

הסכם מסגרת

שנחתם ביום 9 בחודש 2 בשנת 2017

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר, החשב הכללי	בין:
(להלן: "המשרד" או "משרד האוצר")	
מצד אחד;	
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652	לבין:
(להלן: "החברה")	
מצד שני;	
והחברה הינה חברת ממשלתית;	הואיל
ובהתאם לתקנה 3ד' לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן - התקנות) אישר צוות המנכ"לים (להלן - צוות המנכ"לים) בהחלטתו מיום 21 ביוני 2015 כי החברה מהווה זרוע ביצוע של הממשלה כגורם מתכלל, מתכנן, ומבצע בתחום פרויקטים לדיור וכן בתחום שיווקם של מתחמים הכוללים דיור להשכרה ארוכת טווח, לרבות מכלול הפעולות הקשורות בכך;	והואיל
וביום 21 בספטמבר 2015 אישר צוות המנכ"לים עקרונות להסכם מסגרת זה עם החברה;	והואיל
וביום 14 ביולי 2016 אישר צוות המנכ"לים תיקון לעקרונות הסכם מסגרת זה עם החברה;	והואיל
וביום 21 בנובמבר 2016 אישרה ועדת השרים עקרונות להסכם מסגרת זה עם החברה (להלן - העקרונות להסכם המסגרת);	והואיל
והצדדים מעוניינים לכרות הסכם על בסיס העקרונות להסכם המסגרת שאושרו כאמור לעיל;	והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. נתגלתה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספח מנספחיו, תהיינה הוראות ההסכם עדיפות, אלא אם נאמר בהסכם במפורש אחרת.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.3 לעניין הסכם זה – "**צוות ההיגוי**" – צוות בראשות יושב ראש מטה הדיור שחברים בו נציג אגף התקציבים במשרד האוצר ונציג אגף החשב הכללי. נציג רשות מקרקעי ישראל יהיה חבר בצוות לעניין תכניות במקרקעי ישראל שבהן רשות מקרקעי ישראל לא נתנה זכויות חכירה או פיתוח לצד ג'. יו"ר מטה הדיור יהיה חבר בצוות כל עוד מטה הדיור נמצא תחת אחריות שר האוצר.

2. תחומי הפעילות

- 2.1 החברה תעסוק בתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור כמפורט להלן, בהתאם להחלטות הממשלה המפורטות להלן, ובהתאם להחלטות ממשלה נוספות ככל שיהיו ובהתאם לתוכניות עבודה שיובאו לאישור צוות ההיגוי.
- 2.2 להלן פירוט החלטות הממשלה (להלן – **החלטות הממשלה**):

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מח' תקינות 19954228
ת.ד. 3298, מרח' תקינות 19954228
10.7

- 2.2.1. החלטה מס' 301(דר/2) מיום 30 במאי 2013 שעניינה פרויקט לאומי לדיור.
- 2.2.2. החלטה מס' 770(דר/31) מיום 9 באוקטובר 2013, שעניינה הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור.
- 2.2.3. החלטה מס' 796 מיום 20 באוקטובר 2013, שעניינה הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור.
- 2.2.4. החלטה מס' 987(דר/32) מיום 27 בנובמבר 2013, שעניינה יישום הפרויקט הלאומי לדיור.
- 2.2.5. החלטה מס' 988 מיום 27 בנובמבר 2013, שעניינה הסדרים נלווים להקמת החברה הממשלתית לשם קידום דיור להשכרה.
- 2.2.6. החלטה מס' 2196 מיום 13 בנובמבר 2014 שעניינה פיתוח שוק מוסדי להשכרה ארוכת טווח - אישור החלטת ועדת השרים לענייני דיור.
- 2.2.7. החלטה מס' 125(דר/2) מיום 25 ביוני 2015 שעניינה התאמת מבנה ניהול הנדליין בממשלה להתמודדות עם משבר הדיור.
- 2.2.8. החלטה מס' 346 מיום 5 באוגוסט 2015 שעניינה יישום המלצות צוות 120 הימים לעניין תכנון ובניה במגזר המיעוטים - אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה.
- 2.2.9. החלטה מס' 347 מיום 5 באוגוסט 2015 שעניינה הגדלת היצע הדיור בקרקעות פרטיות - אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה.
- 2.2.10. החלטה מס' 1317 מיום 24 במרס 2016 שעניינה קידום הקמתם של מעונות לסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה במדינת ישראל.
- 2.3. החברה תהווה זרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור (להלן - הפרויקטים), בהתאם להחלטות הממשלה ולמדיניות מועצת מקרקעי ישראל לרבות ביצוע הפעולות הבאות:
- 2.3.1. איתור מתחמי קרקע לתכנון ולפיתוח (להלן - המתחמים);
- 2.3.2. קידום תכנון סטטוטורי במתחמים ובמגרשים, לרבות במסגרת הליך תכנוני ייעודי, ככל שייקבע בחקיקה ואישור תכנון זה במוסדות התכנון;
- 2.3.3. ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח;
- 2.3.4. ניהול ושיווק המתחמים במכרזי קרקע, במתכונת דיור להשכרה, לרבות פתרונות דיור לאוכלוסיות נוספות;
- 2.3.5. קידום הקמת מעונות סטודנטים.
- 2.3.6. הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים לדיור להשכרה.
- 2.3.7. רכישה, השכרה ומכירה של קרקע ובנייני מגורים וביצוע הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות פעולות בתחום התכנון, הפיתוח, הניהול והמימון.
- 2.3.8. תכנון בקרקע פרטית ובלבד שמדובר בתכנית הכוללת 1,000 יחידות דיור לפחות וכי אין מחזיק שאינו גוף ציבורי המחזיק בלמעלה מ-5% מהזכויות בתוכנית.
- 2.3.8.1. בנוסף לאמור בסעיף 2.3.8 לעיל, פרסום קול קורא לתכנון בקרקע פרטית בהתאם להחלטת ממשלה מס' 347 או כל החלטת ממשלה אחרת אשר תבוא במקומה. לקול הקורא יוכלו לגשת רשויות מקומיות המעוניינות לקדם תכניות שבכל אחת מהן 500 יחידות דיור על קרקע פרטית לכל הפחות, במתחמים בהם אין מחזיק פרטי המחזיק במעל 5% מהשטח.
- 2.3.9. איתור של מתחמים ביישובי המיעוטים בקרקעות פרטיות וקידום תכנית למגורים בתחומן על פי החלטת ממשלה מס' 346 או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה.

דירת להשכיר -

החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
יח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 951125

100

2.4. עבור כל אחד מהפרויקטים, ייחתם הסכם פרטני בין החברה לבין המשרד או לבין רשות ממשלתית אחרת כלשהי אשר מסרו לה את המתחם או הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לתקנות (להלן - **ההסכם הפרטני**). ההסכם הפרטני יכלול את כל התנאים וההסכמות הרלוונטיים בקשר עם אותו פרויקט.

3. תקופת התקשרות

3.1. תקופת ההתקשרות של הסכם זה תהא ל- 10 שנים ממועד חתימתו. הוראות הסכם המסגרת תוחלנה על הפעולות שביצעה החברה החל מיום 1 בינואר 2015, לרבות בנושא תקציב, קיזוזים, תכנית העבודה, ביצוע הפעילות, תשלומים, דיווחים, פיקוח ובקרה, ביטוח, אחריות וכיוצא ב.

3.2. על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, במתחמים ובפרויקטים שלגביהם ייחתם הסכם פרטני, תיקבע תקופת התקשרות שלפיה תפעל החברה במסגרת ההסכם הפרטני.

3.3. נציגי הממשלה המוסמכים מטעם המשרד רשאים להודיע לחברה על הארכת תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה לתקופות נוספות ועד 10 שנים נוספות במצטבר בתנאים זהים. החברה תהיה רשאית לפנות למשרד לפני מועד מימוש האופציה האמורה בסעיף זה, לצורך הצגת עמדתה לגבי מבנה ההכנסות של החברה והתאמתן לפעילותה בתקופת האופציה ככל שתאושר.

4. מסגרת התקציב השנתית

4.1. היקף התקציב השנתי השוטף שיועמד לחברה על ידי המשרד עבור השנים 2014-2017 יהיה כדלקמן:

4.1.1. שנת 2014 : 2.5 מלש"ח.

4.1.2. שנים 2015-2017 : 10 מלש"ח בכל שנה (במחירי שנת 2015).

(להלן - **התקציב השוטף**)

4.2. היקף התקציב שיועמד כהון עצמי לחברה, לטובת קידום תכנון פרויקטים, יעמוד על 20 מיליון ₪ עבור כל אחת מהשנים 2015-2016 (להלן - **התקציב לתכנון**).

התקציב השוטף והתקציב לתכנון, יקראו יחד להלן - **התקציב הכולל**.

4.3. התקציב השוטף ישולם מדי שנה במשך שלוש השנים כאמור בס"ק 4.1.2 לעיל. לאחר שלוש השנים כאמור, קרי החל משנת 2018, יסוכם תקציב זה בין הצדדים בשים לב להכנסות נוספות ולצרכי החברה. בכל אחת מהשנים בתקופת ההתקשרות, ככל שלא נקבעה מסגרת תקציב לחברה לשנת התקציב העוקבת, ידון צוות ההיגוי בתקציב החברה, ככל הניתן ששה חודשים טרם שנת התקציב הרלוונטית.

4.4. סה"כ מתוך התקציב הכולל שולם לחברה נכון למועד חתימת הסכם זה סכום נומינלי של 56 מלש"ח, ע"פ החלוקה כדלקמן:

4.4.1. **תקציב שוטף** - סך של 16 מלש"ח כמפורט להלן: 2.5 מלש"ח עבור שנת 2014, 10 מלש"ח עבור שנת 2015 ו-3.5 מלש"ח עבור שנת 2016.

4.4.2. **תקציב תכנון** - סך של 40 מלש"ח עבור השנים 2015 ו-2016.

4.5. העברת התקציב השוטף לחברה, כאמור לעיל, כפופה לכל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לרבות אישור ועדת הכספים ותקצוב נדרש ותיעשה ככל הניתן בתחילת כל שנה קלנדארית בתוך 60 יום ממועד השלמת האישורים לפי העניין. למען הסר ספק, יובהר כי תוקפו של סעיף זה הנו מיום חתימת ההסכם ואילך.

4.6. מבלי לגרוע מהאמור, עבור כל פרויקט שינוהל על ידי החברה, לגביו נחתם הסכם פרטני או תוקצב תקציב ייעודי לביצועו אשר אושר על ידי ועדת ההרשאות (כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן) (לעיל ולהלן - **תקציב הפרויקט**) או כל גורם מוסמך אחר, תקבל החברה עמלות כפי שתוגדרנה בהסכם זה או בהסכם הפרטני (להלן - **העמלות**). מהתקציב השוטף של החברה שיועבר על ידי המשרד, תקוזזנה הכנסות החברה מעמלות עד לגובה התקציב השנתי השוטף כדלקמן:

דירה להשכיר -
 החברה הממשלתית לדיור ולהשכיר ב"ע"ג
 רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, מתחם תקווה 951125

7. ביצוע הפעילות**7.1. תכנון:**

- 7.1.1. איתור המתחמים בידי החברה יבוצע בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י), מינהל התכנון ומשרד הבינוי והשיכון ויבא לאישור ועדת ההרשאות לתכנון ופיתוח שהוקמה בהחלטת הממשלה מס' 125(דר/2) (לעיל ולהלן - **ועדת ההרשאות**).
- 7.1.2. ועדת ההרשאות תורה על מתן הרשאות תכנון ופיתוח לחברה עבור מתחמים שהחליטה שיהיו באחריות החברה, ובכלל זה מתחמים מועדפים לדיור שוועדת השרים לענייני דיור החליטה כי יהיו באחריות החברה.
- 7.1.3. הכנת תכנית סטטוטורית עבור המתחם (להלן - **התכנית**) תבוצע באמצעות מתכננים ויועצים איתם תתקשר החברה ותפקח על עבודתם.
- 7.1.4. החברה תגיש את התכנית לאישור מוסדות התכנון הקבועים בחוק, לרבות לותמ"ל או כל מוסד תכנון ייעודי לטובת קידום הפרויקט הלאומי לדיור שיבוא במקומה.
- 7.1.5. לאחר סיום הליכי התכנון, תפעל החברה במתחמים שנמסרו לה על ידי ועדת ההרשאות בהתאם להוראות סעיפים 7.2, 7.3, ו-7.4 שלהלן.

7.2. פיתוח:

- 7.2.1. ככל שהפיתוח במתחמים יבוצע על ידי הרשות המקומית באמצעות חוקי העזר העירוניים, ישולמו תשלומי הפיתוח על פי חוקי העזר לרשות המקומית ישירות על ידי הזוכה במכרז.
- 7.2.2. ככל שנקבעו הסדרי פיתוח ביחס למתחמים, יחולו על הזוכה במכרז הסדרי הפיתוח לרבות עלויות הפיתוח כפי שחלים על שאר מגרשי התכנית.
- 7.2.3. החברה תקבע את הסדרי הפיתוח ועלויות הפיתוח באישור ועדת ההרשאות, אם המתחמים להשכרה אינם חלק מתכנית המשוקת על ידי רשות מקרקעי ישראל ועבודות הפיתוח אינן מבוצעות על ידי הרשות המקומית (באמצעות חוקי העזר או באמצעות גביית עלויות פיתוח על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון).
- 7.2.4. אם החברה תבצע את עבודות הפיתוח בעצמה, בהתאם לסעיף 7.2.3 לעיל, היא תהיה רשאית להתקשר עם מתכננים וקבלנים לצורך ביצוע העבודות כאמור.
- 7.2.5. הזוכה במכרז והגורם המבצע את עבודות הפיתוח יחתמו על חוזה לביצוע עבודות הפיתוח מול החברה.
- 7.2.6. במתחמים שהאחריות לפיתוחם נמסרה לחברה, תתאם החברה מול משרדי הממשלה ומול אגף התקציבים במשרד האוצר את אופן העמדת התקציב למימון פתרון חסמי שיווק.
- 7.2.7. במתחמים שהאחריות לפיתוחם נמסרה לחברה, תפקח החברה על ביצוע הפיתוח בידי גופי הפיתוח.

7.3. שיווק:

- 7.3.1. החברה תשווק מתחמים במקרקעי ישראל שבהם לא הוענקו על ידי רשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה או פיתוח לצד ג' במקרים הבאים ולאחר קבלת האישורים הנדרשים:
- 7.3.1.1. במתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, לרבות שימושים נלווים, החברה תהיה אחראית על מכלול הפעולות הכרוכות בשיווק מתחמים אלו, בכפוף לקבלת הרשאה מוועדת ההרשאות. במקרים אלו תחול החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה. העסקאות יעשו בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

דירה להשכיר -
 החברה הממשלתית לדיור ולתעסוקה
 רח אמצ"מ, ת.ד. 3208, מתח תקווה 1951225

7.3.1.2. במתחמים שאינם מיועדים לדיוור להשכרה ארוכת טווח, החברה תהיה אחראית על מכלול הפעולות הכרוכות בשיווק מתחמים אלו, בכפוף לכך שהחברה קיבלה עבורם הרשאה אשר אושרה על ידי קבינט הדיוור ובאישור מועצת מקרקעי ישראל. במקרים אלו יחולו החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהל עבודת ועדת המכרזים המשותף לרשות מקרקעי ישראל ולחברה. העסקאות תעשנה בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

7.3.1.3. אופן אישור העסקה עם הזוכה במכרז יהיה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם לנוהל עבודת ועדת המכרזים המשותפת של רשות מקרקעי ישראל והחברה.

7.3.2. במתחמים שבהם הוענקו על ידי רשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה או פיתוח לצד ג' ובקרקע בבעלות פרטית, החברה תנהל, בכפוף לקבלת הרשאה מוועדת ההרשאות, את ההליך המכרזי בכל מתחם או מגרש המיועד לפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, לרבות שימושים נלווים וכן תנהל את השיווק במתחמים עבורם קיבלה הרשאות כאמור בסעיף 7.1.2 להסכם זה.

7.4. פיקוח:

7.4.1. החברה תפקח על עמידת הזוכה במכרז לשיווק הקרקע בכללים שנקבעו במכרז ובכל דין, בכל הנוגע להשכרת הדירות שייבנו במתחם, לרבות עמידה בכללים שיבטיחו, בין היתר, כי הייעוד להשכרה יישמר, ולרבות:

7.4.1.1. שמירה על אחידות הנכס – איסור על מכירת הדירות המיועדות להשכרה ושמירת הנכס כולו בבעלות יחידה, הכל בכפוף להוראות הקבועות במסמכי המכרז הרלוונטי לעניין זה.

7.4.1.2. שמירה על רמת תחזוקה נאותה בשטחים הציבוריים ובפנים הדירות בהתאם לחוזה מול השוכר.

7.4.1.3. פיקוח על עדכון שכר הדירה ומחירי הדירות להשכרה במחיר המפוקח ועל הקצאה שוויונית של הדירות בהתאם למבחני הזכאות המאושרים.

8. תשלומים

8.1. תשלומים עבור קבלת השירותים נשוא הסכם זה וההסכמים שייחתמו מכוח הסכם זה, ובכלל זה תשלום תקורות, עמלות ושכר, יבוצעו רק לאחר שריון תקציבי באמצעות פתיחת התחייבות על ידי חשב המשרד והוצאת הזמנה מכוחה.

8.2. תשלומים עבור קבלת שירותים יבוצעו לאחר בדיקת איכות העבודה ואישור צוות מקצועי בו חברים נציג מטה הדיוור במשרד האוצר ונציג אגף התקציבים במשרד האוצר (להלן - הצוות המקצועי). נציג מטה הדיוור במשרד האוצר יהיה חבר בצוות, כל עוד מטה הדיוור נמצא תחת אחריות שר האוצר. כאשר לפרויקטים, יבוצע תשלום בגין כל אבן דרך רק לאחר סיום אבן הדרך שנקבעה בתכנית העבודה. על אף האמור, יהא רשאי הצוות המקצועי לאשר תשלום לחברה בגין ביצוע חלקי שלבים מתוך אבני הדרך, בכפוף להשלמת חלקי השלבים לשביעות רצון המשרד.

8.3. התשלום יבוצע על סמך דרישת תשלום אשר תכלול את המסמכים הנדרשים על ידי המשרד כפי שנקבעו בהסכם זה או בהסכמים הפרטניים ובהוראות התכ"ם.

8.4. לא תועבר תמורה עבור פעילות אשר לא הוצאה בגינה הזמנה.

8.5. יובהר כי המשרד, באמצעות מטה הדיוור ובהתאם להחלטות ממשלה או הרשאות שהתקבלו מוועדת ההרשאות, הנחה את החברה לבצע פעילויות מסוימות קודם לחתימה על הסכם מסגרת זה והוצאת הזמנות עבודה. לפיכך, תשלומים עבור תקופה זו יאושרו בדיעבד על ידי סגן בכיר לחשב הכללי בהתאם להוראות תכ"מ 1.5.0.6.

8.6. אשראי ספקים ותנאי התשלום ייקבעו בהתאם להנחיות החשב הכללי המתעדכנות מעת לעת.

דירה לשיכון -
החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה מ"ע
רח' אפעל 25, ת.ד. 2208, מתח תקווה 1951225
105

9. דיווח ובקרה

- 9.1. המשרד ינהל מעקב שוטף אחר ביצוע הוראות הסכם זה והוראות כל הסכם פרטני, ויערוך בקרה ופיקוח על פעילות החברה בנוגע ליישום הסכם זה. החברה מתחייבת למסור לנציגי המשרד הודעה בכתב ובאופן מידי על כל אירוע או התפתחות שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה והסכם פרטני במלואן ובמועדן.
- 9.2. החברה מתחייבת לדווח, לכל הפחות אחת לכל שנה קלנדארית, לצוות ההיגוי וחשב המשרד או מי מטעמם ולמסור כל מסמך המעיד על אופן חלוקת התקציב השנתי הכולל וחלוקת כספי התקציב כאמור בין התקציב השוטף לבין התקציב לקידום ותכנון פרויקטים. כמו כן, החברה מתחייבת כי במקרה של הגדלת או הקטנת היקף כח האדם בחברה מעבר למבנה הארגוני שאושר על ידי רשות החברות הממשלתיות, תמסור על כך הודעה בכתב באופן מידי, לנציגי המשרד ומי מטעמו. במקרים אלו, שמורה למשרד הזכות לשנות את היקף התקציב השוטף, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 9.3. החברה תעביר אחת לשנה דיווח לצוות ההיגוי במשרד האוצר וחשב המשרד או מי מטעמם על ביצוע הפעילות ועמידה בתכנית העבודה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.4. מבלי לגרוע מחובות הדיווח המפורטות בהסכם זה ומהוראות כל דין, צוות ההיגוי במשרד האוצר וחשב המשרד או מי מטעמם רשאים בכל עת לדרוש מהחברה, והחברה מתחייבת למסור, כל פרט ונתון ומידע ומסמך ודוחות כספיים ואחרים ביחס לביצוע התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם זה ולהסכמים הפרטניים. כן מתחייבת החברה לאפשר למשרד או למי שימונה מטעמו לעיין בכל מסמך, דו"ח וכיוצא בזה ולהמציאם לו, לפי דרישתו, תוך זמן סביר, וכן לערוך כל ביקורת שתידרש בחברה וכן למסור כל מידע רלוונטי אחר כפי שיידרש.
- 9.5. החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת הסכם זה וההסכמים הפרטניים.
- 9.6. יו"ר מטה הדיור, החשב הכללי, חשב המשרד או נציג מטעמם, רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההתקשרות ובין לאחריה, ביקורת, פיקוח או בקרה בכל הקשור באספקת השירותים והתמורה הכספית נשוא הסכם זה וההסכמים הפרטניים. לעניין זה, החברה תוותר על כל טענה בדבר סודיות, חיסיון או הגנת פרטיות ותאפשר גישה לכל מידע רלוונטי על מנת לבצע את הביקורת, הפיקוח והבקרה כאמור תוך התחייבות לשיתוף פעולה עם הגורם האמון על ביצועם.

10. אחריות

- 10.1. בכל תחום פעילות שלגביו לא נחתם הסכם פרטני, המדינה תהיה אחראית על מעשיה ומחדליה והחברה תהיה אחראית על מעשיה ומחדליה, לפי כל דין.
- 10.2. כל הסכם פרטני יכלול פירוט של תחומי האחריות שיחולו על כל צד בקשר עם ביצוע הפעולות הכלולות בו.
- 10.3. כל הסכם פרטני יכלול סעיפי אחריות אשר יחולו לאורך כל תקופת ההסכם הפרטני ולפיהם תישא החברה באחריות על פי דין בגין כל פגיעה, הפסד, אובדן, נזק, שייגרם לגופו או רכושו של המשרד או של מי מטעמו או לרכוש המשרד בכל הקשור לעניינים הנמצאים באחריות החברה, בהתאם לחלוקת האחריות שתקבע בכל הסכם פרטני, כאמור בסעיף 10.2, בין במישרין ובין בעקיפין, והאחריות בגינם תחול על החברה בלבד.
- 10.4. בנוסף כל הסכם פרטני יכלול הוראות לפיהן המשרד או רשות ממשלתית אחרת לא יישאו באחריות לכל תביעה, הליך משפטי, אחר ודרישה בכל הקשור לעניינים הנמצאים באחריות החברה, בהתאם לחלוקת האחריות שתקבע בכל הסכם פרטני, כאמור בסעיף 10.2, בין במישרין ובין בעקיפין, והאחריות בגינם תחול על החברה בלבד.

דירה להשכיר
 החברה הממשלתית לדיור ולתשתיות
 רח' אפעל 25, ת.צ. 208, פתח תקווה 1951225

102

11. ביטוח

11.1. כל הסכם פרטני יכלול סעיפי ביטוח אשר יחולו לאורך כל תקופת ההסכם הפרטני ולפיהם תערוך החברה ביטוח, לטובתה ולטובת מדינת ישראל, בשל אחריותה למעשי ומחדלי החברה והפועלים מטעמה, הכולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, בסכומי ביטוח סבירים, בהתאם לחוות דעת יועצי הביטוח של החברה שיהיו מתואמים עם יועצי הביטוח של מדינת ישראל. הביטוחים יכללו, בין היתר, כיסוי כנגד צד גי ובכללם: עובדי המשרד והמדינה, קבלנים, קבלני משנה, ועובדיהם.

11.2. החברה, בכל התקשרויותיה עם יזמים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים (להלן - **נותני השירותים**), לרבות לצורך ביצוע עבודות או שירותים במסגרת הפרויקטים השונים, תפעל לכך שבמסמכי הביטוח הנדרשים מהם תיכלל הוראה לפיה ביטוחי החבויות של נותני השירותים יורחבו לשפות את מדינת ישראל בגין אחריות שתוטל עליה בשל מעשה או מחדל של נותני השירותים. לצורך הרחב שיפוי זה תחשב מדינת ישראל כמבוטח נוסף. בביטוחי נותני השירותים ייכלל סעיף אחריות צולבת כלפי מדינת ישראל (לגבי אחריות מקצועית ומוצר - אחריותה הישירה של מדינת ישראל כלפי נותן השירותים לא תבוטח) וויתור המבטח על זכות התחלוף כלפיה וכלפי עובדיה, למעט מי שגרם לנזק בזדון. ביחס לביטוח חברות מעבידים - הפוליסה תורחב לשפות את מדינת ישראל היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי, כי היא נושאת בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי נותני השירותים. מובהר כי התחייבות זו תחול ממועד חתימת הסכם זה ואילך לרבות לגבי חידוש הביטוחים הנ"ל.

11.3. החברה תעשה בעצמה או באמצעות נותני שירותים, על חשבונם, לטובתה ולטובת המדינה, תוזה ביטוח עם מבטח לגבי כל הנכסים אשר הועמדו ויועמדו לרשותה בידי המדינה לצורך ההקמה התפעול והתחזוקה של הפרויקטים הכולל כיסוי לנכסים עצמם, לחבויות החוקיות הנובעות מההקמה התפעול והתחזוקה כדלקמן:

11.3.1. ביטוח הנכסים עצמם;

11.3.2. ביטוח חבות כלפי צד שלישי בגין אחריותה החוקית של החברה לכל מקרה מוות, נזק או אובדן שייגרמו לגופו של כל אדם או לכל רכוש, כתוצאה מפעילותה, מהפעלת הנכסים שנמסרו לה על ידי המדינה, בגבולות אחריות סבירים והולמים את הסיכונים, כולל הכללת סעיף בדבר "אחריות צולבת" כלפי מדינת ישראל וביטוח חבות המעבידים בגבולות אחריות סבירים והולמים לסיכונים.

11.3.3. במסגרת חווי הביטוח המפורטים לעיל יוותר המבטח על כל זכות תחלוף, שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי המדינה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

11.3.4. בפוליסות הביטוח המפורטות בסעיפים 11.3.1 ו 11.3.2 תתווסף מדינת ישראל כמבוטחת נוספת.

11.3.5. חוזה הביטוח יערך עם אחד או יותר מהמבטחים כדלהלן:

11.3.5.1. מבטח בעל רישיון מבטח ישראלי לפי חוק הפיקוח על עסקי ביטוח, התשמ"א-1981 (להלן - **חוק הפיקוח**) בענף הביטוח הרלוונטי;

11.3.5.2. מבטח מחו"ל, הפועל בהתאם לחוק הפיקוח, לרבות באמצעות נציגים מוסמכים בישראל או באמצעות ברוקרים בינלאומיים, שהוא בעל דירוג מינימלי לזמן ארוך A של S&P או A של BEST.M.A.

11.3.6. החברה תוודא כי בכל עת תהיינה פוליסות הביטוח בתוקף, ותחדשנה אותן באופן רציף.

11.3.7. לבקשת המדינה תמציא החברה העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות וחתומות ע"י המבטח.

11.3.8. בחווי הביטוח תקבע התניה לפיה בכל מקרה בו מבקש המבטח לשנות לרעה באופן חד צדדי או לבטל את חוזה הביטוח, עליו להודיע על כך מראש בכתב לחברה, וזאת בהתראה של לפחות 60 יום לפני שהוא מתכוון לשנות לרעה או לבטל את החוזה בפועל.

11.3.9. קיבלה החברה הודעת ביטול או שינוי לרעה לגבי חוזה ביטוח כלשהוא, תפעל מיד לשם סילוק עילת הביטול או השינוי לרעה, או תפעל מידית לשם השגת חוזה ביטוח חלופי.

דירה להשקיע
 החברה הממשלתית לייצור תחמושת
 רח' אפעל 25, ת.ד. 8208, מתח תלמה 591125

10.7

11.3.10. הסכימה החברה לביטול חוזה הביטוח בידי המבטח או שביקשה החברה לבטל את חוזה הביטוח, תעשה החברה חוזה ביטוח חלופי עם אחד או יותר מהמבטחים כאמור לעיל, באופן שכניסת חוזה הביטוח החדש לתוקף תהיה בו זמנית עם פקיעת תוקפו של החוזה הקודם.

11.3.11. למען הסר ספק, אין לראות בביטוחים שפורטו לעיל רשימה סגורה המונעת מהחברה לרכוש או לבצע ביטוחים נוספים, ככל שהם נחוצים לצורך כיסוי פעילותיה ונכסי מדינה שבאחריותה.

12. זכות קיזוז

12.1. למשרד תהא זכות קיזוז חד צדדית ובלעדית של חובותיה של החברה למשרד מכל סכום אשר החברה זכאית לו מתוקף הסכם זה או מתוקף כל הסכם אחר. המשרד יודיע לחברה, בכתב 14 יום מראש לפחות, על כוונתו לבצע קיזוז בגין חובותיה כאמור, על מנת למנוע פגיעה בתפקודה. יובהר כי על אף האמור בכל דין לחברה לא תעמוד טענת קיזוז או זכות קיזוז כנגד סכומים אשר לטענתה לא שולמו לה על ידי המשרד או המדינה.

13. טיפול בתביעות משפטיות

13.1. האחריות על טיפול בתביעות משפטיות ובכלל זה תשלום הוצאות הטיפול המשפטי לרבות הוצאות עורכי דין, תהיה על הגורם מבין הצדדים שתחום התביעה נמצא באחריותו או באחריות מי מטעמו על פי הוראות הסכם זה או הסכם פרטני כלשהו. החברה תיידע את המשרד על דבר הגשת תביעה כנגדה ותעביר למשרד, על פי דרישה ראשונה ממנו, את כל המסמכים והחומר הנוגעים בדבר.

13.2. הוגשה תביעה כנגד המשרד על ידי מאן דהוא, בין אם נתבעה החברה ובין אם לאו, יידע המשרד את החברה וזו תעביר למשרד את כל המסמכים והחומר הנוגע בדבר, ככל שברשותה ותיתן את כל הסיוע שיידרש על ידי המשרד.

13.3. במקרה של מחלוקות בין הצדדים בקשר עם יישום הוראות סעיף זה, יפעלו הצדדים על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה כאמור בסעיף 17.2 להלן ולא באופן של תביעה הדדית או הגשת הודעת צד ג' זה כנגד האחר.

13.4. למען הסר ספק, מובהר כי על החברה לקבל מראש ובכתב את הסכמת המשרד לקיום הליכי פשרה, הסכם פשרה או החלטה בדבר פניה לבוררות, הכל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. שמירת סודיות ואבטחת מידע

14.1. החברה מתחייבת, בכפוף לכל דין, לשמור בסוד, לא להעביר, לא להודיע, לא למסור או להביא לידיעת כל אדם כל ידיעה וכל נתון שיגיעו אליה בקשר עם ביצוע הסכם זה והסכמים פרטניים, הן בעת הביצוע והן לפני או לאחר הביצוע, ללא אישור המשרד מראש ובכתב.

14.2. החברה מתחייבת כי היא תשמור בסודיות את כל הנתונים שיימסרו להם ושיהיו ברשותם עקב ותוך כדי ביצוע האמור בהסכם זה ובהסכמים פרטניים. החברה מתחייבת כי היא תשמור בסוד כל מידע שיגיע לידיה ממאגרי מידע ממוחשבים ולקיים את כל המתחייב מחוק הגנת הפרטיות תשמ"א-1981 וכל חיקוק ודין הנוגע לשמירתו וסודיותו של המידע שנמצא ברשות החברה.

14.3. החברה מתחייבת לשמור בקפדנות על כל החומרים (מסמכים, נתונים, דוחות וכיוצ"ב) שנמסרו לה על ידי המשרד או על ידי גורם אחר במסגרת ביצוע ההסכם והסכמים פרטניים, ולפעול על פי הנחיות המשרד בכל הקשור להסדרת אבטחת המידע ונהלי הגישה למידע, לאיסוף, לסימון, לאימות ולעיבוד נתונים.

14.4. מובהר כי כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי החברה או עובדיה עקב או בקשר עם הסכם זה והסכמים פרטניים, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.

14.5. מוסכם ומוצהר כי התחייבות החברה לעניין אבטחת מידע ושמירה על סודיות אינן מוגבלות בזמן והן תעמדינה בתוקפן אף במקרה של ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא.

דירה להשקעה
 החברה הממשלתית לדיור ולשקיעות
 רח' אמעל 25 ת.ד. 3208, תת תקווה 15125

14.6. החברה מתחייבת בזאת, לכלול בהסכמיה עם צדדים שלישיים הפועלים מטעמה בקשר עם פעילות החוסה תחת הסכם זה והסכמים פרטניים, תניה בדבר חובת צד שלישי כאמור לשמירת סודיות ואבטחת מידע בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה של הפרת התחייבותו של צד שלישי כאמור, תפעל החברה, על פי דרישת המשרד, למיצוי זכויות המשרד בקשר עם כך.

15. שעבודים והעברת זכויות

15.1. החברה אינה רשאית להעביר או להסב את הסכם זה, כולו או מקצתו, לאף אדם או תאגיד אחר וכן אינה רשאית למסור או להסב כל זכות הנתונה לה או חובה המושתת עליה על פי הסכם זה לאדם או תאגיד אחר, אלא בהסכמה מראש ובכתב מהמשרד. על אף האמור, החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא הסכם זה ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, ותקנותיו.

16. הפרות

16.1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, אלה יחשבו הפרות יסודיות של ההסכם על ידי החברה, ובלבד שהמשרד שלח התראה בכתב לחברה וההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר:

16.1.1. הפרת הוראות הסעיפים הבאים בהסכם: סעיף 6 (תכנית עבודה), סעיף 9 (דיווח ובקרה), סעיף 10 (אחריות), סעיף 11 (ביטוח), סעיף 12 (זכות קיזוז), סעיף 13 (טיפול בתביעות משפטיות), סעיף 14 (שמירת סודיות ואבטחת מידע), סעיף 15 (שעבודים והעברת זכויות).

16.1.2. כל הפרה יסודית של הוראות הסכם זה אשר לא תוקנה לאחר שניתנה ארכה סבירה לתיקונה.

16.1.3. הפרה חוזרת של כל הוראה בהסכם, לאחר שהמשרד נתן התראה לחברה על דבר ההפרה הראשונה.

16.1.4. שימוש בכספים המועברים על פי הסכם זה, שלא למטרה שלשמה יועדו על פי הוראות ההסכם.

16.1.5. אי העברת דיווחים או נתונים שהעברתם או מסירתם נדרשה על פי הסכם זה, ובלבד שניתנה התראה סבירה על דבר ההפרה.

16.2. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המשרד, בכל מקרה של הפרה יסודית מצד החברה, יהיה המשרד רשאי להקטין, לעכב או להפסיק העברת כל סכום שיגיע לחברה מאת המשרד ובלבד שהמשרד נתן לחברה ארכה של 30 יום לתיקון ההפרה והיא לא תוקנה לשביעות רצונו המלאה של המשרד.

17. כללי

17.1. החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא ההסכם ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים ותקנותיו.

17.2. במקרה של סכסוכים בין המשרד והמדינה לבין החברה יפעלו הצדדים בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201 ו-6.1202.

17.3. החברה לא תהא רשאית לבצע כל פעילות שיש בה כדי ליצור התחייבות כספית של המשרד כלפי החברה, או כלפי צדדים שלישיים, לרבות התקשרות עם קבלני משנה או פרסום מכרזי עבודה לקבלני משנה, ללא קבלת הזמנה חתומה על ידי חשב המשרד.

17.4. במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות הסכם ההלוואה אשר נחתם בין המשרד לחברה ביום 21 באוקטובר 2015 בנוגע להתחשבות הכספית, יחולו הוראות הסכם ההלוואה.

17.5. החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד בעניין כלשהו הנוגע להסכם זה, אלא בהסכמה מפורשת של המשרד בכתב ומראש.

דירה להשכיר -
 החברה הממשלתית לצורך ולתעבורה
 רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, מתח תקווה 95125

107

17.6. החברה לא תהיה במצב של ניגוד עניינים בפרויקטים שהיא מנהלת עבור המשרד. חובה על החברה לדווח למשרד על התקשרותה עם צדדים אחרים ובכל מקרה של ספק בשאלת קיומו של ניגוד עניינים, קביעת המשרד תחייב את החברה.

17.7. זכויות היוצרים בכל השירותים שיסופקו למשרד, לרבות תכניות, מסמכי תכנון, חוות דעת, דו"חות, מחקרים וכל היוצא באלה יהיו שייכות למדינת ישראל באופן בלעדי בכפוף להוראות כל דין בקשר עם זכויות צד ג' ככל שישן.

17.8. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי המשרד יהווה מוטב במסגרת כל ההסכמים בהם תתקשר החברה, לרבות כל הסכם פרטני, באופן שיעניק למשרד אפשרות להיכנס בנעלי החברה לכל דבר ועניין, לרבות כלל זכויותיה וחובותיה של החברה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה תגברנה על הוראות סעיף 15.1 לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר


דירה להשכיר –
 החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
 רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125


חשן אסמעיל, רו"ח
 חשב בכיר
 משרד האוצר
 ויקטור וייס
 סגן בכיר לחשב הכללי
 9/2/17

נספח א' – אופן חישוב הכנסות החברה מעמלות

נספח להסכם המסגרת - דוגמא לחישוב "הסכום לקיזוז" כאמור בסעיף 4.6 להסכם		
2019	2016	
30%	20%	שיעור מסך העמלה - לקיזוז (סעיפים 4.6.1-4.6.3)
250,000 ₪	400,000 ₪	הכנסות החברה מעמלות (דוגמא)
10,000,000 ₪	10,000,000 ₪	תקציב שנתי שיועמד לחברה על ידי המשרד (כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.3 בהסכם)
75,000 ₪	80,000 ₪	הסכום לקיזוז
9,925,000 ₪	9,920,000 ₪	תקציב שנתי שוטף שיועבר בפועל לחברה מהמדינה
הערות:		
<p>1. לאחר השנים 2015-2017 יסוכם בין הצדדים התקציב השוטף שיועמד לחברה מהמדינה, בשים לב להכנסות נוספות ולצרכי החברה. (כאמור בסעיף 4.3 בהסכם)</p> <p>2. הסכום לקיזוז לא יעלה על התקציב השנתי השוטף שיועמד לחברה על ידי המשרד. (כאמור בסעיף 4.6 בהסכם)</p>		

דירה להשכיר -
 החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ
 דת' אמתק 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 951125

10-5

נספח ב' – שיעורי עמלות

פעילות שוטפת:

הערות	החלק הנלקח לעניין חישוב הקיזוז	מבנה החזרי הוצאות (להלן: תקורה) ועמלות	פעילות
כולל כל פעולת תכנון שהתקבלה בגינה הרשאה לתכנון מוועדות ההרשאות, שאינה מוגדרת כתכנון בקרקע פרטית או ביישובי מיעוטים ובלבד שאין בגינה מסגרת תקציבית ייעודית כדוגמת "קול קורא". יובהר כי יועמד לחברה מלוא התקציב הנדרש לביצוע הליך התכנון, כפי שיאושר על ידי צוות ההיגוי.	לא רלוונטי	אין תקורה ואין עמלה	תכנון סטטוטורי
התקציב הייעודי לפרויקט ממנו תיגורנה העמלות, לא יכלול את ההוצאות הבאות: תכנון וביצוע של עבודות באמצעות רשויות וגופים מוסמכים שאינם החברה, לרבות: משרדי ממשלה, רשות מקומית, חברת החשמל, חברת בזק, חברת כבלים, חברת מקורות ותאגידי מים וביוב, רשות העתיקות, קק"ל, רשות הטבע והגנים, קצא"א, תשי"נ, נתיבי ישראל (מע"צ), רכבת ישראל, וכל עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות וגופים מוסמכים במסגרת הפרויקט (יקראו להלן: "עבודות צד ג'"), הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) ומע"מ. במקרה של עבודות צד ג' כאמור, העמלות תהיינה בסך של 0.5% מהיקף ביצוע אותן עבודות בפועל וזאת חלף העמלה בשיעור 4%.	נלקח במלואו בחשבון הקיזוז (100%)	בגין פעילות הפיתוח: 4% עמלה אין תקורה נוספת בגין פעילות פיתוח באמצעות צד ג': 0.5% עמלה אין תקורה נוספת	פיתוח
לעניין חישוב שטח הרצפה בעמלה בגין שטחי מסחר (סעיף 3): שטח הרצפה יחושב כשטח דירה ממוצעת בפרויקט המורכב משטח עיקרי + ממ"ד ("פלדלת").	סעיף 1: לא נלקח בחשבון הקיזוז סעיפים 2-3: נלקחים במלואם בחשבון הקיזוז (100%)	מבנה העמלות לעניין סעיף זה יחולק לשלושה: 1. תקורה – החזר הוצאות תפעול מכרז ופיקוח לתקופת ההפעלה – 1,300,000 ₪ לא כולל מע"מ. 2. עמלה ליח"ד – 3,000 ₪ כולל מע"מ. 3. העמלה שתושלם בגין שטחי מסחר תחושב כדלקמן: $\frac{TCA (m^2)}{AFA (m^2)} * 0.25 * 3000$ כאשר: • $TCA =$ סה"כ שטחי מסחר במ"ר. • $AFA =$ שטח דירה ממוצע במ"ר (ראו הערה).	שיווק ופיקוח

אבני הדרך לתשלום ייקבעו בהסכמים הפרטניים

התאחדות לשיכון בי"ב
לחוקת לזיוע
מחל תקווה 3208, מתח תקווה 1951125
ד.ד.

ל.ד.

פרויקטים מיוחדים:

הערות	החלק הנלקח לעניין חישוב הקיזוז	מבנה החזרי הוצאות (להלן: תקורה) ועמלות	פעילות
ככל שתוטל על החברה מטלה נוספת בנושא קידום הקמת מעונות סטודנטים, מבנה העמלות והתקורות יסוכמו בהסכם פרטני.	3/4 מסה"כ נלקח בחשבון הקיזוז (75%)	4% מתקציב הפרויקט, בגין תקורות ועמלות	קול קורא להגשת בקשות לקבלת סיוע להקמת מעונות סטודנטים
לפי עלויות בפועל בהתאם לאסמכתאות להוכחת ביצוע התשלום הרלוונטי. יובהר כי שיעור התקורה יחושב כאחוז מהיקף התקציב שבוצע בפועל ולא כאחוז מתוך מסגרת ההתקשרות.	לא נלקח בחשבון הקיזוז	תקורה בלבד- לפי עלויות בפועל ולא יותר מ-3%	קול קורא לתכנון בקרקע פרטית
לפי עלויות בפועל בהתאם לאסמכתאות להוכחת ביצוע התשלום הרלוונטי. יובהר כי שיעור התקורה יחושב כאחוז מהיקף התקציב שבוצע בפועל ולא כאחוז מתוך מסגרת ההתקשרות.	לא נלקח בחשבון הקיזוז	תקורה בלבד- לפי עלויות בפועל ולא יותר מ-3%	קול קורא לתכנון בקרקע פרטית ביישובי מיעוטים

אבני הדרך לתשלום ייקבעו בהסכמים הפרטניים

חתום להשקיע
 שותפות לדיור
 פתח תקווה 3208
 ת.ד. 3208
 052-425

10.5