכול \_\_\_\_\_ .  
**והואיל:** ולצורך הפעלת קווי השירות שכרה המפעילה ממפעלי תחנות בע"מ (להלן: "המשכירה") את המתחם/מתקן תחבורתי הממוקם בתחנה המרכזית ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם" או "המתקן התחבורתי"), או חלק ממנו, והכל כמפורט בתשריט המצורף להסכם השכירות (להלן: "המושכר"), והכל בהתאם להסכם בין המפעילה לבין המשכירה (להלן: "הסכם השכירות"), והסכם זה מהווה נספח להסכם השכירות ;  
**והואיל:** וחברת הניהול הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של המשכירה והינה האחראית מטעם המשכירה לניהולו, תפעולו ואחזקתו השוטפים של המתחם או החלק הרלוונטי במתחם בו נמצא המושכר ;  
**והואיל:** ולצורך הפעלת קווי השירות המפעילה מעוניינת לקבל מחברת הניהול שירותי ניהול וחברת הניהול נכונה ליתן לחברה שירותי ניהול, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ;  
**והואיל:** והצדדים מעוניינים להקנות למשרד התחבורה זכויות על פי תנאי הסכם זה ;  
לפיכך הוצעה, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. למען הסר ספק: הסכם זה מהווה נספח להסכם השכירות, והצדדים מצהירים כי הוראות הסכם השכירות מוכרות להם.

3. כותרות הסעיפים בחוזה זה הינן לנוחיות ההתמצאות בלבד והן לא תשמשנה לצורך פירושו.

4. נספחי חוזה זה הם כדלקמן :

נספח א' – המושכר

נספח ב' – מפרט שרותי תחזוקה (להלן "מפרט שרותי התחזוקה").

5. הצהרות והתחייבות חברת הניהול

5.1. חברת הניהול מתחייבת ליתן את כל השירותים הדרושים לשם הפעלה תקינה ושוטפת של המושכר, לרבות מתקן התחבורתי או החלק הרלוונטי במתקן התחבורתי בו מצוי המושכר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליתן שירותי ניקיון, תחזוקה, אחזקה, תאורה, שמירה, אבטחה, חשמל ומים, וכל שירות אחר הכרוך בכך, כמפורט במפרט שירותי התחזוקה נספח ב' להסכם המסגרת עם הממשלה (להלן: "השירותים").

5.2. חברת הניהול מתחייבת לשלם את כל התשלומים בגין חיובי צריכה שוטפת בעבור המושכר כגון תשלומי חשמל, מים ואבטחה, למעט תשלומים בגין צריכה שוטפת שהחובה לתשלומם הוטלה במפורש בהסכם השכירות על המפעילים, וזאת בין באמצעות תשלומים ישירות למשכירה בהתאם להסכם השכירות ובין בכל דרך אחרת שתמצא חברת הניהול. למען הסר ספק, אין האמור נוגע למסים, אגרות או היטלים הנוגעים לבעלות במושכר או ההחזקה בו, ואלה יחולו בהתאם לאמור בהסכם השכירות.

5.3. מובהר בזאת כי אין באספקת שירותי שמירה כדי לפטור את המפעילה מנקיטת כל אמצעי זהירות סביר בנסיבות העניין ובכלל זה מחובתה לבטח את רכושה כאמור בסעיף 6 להלן.

5.4. חברת הניהול תדאג באופן שוטף לפנות פסולת ואשפה מתוך המשרדים ו/או המתקנים בחזקתה במתחם התחנה. למען הסר ספק, ריכוז וניקוי פסולת ואשפה מרציפים ו/או שטחים ציבוריים אחרים יבוצעו על ידי חברת הניהול.

5.5. חברת הניהול אחראית לכך שתהא גישה וכניסה נוחה למתקן התחבורתי במשך שעות וימי הפעילות של המפעילה.

5.6. חברת הניהול מתחייבת כי היא ועובדיה וכל מי מטעמה לא ייכנסו למתקני המפעילה המצויים במתקן התחבורתי, לרבות אך לא רק, משרדים, חדר מנוחת נהגים, קופות וחדר אוכל, אלא בתיאום מראש עם המפעילה. חברת הניהול מתחייבת למנות נציג מוסמך מטעמה, אליו יהיה ניתן לפנות בקשר עם תקלות הקשורות במתן השירותים.

## 6. הצהרות והתחייבויות המפעילה

נוכח היות המושכר חלק ממתקן התחבורתי, אשר בו מתבצעת פעילות של חברת הניהול עצמה ו/או של המשכירה ו/או של מפעילי תחבורה ציבורית נוספים ו/או של גורמים אחרים, ועל מנת להבטיח תפקוד תקין של המתקן התחבורתי כולו, מתחייבת המפעילה בכל ההתחייבויות האמורות להלן:

6.1. לעשות שימוש אך ורק ברציפים ובמתקנים אשר מהווים חלק מהמושכר עפ"י התשריט נספח א' להסכם השכירות.

6.2. לעשות במושכר שימוש אך ורק לצורך הורדת ואיסוף נוסעים בקווי שרות ולא לעשות במושכר כל שימוש שעניינו איסוף ופריקת מטענים וסחורות מכל סוג ומין שהוא, למעט מטען הנוסעים.

6.3. לא לעשות במושכר כל שימוש הקשור בנסיעות מיוחדות לרבות לא איסוף ו/או הורדת נוסעים המיועדים לנסוע בנסיעות מיוחדות שמבוצעות על ידי המפעילה.

6.4. אוטובוסי המפעילה אשר ייכנסו לתחום המתקן התחבורתי ישאו שילוט המציין את שם המפעילה ומספר קו השירות בלבד.

6.5. להחנות את האוטובוסים ו/או כלי רכב אחרים שבבעלותה ו/או בשימושה, הן במהלך חנייה תפעולית והן במהלך חניית לילה, אך רק במקום הקבוע בתשריט או במקום אחר עליו יוסכם בין הצדדים מראש ובכתב.

6.6. לא להתיר כניסת רכב קטן של עובדי ו/או כל מי מטעם המפעילה לשטח המושכר, למעט שטחים שיועדו לכך, אם יועדו, על ידי המשכירה.

6.7. לשמור על הוראות כל דין ולהישמע להוראת מנהל המתקן התחבורתי ו/או האחראי מטעם חברת הניהול במתקן התחבורתי בכל נושא הקשור לכללי התנהגות במתקן התחבורתי, לרבות בנושא צפירות, דימום מנועים, חניה וכיו"ב.

6.8. המפעילה מתחייבת כי לא יחולק על ידה ו/או ע"י מי מטעמה ו/או ברשותה כל חומר פרסומי ו/או אחר, שאין לו נגיעה לקווי השרות לציבור הנוסעים במושכר. למען הסר ספק, האמור לעיל יחול גם על חלוקת והצגת חומר פרסומי בתוך האוטובוסים המופעלים על ידי המפעילה בזמן הימצאם בתחומי המתקן התחבורתי.

6.9. המפעילה תישא במלוא תשלומי הצריכה בגין טלפון ותקשורת. בגין תשלומי המים הארנונה והחשמל של המתחם, תשלם המפעילה בהתאם לדרישת התשלום אשר תתקבל מחברת הניהול, אשר כפופה למפתח חלוקה ולמוני הצריכה בפועל.

6.10. המפעילה מתחייבת לפנות כל כלי רכב שהתקלקל ונתקע מתחומי המתקן התחבורתי מיד לאחר קרות התקלה ושלא לבצע תקונים בכלי הרכב שבחזקתה בתחומי המתקן התחבורתי.

## 7. התמורה ותנאי תשלום

7.1. תמורת שירותי הניהול על פי הסכם זה תשלם המפעילה לחברת הניהול סך \_\_\_\_\_ ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין כל חודש של תקופת ההסכם, כפי שיקבע המפקח על התעבורה (להלן: "דמי הניהול").

7.2. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ולשכר המינימום במשק בהתאם למפורט בסעיף 9.03 להסכם השכירות.

7.3. הסכומים אשר נקבעו בס"ק 7.1 דלעיל אינם כוללים חיובי צריכה שוטפת כגון חשמל, מים וארנונה אשר יגבו בהתאם לצריכה בפועל ובתוספת 10% ע"פ חלקה של המפעילה. למען הסר ספק, אין האמור נוגע למסים, אגרות או היטלים הנוגעים לבעלות במושכר או החזקה בו, ואלה יחולו בהתאם לאמור בהסכם השכירות. כמו כן, התשלומים בגין הרישיונות הנדרשים להפעלת עסקה של המפעילה, ישולמו על ידי המפעילה. כן כוללים הסכומים הנקובים בס"ק 7.1 דלעיל את חלקה היחסי של המפעילה בפרמיה בגין הביטוחים האמורים להלן כפי שהם ידועים ביום חתימת הסכם זה.

7.3.1. היה ותידרש לצורך מתן השירותים תוספת בכח אדם, מעבר לכוח האדם המצוי בידי חברת הניהול במתקן התחבורתי בעת חתימת הסכם זה, לרבות תוספת כוח אדם לעניין אבטחה, בין ככלל ובין עקב דרישת הרשויות המוסמכות, יתוסף לדמי הניהול סכום אשר יחושב לפי החלק היחסי של המפעילה בהתאם ובכפוף לסכום שיאושר משרד התחבורה.

7.3.2. היה וחברת הניהול תידרש על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות המשכירה, לבצע שינויים ו/או שיפורים במתקן התחבורתי לרבות אך לא רק עבודות גידור, הקמת מחסומים, שערים, תוספות תאורה וכו', יתוסף לדמי הניהול סכום אשר יחושב לפי החלק היחסי של המפעילה במושכר לעומת כלל המתקן התחבורתי בהתאם ובכפוף לסכום שיאושר משרד התחבורה.

7.3.3. היה והמפעילה תבצע במושכר שינויים אשר יגרמו לשינוי בעלויות דמי הניהול, מעבר לקיים ביום חתימת הסכם זה, כגון תוספת מזגנים, תאורה, מתקנים המופעלים בגז וכיו"ב, יחול שינוי בדמי הניהול ו/או דמי הניהול הנוספים בהתאמה, כפי שישוכס בין הצדדים.

7.3.4. היה והמשכירה תבצע במתחם שיפוצים/שינויים בהתאם לדרישות משרד התחבורה, יעודכנו דמי הניהול בהתאם לקביעת משרד התחבורה.

7.4. דמי הניהול ודמי הניהול הנוספים כמפורט בסעיפים 7.3.1 – 7.3.4 לעיל (ככל שיחולו), ישולמו לחברת הניהול בגין כל 3 (שלושה) חודשים מראש, ביום העסקים הראשון בחודש הראשון בכל רבעון. דמי הניהול ודמי הניהול הנוספים ישולמו במשרדי חברת הניהול או בכל דרך אחרת שתורה חברת הניהול.

7.5. כל תשלום שהמפעילה חייבת לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בצירוף למס ערך מוסף כדין, כנגד חשבונית מס כדין.

7.6. חברת הניהול תמציא למפעילה כל אישור הנדרש על פי דין לצורך ביצוע התשלום, לרבות ככל שרלוונטי, אישור בגין פטור מניכוי מס במקור.

7.7. כל תשלום או חוב כספי המוטל על המפעילה בהתאם להסכם זה ואשר לא שולם במועד בו היה צריך להיות משולם על פי ההסכם, וכן כל תשלום שחברת הניהול תשלם ואשר חובת תשלומה מוטלת על המפעילה וזו לא שילמה אותו ו/או ששולם ע"י חברת הניהול בשל ביצוע פעולה המוטלת על המפעילה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ישא בתקופת הפיגור ועד תשלומה או החזרתו בפועל, ולפי הענין, הפרשי הצמדה וכן רבית צמודה, מצטברת ומחושבת באופן רבעוני, בהתאם לריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכות הבנקאיות של החשכ"ל.

## 8. ביטוחים

8.1. המפעילה תהא אחראית לכל נזק גוף ו/או רכוש ישיר ו/או עקיף שייגרם לחברת הניהול ו/או למי מטעמה ו/או למשכירה ו/או לבעלים ו/או לצד ג' ו/או לחברה ו/או מי מטעמה עקב מעשה או מחדל

ו/או בזדון של המפעילה ו/או מי מטעמה כתוצאה מביצועו ו/או ביצועו הלקוי ו/או ביצועו החלקי של הסכם זה.

8.2. המפעילה תשפה את חברת הניהול בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש לה בגין נזק כאמור על פי דרישתה הראשונה של חברת הניהול מהמפעילה ובלבד שניתנה למפעילה הזדמנות להתגונן כמקובל.

8.3

8.3.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעילה על פי הסכם זה או על פי כל דין מתחייבת המפעילה לערוך ולקיים במשך כל תקופת ההסכם את הביטוחים אותם התחייבה המפעילה לרכוש ולקיים כלפי המשכירה על פי הסכם השכירות, ובהתאם לתנאיו. למרות האמור בהסכם השכירות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם השכירות לעניין חלוקת האחריות בין הצדדים, יחולו לעניין רכישת פוליסות ביטוח, הוראות הסעיפים כדלהלן:

8.3.1.1. חברת הניהול תרכוש למשך כל תקופת הסכם זה פוליסות ביטוח של מבטח מורשה בישראל לביטוחם של חברת הניהול ושל המפעילה (המפעילה וחברת הניהול ייחשבו כל אחד בנפרד כ"יחיד המבוטח") – במתכונת שלא תפחת מהמתכונת הידועה בפוליסת "אש מורחב" מסוג כל הסיכונים – אם מתכונת זו תהיה זמינה בשוק הביטוח במועד עריכת הביטוח, לכיסוי נזקים שייגרמו למושכר ובלבד שחברת הניהול והמפעילה יישאו בפרמיות בגין פוליסות הבטוח בהתאם ליחס אשר סוכם בין הצדדים. היה ויבוצעו שינויים ו/או תוספות ע"י המפעילה, כי אז סכומי הפרמיות המשולמים ע"י הצדדים ישתנו בהתאמה באופן יחסי ליתרת תקופת הביטוח ולשינוי שבוצע במושכר.

8.3.1.2. חברת הניהול תרכוש למשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי של מבטח מורשה בישראל לביטוח אחריותו החוקית של המשכיר לכל תביעה בגין נזקי גוף ו/או רכוש ישירים ו/או עקיפים שייגרמו למפעילה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ו/או לצד שלישי, עקב מעשה או מחדל של חברת הניהול ו/או עובדיו ו/או מוזמניו ו/או מי מטעמו שמקורם בפעילותה של המשכירה ו/או של מי מטעמה במושכר או בתחומיו ו/או בנכס או בתחומיו, בגבול אחריות שלא יפחת מ – \$ 5,000,000 (חמישה מליון דולר ארה"ב). למען הסר ספק המפעילה ו/או מי מטעמה ייחשבו כצד שלישי על פי פוליסה זו. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המפעילה ו/או מי מטעמם, למעט בגין נזק הנגרם על ידם בכוונת זדון.

8.3.1.3. כן תרכוש חברת הניהול למשך תקופת הסכם זה פוליסות ביטוח של מבטח מורשה בישראל לביטוח חבות מעבידים שתורחב לכיסוי כל הפעילות של חברת הניהול במושכר ו/או בנכס. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, וכן בדבר העסקת בני נוער. ביטוח חבות מעבידים ייעשה בגבול אחריות שלא יפחת מהמקובל בשוק הביטוח במועד עריכת הביטוח.

ביטוח זה (חבות מעבידים) יורחב לכלול את המפעילה כמבוטח נוסף במידה ויחשב מי מהם לפי מבחן כלשהו כמעביד עובדי חברת הניהול, כולם או חלקם. הביטוח יכלול תנאי בדבר ביטול זכות השיבוב כנגד המפעילה וכל אדם הפועל מטעמם במילוי התחייבויותיו של חברת הניהול לפי חוזה זה. חברת הניהול מתחייב לשלם את דמי הביטוח הלאומי בגין עובדיו כסדרם

ולהגיש כל סיוע למפעילה במקרה שהמפעילה תתבע על ידי המוסד לביטוח לאומי בהליך שיבוב או בהליך אחר כלשהו באותו עניין.

8.3.1.4. לפני כניסת המפעילה למושכר וכתנאי לתחילת הפעלת שירותי התחבורה בו, מתחייבת המפעילה לערוך ולקיים במשך כל תקופת הסכם זה את הביטוחים כדלהלן אצל מבטח מורשה כדין בישראל:

8.3.1.4.1. בטוח חבות מעבידים שיורחב לכיסוי כל הפעילות של המפעילה במושכר. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר קבלנים קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת בני נוער. ביטוח חבות מעבידים ייעשה בגבול אחריות שלא יפחת מהמקובל בשוק הביטוח במועד עריכת הביטוח.

הביטוח (חבות מעבידים) יורחב לכלול את חברת הניהול כמבוטח נוסף במידה ויחשבו לפי מבחן כלשהו כמעביד עובדי המפעילה, כולם או חלקם. הביטוח יכלול תנאי בדבר ביטול זכות השיבוב כנגד חברת הניהול וכל אדם הפועל מטעמו במילוי התחייבויותיו. המפעילה מתחייבת לשלם את דמי הביטוח הלאומי בגין עובדיה כסדרם ולהגיש כל סיוע לחברת הניהול במקרה שייתבע על ידי המוסד לביטוח לאומי בהליך שיבוב או בהליך אחר כלשהו באותו עניין.

8.3.1.4.2. ביטוח תכולת המושכר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות ריהוט, ציוד מתקנים ומלאים וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או שיעשו במושכר על ידי המפעילה ו/או עבודה, כל הנ"ל בערכם המלא, כנגד אבדן נזק עקב הסיכונים המקובלים בבטוח אש מורחב ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות סיכוני אש, התפוצצות, רעידת אדמה, שיטפון, נזקי מים, שביתות, פרעות, נזק בזדון ופריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף לפיו המבטח מוותר על זכותו לתחלוף כלפי חברת הניהול, דיירים ושוכרים אחרים במתקן התחבורתי שבפוליסה שלהם קיים ויתור דומה כלפי המפעילה למעט נזק הנגרם תוך כוונת זדון.

8.3.1.4.3. המפעילה מתחייבת לכך שהפוליסות לא תצומצמנה, לא תבוטלנה ולא תפוגנה, אלא אם תמסר הודעה כתובה על כך לידי המשכירה, 60 יום מראש.

8.3.1.4.4. גובה ביטוחי המפעיל ייקבע בהסכמה על ידי חברת הניהול והמפעילה. אולם, אם לא הגיעו הצדדים להסכמה, ייקבע גובה ביטוחי המפעיל על ידי יועץ ביטוח שזהותו תוסכם בין הצדדים.

8.3.2. חברת הניהול מתחייבת להוסיף את המפעילה כמבוטח בפוליסת אחריות כלפי צד שלישי כפוף לאחריות צולבת. העתק הפוליסה מצורף כנספח ב' להסכם זה. היה והנזק כאמור לעיל ייגרם על ידי המפעילה ו/או מי מטעמה, תשלם המפעילה את העלויות הכרוכות בטיפול כתוצאה מהנזק, ככל שעלויות אלה אינן מכוסות על ידי חברת הביטוח, כגון דוחו"ת שמאים, חקירות וכיו"ב וכן את ההשתתפות העצמית בהתאם לפוליסה.

8.3.3. הצדדים מתחייבים למסור זה לזה אישור חברת הביטוח על קיום פוליסות הביטוח האמורות לעיל וזאת במועד חתימתו של הסכם זה ובכל מועד חידושן של הפוליסות.

8.3.4. המפעילה מתחייבת לבטח את כלי הרכב שבבעלותה ו/או ברשותה בביטוח חובה, כולל הרחבה לנוקי צד ג' רכוש. המפעילה מתחייבת כי בכל הביטוחים המפורטים בס"ק זה ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף (שיבוב) כנגד חברת הניהול ו/או המשכירה.

#### 9. תקופת ההסכם

תקופת ההתקשרות בהסכם ניהול זה היא למשך כל תקופת השכירות בהתאם להסכם השכירות. יחד עם זאת, עם ביטולו של הסכם השכירות, יגיע אף הסכם ניהול זה אל קיצו. הגיע הסכם הניהול אל קיצו, תערך התחשבות סופית בין המפעילה לבין חברת הניהול.

למען הסר ספק מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של כל צד לביטול ההסכם במקרה של הפרה יסודית כאמור בסעיף 10 להלן ועל פי כל דין.

#### 10. סעיף 10

הפרת תנאי יסודי ועקרי מתנאי הסכם זה תקנה לצד הנפגע זכות לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970, זאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה הנקובים בהסכם זה או העומדים על לרשות הצד הנפגע על פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי במקרה שצד לא יקיים את התחייבויותיו, מותר יהיה לצד השני לקיימן במקום הצד המפר, לאחר שהתריע על כוונתו לעשות כן. במקרה כזה ישלם הצד המפר את העלות הנובעת מכך על פי חשבון שיגיש לו הצד שביצע במקומו.

#### 11. אי ויתור על זכויות

שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על כל דין, או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי ההסכם על ידי הצד האחר או כנגד דחייה או ארכה נוספת, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב ונחתם על ידי מורשי החתימה של הצדדים.

#### 12. העברת והסבת זכויות

12.1. חברת הניהול תהא רשאית להעביר לאחר את זכויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ובלבד שמקבל הזכות יתחייב בכתב כלפי המפעילה לשאת בכל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה.

12.2. המפעילה לא תהא רשאית להעביר לאחר את זכויותיה על פי הסכם זה ללא הסכמתה המוקדמת בכתב של חברת הניהול.

#### 13. סמכויות לצדדים שלישיים

13.1. הצדדים מצהירים כי זכויות משרד התחבורה כאמור בהסכם השכירות ידועות להם, וכי הסכם זה כפוף לעשיית שימוש בהן.

13.2. כן מצהירים הצדדים כי כל סמכויות משרד התחבורה כאמור בהסכם השכירות, תחולנה גם לגבי הסכם זה, בשינויים המחויבים, כך שבכל מקום בו נאמר "המשכירה", יבוא חברת הניהול, ובכל מקום בו נאמר "השוכר", תבוא המפעילה.

13.3. בנוסף, מצהירים הצדדים כי מוסכם עליהם, כי למשרד התחבורה תהיה הזכות לעשות שימוש ולהפעיל כל זכות המוקנת למפעילה ע"פ הסכם זה, בקשר עם אחזקת המתקן, לרבות ומבלי למצות הזכויות בקשר עם קנסות, פיצויים וכל טענה אחרת העומדת למפעילה כנגד חברת הניהול בעניין תחזוקת המתקן. במקרה שיעשה משרד התחבורה שימוש בזכות זו, לא תהיה המפעילה רשאית לעשות בה שימוש בגין אותה עילה.

14. שונות

14.1. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה אך כל כתובת עליה הודיע צד למשנהו בהודעה בכתב, וכל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום לכתובות האמורות תיחשב כהודעה שהגיעה לנמען תוך 72 שעות ממועד הישלחה. הודעה שנמסרה ביד (במסירה אישית) תיחשב כהודעה שהגיעה לנמען עם מסירתה לנמען ואישורו על מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

---

המפעילה

---

חברת הניהול

## נספח ב' (נספח להסכם הניהול) - ניהול ורמת שירות

להלן פירוט עיקרי תחומי האחריות ומחויבויות מפעלי תחנות ו/או מי מטעמה (להלן - **חברת הניהול**) בהפעלת התחנות כלפי משרד התחבורה ו/או מפעילי התחבורה הציבורית:

1. אבטחת התחנה.
2. ניקיון משרדים ושטחים ציבוריים (כולל רחבת אוטובוסים, רציפים ומבואות).
3. ניקיון שירותים ציבוריים.
4. אחזקה, תפעול ותחזוקה של מערכות מיזוג אוויר, גילוי אש, כריזה, חשמל ושילוט בשטחים הציבוריים.
5. גינון.
6. ניהול שוטף של התחנה כולל גביה של חשבונות החשמל, הארנונה ומים.
7. אספקת כלי עבודה וחומרי ניקיון בהתאם למפורט להלן.
8. לעמוד בתנאי השירות בהתאם למפורט להלן.
9. לבצע העבודות בהתאם להנחיות סעיף זה.

### 1. אבטחת התחנה

1.1 חברת הניהול תדאג לאיוש מאבטחים/שומרים במתחם התחנה בהתאם לתקנים ולדרישות משטרת ישראל ובהתאם למכלול ההוראות הנהוגות על פי דין ובפרט תשלום שכר מינימום ודיני העסקה. מובהר בזאת כי התשלום בגין המאבטחים יהיה אך ורק בגין מספר המאבטחים הנוכחים בתחנה ושאינם נכללים במסגרת התקציב של אבטחת תחבורה ציבורית של המשרד.

1.2 היה וישתנו דרישות האבטחה ממשטרת ישראל או כל רשות שלטונית אחרת, כך שיתבקש להגדיל את מספר המאבטחים, תפעל מפעלי תחנות בכדי למנוע את תוספת המאבטחים ע"י שימוש באמצעים אלקטרוניים או כל אמצעי אחר אשר יאושר ע"י המשטרה וימנע את תוספת המאבטחים. בעלויות האמצעים כאמור ישאו בחלקים שווים מפעלי תחנות ומשרד התחבורה באמצעות מפעילי התחבורה הפועלים בתחנה. היה ולא עלה בידי מפעילי תחנות למנוע את תוספת המאבטחים או חלקם, תגיש מפעלי תחנות למשרד דוח מופרט בכתב לגבי המאמצים שנעשו והאמצעים שנקטו, לרבות פירוט האישים עמם נפגשה בנושא. עלות תוספת האבטחה, תתווסף לעלות בגין שירותי הניהול בהתאם לעקרונות התמחור בסעיף 10 להלן.

### 2. ניקיון משרדים ושטחים ציבוריים

במסגרת ניקיון השטחים הציבוריים יכללו כל שטחי התחנה, ללא יוצא מן הכלל, כשיושם דגש על רחבת האוטובוסים, הרציפים ומבואות התחנה.

חברת הניהול תעסיק ותפעיל עובדי ניקיון במהלך שעות פעילות התחנה על מנת למלא את המשימות היומיות והתקופתיות הנדרשות, ותספק את כלי העבודה והחומרים הנדרשים לשם כך. העבודות שיבוצעו בחצרות ובשטחים המשותפים, ובמשרדים, והחומרים שתספק יכללו בין היתר:

- ביצוע עבודות ניקיון יומיות שוטפות במהלך שעות פעילות התחנה.
- אחריות לחזות נקייה של התחנה.
- פנוי וניקוי מפגעים המסכנים את הציבור - יבוצעו במייד.
- עבודות ניקיון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות והדברת מזיקים חודשית, יתבצעו על ידי צוותים בהיקף כנדרש לביצוע העבודה, בשעות ובפרקי זמן שימנעו ככל האפשר את פעילותה התקינה של התחנה.
- אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון וההדברה ואחריות לטיב החומרים למניעת נזקים (החלקה, הרעלה וכיו"ב).

## 2.1 פירוט עבודה:

### א) עבודות בעדיפות ראשונה:

- ✓ ריקון פחי האשפה מהרחבות, המבואות והמעברים שמסביב לרציפים.
- ✓ איסוף פסולת, טאטוא והסרת כתמים מהרחבות, המבואות והמעברים שמסביב לרציפים.
- ✓ ניקוי דלתות וחזיתות זכוכית מלכלוך וכתמים בעיקר באזור הרציפים.

### ב) פרוט עבודות שוטפות במשך היום

- ✓ היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגייניים, הסרת לכלוך סביבתי, ניקוי חומרים שנשפכו, השלמת חומרים מתכלים וכדומה, בכל שטחי התחנה.
- ✓ טאטוא הרחבות והמעברים, איסוף פסולת גסה והסרת לכלוכים דביקים לפחות שלוש פעמים ביום.
- ✓ ריקון פחי אשפה ומאפרות בכל שטחי התחנה לרבות החלפת שקיות הניילון וניקוי הפחים במטלית לחה באופן שוטף.
- ✓ איסוף פסולת גסה ברחבת האוטובוסים לפחות פעמיים ביום.
- ✓ הסרת אבק וניקוי במטלית לחה של כל הריהוט והאבזור לרבות הפרזול, עד לגובה של שני מטר ועשרים ס"מ, לרבות הסרת כתמים בולטים מחלונות וויטרינות.
- ✓ שטיפת רצפות התחנה לפחות פעמיים ביום.
- ✓ טאטוא והסרת כתמים מרצפות וציפויים למיניהם.
- ✓ ניקוי מאבק והסרת כתמים מכל הזכוכיות ומסגרותיהן בכל מתחם התחנה.

## 2.2 פירוט עבודה – תקופתית:

### ניקיון שבועי (בנוסף לניקיון יומי, בכל שטחי המשרדים)

- ✓ הסרת כתמים ממעקות ומסגרות.
- ✓ הסרת קורי עכביש גלויים ולכלוך בפינות.
- ✓ ניקוי מסגרות תמונות וחפצי אומנות במטלית לחה.
- ✓ ניקוי יסודי של ריהוט שטחים ציבוריים ודלפקים לרבות במטלית לחה.
- ✓ ניקוי ציוד משרדי לרבות מקלדות וצגי מחשב בחומרים מתאימים.
- ✓ ניקוי יסודי של לכלוך ואבק של ומתחת לרהיטים במשרדים לרבות במטלית לחה.
- ✓ ניקוי יסודי של שירותים ומחיצות בשירותים לרבות מתחת למשטחי השיש.

- ✓ ניקוי יסודי של מטבחונים ופנים מקררים ומחמים.
- ✓ ניקוי עלים של צמחיה פנימית ובדיקת מצב המים באדניות.
- ✓ ניקוי יסודי של מסגרות וריהוט שטחים ציבוריים לרבות במטלית לכה.
- ✓ ניקוי יסודי של הרציפים והרצפות כולל הסרת חומרים דבקים.
- ✓ טאטוא רחבת האוטובוסים .

**ניקיון חודשי (בנוסף לניקיון יומי ושבועי)**

- ✓ ניקיון יסודי של חצרות, סביב עמודים ופינות, מעקות חיצוניים, ריהוט חיצוני וכדומה.
- ✓ ניקוי שלטים.
- ✓ סריקה ופנוי פסולת מארונות חשמל ומארונות כבוי אש.
- ✓ ניקוי מפזרי אויר של מערכות מיזוג אויר.
- ✓ ניקוי אבק ושאיבת אבק יסודית מריהוט מרופד.
- ✓ ניקוי יסודי של חלונות מצידם הפנימי.

**ניקיון תלת חודשי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי וחודשי)**

- ✓ ניקוי יסודי של כל רכיבי הזכוכית לכל גובהם.
- ✓ קרצוף רצפות התחנה.
- ✓ בצוע כל פעולות ההדברה הנחוצות לתחנה.
- ✓ שטיפת רחבת האוטובוסים באמצעות קיטור.

**ניקיון חצי שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי, חודשי ותלת חודשי)**

- ✓ ניקוי וקרצוף של כל הקירות במתחם.
- ✓ שטיפת השטחים המשקים לרחוב באמצעות קיטור.

**2.3 ימים, שעות עבודה ותפקידים**

עובדי החברה הקבועים בניקיון השטחים הציבוריים יתייצבו לעבודה בתחנה ויבצעו את עבודות הניקיון המפורטים לעיל, כמפורט בטבלה שלהלן:

תקופה	יום	שעות	תפקידים קבועים
כל תקופת החוזה	א' – ה'	22: 45 – 07: 00	מסי עובדים ע"פ תקן
	ו'	15: 00 – 07: 00	שיסוכם עם המנהלת בכל תחנה
	ש'	צאת ש' – 22: 45	כני"ל כני"ל
1 אחראי	א' – ה'	22: 45 – 07: 00	
	ו', ערבי חג	15: 00 – 07: 00	

**3. ניקיון שירותים ציבוריים**

**3.1 ריכוז משימות**

חברת הניהול תפעיל עובד ניקיון אשר יוצב במתחם השירותים במשך כל שעות פעילות התחנה, על מנת למלא את המשימות היומיות והתקופתיות הנדרשות ותספק את כל כלי העבודה והחומרים הנדרשים לביצוע. העבודות שיתבצעו על ידי עובדי החברה, בשירותים הציבוריים וכן החומרים שיספק יכללו בין היתר:

- בצוע עבודות ניקיון יומיות שוטפות במהלך כל שעות פעילות התחנה.
- עבודות ניקיון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות והדברת מזיקים חצי שנתית, יתבצעו על ידי צוותים בהיקף כנדרש לביצוע העבודה, בשעות ובפרקי זמן שימנעו ככל האפשר את פעילותה התקינה של התחנה.
- אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון וההדברה ואחריות לטיב החומרים למניעת נזקים (החלקה, הרעלה וכיו"ב).

## 3.2 פירוט עבודה:

### פרוט עבודות שוטפות במשך היום

- ✓ היענות מיידית לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגיינים.
- ✓ בקורת וניקוי יזום, כל שעה עגולה, של תאי השירותים לרבות אסלות, ריצפה, שיש, כיורים, משתנות, מראות וכדומה.
- ✓ השלמת חומרים מתכלים כדוגמת נייר טואלט, רשתות למשתנות, חומרי סבון, חומרי ריח וכדומה באופן שוטף.
- ✓ בקורת וניקוי יזום, לפחות שלוש פעמים ביום, של רחבת השירותים.
- ✓ בקורת וניקוי יזום, לפחות פעם ביום של מחיצות בשירותים לרבות מתחת למשטחי השיש.
- ✓ בקורת ניקוי והסרה יזומות, לפחות פעם ביום, של גרפיטי או חומרים דבקים (מסטיקים וכדומה).

### 3.2.1 פירוט עבודה – תקופתית

#### ניקיון שבועי (בנוסף לניקיון יומי, בכל שטחי המשרדים)

- ✓ הסרת כתמים ממעקות ומסגרות.
- ✓ הסרת קורי עכביש גלויים ולכלוך בפינות.
- ✓ ניקוי יסודי של כל האמור בסעיף 5.3.1 לעיל.

#### ניקיון חודשי (בנוסף לניקיון יומי ושבועי)

- ✓ ניקוי שלטים.
- ✓ ניקוי מפזרי אויר של מערכות מיזוג אויר.
- ✓ ניקוי מפצי הריח.
- ✓ ניקיון יסודי של כל האמור בסעיף 5.3.1 לעיל.

### ניקיון תלת חודשי (בנוסף לניקיון יומי ושבועי)

- ✓ קרצוף רצפות.
- ✓ שטיפת תאי השירותים לרבות האסלות ורצפות באמצעות קיטור.
- ✓ ניקוי וקרצוף של כל הקירות המצופים בשיש.
- ✓ בצוע כל פעולות ההדברה הנחוצות.

### 3.4 ימים, שעות עבודה ותפקידים

עובדי החברה הקבועים בניקיון הרחבה והשירותים הציבוריים יתייצבו לעבודה בתחנה כמפורט בטבלה שלהלן:

תקופה	יום	שעות	תפקידים קבועים
כל תקופת החוזה	א' – ה'	07:00 – 22:45	מסי עובדים ע"פ תקן
	ו'	07:00 – 15:00	שיסוך עם המנהלת בכל תחנה
	ש'	צאת ש' – 22:45	כנ"ל כנ"ל
	א' – ה'	07:00 – 22:45	1 אחראי
	ו', ערבי חג	07:00 – 15:00	

### 4. אחזקה תפעול ותחזוקת התחנה

#### 4.1 ריכוז משימות

חברת הניהול תתחזק ותפעיל את כל המערכות במרחב התחנה. חברת הניהול תעסיק עובד תחזוקה אחד שישמש גם כמנהל, אשר יוצב במתחם בהתאם לשעות פעילות שיפורטו בהמשך, ותעסיק קבלני משנה במידת הצורך ותספק את כל כלי העבודה והחומרים הנדרשים לביצוע, על מנת למלא את המשימות היומיות והתקופתיות הנדרשות. העבודות שיתבצעו על ידי עובדי החברה, יכללו בין היתר:

- אחזקה תפעול ותחזוקה של מערכות מיזוג האוויר.
- אחזקה תפעול ותחזוקה של מערכות גילוי האש והכריזה.
- אחזקה תפעול ותחזוקה של מערכות השילוט והמידע לציבור.
- עבודות יזומות ותקופתיות של תחזוקה מונעת לכלל המערכות הנ"ל.
- תפעול שוטף של התחנה ומענה לדרישות המפעלים בכל הקשור לעניין זה.
- אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות האחזקה השוטפים.

#### 4.2 פירוט עבודה

##### 4.2.1 פרוט עבודות שוטפות במשך היום

- ✓ מענה מיידי לתקלות בכל אחת מהמערכות.

- ✓ מענה מיידי לתקלות או שבר במתקני התחנה כדוגמת דלתות הרציפים, מפגעים, ריהוט, ספסלי המתנה וכיו"ב.
- ✓ החלפת נורות חשמל.
- ✓ בקרה ופיקוח על מכלול העובדים ונתוני השירותים במתחם התחנה.
- ✓ פינוי מכלי אשפה מרכזיים.
- ✓ תפעול מערכות השילוט והזרמת המידע המתקבל מהמפעילים.

#### 4.2.2 פרוט עבודות תקופתיות (אחת לרבעון)

- ✓ תחזוקה מונעת של מערכות מיזוג האוויר, גילוי אש, מערכות כריזה ומערכות אוטומטיות, שערים חשמליים וכיו"ב.
- ✓ תחזוקת לוחות חשמל.
- ✓ שימון פרזול לרבות צירים ודלתות (כיוון מחזירי שמן).
- ✓ צביעה / תיקון השחתות וונדליזם.
- ✓ שאיבת בורות ביוב ושומן + ניקוז.
- ✓ תחזוקה מונעת לשימור המבנה והמתקנים ויכללו בין היתר : יישור תקרות אקוסטיות, תיקון ריהוט, איטום חדירות מים, ניקוי פנים גופי תאורה וכיו"ב.

#### 4.3 ימים, שעות עבודה ותפקידים

עובדי החברה הקבועים כמפורט בטבלה שלהלן :

תפקידים קבועים	שעות	יום	תקופה
מסי עובדים ע"פ תקן שיסוכם	19:00 – 08:00	א' – ה'	כל תקופת החוזה
עם המנהלת בכל תחנה כנ"ל כנ"ל	15:00 – 07:00	ו'	
עובד תחזוקה/מנהל	זוה לשעות יום ו'	ערב חג	

#### 5. גינון

במסגרת שירותי הניהול תבצע חברת הניהול כל עבודה הנדרשת לביצוע מלא של עבודות הגינון בכל שטחי התחנה הן לצמחייה החיצונית והן לפנימית. כל עבודות הגינון יהיו במסגרת אחריות החברה ועל חשבונה, העבודות יתבצעו ע"י כח - אדם שהחברה תפעיל לפי הצורך. במסגרת זו תבצע החברה כדלקמן :

- א. השקיה ואו דישון של הצמחייה במתחם.
- ב. תספק את כל החומרים הדרושים כגון: זבלים אורגניים וכימיים, חומרי הדברה לעשביה וחומרים להדברת מחלות ומזיקים יסופקו על ידי החברה ועל חשבונה.
- ג. ותספק ותתחזק את כל החלקים והאביזרים הנדרשים כגון: תמוכות, חלקי חילוף להשקיה, תיקון פגמים ונזילות ברשתות וכל יתר החומרים והמוצרים הדרושים לתחזוקה נאותה יסופקו על ידי החברה ועל חשבונה.
- ד. החברה תעשה שימוש בכלי - עבודה שלה, ידניים ומכניים, ככל שיידרש לה לביצוע עבודתה.

## 6. ניהול שוטף של התחנה

כאמור, הניהול השוטף של התחנה וכל המשתמע מכך יבוצע ע"י חברת הניהול. בהתאם לכך להלן פירוט הוראות נוספות הנוגעות לניהול התחנה:

### 6.1 ניהול וגביה של שכ"ד, חשבונות החשמל, הארנונה ומים

החברה תנהל ותגבה את חשבונות החשמל הארנונה והמים בהתאם לצריכה בפועל ולפי מפתח החלוקה היחסי של כלל הדיירים לצריכה המשותפת (בעניין זה תעשה החברה כל מאמץ אפשרי להתקנת מונים שיאפשרו מדידה ישירה ונפרדת של צריכת המשאבים על ידי כל דייר בנפרד). בגין כל תקופת חשבון, תנפיק החברה דרישת תשלום למפעילים תוך כדי פירוט של התפלגות התשלומים והרכבם. המפעילים ישלמו לחברה בתנאי תשלום של שוטף + 30 יום מתאריך קבלת דרישת התשלום כאמור.

### 6.2 רישום

חברת הניהול תספק את השירותים שפורטו לעיל תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיו. בתוך כך, חברת הניהול תקיים הפרדה של רישום פעולות והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיה בחלקים המשותפים בתחנה, מפעולותיה בשטחים אחרים בתחנה.

### 6.3 נהלים

חברת הניהול תקבע מערכת נהלים והוראות לגבי תפעול הרכוש הכולל על מערכותיו ונהלים והוראות אלה יותאמו לאופי התחנה ובתיאום עם הדיירים.

### 6.4 זמן מוקצב לתיקון תקלות

תיקון תקלות יועדף על פני משימות שוטפות ומונעות, החברה תטפל בליקוי מייד עם גילוי ברציפות עד לתיקון התקלה. כתיקון תקלה יחשב גם פגם אסתטי כגון כתם על הקיר, פסולת בולטת, נוזלים דבקים ואו מפגע בטיחותי.

בהתאם לכך, להלן לוחות הזמנים לטיפול בתקלות:

- תיקון תקלה דחופה – מייד, הגעת צוות גיבוי עד שעתיים מעת ההודעה על התקלה. **מודגש בזאת כי הגדרת דחיפות התקלות תיעשה ע"י הדיירים.**
- תקלות שלא הוגדרו דחופות, אך נתגלו במערכות מיזוג האוויר, חשמל, שילוט אלקטרוני וגילוי אש - עד ארבע שעות, הגעת צוות גיבוי עד 6 שעות.
- תיקון תקלה שאיננה דחופה עד 24 שעות.
- החלפת או פירוק חלקים לצורך תיקונם, מהמערכות השונות, יתבצע בטווח שבין 2 ימים ועד 4 ימים לכל היותר מאיתור התקלה.

### 6.5 מוקד פניות

חברת הניהול תארגן ותחזיק מוקד בו ירוכזו פעולות לביצוע השירותים שאליו יוכלו הדיירים לפנות במהלך שעות פעילות התחנה.

## 6.6 פינוי אשפה

החברה תפנה את הפסולות ואו האשפה הנאגרת במכלי האשפה המרכזיים במתחם לפחות שלוש פעמים במהלך השבוע (בימים קבועים). כמו כן, במקרים בהם הפסולות תיערם מעבר לקיבולת מכלי האשפה, תפנה החברה את המכלים במייד.

## 6.7 אישורים והתרם

באחריות חברת הניהול לדאוג בין היתר, כדלקמן:

- קבלת רישיון עסק.
- אישורים בהתאם לנדרש מהרשויות השונות כדוגמת;
  - תו תקן ואישור כיבוי אש למערכות גילוי אש וכריזה.
  - משטרת ישראל.
  - שילוט פרסומת.
- התרי כניסה לחנייה התפעולית.
- טיפול ברוכלים, קבצנים וכיו"ב.

## 6.8 שונות

### 6.8.1 שילוט אלקטרוני

החברה תתקין על חשבונה שילוט מרכזי לפרסום קווי השירות וזמניה יציאה הן ברציפי התחנות והן במרכזי התחנות. סוגי השלטים, גודלם ומיקומם יהיה בהתאם לתקינה ולהנחיות המשרד. כמו כן החברה תתפעל את השלטים באופן שוטף בהתאם למידע אשר יתקבל ממערכת משרד התחבורה או ממפעילי התחבורה הפועלים בתחנות.

### 6.8.2 מידע כללי

החברה תדאג להתקנת המידע הנדרש ממפעילי התחבורה הציבורית בכל הקשור לפרסום מידע לציבור.

### 6.8.3 כללי

**מובהר בזאת כי האחריות הכוללת לניהול סדיר ותקין של התחנה תחול על חברת הניהול, לרבות כל שירות אחר אשר איננו מוזכר לעיל הכרוך בכך או שירות אשר לפי הנוהג הסביר והמקובל בשוק מוענק על ידי חברת ניהול.**

## 7. כלי עבודה וחומרי ניקיון ואחזקה

### 7.1 כללי

**7.1.1** החברה תספק כל ציוד משלים שאיננו מסופק ע"י העירייה אשר נדרש לביצוע מלא של עבודות הניהול והשמירה על הניקיון, כדוגמת, פחי אשפה, מאפרות, שילוט הכוונה בהתאם לצורך וכיו"ב.

**7.1.2** כל חומרי הניקיון, ההדברה וחומרים מתכלים וכל כלי העבודה מכניים וחשמליים, לרבות שואבי אבק חובטים ושואבי אבק שקטים כנדרש לעבודה בחדרים בהם ממשיכה להתקיים

פעילות בעת ביצוע פעילויות הניקיון, והנדרשים לביצוע המשימות המפורטות, יסופקו על ידי החברה ועל חשבונה. הכלים והחומרים יהיו תקינים כנדרש עפ"י חוק ועפ"י התקנים הישראליים.

- 7.1.3** החברה תהיה אחראית להשגת המידע הנוגע לחומרים המומלצים לטיפול בכל מרכיב של המשרדים בנפרד. בכל מקרה של ציוד מסוים אין הגדרות של חומרים וכלי עבודה הנדרשים ומתאימים לצורך הטיפול בו, על החברה להביא מומחים לחומרי ניקוי ולשיטות ניקוי, שיבדקו את הציוד וימליצו על חומרי ניקוי, כלי עבודה ושיטות עבודה מתאימות. בכל מקרה, גם לאחר המלצת המומחים שתביא החברה, תהיה האחריות להמלצות ולתוצאות הטיפול מוטלת על החברה והיא תדאג להיות מבוטחת כנדרש בהסכם.
- 7.1.4** החברה תחזיק בתחנה במחסן, מלאי מינימום של חומרי ניקיון וחומרים מתכלים בכמות שתספיק לביצוע משימותיו, וכן כלי עבודה ככל הנדרש לביצוע העבודות.
- 7.1.5** כל נזק ישיר או עקיף שיגרם, לריהוט ולכל מרכיב אחר במשרדים, לעובדים ואו למבקרים ואו לרכושם, עקב שימוש בחומרים ואו כלי עבודה בלתי מתאימים ליעודם, ואו שימוש בהם שלא על פי הוראות היצרנים ואו הוראות הבטיחות ואו חוסר אורור והיווצרות לחות ובלאי מואץ לאחר טיפול וכתוצאה ממנו, יתוקן על ידי חברת הניהול ועל חשבונה. חברת הניהול תהיה האחראית הבלעדית לכל נזק שייגרם כאמור ותשא במלוא האחריות למעשיו ואו מחדליו ואו של מי מטעמה.
- 7.1.6** חברת הניהול תהיה אחראית לאורור מקומות העבודה לאחר שימוש בחומרים חריפים ואו לחים ככל הנדרש להחזיר, לאחר ביצוע עבודותיה.
- 7.1.7** בפרק זה מצוינים חומרים מתכלים נדרשים וכלים מומלצים. החברה לא תשתמש בשום חומר מתכלה שווה ערך ללא אישור המפעיל.
- 7.1.8** החומרים המתכלים שישמשו את החברה יתאימו למתקנים שנועדו עבורם כפי שקיימים במשרדים. לחברה לא תהיה כל טענה כנגד עלות החומרים עקב הצורך להתאים עצמו לשימוש באותו ציוד ואו בקשר לכמויות הנצרכות ואו לצריכה מוגזמת.
- 7.1.9** החברה תהיה אחראית לתחזוקת כלי העבודה ולשמירה על מצב תקין ובטיחותי.
- 7.1.10** החברה תקצה ותסמן כלי עבודה נפרדים לעבודה בשירותים ולא תשתמש בכלים אלה לעבודה באזורים אחרים במשרדים.

## **7.2 פירוט חומרים מתכלים**

החברה תספק על חשבונה את כל חומרי הניקיון והחומרים המתכלים. החומרים יהיו מקוריים, ממין משובח ועומדים בתקנים המתאימים. להלן פירוט החומרים:

- 7.2.1** נייר טואלט מסוג טישו בצבע לבן. הנייר יהיה לא ממוחזר ומסיס במים, כדוגמת 'מישור' מתוצרת סנו או שווה ערך.
- 7.2.2** סבון נוזלי לרחיצת ידיים. הסבון יהיה על בסיס צמחי, ריחני, בעל צבע, ובצמיגות יעילה.
- 7.2.3** חומרים מחטאים ומפיצי ריח לאסלות, כדוגמת סבון מוצק 'סנובון' תוצרת סנו או שווה ערך. החומרים יהיו מותאמים ליישום בתוך הניאגרה ולא לאסלה.
- 7.2.4** חומרי ריח נוזליים כלליים לשירותים כולל מכשיר התזה אלקטרוני כדוגמת: WINDOWS WATCHMAN מק"ט 5657 (ספק חוגלה קימברלי) מתז ריח אלקטרוני

תוצרת ג'ונסון או שווה ערך, המכשירים יהיו מתוצרת איכותית. החברה תדאג לכך שהמכשירים יהיו תקינים במהלך כל ימות השנה ויפיצו ריח טוב בכל תאי השירותים (המכשיר יתיז ריח כל 15 דקות), המכשירים יבדקו כל יום והקבלן ידאג למילויים כנדרש (כולל סוללות).

**7.2.5** רשתות למשתנות המשמשות לניקוי הצנרת ולהפצת ריח, כדוגמת רשת דגם U 164 של חברת טבת או שווה ערך.

**7.2.6** שקיות ניילון לכל פחי האשפה לסוגיהם. עובי הניילון יותאם לתכולה, לגודל ולנפח הפח.

**7.2.7** חומרי הדברה למזיקים לפי סוגיהם.

הערות:

- ◀ כל החומרים יעמדו בתקנים הישראליים ובדרישות החוק.
- ◀ החברה תאוורר מיד בסיום כל העבודה את המטליות וסמרטוטי הרצפה. החברה תחליף סמרטוטי ריצפה ומטליות בתדירות גבוהה ותמנע משימוש בסמרטוטים ומטליות בלויים.
- ◀ הסמרטוטים והמטליות יהיו מאיכות משובחת שאינם משאירים סיבים ושאריות על הציוד המנוקה.

### **7.3 כלי עבודה וחומרים – ניקיון**

לעובדים הקבועים יהיו כל כלי העבודה והחומרים הנדרשים לביצוע העבודות השוטפות. בין הכלים והחומרים שהחברה תרכוש, תספק ותשתמש יהיו:

- 7.3.1** מטאטאים, מגבים, דליים, סחבות, מטליות, מברשות וכדומה.
- 7.3.2** מכשור מכני ידני וחשמלי כנדרש לשטיפה, ניקוי, ליטוש והבקרה של משטחי ריצוף גדולים, לרבות פי.וי.סי.
- 7.3.3** שואבי אבק לרבות שואבי אבק שקטים במיוחד המותאמים לפעולה במשרדים מאוישים ומכונות לניקוי ושטיפת שטיחים מסוג רטוב ויבש כנדרש.
- 7.3.4** ציוד לניקוי חלונות, פנים וחוף.
- 7.3.5** סולמות וכלי עזר כנדרש.
- 7.3.6** עגלות מותאמות לחומרי ניקיון וחומרים מתכלים ועגלות סגורות לאיסוף אשפה.
- 7.3.7** חומרים לניקוי ריצפה, קירות שיש, חלונות, עץ, פורמייקה, ריפוד, ריהוט, מתכות וכו'. כל החומרים יהיו מקוריים ומותאמים למטרתם.
- 7.3.8** שקיות ניילון, בעובי מתאים לתכולה, לפחי אשפה במשרדים, במטבחונים ובשירותים.
- 7.3.9** נייר טואלט בטיב כאמור.
- 7.3.10** סבון נוזלי לניקוי ידיים. הסבון יהיה על בסיס צמחי, ריחני, בעל צבע ובצמיגות יעילה.
- 7.3.11** חומרי ריח נדיפים לתאי השירותים.

7.3.12 רשתות וחומרים למשתנות המשמשות לניקוי הצנרת ולהפצת ריח.

7.3.13 חומרים מחטאים ומפיצי ריח לאסלות, כדוגמת סבון מוצק לאסלה.

7.3.14 חומרי הדברה כנדרש.

7.3.15 כל כלי עבודה נוסף ידני או חשמלי, וכל חומר נוסף ככל שידרש לביצוע מושלם של העבודות.

#### 7.4 כלי עבודה וציוד - אחקה

לצורך התפעול ומתן שירותי האחזקה והתחזוקה, תחזיק החברה חומרי אחזקה שוטפים ובכלי העבודה, לביצוע המשימות כאמור, אשר יכללו בין היתר: סולמות, פיגומים, כלי רכב ואמצעי הובלה ופינוי, כלי עבודה ידניים וחשמליים, חלפים, נורות וכן אמצעי ניהול ומשרד לרבות מחשבים מדפסות, מכונות צילום וכיו"ב.

### 8. תנאי שירות ופיצויים מוסכמים מראש

#### 8.1 כללי

מהתשלומים המגיעים לחברה, יורדו סכומים, עקב אי-ביצוע עבודות, אי-הופעת עובדים, מחסור בכלי עבודה, חוסר תגובה נאותה להודעות על תקלות, חוסר ידע של עובדים, פיגור בביצוע עבודות וכד'. בצוע הקנסות לא ימנע חיוב נוסף של החברה בכל נזק שייגרם כתוצאה מהפעלת המתקן ללא השגחה או טיפול מתאים. מודגש כי פירוט הקנסות שלהלן הינו חלקי בלבד, וכולל רק חלק מההפרות האפשריות של תנאי ההסכם.  
**להלן פירוט ההורדות (מחירי ההורדות צמודים למדד הקובע בבקשה):**

#### 8.2 אי-הופעת עובד

אי הופעת עובד במקצוע כלשהו לרבות אי מילוי מקומו ע"י עובד ברמה שווה יגרום לקנסות כדלקמן:

8.2.1 אי הופעת עובד ניקיון בשטחים הציבוריים, תגרור הורדה בסכום של 1,500 ש"ח עבור כל יום.

8.2.2 אי הופעת עובד שמירה תגרור הורדה בסכום של 1,000 ש"ח עבור כל יום או משמרת (לפי העניין).

**מובהר בזאת כי אין בסעיפים 8.2.1-8.2.2 הנ"ל כדי לגרוע מחובת הספק להציב עובדים באופן קבוע במשמרת וזאת כאמור לעיל.**

לעניין אי הופעת עובד, הרי שבמקרים בהם לא תספק החברה כלי עבודה ו/או חומרים וחלקים הנדרשים לביצוע העבודה, ועקב כך יגרם ביטול זמן של העובד, יחשב הדבר כאילו העובד לא הופיע לעבודתו.

#### 8.3 אי הענות לקריאות לתיקון תקלות או מפגעי ניקיון, הדברה וגינון

אי הענות, במועד, של עובדי החברה הקבועים ו/או עובדי העזר לגבוי לתיקון תקלות או מפגעי ניקיון או מפגעי הדברה או מפגעי גינון תגרור הורדה של 250 ש"ח עבור כל שעה פיגור לקריאה דחופה, או 24 שעות פיגור לקריאה רגילה. הגדרת הדחיפות, כאמור, על-ידי מפעילי התח"צ.

8.3.1 מובהר בזאת כי על אף האמור בסעיף 6.4 לעיל, במסגרת החלת שעות הפיגור כאמור לעיל המפורט להלן יוגדר כקריאה דחופה:

- מפגע בטיחותי (כדוגמת סכנת החלקה, שבר בדלתות וכיו"ב)
- תקלה במיזוג האוויר
- תקלה בשילוט האלקטרוני
- תקלה במערכות החשמל
- תקלה במערכות גילוי אש

#### **8.4 אי-ביצוע עבודות תקופתיות כנדרש בלוח זימון שנתי**

פיגור של שלושה ימים בביצוע עבודת אחזקה מונעת או עבודת ניקיון שבועית תגרור הורדה של 150 ש"ח לכל מערכת או ציוד או נושא בנפרד. פיגור של שבוע בביצוע עבודה מונעת או ניקיון או גינון חודשית או תלת חודשית תגרור הורדה של 250 ש"ח לכל מערכת או ציוד או נושא בנפרד. פיגור של חודש ומעלה בביצוע עבודת אחזקה מונעת חצי שנתית או שנתיית או ניקיון או הדברה או גינון תגרור הורדה של 1,000 ש"ח עבור כל מערכת או ציוד או נושא בנפרד.

#### **8.5 אי-פרסום מידע לציבור**

אי פרסום מידע בשילוט האלקטרוני ואו מידע שוטף לציבור כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל, 250 ₪ למקרה.

#### **8.6 שימוש בחומרים בלתי מאושרים**

שימוש בחומרי אחזקה, ניקיון, הדברה וגינון שלא אושרו, יגרור הורדה של 200 ש"ח ליום. ההורדות בנוסף לתביעות, קנסות ועל פי כל דין שיוטלו על החברה במקרה ויגרם נזק לאדם ולא למנטים במבנה עקב שימוש בחומרים בלתי מתאימים.

#### **8.7 אי ביצוע עבודת ניקיון**

אי בצוע עבודת ניקיון במלואה, כנדרש בתוכנית העבודה, יגרור הורדה בסך 1,000 ש"ח ליום.

#### **8.8 אי הספקת חומרי ניקיון וחומרים מתכלים כנדרש**

אי הספקת חומרי ניקוי וחומרים מתכלים מסוג נייר טואלט, סבון נוזלי, חומרי ריח וכדומה, בכמות הנדרשת ובאיכות הנדרשת, יגררו הורדה, בכל יום בנפרד בסך 500 ש"ח עבור כל יום בו היו ליקויים באספקה. ההורדה בנוסף לאי תשלום עבור אי ההספקה.

החברה תפעל על-פי מערכת הנחיות, תקנות והוראות בהתאם למפורט להלן או כפי שיתקבלו מעת לעת ממשרד התחבורה ;

**9.1 שעות עבודה ומניעת הפרעות**

החברה תעשה כמיטב יכולתה למנוע תקלות והפרעות מכל סוג לפעולתם. החברה תבצע עבודות שיש בהן הפרעה לפעילות השוטפת במבנה מחוץ לשעות הפעילות הרגילות.

**9.2 מפגעי בטיחות**

בכל מקרה בו נוצר מפגע בטיחותי, תטפל בו החברה באופן מידי וברציפות עד לפתרון המלא, לרבות בדרך של התקנת אמצעים המתאימים להנחיות משרד העבודה להגנת אזור המפגע מפני נוסעים, עובדים ומבקרים, העלולים להימצא בתחום המפגע.

**9.3 קבלני משנה**

החברה תוכל להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות בציוד מיוחד או לצורך ביצוע פעולות שאין לו התמחות מספקת בהן. פעולת קבלני המשנה תהיה מטעם החברה, על חשבונה ובאחריותה המלאה.

**9.4 מדיום אחידים**

החברה תספק לפחות שני סטים של מדיום אחידים משני סוגים, לקיץ ולחורף, לכל עובד. המדיום, כולל נעליים, ישמשו את העובד בכל עת הימצאותו באתר. המדיום יותאמו לכל תחום מקצועי בנפרד. המדיום יישאו את שם החברה ויוצמדו אליהם תגי זיהוי פלסטיים עם שם העובד ותמונתו.

**9.5 הדרכת עובדים**

החברה תכין תוכנית הדרכה לעובדים בתחומי האחזקה והניקיון. התוכנית תכלול הדרכה מפורטת בכל אחד מהמקצועות לרבות הנושאים הבטיחותיים.

**9.6 השלמה, החלפה של עובדים**

9.6.1 החברה תמלא תוך ארבע שעות את מקומו של כל עובד אשר ייעדר מהעבודה כתוצאה מקושי בלתי צפוי או מתוכנן. אין האמור כולל היעדרות מתוכננת כחופשה, מחלה, מילואים או כל סיבה שהיא. במקרים של היעדרות מתוכננת חייבת החברה להשלים את מקום העובד, מייד עם תחילת ההיעדרות על מנת שהעבודה השוטפת לא תפגע. גם בתקופת ההיעדרות של 24 השעות הראשונות תבצע החברה באמצעות צוותי הגיבוי ממשרדה את כל המטלות המוגדרות בבקשה, במועדן.

9.6.2 העובד המחליף יהיה בעל אותם כישורים לפחות כשל העובד שנעדר. במידה ולא יוצב עובד מחליף כנדרש לעיל, לא ישולמו ימי העבודה ועל החברה יוטלו קנסות כמפורט בסעיף 7 להלן (סעיף פיצוי מוסכם).

9.6.3 החלפה של עובד קבוע בעובד קבוע אחר, תלויה בהדרכה מתאימה כאמור לעיל ובחפיפת זמן של שניהם או לחילופין בחפיפה עם עובד מומחה של החברה המכיר היטב את המתחם. החלפת עובד לא תגרום לכל פגיעה בפעילות השוטפת. החפיפה תתבצע כאמור על-ידי החברה ועל חשבונה.

9.6.4 החברה תורשה, ללא תשלום נוסף, להפעיל במקום באופן קבוע, עובדים נוספים על מנת להימנע מקנסות העלולים לנבוע מהיעדרות עובדים מכל סיבה שהיא ומהצורך להכשירם בדחיפות להכרת הבניינים והמערכות.

נספח ל 3 – פרוגרמה ותכנון רעיוני חניון אלעד החדש