

ירושלים,

סימוכין

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2012

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי המורשים לחתום בשמה כדין
(להלן: "משרד הבינוי והשיכון" או "המשרד")

לבין

מרחוב _____
(להלן: "החברה המנהלת" או "החברה")

הואיל והמשרד פרסם מכרז מסגרת מס' 24/2011 להקמת מאגר למתן שירותי ניהול עבודות פיתוח, סיוע בשיווק ושירותי תכנון עבור המשרד באתרים שונים בארץ;	הואיל
והואיל והחברה זכתה להיכלל במאגר על סמך ההצעה שהגישה למכרז ובהתאם לתנאי המכרז	והואיל
והחברה מעוניינת לבצע את השירותים כקבלן עצמאי בתנאי חוזה זה, לרבות תנאי ההליך הפרטני לאתר ספציפי כמפורט במכרז ובחוזה זה	והואיל
וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בהוראות חוזה זה להלן;	והואיל

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות .1

בחוזה זה לעיל ולהלן תינתן למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בצידם:

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות



מכרז מסגרת פומבי מס' 24/2011 שפרסם משרד הבינוי והשיכון, על נספחיו, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.	"המכרז"
תנאים ודברי ההסבר למשתתפים במכרז, על נספחיהם שנמסרו למשתתפים במכרז במסגרת מסמכי המכרז.	"דברי ההסבר"
כתב ההצעה שהגישה החברה למשרד על כל נספחיה בהיענות למכרז, ולרבות כל שינוי או תוספת לו שנעשו, אם נעשו, לבקשת המשרד או בהסכמתו שבכתב.	"ההצעה"
הליך של פנייה לקבלת הצעות למתן שירותי הניהול באתר ספציפי מהחברות אשר הוגדרו כזוכות במכרז ונכללו במאגר, הכל בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי המשרד.	"הליך הפרטני"
תכנון מפורט לביצוע של תשתיות וניהולו, ניהול ביצוע עבודות פיתוח, התקשרויות עם גורמי חוץ וסיוע בשיווק וכל יתר המטלות, העבודות והשירותים שהתחייבה החברה לבצע עבור המשרד, כמפורט בהוראות חוזה זה ובהזמנת השירותים על פי ההליך הפרטני.	"שירותי ניהול"
חטיבת קרקע שתוגדר בהליך הפרטני על ידי המשרד ושביחס אליה, או איזשהו חלק ממנה (שיוגדר אף הוא בהליך הפרטני) תיתן החברה שירותי ניהול למשרד.	"אתר"
תכנון מפורט לביצוע וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בשטחים הציבוריים של אתר, לרבות אך לא רק, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, כבישים, נוף, תנועה, עבודות עפר, תשתיות חשמל, תקשורת וכיו"ב, וכן התקשרויות עם גורמי חוץ, הכל כמפורט בפסקה 3.2 להלן.	"עבודות פיתוח"
ניהול וביצוע תכנון מפורט לביצוע, הכל כמפורט בפסקה 3 להלן.	"עבודות תכנון מפורט"
ניהול וביצוע תכנון סטאטוטורי לתב"ע חדשה ו/או שינוי תב"ע, הכל כמפורט בפסקה 3 להלן.	"עבודות תכנון סטאטוטורי"
הזמנת שירותי ניהול מהחברה ביחס לאתר מסוים כתוצאה מההליך הפרטני, כמפורט בחוזה זה.	"הזמנת שירותים"
כל אדם או גוף משפטי שיקבע על ידי המשרד ושהתקשר או שאמור להתקשר עם המשרד בחוזה בנייה ועם המינהל בחוזה לפיו יוקנו לו זכויות באתר או בכל חלק ממנו (הסכם בגין הקרקע).	"יזם"
מנהל אגף פרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.	"מנהל"
ועדה בראשות מנכ"ל המשרד וחבריה הינם מנהלת אגף פרוגרמות, מנהל מינהל תכנון והנדסה, חשב המשרד ונציג משרד האוצר.	"ועדת פרויקטים"

אדריכלים, מהנדסים, מודדים, מפקחים, יועצים ובעלי מקצוע אחרים אשר יועסקו ע"י החברה לבצוע שרותי הניהול. "נותני שירותים"

קבלנים וגורמים אחרים, לרבות ייעודיים, לביצוע עבודות פיתוח ועבודות קבלניות דרושות אחרות, שיועסקו על ידי החברה, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח שבניהול החברה. "קבלנים"

כל עלויות ביצוע בפועל של החברה בגין עבודות הפיתוח המשרתות אתר ספציפי שבניהול החברה, אשר בוצעו ויבוצעו, בתוך האתר ומחוצה לו ושאושרו לענין זה על ידי המשרד, לרבות תשלומים לקבלנים, לנותני שירותים ולרשויות מקומיות ורשויות מוסמכות אחרות. "עלויות עבודות פיתוח"

אמדן כלל העלויות באתר ספציפי שבניהול החברה כפי שאושר מראש על ידי וועדת פרויקטים. "אמדן אתר"

כל הוצאות התכנון המפורט של החברה באתר שיימסר לניהולה, לרבות שכר מתכננים ויועצים וכל הוצאה אחרת שתידרש לבצוע עבודות התכנון כמפורט בסעיף 5 להלן, למעט עמלת זוכה בגין ניהול התכנון. "הוצאות תכנון מפורט"

גורם בתוך המשרד, או מחוץ למשרד שמונה על ידי המשרד, מפעם לפעם, לענין זה. "בקרת המשרד"

מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. "מדד"

מדד שיקבע ע"י המשרד (אם ידרש) עפ"י אפיון ספציפי של עבודה. "מדד פרויקטאלי"

הסכם בין חברה המנהלת לבין היזם בגין עבודות הפיתוח והתשלומים מהיזם. "הסכם תשתית"

הסכם שיחתם בין המשרד לבין היזם בהתאם למכרזי השיווק של המשרד. "הסכם בניה"

הסכם בין המינהל לבין היזם לקבלת זכויות בקרקע. "הסכם בגין הקרקע"

נוהל חברה מנהלת" נוהל המשרד מס' 03/11 בנושא חברה מנהלת וכפי שיעודכן מעת לעת.

כללי 2.

2.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.

2.2 חוזה זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. לפיכך כל התנאים, ההסכמות וההתחייבויות של החברה כאמור בדברי ההסבר ובהצעה יחשבו לכל דבר וענין

כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיה והסכמותיה לפי חוזה זה, וכל הפרה שלהם תחשב כהפרת התחייבויות החברה לפי חוזה זה.

2.3 המשרד רשאי על פי תנאי המכרז וחוזה זה, לקיים הליך פרטני ובהתאם לתנאי אותו הליך פרטני ליתן לחברה הזמנת שירותים בה יפורטו האתר או האתרים (או כל חלק מהם) ורשימת המטלות אותן על החברה לבצע.

המשרד יהיה רשאי לפרט בהזמנת השירותים רק חלק מן המטלות אותן על החברה לבצע, או לחלקן לשלבים, הכל לפי שיקול דעתו וכפי שנקבע בהזמנת השירותים, וכן לעדכן, לתקן, להרחיב, לצמצם, לשנות או לבטלן מפעם לפעם, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד.

מתן הזמנת השירותים לחברה יטיל עליה את החובה ליתן את שירותי הניהול ביחס לאתר הספציפי ולמטלות שפורטו בהזמנת השירותים, בתנאים המפורטים בחוזה זה.

מובהר ומודגש, כי המשרד רשאי להוציא מהמאגר חברה שלא תגיש הצעה לפנית המשרד בהליך הפרטני, פעמיים ברציפות.

2.4 אין בזכיות החברה במכרז המסגרת ו/או בהתקשרות המשרד בחוזה זה, כדי להטיל חובה על המשרד ליתן הזמנת שירותים לחברה בהיקף מסויים או בכלל, והמשרד יהיה חפשי לפעול בעניין זה לפי שיקול דעתו המוחלט.

2.5 חוזה זה נערך לתקופה של שלוש שנים ממועד הזכייה במכרז והמשרד רשאי לקצר את תקופת המאגר או להאריכה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ולתקנות חובת המכרזים. בתקופת תוקפו של המאגר יהיה המשרד רשאי לקיים הליך פרטני ובהתאם לתנאיו ליתן לחברה הזמנת שירותים כאמור בפסקה 2.3 לעיל.

הוראות חוזה זה יחולו על יחסי הצדדים בקשר לכל שירותי הניהול שהחברה תיתן או יהיה עליה לתת על פי פרטי הזמנת השירותים שימסרו לחברה בתקופה האמורה, גם אם מועד ביצוע שירותי הניהול כולם או חלקם, יהיה, או צריך יהיה להיות, לאחר המועד האמור.

2.6 חוזה זה וכן הזמנות השירותים שיוצאו, לא יהוו ולא יתפרשו בשום מקרה כיפויי כוח או כהרשאה לחברה להציג עצמה כמוסמכת לקבל או לקבל על עצמה התחייבויות משפטיות, כספיות או אחרות בשם המשרד, ובשום מקרה ובשום נסיבות לא תקבל על עצמה החברה התחייבויות כאמור בשם המשרד, או תציג את עצמה כמי שמוסמכת לכך.

3. שירותי הניהול

החברה מתחייבת ליתן למשרד שרותי ניהול כאמור בחוזה זה ובהזמנות השירותים, שימסרו לחברה, ככל שיימסרו, כמפורט להלן.

ניהול וביצוע תכנון 3.1

3.1.1 תכנון מפורט : הכנת תכנון מפורט לביצוע של עבודות הפיתוח בהתאם לעקרונות תכנון שיקבע המשרד, לרבות לעניין תכולת השירותים והתוצרים המבוקשים.

תכנון מפורט יכלול, בין היתר, ניהול הכנת תוכניות ביצוע מפורטות לביצוע של עבודות הפיתוח, תאום התכנון כאמור בין המתכננים, בינם לבין עצמם ובינם לבין הגורמים השונים ואישור התכנון כאמור במידת הצורך ברשויות התכנון המוסמכות וברשויות הנוגעות (ח"ח, רשות העתיקות וכו').

3.1.2 תכנון סטטוטורי: ככלל קיימת תב"ע מאושרת לאתרים נשוא ההליך הפרטני, ברם בהתאם לצורך ועל-פי דרישת המשרד עשויה החברה להידרש לתת שירותי ניהול וביצוע תכנון סטטוטורי לתב"ע חדשה ו/או לשינויי תב"ע.

לעניין זה, תכנון סטטוטורי כולל הכנת תוכניות מפורטות בקנה מידה 1:1250 ונספחי בינוי לפיתוח בקנה מידה 1:500, בכלל זה שינויי תב"ע, עד לאישורן ברשויות התכנון המוסמכות ומתן תוקף, בהתאם לצורך ולבקשת המשרד, הכל בהתאם לנהלי המשרד ולהנחיותיו.

3.1.3 בחירת נותני השירותים תעשה, בהתאם לעקרונות שייקבע המשרד, וככל הניתן בהליך תחרותי, בוועדת המכרזים של החברה. הרכב ועדת המכרזים יכלול בנוסף לאנשי המקצוע, עו"ד ורו"ח של החברה, וישתתף בהן ס/מנהל החטיבה הטכנית לתכנון במחוז הרלוונטי כחבר ועדת המכרזים. כן ישתתף בוועדה כמשקיף נציג בקרת המשרד. שכר נותני השירותים יקבע על-פי הנחה מתעריפי המשרד שלא תעלה על 15%, ויכלול את שלבי התכנון כפי שיפורט בהזמנת השירותים בהליך הפרטני.

3.1.4 ביצוע התקשרות עם נותני השירותים בהתאם לעקרונות ההתקשרות שקבע המשרד, לרבות תכולת השירותים, התוצרים המבוקשים ומנגנוני דיווח, לרבות ביצוע פיקוח עליון, מעקב ובקרה על הביצוע ע"י נותני השירותים.

3.1.5 שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם נותן שירותים בגין תכנון, ככל שיתחייבו, יידונו ויאושרו בוועדת מכרזים של החברה בהתאם לכללים הקבועים בנוהל חברה מנהלת, לרבות הבאתם לאישור במשרד.

3.1.6 בדיקת הביטוחים המקצועיים של נותני השירותים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות המשרד. מעקב אחר הכסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף ומעקב אחר תשלומי פרמיות הביטוח ע"י נותני השירותים.

3.1.7 הגשה לבקרת המשרד חשבונות שנבדקו ונחתמו ע"י החברה, עפ"י אבני הדרך שנקבעו ע"י המשרד ובהתאם לנוהל חברה מנהלת.

3.1.8 תשלום שוטף לנותני השירותים במהלך התכנון, עפ"י אבני הדרך שייקבעו ע"י המשרד ובהתאם לנוהל חברה מנהלת.

- 3.1.9 ניהול התכנון והכנתו, לרבות הנחיית נותני השירותים, תיאום בין נותני השירותים, ניהול מגעים שוטפים עם נותני השירותים, תיאום עם כל הרשויות הנוגעות לעניו לרבות, אך לא רק, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, חברת חשמל, רשות הנמלים והרכבות רשויות ניקוז, רשות העתיקות נציבות המים וכד' וכל זאת תוך דיווח שוטף למשרד.
- 3.1.10 ניהול התכנון מול רשויות התכנון המוסמכות לצורך הכנת התכניות שיוגשו למוסדות התכנון וטיפול בהליכי אישורן עד לאישורן הסופי כדן ברשויות התכנון המוסמכות.
- 3.1.11 טיפול בהכנת מפה לצורכי רישום ואישורה ברשויות התכנון המוסמכות ובמרכז למיפוי ישראל כמפה הכשרה לרישום, לפי הצורך.
- 3.1.12 טיפול ברישומה של המפה לצרכי רישום, לפי הצורך.

3.2 ניהול וביצוע עבודות הפיתוח.

החברה תפעל לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתקנים והחוקים הרלבנטיים, במומחיות, במקצועיות ובדיוק הדרושים. ותבצע את כל הפעולות והבדיקות המקדמיות הנדרשות לפני ובמהלך ביצוע העבודה, ובכלל זה:

- 3.2.1 הכנת אמדן עלויות אתר והגשתו לאישור ועדת פרויקטים בהתאם לנוהל הפעלת פיתוח כללי במשק סגור, ונוהל חברה מנהלת, כפי שיתעדכנו מעת לעת ע"י המשרד.
- 3.2.2 ניהול מו"מ עם הרשות המקומית ותאגיד המים וביוב הרלבנטי (ככל שקיים), אם קיים, והתקשרות בהסכם עימם על כל הכרוך והקשור בביצוע עבודות הפיתוח באתר לרבות חלוקת ביצוע עבודות הפיתוח בין החברה, הרשות והתאגיד, קביעת מנגנון גבייה מתאים של אגרות והיטלים. קביעת כללים שיהוו חלק מההסכם האמור בדבר מסירת עבודות הפיתוח בשלבים עד למסירתם הסופית בהתאם לעקרונות שיקבע המשרד.
- הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית והתאגיד, אם קיים, מצד אחד וביחד ולחוד והחברה מצד שני. נוסח ההסכם יועבר לידיעת המשרד טרם חתימתו. המשרד רשאי לפי החלטתו להודיע על הצטרפותו כצד להסכם.
- 3.2.3 להביא בשלב ראשון לאישור המחוז ובקרת המשרד את אומדן עלויות אתר. בשלב שני להביא באמצעות המחוז את האומדן לאישור המטה (מנהל תכנון והנדסה ואגף פרוגרמות) ובאמצעות אגף פרוגרמות לדיון ואישור ועדת הפרויקטים, הכל כמפורט בנוהל חברה מנהלת.
- 3.2.4 מעקב אחר מאזן ההוצאות וההכנסות (להלן: "מאזן אתר") לאורך תקופת ביצוע הפיתוח והשיווק על פי הוראות אגף פרוגרמות, לרבות ניהול עמלות החברה באתר.
- 3.2.5 טיפול בערבויות שיתקבלו מהיזמים ומקבלנים להבטחת שמירת תשתיות קיימות (ערבות נזקים), מעקב אחריהן, טיפול בגבייתן וחידושן בעוד מועד

- או לחילוטן בהסכמת המשרד. יובהר כי כספי החילוט יועברו מיידית למשרד.
- 3.2.6 קבלת אישור בכתב מהמנהל לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח והפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים.
- 3.2.7 הגשת הצעה לתוכנית עבודה שנתית בהתאם לנוהל חברה מנהלת, לרבות הסדרת ההיבטים התקציביים הנדרשים, בהתבסס על קצב השיווק ומאזן האתר שיתעדכנו מעת לעת.
- 3.2.8 הוצאת היתרים כדין לכל עבודה הטעונה היתר.
- 3.2.9 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח השונות, כולל הכנת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות, והעקרונות שייקבעו על ידי המשרד, לרבות בכל הקשור לקביעת קבלן זוכה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- ביצוע העתקות אור לצורך הכנת תיקי המכרזים, יעשה ע"פ הנחיות המשרד.
- 3.2.10 החברה תחייב את הקבלנים בתשלום בגין רכישת מסמכי המכרז, באמצעות שובר תשלום ישירות לחשבונו של המשרד, בסכום כדלקמן: במכרז שהיקפו עד 5 מליון ש"ח ייגבה סך של 2000 ₪; במכרז שהיקפו מעל ל- 5 מליון ₪ ייגבה סך של 3000 ש"ח.
- 3.2.11 קיום וניהול ועדות מכרזים בהן, בין היתר, תתקבל ההחלטה בעניין פרסום מכרז, נוסח המכרז, וכן לעניין בחירת הקבלנים המבצעים בהתאם לתנאי המכרז והוראותיו בכל הקשור לקביעת קבלן זוכה, לרבות עריכת טבלת השוואת הצעות, ניתוח התוצאות וניהול מו"מ עם הקבלן הזוכה. הרכב ועדות המכרזים האמורות יכלול בנוסף לאנשי המקצוע, עו"ד ורו"ח של החברה, וישתתף בהן מנהל החטיבה הטכנית במחוז הרלוונטי כחבר ועדת המכרזים. כן ישתתף בוועדה כמשקיף נציג בקרת המשרד.
- יובהר כי, קיימות מגבלות על קביעת הזוכה, לרבות במקרה של חריגה מאומדן המכרז, הכל כמפורט בנוהל חברה מנהלת והחברה מחויבת לפעול בהתאם לכך.
- כמו כן, כל התקשרות עם גופים ייעודיים, כגון חברת חשמל, רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים, קרן קיימת לישראל וכו', יש לקבל מראש אישור המשרד ולפעול בהתאם למפורט בנוהל חברה מנהלת.
- 3.2.12 התקשרות עם קבלן זוכה על פי נוסח ההסכם הנהוג במשרדי הממשלה, או כל נוסח אחר שיקבע על ידי המשרד. הצדדים להסכם יהיו החברה מצד אחד והקבלן מצד שני, ובכפוף לזכותו של המשרד, שתהווה חלק מן ההסכם האמור, להסב אליו את זכויות וחובות החברה לפי הסכם. מודגש בזה כי הצמדת התשלומים לקבלנים תהיה עפ"י נוסחת ההצמדה אשר תקבע ע"י המשרד, והמשרד לא יהיה חייב בתשלומים בגין הצמדה אשר נקבעה שלא עפ"י הנוסחה כאמור, ובהתאם להוראות החשב הכללי שיועברו לחברה מעת לעת.

שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם הקבלן, ככל שיתחייבו, יידונו ויאושרו בוועדת המכרזים של החברה המנהלת ובהתאם לכללים הקבועים בנוהל חברה מנהלת, לרבות הבאתם לאישור במשרד.

3.2.13 הגשת חשבונות חלקיים וסופיים באמצעות בקרת המשרד, בהתאם לסעיף 6 להלן ולקבוע בנוהל חברה מנהלת.

3.2.14 פיקוח ושמירה בשטח האתר לרבות למניעת הסגות גבול והתראה למשרד ולמינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) על פלישות, וביצוע פינויים בהתאם להנחיות המשרד והמינהל.

החברה תהיה חייבת לדווח למשרד ולמינהל בכתב לאלתר ולהסב את תשומת ליבם בכל מקרה שבו יתגלו לה מקרים של הסגות גבול באתר, תפיסות וכיו"ב או שיהיה קיים חשש מפני אירועים מסוג זה.

3.2.15 מינוי מפקחים צמודים, בעלי השכלה בתחומי ההנדסה האזרחית או האדריכלות הרשומים בפנקס המקצועי המתנהל על-פי דין. תנאים נוספים בדבר כישורי המפקחים, ניסיונם ומספרם הנדרש ייקבעו כאמור בהליך הפרטני, לפי שיקול דעת המשרד, בהתאם להיקף ואופי העבודה לכל אתר ותשלום שכרם יהיה כאמור בסעיף 6 להלן.

מובהר בזה כי החברה הזוכה תהיה מחויבת להעמיד אנשי צוות ונותני שירותים נוספים, הכל כפי שיידרש ע"י המשרד בהליך הפרטני בהתאם להיקף העבודה וגודל האתר הספציפי ושיקולים רלבנטיים אחרים לאתר.

3.2.16 פיקוח צמוד אחר ביצוע עבודות הפיתוח על ידי הקבלנים ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם החוזיות ביחס לביצוע באתר לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים וכיו"ב.

התקשרות עם מעבדות מאושרות/מוסמכות על פי דין, לביצוע בדיקות איכות וטיב והתקשרות לביצוע קידוחי ניסיון, בהתאם להנחיות המשרד.

3.2.17 הפעלת השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה במועדן ומסירת מגרשים ליזמים.

3.2.18 מעקב שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר.

3.2.19 טיפול בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הבטוח והתאמתן לדרישות, מעקב אחר הכסוי הביטוחי, ושמירתו בתוקף ואחר תשלומי הפרמיות על ידי הקבלנים וכיו"ב.

3.2.20 דיווח תקופתי שוטף לבקרת המשרד בלוחות זמנים ובמתכונת שיקבע המשרד, ודיווחים מיידיים מיוחדים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר ומלוחות הזמנים שנקבעו.

3.2.21 מסירת עבודות הפיתוח לרשויות בשלבים עד למסירתן הסופית.

3.2.22 רישום פעולות איחוד וחלוקה במרשם המקרקעין (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בפסקאות 3.1.10 – 3.1.11 לעיל)

3.2.23 ניהול ופיקוח אחר ביצוע עבודות בדיק ותיקונים במשך כל תקופת הבדק, וככל שיידרש בתיאום עם הרשות המקומית הרלבנטית ובקרת המשרד, עד למסירה סופית של העבודות בתום תקופת הבדק. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח כאמור בחוזה זה גם ביחס לתיקוני בדיק ואחריות.

3.2.24 טיפול בחשבונות חלקיים וסופיים עם הרשויות, הקבלנים, נותני השירותים והיזמים.

3.2.25 החברה תקים משרד בכל אתר שבניהולה בהתאם לדרישות הקבועות בנספח "שירותים כלליים" לחוזה זה.

3.3 ניהול השיווק

3.3.1 הכנת הצעה לתוכנית עבודה שנתית לשיווק בתאום עם המחוז ומנהל אגף נכסים ודיוור, בהתחשב בעבודות הפיתוח הנדרשות לכל שלב.

3.3.2 החברה תכין עבור המחוז תיק שיווק, על פי נוהלי המשרד, בכללו : נתוני התב"ע, מתחמי שיווק, חיובי פיתוח לכל מתחם, וכל חומר תכנוני הנדרש במסמכי המכרז ונוסח מכרז לאישור המשרד. החברה תכין בסיוע המחוז את המסמכים לצורך השיווק להלן : מדידה מאושרת, חוות דעת תכנונית, נסחים מלשכת הרישום והעתק מספר הנכסים של המשרד, אישור המפקח כי הקרקע פנויה (קבלת שומות), ויתרת האישורים שידרשו לצורך השיווק. כמו כן החברה תבצע את ההרשמה וההגרלה (עם נציגי המחוז) בהתאם לצורך, רק בשיווקי "בנה ביתך", ותלווה את היזמים עד לסוף תקופת הפיתוח.

3.3.3 החברה תפעל מול היזמים שזכו במכרזי הקרקע, כמפורט :

א. החברה תחתום על "הסכם תשתית" בינה לבין היזם בנוסח המצ"ב.

ב. החברה תפנה את היזם לחתימת "הסכם בניה" בין המשרד והיזם לפי הנוסח שיצורף לכל מכרז שיווק ותקיים מעקב אחר ביצוע ההתקשרות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו במכרז השיווק.

ג. החברה תפנה את היזם לחתימת הסכם בגין הקרקע בין המינהל והיזם בנוסח שיצורף לכל מכרז שיווק ותקיים מעקב אחר ביצוע ההתקשרות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו במכרז השיווק.

3.3.4 החברה תנפיק ליזמים הודעת תשלום עבור עבודות הפיתוח עפ"י הוראות המשרד שישולם ישירות ע"י היזמים לחשבון שיקבע המשרד.

3.3.5 החברה תבצע תהליך ליווי תכנון ואישור תכניות ליזמים בהתאם לעקרונות והנחיות שיקבעו ע"י המשרד, בין היתר, בהתבסס על נוהל המשרד "ליווי תכניות יזמים/קבלנים ודיווח על התקדמות הבנייה בהתאם לפרוגראמת שנתית לשיווק (בנייה ללא מימון משב"ש)" ובשיתוף עם אדריכל המחוז במשרד, תוך התייחסות פרטנית למסלול שיווק מחיר למשתכן וכפי שייקבע ע"י המשרד .

3.3.6 החברה תמנה מתאם מטעמה שיבצע תיאום ליווי, לרבות טיפול בנושאים הבאים : תיאום בין יזמים לבין קבלני פיתוח ; דיווח על התקדמות הבנייה

לאגפים השונים במשרד; וכל שיידרש בהתאם להסכם הבנייה שיחתום המשרד עם היזמים.

4. הוראות נוספות בקשר לשירותי הניהול

4.1 החברה תבצע את שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3 לעיל על פי הוראות המשרד ועל פי נהליו והנחיותיו.

המשרד יהיה רשאי לשנות ולעדכן את הוראותיו, נהליו והנחיותיו והחברה תמלא אחר אלו כפי שהודעו לה, שונו או עודכנו מפעם לפעם.

בכל מקרה של ספק או של סתירה בין האמור במסמכי המכרז לבין תוכן של הוראות המשרד, נהליו והנחיותיו, תפנה החברה למנהל לקבלת הבהרות. הבהרות המשרד תחייבנה לכל דבר וענין את החברה, והחברה תמלא אחריהן כאילו היו חלק מהאמור בחוזה זה מלכתחילה.

4.2 מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 4.1 לעיל תבצע החברה את שירותי הניהול בתאום עם בקרת המשרד ועל פי הנחיות שיועברו מהמשרד בין באמצעותה ובין באופן ישיר, בהתאם לקביעת המשרד בנושאים שונים: תכנונים, כספיים, תקציבים, לוחות זמנים, נושאי ביצוע ופיתוח אתרים.

4.3 למען הסר ספק, כל המטלות המפורטות בסעיף 3 לעיל מהוות חלק מהגדרת שירותי הניהול לפי חוזה זה לכל דבר וענין.

מובהר בזה, כי שירותי הניהול כוללים פעולות מיפוי ומדידות אשר יבוצעו עפ"י נהלי והנחיות המשרד ותעריפיו. עוד מובהר כי שירותי הניהול כוללים ביצוע פרסום בעיתונות, ככל שיידרש ע"פ הנחיות המשרד.

המשרד יהיה רשאי לקבוע ו/או לשנות מפעם לפעם את סדר ביצוע המטלות לפי שיקול דעתו המוחלט.

4.4 החברה לא תבצע שירותי ניהול השייכים לשלב ביצוע עבודות הפיתוח (פסקה 3.2 דלעיל), אלא רק לאחר אישור אומדן עבודות פיתוח ע"י המשרד בהתאם לנוהל המשרד, קבלת הוראה בכתב מאת המנהל ובכפוף לקיום הזמנה חתומה ע"י מורשי החתימה של המשרד.

ידוע לחברה כי, בכפוף לאמור להלן, ביצוע עבודות הפיתוח באתר יהיה בהתאם לתוכנית עבודה שנתית שתוגש על ידה ותאושר ע"י המשרד, בהתבסס על קצב השיווק והבניה וביחס למאזן האתר.

המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם להחלטת וועדת פרויקטים, להורות בכתב על הקדמת ביצוע עבודות מסויימות השייכות לשלב ביצוע עבודות הפיתוח עוד בטרם השיווק (להלן: "עבודות קדם מימון לתכנון ו/או לפיתוח"). במקרה כזה, ואך ורק על פי הוראה מפורשת בכתב של המנהל לעשות כן, תבצע החברה את שירותי הניהול שיתבקשו בכתב על ידי המנהל בגין עבודות קדם פיתוח כאמור.

4.5 החברה תבצע את שירותי הניהול המפורטות בחוזה זה במקצועיות, ברמה גבוהה בנאמנות מוחלטת כלפי המשרד ותוך הקפדה ושמירה על האינטרס של המשרד וענייניו.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות



4.6 החברה תנהל תיק לכל חוזה והתקשרות, שבו יתויקו כל המסמכים וההתכתבויות הקשורות וזאת למשך 7 שנים לאחר סיום ביצוע מתן מלוא השירותים באתר ספציפי. לאחר התקופה האמורה או קודם לפי דרישת המשרד, תעביר החברה למשרד את מלוא המסמכים ו/או חלקם, הכל בהתאם להנחיות המשרד.

למשרד תוקנה בכל עת זכות עיון בכל המסמכים אשר יש להם קשר ישיר או עקיף לפעילותה של החברה עבור המשרד, המצויים בחזקתה של החברה או בחזקת מי מטעמה, לרבות, חוזים, אומדנים, הצעות מכרזים, תכניות, מפרטים, מסמכי הנהלת חשבונות וכיו"ב של החברה. החברה תמציא למשרד מייד עם דרישתו הראשונה עותק מכל מסמך כאמור.

כל התכניות, השרטוטים, התרשימים והמסמכים האחרים שיוכנו על ידי החברה ו/או עבודה ו/או על ידי צדדים שלישיים, במסגרת שרותי הניהול יחשבו לקניינו של המשרד וכל זכויות היוצרים בהם יהיו שייכים למשרד. החברה תעביר למשרד לפי דרישתו בכל עת ובאופן בו יידרש, עותקים או מקורות של תכניות, שרטוטים, תרשימים ומסמכים כאמור, והמשרד או כל מי מטעמו יהיו רשאים לנהוג בהם כראות עיניהם, לרבות, אך לא רק לערוך בהם שינויים ותיקונים, ולעשות בהם כל שימוש שימצא המשרד לנכון. בנוסף תפעל החברה בהתאם לקבוע בנספח "שירותים כלליים".

4.7 א. החברה מצהירה כי היא משמשת כקבלן עצמאי בכל הקשור לביצוע חוזה זה וכי היחסים בין המשרד לבניה או מי מטעמה לפי חוזה זה הם יחסים שבין מזמין לקבלן עצמאי הנותן שירותים.

ב. מוסכם ומודגש בזאת כי אין בין המשרד לבין החברה ו/או מי מטעמו יחסי עובד מעביד לכל מטרה שהיא.

ג. מובהר בזה כי על החברה יחולו כל המיסים ותשלומי חובה אחרים שמעביד חייב לשלםם בהתאם לדין ולנוהג, לרבות התשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות וכי החברה בלבד תהיה אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי העבודה שבינה ובין עובדיה.

ד. מוסכם כי החברה תהיה אחראית כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כל שהן, עבור כל החובות המוטלות/שתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראות כל דין בקשר לשירותים כאמור בחוזה זה.

ה. החברה מצהירה כי היא יודעת כי המשרד ינכה משכר טרחתה מס הכנסה כמקובל לגבי קבלנים עצמאיים וכי המשרד לא ינכה או יפריש כל סכום שהוא לביטוח לאומי עבורה או עבור נותני השירותים.

ו. אם מכל סיבה שהיא יחויב המשרד בתשלום כלשהו בגין תביעת המועסקים על ידי החברה או מי מנותני השירותים תשפה החברה את משרד הבינוי והשיכון בכל סכום בו יחויב כאמור.

4.8 יחסי המשרד והחברה יהיו לכל דבר ועניין יחסי מזמין וקבלן עצמאי. המשרד לא יחשב לשום מטרה ולשום ענין כמעביד של החברה או מי מעובדיה או מנהליה או מי שיתנו לה שירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי אם, מכל סיבה שהיא, ועל אף האמור לעיל יקבע בעתיד, בכל מועד שהוא, כי למרות כוונת הצדדים שבאה לידי

ביטוי בחוזה זה, רואים את העסקתה של החברה ו/או מי מעובדיה, ו/או מי מנותני השירותים ו/או מי מהיועצים המועסקים על ידה כהעסקת עובד, וכי חלים על העניו, הדינים והתנאים החלים על עובד, הרי מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כי שכרם של הנ"ל כעובד, בשל העסקתם בעקבות הסכם זה, יחושב בהתאם לקבוע לעניו זה לגבי עובדי מדינה בתפקיד ודרגה זהים או דומים כאמור, ובאין תפקיד זה או דומה כאמור יחושב השכר לפי הקבוע לעניו זה בהסכמי העבודה הקיבוציים החלים על עובדים מסוג זה או בהעדר הסכם כאמור לפי הסכם העבודה הקיבוצי הקרוב לעניו לדעת נציב שירות המדינה. חישוב השכר ייעשה למפרע מיום תחילתו של חוזה זה, וכל החיובים והזיכויים על פי חוזה זה מחד גיסא, והחישוב החדש האמור, מאידך גיסא, יקוּוּזו הדדית.

בכל מקרה, לא יהא שכרם הכולל של החברה ושל כל מי שייחשב כ"עובד" כאמור, גבוה יותר מעמלת החברה.

4.9 החברה מתחייבת לבצע את שירותי הניהול כמותנה בחוזה זה באמצעות ממלאי התפקידים והצוות המקצועי שפורט על ידה בהצעה למכרז המסגרת ובהליך הפרטני, כשכל העוסקים מטעמה במסגרת שרותי הניהול מנוסים ומיומנים ובעלי רמה מקצועית גבוהה לשביעות רצונו המוחלט של המשרד.

מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, החברה מסכימה ויודעת כי בהליך הפרטני ייתכן ותידרש להוסיף כוח אדם ונותני שירותים, הכל כפי שייקבע ע"י המשרד בהליך הפרטני, בין היתר לאור היקף האתר ואופי העבודה.

מבלי לגרוע מתוקף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי המשרד יהיה רשאי לדרוש החלפת מי מממלאי התפקידים מאנשי הצוות המקצועי ונותני השירותים לרבות מנהל אחראי והמפקחים בכל אחד מהאתרים שבניהול החברה והחברה תהיה חייבת להענות לדרישת המשרד כאמור, תוך 21 יום מיום הדרישה.

4.10 בכל מקרה בו תבקש החברה להחליף מי מממלאי התפקידים או מחברי הצוות המקצועי שפורט על ידה בהצעה יהיה עליה לפנות למשרד בכתב בבקשה לאישור החילוף לפחות 30 יום מראש, וכל החלפה כאמור תהיה טעונה אישורו של המשרד מראש ובכתב. המשרד יהיה רשאי ליתן את אישורו, או להימנע מכך, לפי שיקול דעתו המוחלט. בעלי המקצוע וממלאי התפקידים המנויים בסעיפים 3.3 א', ב' ו-ג' למכרז יהיו **עובדים קבועים** של החברה ולא ניתן יהיה להחליפם לתקופה שלא תפחת משנה מיום הכניסה למאגר.

4.11 החברה תחשב כמי שסיימה את שירותי הניהול בגין אתר מסויים עם קבלת אישור בכתב מהמנהל בכפוף להמלצת המחוז ובקרת המשרד על סיום כל עבודות הפיתוח באותו אתר ומסירתן לרשויות הנוגעות בדבר, ומבלי לגרוע מאחריותה של החברה וחובתה להמשיך וליתן שירותי ניהול ביחס למטלות שטרם בוצעו או הסתיימו, לרבות, אך לא רק, ביחס לרישום איחוד וחלוקה במרשם המקרקעין, לניהול עבודות בדק ותיקוני אחריות, לניהול הליכים משפטיים שטרם החלו או טרם הסתיימו (אם תתבקש לעשות כן ע"י המשרד), וכיו"ב.

4.12 החברה תהיה חייבת להתאים את עצמה לדרישות המשרד והנחיותיו בקשר לעבודה באמצעות תוכנות מחשב, ודיווחים שיותאמו לדרישות המשרד בהקשר זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, וככל שיבקש זאת המשרד תהא החברה חייבת לעבוד, להזין נתונים ולשמור על עדכון שוטף באמצעות תכנת ניהול שתקבע, אם תקבע, על ידי המשרד ועל פי האפיונים והנהלים שיקבעו על ידי המשרד.

בנוסף, החברה תהיה חייבת, אם תתבקש על ידי המשרד, לרכוש על חשבונה תכנת מדף או תכנה אחרת שתקבע על ידי המשרד, אם תקבע, לניהול פרויקטים ולאפיין את אופן העבודה על פי דרישות המשרד. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בבצוע סעיף זה יהיו על חשבון החברה.

4.13 ניהול וטיפול בתביעות של צדדים שלישיים הקשורות ו/או נובעות משירותי ניהול האתר, בתיאום עם המשרד.

כל תביעה שהמשרד צד לה או שיש למשרד ענין בה, תנוהל ותטופל על ידי החברה על פי הנחיית היועץ המשפטי למשרד והוראותיו, לרבות ייצוג המשרד בתביעה, על חשבונה של החברה ועל-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. החברה תישא בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בכך לרבות שכ"ט עו"ד, וכן תישא על חשבונה בעלות תוצאות המשפט, בין שנקבעו בפשרה ובין בפס"ד.

5. תשלום עבור עבודות התכנון

החברה תהיה אחראית לשאת במלואן ובמועדן בכל עלויות עבודות התכנון שבניהולה ובבצועה, ולשלם את כל התשלומים וההוצאות הנוגעים לתכנון, לרבות תשלומים לנותני שירותים, רשויות ולכל צד ג' אחר, על פי החוזים בהם תתקשר עם גופים אלו או מכוח כל עילה אחרת שהיא.

5.1 עמלת ניהול תכנון מפורט לביצוע:

העמלה בגין ניהול ביצוע התכנון המפורט, תחושב מהוצאות התכנון המפורט בפועל, באתר שניהולו יימסר לזוכה בהליך הפרטני. מובהר בזה, כי עלות הוצאות התכנון לעניין חישוב העמלה כאמור לעיל, כוללת את הוצאות התכנון המפורט באתר שיימסר לניהולה בהליך הפרטני, לרבות שכר נותני שירותים, בהתאם לנוהלי המשרד ואינה כוללת את עמלת הזוכה, מע"מ ובצ"מ, אם קיים.

תשלום העמלה כאמור מהווה תשלום סופי לחברה כנגד כל ההוצאות הכרוכות בניהול התכנון המפורט, והזוכה לא יהיה זכאי לתשלום נפרד או נוסף כלשהוא. תשלום שכר נותני השירותים יהיה עפ"י אבני דרך שייקבעו ע"י המשרד. יובהר כי, עמלת הניהול בגין התכנון המפורט תשולם לחברה ביחד עם העברת כל כספי חשבון בגין שכר נותני השירותים, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

5.2 עמלת ניהול וביצוע תכנון סטאטוטורי:

העמלה לחברה הזוכה עבור ניהול התכנון הסטאטוטורי באתר ספציפי, ככל שיידרש ע"י המשרד, תהיה 7% משכר נותני השירותים בפועל ותהווה תשלום סופי כנגד כל ההוצאות שתידרשנה עבור ניהול התכנון הסטאטוטורי והזוכה לא יהיה זכאי לתשלום נפרד או נוסף כלשהוא. (להלן - "עמלת הניהול הסטאטוטורי").

תשלום שכר נותני השירותים יהיה עפ"י אבני דרך שייקבעו ע"י המשרד.

יובהר כי, עמלת הניהול הסטאטוטורי תשולם לחברה ביחד עם העברת כל כספי חשבון בגין שכר נותני השירותים, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6. תשלום עבור עבודות הפיתוח.

- 6.1 החברה תהיה אחראית לשאת במלואן ובמועדן בכל עלויות עבודות הפיתוח ולשלם את כל התשלומים וההוצאות הנוגעים לניהול עבודות הפיתוח וביצוען, לרבות תשלומים לקבלנים, רשויות וכל צד ג' אחר על פי החוזים בהם נתקשר עם גופים אלה או מכוח כל עילה אחרת שהיא.
- 6.2 המשרד ישלם לחברה את עלויות עבודות הפיתוח שבוצעו בפועל אשר אושרו על ידי המחוז ובקרת המשרד ובכפוף לתנאים דלקמן:
- 6.2.1 החברה תגיש חשבונות בגין כל אתר בנפרד לאישור בקרת המשרד והמחוז, בליווי האסמכתאות שיתבקשו ע"י בקרת המשרד במתכונת שיקבע המשרד.
- אישור החשבונות ותשלומם ע"י המשרד לחברה ייעשה בהתאם לנוהל חברה מנהלת.
- 6.2.2 עם תחילת שלב ביצוע עבודות הפיתוח, יהיה זכאי המשרד, על פי שיקול דעתו, לקזז מהחשבונות כספים ששולמו על ידו, כקדם מימון או כשכר תכנון או כל תשלום אחר ששולם על ידו בגין הפרוייקט, בערכים צמודי מדד ידוע אחרון מיום התשלום על ידי המשרד ועד למועד הקיזוז כאמור.
- 6.2.3 מבלי לגרוע מאחריותה של החברה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, החברה תשלם את התשלומים בגין ביצוע עבודות פיתוח לקבלנים, לרשויות ולכל צד ג' אחר, תוך 3 ימי עסקים לכל היותר, מיום קבלת התשלום מהמשרד. החברה תגיש לבקרת המשרד באופן שוטף אישור רו"ח על כל ההעברות הכספיות בגין כל אתר בנפרד תוך ציון מספר החוזה, הכל בהתאם לדרישת בקרת המשרד.
- 6.3 **עמלה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק :**
- 6.3.1 בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק ישלם המשרד לחברה עמלה ששיעורה ייקבע בהליך הפרטני לאתר ספציפי, כמפורט במכרז ובדברי ההסבר ואשר תחושב מתוך עלות עבודות הפיתוח בפועל בניכוי התשלומים המפורטים להלן.
- 6.3.2 למען הסר ספק, עמלת החברה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק תכלול את כל ההוצאות הכרוכות בניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק, לרבות שכר צוות העובדים המועסק על ידו, והחברה לא תהיה זכאית לתשלום נפרד או נוסף כלשהו.
- 6.3.3 עמלת החברה לא תילקח בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.

6.3.4 שכר המפקחים שישכרו על ידי החברה ויופעלו על ידה לפיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח, ישולם על ידה.
 שכר המפקחים לא ילקח בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנו תחושב עמלת החברה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח.
 המשרד יעביר לחברה את שכר המפקחים בהתאם לחשבון מאושר על-פי נהלי המשרד.
 מובהר ומסכם בזה, כי מימון המשרד לשכר המפקחים לא יעלה על 2.5% מהיקף העבודות המבוצעות בהפעלה ישירה של החברה.

6.3.5 הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) ומע"מ לא יילקחו בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.

6.3.6 עבודות שמבוצעות באמצעות גורמים ייעודיים/אחרים שאינם החברה, (כגון – חברת חשמל, רשות העתיקות ורשויות מקומיות) לא ילקחו בחשבון כחלק מעלות עבודות הפיתוח ממנה תחושב עמלת החברה.
 במקרה זה עמלת החברה בגין ניהול, תיאום ופיקוח עליון וכיוב' תהיה 0.5% מהיקף ביצוע אותן עבודות בפועל.
 יובהר כי, עמלת הניהול בגין עבודות אלו תשולם לחברה ביחד עם העברת כספי חשבון בגין עבודות אלו, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6.3.7 העמלה תשולם לחברה על ידי המשרד ביחד עם העברת כספי כל חשבון בגין עלויות ביצוע עבודות הפיתוח, מאושר ע"י המשרד בהתאם לנהליו.

6.3.8 לכל תשלום בגין שירותי הניהול עמלת החברה יצורף מס ערך מוסף בשיעור החוקי וכנגד קבלת חשבונית מס כחוק.

6.3.9 עמלת החברה שתשולם כאמור לעיל תהווה תמורה מלאה וסופית וכוללת בגין שירותי הניהול וקיום כל התחייבויות החברה והחברה לא תהיה זכאית לכל תוספת או שינוי לה מכל סיבה שהיא.

למרות האמור בסעיף זה, המשרד רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לקבוע בתנאי ההליך הפרטני מנגנון לתשלום בונוס, בהתאם למפורט במסמכי המכרז.

6.3.10 שינויים בתקופות הביצוע ובהיקפי העבודה: אם משך ביצוע עבודות הפיתוח באתר ספציפי יעלה על תקופת הביצוע שנקבעה בהליך הפרטני לאותו אתר מעבר ל 6 חודשים, רק מסיבות שאינן נובעות מאחריות החברה, על פי קביעת המשרד, ישלם המשרד תוספת לעמלה בסכום המסומן A בנוסחה המפורטת להלן, עבור יתרת העבודות שיבוצעו בתקופה מתום תקופת הביצוע החוזית עד גמר העבודה, בניכוי העמלה המשולמת כתוצאה מהגדלת היקף העבודה, הכל בכפוף להוראות החוזה.

הנוסחה: $A=(F-6) * [0.5p * D/B - (p * (E-D))/(F)]$

A	תוספת כוללת לשכ"ט בש"ח
B	תקופת ביצוע מקורית בחוזה עם החברה (בחודשים)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות



מספר חודשי עבודה בפועל	C
ערך ביצוע הפרויקט הנקוב בחוזה החברה	D
התמורה הכוללת שתגיע לחברה עבור ביצוע הפרויקט (ח-ן סופי ללא התייקרות)	E
כמות חודשים להתמשכות הפרויקט	F
C-B	
אחוז שכ"ט בסיסי לפי חוזה	P

- הנוסחה מחשבת תוספת לשכ"ט ומשקללת את השפעת התמשכות הפרויקט והגדלת החוזה. הערות:
- עבור 6 החודשים הראשונים להתמשכות הפרויקט לא ייערך חישוב ולא תשולם כל תוספת.
- בגין התמשכות הפרויקט מעבר ל-6 חודשים ישולם פיצוי עפ"י הנוסחה דלעיל.

לדוגמא:

- תקופת ביצוע מקורית בחוזה החברה (B) 72 חודשים.
- מספר חודשי העבודה בפועל (C) 84 חודשים.
- ערך ביצוע הפרויקט הנקוב בחוזה החברה (D) 100 מ"ח.
- התמורה הכוללת שתגיע לחברה בגין ביצוע הפרויקט (E) 105 מ"ח.
- אחוז שכ"ט בסיסי (p) 3.0%
- שיעור התוספת הכוללת (A):

$$A = (84 - 72 - 6) \times (0.5 \times 3.0 \% \times 100 / 72) - [3.0 \% \times (105 - 100) / (84 - 72)] = 0.050 \text{ מ"ח}$$

$$A = 50 \text{ א"ח}$$

הערה: התוספת לשכר תחושב רק במקרה בו A גדול מאפס

הפסקת עבודה זמנית שניתנה בכתב לא תחשב במניין תוספת תקופת הביצוע לעניין שכר הטרחה במקרה של הפסקת עבודה לצמיתות יערך חשבון סופי לחברה, הכל בהתאם לקבוע בחוזה.

7. אחריות, פיצוי ושיפוי

- החברה תישא באחריות מלאה ובלעדית בגין כל נזק או הפסד מכל מין וסוג, לגוף או לרכוש, לרבות מתאונת עבודה, שייגרמו במישרין, או בעקיפין לכל אדם או גוף משפטי, לרבות המשרד, עובדיו וכל הפועלים בשמו או מטעמו, החברה עצמה, עובדיה, כל הפועלים בשמה או מטעמה, הקבלנים ונותני השירותים, וכל צד שלישי, בשל כל מעשה או מחדל של החברה, עובדיה, כל הפועלים בשמה או מטעמה לרבות הקבלנים או נותני השירותים, שנגרם במישרין או בעקיפין, בקשר או עקב השירותי ניהול ו/או ביצוע יתר התחייבויות החברה על פי חוזה זה.

ב. החברה משחררת את המשרד מכל אחריות לכל נזק או הפסד שהיא אחראית לו על פי סעיף קטן (א) לעיל.

בכל מקרה של דרישה או תביעה שתוגש כנגד המשרד, בגין נזק או הפסד כאמור, מתחייבת החברה לפצות ו/או לשפות את המשרד במלוא סכום חבותו, ובכלל זה - על פי פשרה שהמשרד יגיע אליה, לרבות תשלומים והוצאות מסוג כלשהו, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של המשרד, ולרבות כל ההוצאות הנלוות ושכ"ט עו"ד. במקרה זה תהא רשאית החברה לנקוט בכל הליך משפטי כנגד הקבלן המבצע, ו/או מפקחים מטעמה וכל מאן דהוא אחר הקשור בביצוע העבודות. המשרד יודיע לחברה תוך זמן סביר על כל דרישה או תביעה כאמור.

ג. שום הוראה מהוראות חוזה זה לא תפורש כעושה את המשרד, עובדיו או כל מי מטעמו אחראים או חייבים י בגין כל נזק או הפסד לחברה, עובדיה וכל הפועלים בשמה או מטעמה, הקבלנים ונותני השירותים, או כל צד שלישי, מחמת מעשה או מחדל, אסון, או כל סיבה אחרת, הקשורים או נובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע חוזה זה או אופן ביצועו. החברה מתחייבת לפצות את המשרד על כל סכום שהמשרד יחויב, אם יחויב, לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות עליו חלה כאמור על החברה לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

8. ביטוח

א. עם זכיית החברה בהליך הפרטני מתחייבת החברה לקיומן של פוליסות ביטוח כמפורט בנספח אישור על קיום ביטוחים של חברות מנהלות המצורף לחוזה.

החברה תשלם ותדאג לתשלום כל פרמיות הבטוח בגין הפוליסות האמורות במלואן ובמועדן, ותמציא למשרד מפעם לפעם לפי דרישתו הראשונה, העתק מהפוליסות ו/או אישורי המבטחים על קיומן, והוכחות על תשלום הפרמיות במועד.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה כי במסגרת ההתקשרות שלה עם קבלנים ונותני שירותים ייכלל סעיף ביטוח בו יתחייב כל אחד מהם לרכוש, לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בהתאם ובהתאמה לעבודות והשירותים הניתנים על ידם, - לטובתם, לטובת החברה ולטובת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, להציג למשרד את פוליסות הביטוח הכוללות את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין בנספח ביטוח מס' 2 המצורף לחוזה.

9. העברת זכויות

החברה לא תהא רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד לטובת צד כלשהו את זכויותיה ו/או חובותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, אלא באישורו מראש ובכתב של המשרד.

העברת מניות או זכויות אחרות בחברה, במישרין או בעקיפין (ולרבות העברת זכויות בתאגיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, זכויות בחברה), בשיעור (בעסקה אחת או במצטבר) העולה על 24%, תחשב כהעברת זכויות אסורה לענין זה.

10. שינוי בהיקף עבודות התכנון או עבודות הפיתוח או שירותי הניהול

10.1 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה מוסכם בזה כי המשרד יהיה רשאי, מפעם לפעם ובכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לצמצם את היקף עבודות התכנון ו/או הפיתוח בכל אתר ו/או להרחיבן ו/או לבטל את תכנון ו/או בצוען וכן לצמצם את היקף שירותי הניהול שיתבקשו מהחברה ביחס לאתר כלשהו, ו/או להרחיבן ו/או לבטל את שירותי הניהול שיתבקשו מהחברה ביחס לאותו אתר ו/או את המשך ביצועם, ו/או להעביר את המשך מתן שירותי הניהול באותו אתר לחברה אחרת ו/או למשרד עצמו, הכל לפי שיקול דעתו של המשרד, ולחברה לא תהא כל תביעה או טענה כלפי המשרד בקשר לכך למעט לתשלום יתרת עמלת החברה המגיעים לחברה על פי הוראות חוזה זה בקשר לשירותי הניהול שניתנו על ידה בפועל לבקשת המשרד בכפוף לאישורן בהתאם לנהלי המשרד.

10.2 בכל מקרה של ביטול או צמצום שירותי הניהול ביחס לאתר מסויים או בכלל ו/או העברת המשך ביצועם של שירותי הניהול לחברה אחרת או למשרד עצמו, על פי סעיף 10 זה או מכל סיבה אחרת שהיא, תעביר החברה, לבקשת המשרד את המשך ביצוע שירותי הניהול, כולם או חלקם, הכל כפי שיוורה המשרד, למשרד או לחברה אחרת, לפי הענין, באופן מסודר ובשיתוף פעולה מלא, תוך מסירת כל המידע וכל המסמכים שיידרשו על ידי המשרד לענין זה, והחברה תעמוד לרשות המשרד או לרשות מי שהוא יורה גם לאחר מכן לצורך מסירת כל מידע, מסמך או שירות שיתבקשו בהקשר זה על ידי המשרד.

11. מניעת ניגוד אינטרסים

החברה מתחייבת כי ממועד הגשת הצעתה להליך הפרטני ועד לסיום מתן שירותי הניהול על ידה על פי חוזה זה ועל פי הזמנות השירותים שיוצאו לה בהתאם להליך הפרטני, החברה וכן בעלי המניות בחברה וחברי מועצת המנהלים בחברה וכן חברות שבשליטת החברה או בשליטת מי שהם בעלי השליטה בחברה וכן בעלי המקצוע וממלאי התפקידים שפורטו על ידי החברה במסגרת מסמכי המכרז וכן מי שיועסקו על ידי החברה במתן השירותים, אינם מצויים ולא ימצאו במצב של ניגוד אינטרסים קיים או פוטנציאלי עם מילוי תפקידה של החברה על פי חוזה זה והזמנת השירותים בהליך הפרטני.

העדר "מצב של ניגוד אינטרסים" לענין זה, לרבות, אך לא רק:

11.1 לחברה ולכל המנויים לעיל אין ולא תהיינה, במישרין ו/או בעקיפין, זכויות כלשהן לגבי המקרקעין באתרים לגביהם תספק החברה שירותי ניהול.

11.2 לחברה ולכל המנויים לעיל אין ולא יהיה עניין כלשהו משל עצמם או עניין אחר כלשהו זולת ענינו של המשרד באתר כלשהו לגביו יינתנו ע"י החברה שירותי ניהול, ו/או בעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות בו ו/או בהתקשרות שבין החברה ו/או המשרד לבין צד שלישי כלשהו בהקשר אליהם.

11.3 החברה אינה עוסקת ולא תעסוק בביצוע עבודות קבלניות, לרבות, אך לא רק, עבודות פיתוח, ואף אחד מבין המנויים לעיל איננו במישרין או בעקיפין בעל מניות,

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות



שותף או בעל זכויות כלשהן בחברה קבלנית כאמור, ואיננו מועסק ולא יהיה מועסק על ידי חברה קבלנית כאמור.
לגבי נותני שירותים עצמאיים האמור לעיל יחול רק ביחס לחברה קבלנית שיהיה לה עניין כלשהו באתרים לגביהם יינתנו על ידי החברה שירותי ניהול.

11.4 החברה וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין או בעקיפין ליוזמים שיירכשו זכויות באתרים בהם תיתן החברה שירותי ניהול, או לקבלנים שיבצעו בהם עבודות כלשהן.

11.5 החברה וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין או בעקיפין, לאיזשהו צד שלישי אשר עלול להיות במצב של ניגוד עניינים עם ביצוע תפקידיה של החברה על פי חוזה זה או עם המשרד בכלל, אלא אם כן ניתן לכך אישור המשרד מראש ובכתב.

11.6 החברה מתחייבת שהיא, וכל המנויים לעיל יודיעו למשרד לאלתר ובכתב על כל חשש להיווצרות מצב של ניגוד עניינים בין החברה או מי מהמנויים לעיל, לפי העניין, לבין ביצוע תפקידיה של החברה לפי חוזה זה.

"שליטה" לענין סעיף 11 זה, החזקה, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחרים הפועלים בתאום ביניהם של 51% לפחות מהון המניות המוצא מכל הסוגים של התאגיד או מהזכות למנות את מרבית חברי מועצת המשרדים בתאגיד.

12. סעדים ותרופות

מבלי לגרוע מהסעדים והתרופות המוקנים למשרד לפי הוראות חוזה זה ו/או הזמנת השירותים ו/או לפי חוק החוזים תרופות בגין הפרת חוזה תשל"א 1970 ו/או לפי מסמכי המכרז ו/או ההליך הפרטני, מוסכם בזאת כדלקמן:

12.1 המעשים והמחדלים האמורים להלן יחשבו כהפרה יסודית של חוזה זה:

12.1.1 אי מילוי אחר הנחיה או הוראה כלשהי של המשרד או מי שהוסמך מטעמו, אשר לא תוקנה בתוך 7 ימים ממועד דרישת המנהל.

12.1.2 הפרה על ידי החברה של סעיף 9 או סעיף 11 לחוזה זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבהם.

12.1.3 הפרת אמונו של המשרד או כל מעשה או מחדל הנוגד את עניינו של המשרד או את האינטרסים שלו.

12.2 בכל אחד מן המקרים שיימנו להלן, יהיה המשרד רשאי בכל עת, בין אם מייד כשיתגלו לו העובדות הנוגעות לעניין ובין אם בכל מועד שהוא לאחר מכן, לבטל חוזה זה בהודעה בכתב לחברה:

12.2.1 אם הוגשה נגד החברה בקשה לפירוק זמני או קבוע, למינוי כונס נכסים, זמני או קבוע, או להטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיו, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא נדחתה או בוטלה בתוך 90 יום מהגשתה.

- 12.2.2 אם החברה הפרה חוזה זה הפרה יסודית, או אם החברה הפרה חוזה זה הפרה שאינה יסודית אך לא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום מעת שנדרש לכך ע"י המשרד.
- 12.2.3 אם יתברר כי הצהרה או מצג כלשהם של החברה שניתנה במסמכי המכרז או בהליך בפרטני ו/או במסגרת חוזה זה, אינה נכונה ו/או אינה מדוייקת, ו/או אינה שלמה ו/או כי מצב הדברים ביחס לאמור באותו מצג השתנה לאחר חתימת חוזה זה.
- 12.3 במקרה של ביטול חוזה זה על ידי המשרד, תהיה החברה חייבת, בין היתר, לפעול כאמור בפסקה 10.2 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל.
- 12.4 בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו על ידי המשרד של עמלת החברה או של עלויות התכנון ועבודות הפיתוח או של כל תשלום אחר שיגיע לחברה, אם יגיע, תהיה החברה זכאית לריבית בגין סכום הפיגור ותקופת הפיגור בשיעור של ריבית החשב הכללי (רגילה בלבד), ובמקרה של פיגור שאינו עולה על 120 יום, יהא זה הסעד היחיד לו תהיה החברה זכאית בגין הפיגור האמור. מובהר ומוסכם כי פיגור מעבר ל-10 ימי איחור לא ייחשב כפיגור המזכה בתשלום או בסעד כלשהוא.

13. ערבות בנקאית

13.1 ערבות בנקאית לקיום תנאי חוזה המסגרת:

להבטחת התחייבויות החברה על פי חוזה המסגרת, משמשת הערבות הבנקאית על סך של 100,000 ש"ח אשר הוגשה מטעם החברה לצורך קיום הצעתה למכרז המסגרת.

הערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה המסגרת תהיה בתוקף לכל תקופת המאגר והיא ניתנת לחידוש מפעם לפעם לפי דרישת המשרד.

המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה זה, לגבותה, כולה או חלקה, בכל מקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי תנאי המכרז, ההליך הפרטני, החוזה והזמנת השירותים או שיגיעו לו כספים כלשהם מהחברה מכל עילה שהיא, או במקרה בו לא דאגה החברה לחדש את תוקפה של הערבות הבנקאית לפחות 30 יום לפני שתוקפה הסתיים.

13.2 ערבות בנקאית לקיום התחייבויות החברה בהליך הפרטני:

לאחר זכייה בהליך הפרטני, תידרש החברה להמציא למשרד ערבות בנקאית לקיום תנאי החוזה והזמנת השירותים לאתר הספציפי בשיעור 1.5% מגובה ההתקשרות בהליך הפרטני ולא פחות מ-1 מליון ש"ח ועפ"י הנוסח שיצורף להליך הפרטני. הערבות תהיה בתוקף עד 6 חודשים לאחר השלמת מלוא ביצוע השירותים בהליך הפרטני לפי חוזה זה והזמנת השירותים.

המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית לקיום תנאי חוזה זה, ולגבותה, כולה או חלקה, בכל מקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי המכרז, החוזה והזמנת השירותים או שיגיעו לו כספים כלשהם מהחברה מכל עילה שהיא, או במקרה בו לא דאגה החברה לחדש את תוקפה של הערבות הבנקאית לפחות 30 יום לפני שתוקפה הסתיים.

14. שמירה על סודיות

החברה מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה ישמרו בסוד, לא יעבירו, לא ימסרו או יביאו לידיעת כל אדם שהוא כל ידיעה וכל נתון שהגיע אליהם בקשר עם שירותי הניהול ו/או עם ביצועם הן בעת ביצוע שירותי הניהול והן לפני או אחרי ביצועם. החברה מצהירה בזה כי ידוע לה כי אי מילוי ההתחייבות על פי סעיף זה מהווה עבירה על חוק העונשין תשל"ז – 1977. כמו כן מתחייבת החברה כי היא ו/או מי מטעמה ישמרו בסודיות את כל הנתונים שימסרו לה ושיהיו ברשותה עקב ותוך כדי ביצוע שירותי הניהול וביצוע העבודות.

מוסכם ומוצהר כי התחייבויות החברה וכל מי מטעמה לעניין אבטחת מידע ושמירה על סודיות אינן מוגבלות בזמן והן תעמודנה בתוקפן אף במקרה של ביטול חוזה ו/או ההתקשרות ו/או הזמנת השירותים מסיבה כלשהי.

לצורך הבטחת התחייבויות אלה תחתום החברה על התחייבות לשמירה על סודיות בנוסח המצ"ב לחוזה זה.

החברה מתחייבת להביא לידיעת עובדיה ו/או מי מטעמה העוסקים בביצוע השירותים את האמור בסעיף זה, לדאוג לכך כי יפעלו כאמור, ולהחתימם על ההתחייבות.

15. שונות

- 15.1 קיבלה החברה תשלומים מעל למגיע לה עפ"י חוזה זה, תחזירם למשרד תוך 15 יום ממועד דרישתו בכתב, בתוספת ריבית חשב כללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותו של המשרד לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע ממנו לחברה או לגבותם בכל דרך אחרת, לרבות חילוט ערבות שהומצאה לחוזה זה ו/או במסגרת ההליך הפרטני ו/או בכל התקשרות בין המשרד ובין החברה.
- 15.2 המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה כל חוב המגיע לו בין אם הוא נובע מחוזה זה ובין בדרך אחרת וכן כל חוב המגיע מן הממשלה לחברה. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.
- 15.3 מודגש בזאת כי אין לחברה המנהלת זכות קנויה לביצוע השירותים למשך כל חיי הפרויקט באתר ספציפי וכי אם יבוטל החוזה/הזמנת השירותים עימה או יצומצם מכל סיבה שהיא - לא תהיינה לה טענה או תביעה כלשהן בעניין זה.
- 15.4 חוזה זה משקף נאמנה ובאופן מלא את כל המוסכם בין הצדדים. כל שינוי לחוזה זה, או ויתור על זכות שעל פיו יהיה בר תוקף מחייב רק אם יערך בכתב וייחתם כדון.
- 15.5 שיהוי או הימנעות מפעולה או הימנעות משימוש בזכות לכל תקופה שהיא לא יחשבו, בשום מקרה ובשום נסיבות, כויתור או כמצג מצד המשרד או כתקדים המחייב למקרים אחרים.

בכל מקרה בו זכאי המשרד לבטל חוזה זה, הוא יהיה זכאי לעשות כן בכל עת שימצא לנכון לאחר שנודע לו על העובדות המשמשות יסוד לזכות הביטול שלו, תהא מאוחרת ככל שתהא, מבלי שזכות זו תפקע או תתיישן על פי הדין.

15.6 סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל חילוקי הדעות בין הצדדים בכל הנוגע לפירושו, ביצועו או הפרתו של חוזה זה תוקנה לבתי המשפט בירושלים או תל אביב בלבד.

15.7 כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כמפורט במבוא לחוזה זה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על כתובת אחרת בישראל שאז תשמש אותה כתובת לצורך מתן הודעות לאותו צד כאמור.

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו בתוך 4 ימים משגורה, ובמקרה של מסירה ביד עם המסירה.

15.8 כתאריך חתימת חוזה זה יחשב התאריך בו נחתם החוזה עיי מורשי החתימה של המשרד.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

המשרד:

החברה: _____

נספח לחוזה חברות מנהלות - הצהרה על הימנעות מממצב של אפשרות לניגוד

עניינים

[נוסח זה ייחתם על-ידי החברה ונותני השירותים מטעמה]

הנני מתחייב כי אני וכל מי מטעמי, לא נעשה כל דבר שיש בו משום ניגוד עניינים עם פעולותינו לפי הסכם זה וכי אני ו/או מי מטעמי איננו נמצאים במצב של חשש לניגוד עניינים עם פעולותינו או פעולותיי ו/או פעולות מי מטעמי, על פי הסכם זה, הן באופן ישיר והן באופן עקיף.

בנוסף, הנני מתחייב שלא לעסוק או לטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין שהיה עולה כדי להקים ניגוד עניינים כאמור ו/או בכל נושא או עניין שהמשרד הוא צד לו אשר עלול ליצור מצב של ניגוד עניינים כאמור, בכל תקופת ביצוע השירותים על-פי החוזה עם משרד הבינוי והשיכון ועל-פי הזמנת השירותים בהליך הפרטני, ועד תום שישה חודשים מסיום ההתקשרות עם משרד הבינוי והשיכון, לפי המאוחר מביניהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. אינני נמצא בקשרי עבודה או מתן שירותים מקצועיים עם הרשות המקומית שבתחומה האתר אשר בקשר אליו מבוצעים השירותים לפי ההסכם (להלן – הרשות המקומית), או עם תאגיד שבשליטתה.
 2. אינני נושא משרה ברשות המקומית או בתאגיד בשליטתה.
 3. אינני חבר מועצת הרשות המקומית.
- בכל מקרה בו יחול אחד מהמקרים האמורים לעיל במהלך ביצוע השירותים, אדווח על כך למשרד ואפעל כאמור להלן לגבי מקרה של חשש לניגוד עניינים.
- בכל מקרה של ניגוד עניינים, או חשש לניגוד עניינים, אפסיק את הטיפול בנושא שבגיניו מתעורר חשש באופן מיידי ואמסור על כך הודעה למשרד בתוך 3 ימים מעת שנודע לי על כך. היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, יחליט בנושא ובדרך הטיפול הנדרשת במסגרתו, לרבות על דרך הפסקת עבודתי והחלטתו תהיה סופית.

ידוע לי כי בכל שלב של ביצוע ההסכם, אם לדעת המשרד או מי מטעמו אני נמצא או עלול להימצא בניגוד עניינים, רשאי המשרד להורות על הפסקת מתן השירותים על ידי ועל סיום ההתקשרות עמי, מטעם זה בלבד.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות



האמור לעיל יחול גם על כל מי מטעמי במסגרת ביצוע השירותים, אשר יידרש ליתן הצהרה והתחייבות בדבר אי ניגוד עניינים כאמור בסמוך לחתימת ההסכם ובכל מקרה טרם תחילת עבודתו במסגרת מתן השירותים, הצהרותיו יהיו שמורות בידי, ואמסרם מיד למשרד לפי דרישתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצהרה והתחייבות כאמור יינתנו בידי כל אחד מאלה: החברה המנהלת וכן נותני השירותים מטעמה במתן שירותי הניהול נשוא החוזה, וזאת בין אם הם עובדי החברה ובין אם הם נותני שירות חיצוניים עימם התקשרה החברה.

ולראיה באתי על החתום:

חתימה וחותמת

_____ : נותן השירותים:

נספח לחוזה חברות מנהלות – התחייבות לשמירה על סודיות

אני הח"מ _____ המועסק ו/או נותן שירותים מטעם החברה
ב _____
בתפקיד _____ בקשר לחוזה מס' _____

מתחייב לשמור בסוד, לא להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם, ידיעה שהגיע אלי בקשר עם השירותים ו/או ביצועם.

אני הח"מ מצהיר בזה כי ידוע לי כי אי מילוי התחייבותי זו מהווה עבירה לפי החוק לתיקון דיני עונשין (בטחון המדינה), התשי"ז-1957.

כמו כן, אני החתום מטה מתחייב לשמור בסודיות את כל הנתונים שיימסרו לי שיהיו ברשותי עקב ותוך ביצוע השירותים.

חתימה

תאריך

אישור על קיום ביטוחים של חברות מנהלות

לכבוד,

משרד הבינוי והשיכון

(להלן - "המזמין")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "חברות מנהלות")
בגין עבודות על פי הסכם מיום _____ (להלן: "השירותים")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו ליועץ פוליסות לביטוח בגין ביצוע השירותים ו/או כללנו את השירותים בפוליסות קיימות של היועץ, כמפורט להלן:

א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור ("ביטוח צד שלישי"), על פי דין, בגבולות אחריות בסך: 2,500,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.

ב. ביטוח אחריות מקצועית על פי דין בגבולות אחריות בסך:-

2,500,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה שנתית.

ג. ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, המועסקים על ידי החברה המנהלת, בגבולות אחריות בסך: 5,000,000 דולר לתובע, למקרה ולתקופה.

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).

3. למטרות הפוליסות הנ"ל "המבוטח" בפוליסות יהיה – החברה ו/או המזמין (הפוליסות יכסו אחריות כלשהי של המזמין ועובדיו בגין מעשיה ו/או מחדליה של החברה בביצוע השירותים).

ה"מזמין" לעניין אישור זה – משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית שבתחומה מצוי האתר.

4. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:
- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המזמין ועובדיו, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.
 - ב. סעיף אחריות צולבת, אולם ביטוח אחריות מקצועית אינו מכסה את אחריות המזמין כלפי החברה.
 - ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החברה ו/או ביזמתנו ו/או לשנוי תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לחברה ולמזמין הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
 - ד. היקף הכיסוי בפוליסות לביטוח צד שלישי ולבטוח חבות מעבידים לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (או, בהתאם לזהות המבטחים: פוליסות "אש-כל" של חברת מגדל או "מנוביט" של חברת מנורה או "פסגה" של חברת הפניקס/הדר או "מפעלים" של חברת הראל) (מחק את המיותר).
 - ה. הודעות למזמין על-פי אישור זה ימסרו למשרד הבינוי והשיכון בלבד.

5. תנאים מיוחדים לעניין ביטוח אחריות מקצועית: -

- (1) הביטוח מכסה את אחריותה של החברה ועובדיה בגין נזקים לגוף, נזקים לרכוש ונזקים כספיים שאינם נובעים מנזקים לגוף ו/או לרכוש כתוצאה מהפר חובה מקצועית שמקורה במעשה ו/או מחדל טעות או השמטה במסגרת תפקידיה ואחריותה של החברה.
- (2) הננו מאשרים כי אם פוליסת הביטוח הינה על בסיס "מועד הגשת תביעה", יראו תביעה כאילו הוגשה במועד אם המבוטח הודיע לנו במהלך תקופת הביטוח על קבלת תובענה, או מכתב תביעה או מידע ממקור כלשהו בדבר קרות מקרה ביטוח לרבות הודעה על נסיבות העלולות להוות בעתיד עילה להגשת תביעה נגד החברה בעתיד.
- (3) לאחר תום תקופת הביטוח או ביטול הביטוח בחברתנו, על-ידי המבטח שלא עקב אי תשלום פרמיה, תחול תקופת גילוי ודיווח מוארכת בת 6 חודשים, ויראו כל תביעה ו/או אירוע עליהם תימסר הודעה במהלך תקופה זאת, בגין אירוע שקרה לאחר התאריך הרטרואקטיבי ולפני תום תקופת הביטוח המקורית, כאילו נמסרה עליהם הודעה במהלך תקופת הביטוח המקורית. סעיף זה לא יחול אם התביעה כנגד החברה מכוסה בפוליסה אחרת שנערכה עבורה. על-אף האמור לעיל, לעניין תקופת הגילוי במקרה של ביטול הביטוח מחמת אי תשלום הפרמיה, יהיה המזמין רשאי לרכוש עבור עצמו את תקופת הגילוי במקרה כאמור על-ידי תשלום בגין חוב הפרמיה בהתאם לסיכום שיוסכם בין המזמין לבינינו. הודעת המזמין על הפעלת הזכות תימסר לנו תוך 30 יום ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות



- מסר לנו המזמין הודעה כאמור תהיה תקופת הגילוי בתוקף ממועד כניסת ביטול הביטוח לתוקף.
- (4) הביטוח כולל כיסוי רטרואקטיבי מהמועד בו החלה החברה בביצוע השירותים עבור המזמין.
- (5) ההשתתפות העצמית של החברה בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת אינה עולה על \$ 10,000.
- (6) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאי יושר של עובדי החברה, חריגה מסמכות בודעין של עובדי החברה, מעשה במתכוון מצד עובדי החברה.
- (7) פוליסת הביטוח אינה מחריגה אחריות הנובעת מאובדן מסמכים ו/או אמצעי מידע אחרים שנמסרו לחברה.
6. היועץ לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו, ולגבי המזמין הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי המזמין מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המזמין להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המזמין וכלפי מבטחיו.
8. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה.
9. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב היועץ בקשר עם ביצוע השירותים, ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות שינוי לרעה אלא לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 4(ג) לעיל.

חתימת חברת הביטוח

תאריך

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות



רשימת הפוליסות:

פוליסת אחריות חוקית כלפי הציבור _____

פוליסה לאחריות מקצועית _____

פוליסת חבות מעבידים _____

פרטי סוכן הביטוח:

שם _____ כתובת _____ טלפון _____

אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:

מס'	מתאריך	עד תאריך	חתימה וחותמת חברת הביטוח

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה

הקבלן ירכוש ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה בגין ביצוע כל עבודות הפיתוח של הפרויקט, אשר יכלול:-

פרק א' - ביטוח הרכוש

ערכו המלא של כל הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות כולל כל החומרים. סכום הביטוח המלא של כל פרויקט מבוטח עלות הפרויקט המושלם הכולל את כל החומרים ופרטי הציוד בו וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם הקבלן מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם.

הכיסוי יכלול גם:

- ציוד קל, מתקנים קלים וציוד עזר הנמצאים באתר העבודות על פי ערכם.
- גבול אחריות לפינוי הריסות באתר לא יפחת מ-250,000 דולר ארה"ב.
- מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר על פי ערכם.
- רכוש סמוך - על בסיס נזק ראשון לא כפוף לביטוח חסר- הנמצא באתר המבוטח או בקרבתו המידית לא יפחת מ-1,000,000 דולר ארה"ב.
- רכוש עליו מתבצע הפרויקט על בסיס נזק ראשון לא כפוף לביטוח חסר - לא יפחת מ 500,000 דולר ארה"ב.
- רכוש בהעברה לא יפחת מ 100,000 דולר ארה"ב.
- שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים לא יפחת מ 100,000 דולר ארה"ב.
- הוצאות מיוחדות 100,000 דולר ארה"ב.
- כיסוי לנזק טבע כולל רעידת אדמה, פריצה ו/או גניבה, שוד.
- חריגי הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה לא יוגבלו לאבדן או נזק הנובעים מתאונות אשר תגרמנה בגלל תכנון לקוי, חומרים לקויים עבודה לקויה.
- תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין עבודות החוזה משועבדים לטובת מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון וישולמו להם אלא אם יורה המשרד בכתב אחרת.

פ ר ק ב' - ב י ט ו ח א ח ר י ו ת כ ל פ י צ ד ש ל י ש י

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגבולות האחריות שלא יפחתו מ- 3,000,000 דולר ארה"ב בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת -

CROSS LIABILITY

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מ-250,000 דולר ארה"ב.

פ ר ק ג' - ב י ט ו ח ח ב ו ת ה מ ע ב י ד י ם

כל העובדים הקשורים בביצוע עבודות הפרויקט, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם. גבולות האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחתו מ-5,000,000 דולר ארה"ב.

ה פ ו ל י ס ה ת כ ל ו ל :

1. הרחבה לתקופת אחזקה רגילה + מורחבת של לפחות 24 חודש לאחר סיום העבודות.
2. לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: החברה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.
3. תנאי הכיסוי לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
4. תחום טריטוריאלי י כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. ב י ט ו ח כ ל י ר כ ב

כלי הרכב, הנגררים וציוד הנדסי אשר ישמשו ו/או ימצאו באתר עבודות הפרויקט יבוטחו בביטוח חובה, רכוש וצד שלישי כמקובל.

3. ב י ט ו ח א ח ר י ו ת מ ק צ ו ע י ת מ ה נ ד ס י ם , א ד ר י כ ל י ם , א ר כ י ט ק ט י ם , מ ו ד ד י ם , ר ו א י ח ש ב ו ן ע ו ר כ י ד י ן

א. הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של בעלי המקצוע וכל הפועלים מטעמם בקשר לפרויקט, ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית, שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט.

ב. גבולות האחריות למקרה ולשנה לא יפחת מ-1,000,000.

ג. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.

ד. לשם המבוטח לצורך העבודות הקשורות לפרויקט יתווספו במבוטחים נוספים: החברה ו/או מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

ה. בפוליסה יכללו ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או עיכוב;

4. ביטוח חבות המעבידים

- א. נותן השרות יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מ - 1,500,000 דולר ארה"ב לעובד ו 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולשנה.
- ב. בפוליסה יצוין כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותה החוקית של נותן. כלפי עובדיה בביצוע עבודות ושירותים לפי חוזה עם החברה.

5. ביטוח אחריות בלפי צד שלישי

- א. נותן השירות יבטח את אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- ב. בפוליסה יצוין כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של נותן השרות לנזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות ושירותים לפי חוזה עם החברה.
- ג. גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ - 1,000,000 דולר ארה"ב.
- ד. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY)

6. כללי

1. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים.
- (א) לשם המבוטח תתווסף כמבוטח נוסף מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון. למעט לגבי פוליסות רכב.
- (ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מפורשת של 60 יום לפחות במכתב רשום למשרד.
- (ג) המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי החברה המשרד, מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, עובדיהם וכל הפועלים מטעמם.
- (ד) הקבל/נותן השירות לבדו אחראי כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה תחול בלעדית על הקבלן/נותן השירות.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי החברה, מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון והביטוח הוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.

2. העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, יומצאו לחברה, עד למועד חתימת ההסכם.

3. תקופת הביטוח בפוליסות הביטוח תהיה חופפת את תקופת ההתקשרות החוזית עם החברה. הקבלן/נותן השירות מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם החברה בתוקף. הקבלן/נותן השירות מתחייב להציג את העתקי הפוליסות המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח לחברה לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

4. מודגש בזה במפורש כי אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הקבלן/נותן השירות מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי חוזה זה, ואין לפרש את האמור כוויתור של החברה, מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי החוזה. לשרותכם בכל הסבר וסיוע נוסף שיידרש.

נספח שירותים כלליים

- א. החברה תנהל תיק לכל חוזה וחוזה בנפרד באתר, שבו תויקו כל המסמכים וההתכתבויות עד תום תקופת מתן השירותים, התיקים ישמרו אצלה ויעמדו לרשות המשרד בכל עת, כמפורט בחוזה.
- ב. החברה תפעיל, על חשבונה, מערכת ממוחשבת באמצעות אינטרנט, הכוללת: מתכננים, קבלנים, מזמין עבודה וכד'. תוכנת הניהול תוצע על ידי ותאושר מראש על ידי המשרד. למען הסר ספק יובהר כי החברה תישא בכל העלות של הקמת המערכת האמורה והפעלתה. כל קבצי התוכניות יועברו בין המתכננים, הקבלנים, היועצים והגורמים הרלוונטים במשרד באמצעות מערכת זו. החברה מתחייבת שמערכת המחשוב שבאמצעותה היא פועלת תאפשר את קריאת הקבצים על ידי המשרד.
- ג. עם סיום ביצוע מלוא השירותים באתר ומסירת האתר סופית לרשות המקומית לאחריות ותחזוקה, תעביר החברה למשרד במדיה מגנטית את כל קבצי תכניות העדות as made , אישורי רשויות נוגעות, ואישורי סיום ומסירה , כפי שייקבע ע"י המשרד.
- ד. בכל אתר החברה תחזיק על חשבונה משרד שישמש למתן השירותים. כל ההוצאות הכרוכות בהקמה ובהחזקת המשרד, תפעולו השוטף הן לגבי כוח אדם והן בהצטיידות, לרבות סילוקו בגמר העבודות, יהיו על חשבונה ובאחריותה.