

**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 עבור מתקנים שבבעלות/החזקת מדינת ישראל/ הדיור הממשלתי – נספח 1.  
ב. הסכם התקשרות גנרי עבור מתקנים אשר בבעלות נצב"א כדוגמא בלבד – נספח 2. הנוסח המחייב לפי העניין מופיע בכתובת:

[https://www.gov.il/he/departments/guides/tenders\\_and\\_agreements\\_in\\_the\\_field\\_of\\_public\\_transportation](https://www.gov.il/he/departments/guides/tenders_and_agreements_in_the_field_of_public_transportation)

ג. הסכם התקשרות גנרי עבור מתקנים אשר בניהול חברה ממשלתית – נספח 3. יודגש כי הסכם זה יהיה תקף לכלל המתקנים המנוהלים על ידי אותה חברת הניהול.  
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.  
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

2.1.1 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:

2.1.1.1 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. חלופה זו תהיה בתוקף בכפוף לכך שעד למועד הגשת ההצעות יציג המשרד למציעים את המקרקעין והתכנית להקמת החניון.

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 סטוטורית, 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 ל1 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 מטר) : 700 ₪ לחודש.

אוטובוס חשמלי : 1,400 ₪ לחודש.

אוטובוס מפרקי : 1,050 ₪ לחודש.

אוטובוס מפרקי חשמלי : 1,750 ₪ לחודש.

מובהר כי עלות מחירי החניה אלו אינם כוללים את עלויות הניהול ואינם כוללים את עלות הקרקע ככל שזו תתבקש. בחניונים המנוהלים על ידי המדינה יגבה סך של 700 ₪ לאוטובוס, ללא קשר לסוגו.

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

## 2.2 חניונים חשמליים –

במסגרת הליך זה יוקצה למפעיל שימוש בחניוני מדינה כמפורט להלן:

שם החניון	כמות עמדות לטעינה חשמלית	כמות עמדות לאוטובוס מפרקי (מתוך סך העמדות)	מועד מסירה חזוי
הלוחמים	60	15	רבעון 3 2025
משולש חקלאי שלב א	100	0	רבעון 3 2025
משולש חקלאי שלב ב	75	25	רבעון 4 2026
מחלף גנות	65	35	רבעון 1 2027
סה"כ	300	75	

**חניון הלוחמים** בגוש 6989 חלק מחלקות 13, 17, 20, 22, 27.

**חניון המשולש החקלאי** שימוקם באזור מחלף השבע בגושים 6083 ו 6090 בחלקות ספציפיות, ההקצאה תבוצע בשני שלבים כמפורט להלן.

100 חניות יוקצו ברבעון 3 2025, יודגש כי ההקצאה הינה ייעודית למכרז ובזמן שמסביב מבוצעות עבודות להמשך הרחבת החניון. בתקופה זו ועד לסיום העבודות לקראת סוף שנת 2026, לא ניתן יהיה למקם מבנה קבע לטובת מבנה נהגים ותפעול. יתכן ומבלי להתחייב לכך יתאפשר להציב מבנה יביל זמני לטובת מבני נהגים בלבד.

75 חניות נוספות ברבעון 4 2026.

**חניון מחלף גנות** הממוקם בגוש 6028 חלק מחלקה 73.

יודגש כי חניון הלוחמים ינוהל ע"י חברת דן, חניון המשולש החקלאי ינוהל ע"י נת"א, חניון מחלף גנות ע"י נת"י. ניהול המתקנים כולל גם את ניהול זמן הטעינה אשר יחולק בין שאר המפעילים הפועלים במתקן בהתאם למגבלת הספק החשמל בחניון. יובהר כי אין הכרח כי זמן הטעינה יספיק לטעינה מלאה ליציאה לשירות, עם זאת לא תפחת מ – 70% מהספק הסלולה, כך שצפוי שהמפעיל יידרש לזמן/ סבב טעינה במהלך כל שעות היום, לרבות בשעות תעריף תעו"ז גבוה.

בכל החניונים המפעיל נדרש להתחבר למערכת ניהול הטעינה הארצית ולספק נתונים לגבי סידורי התנועה, היקף הצריכה החזוי ומפרטים טכניים של האוטובוסים ובלבד שהם עומדים בהנחיות העדכניות המפורטות באתר המשרד

[https://www.gov.il/he/departments/general/syber\\_regulations\\_charging\\_stands](https://www.gov.il/he/departments/general/syber_regulations_charging_stands)

בחלק מהחניונים יתאפשר למפעיל להתקשר אל מול זכין מטעם חברת הניהול לטובת שטיפת אוטובוסים, על בסיס מסחרי בלבד ללא מעורבות המשרד או מחייבות לעניין זה.

על המפעיל לדאוג לחניונים נוספים בהתאם לכמות האוטובוסים שבהצעתו ויוכל להחליף בין הרכבים בחניונים לטובת הטעינה החשמלית.

עוד יודגש כי המשרד רשאי להקצות חניונים במיקומים אחרים חלף החניונים הנ"ל ולשנות תמהיל סוגי החניות (מספר המפרקיות בכל חניון), יחד עם זאת לא יתאפשר יישום ללא חניונים חשמליים.

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 ל2, 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 או ל 3, הסכם ניהול שיוכן ע"י המשרד בהתאם למפורט כאמור.

לחילופין המדינה תהיה רשאית למנות חברת ניהול מטעמה והמפעיל יישא בדמי הניהול שיקבעו לאותו מתקן. לצורך תמחור ההצעה על המפעיל להביא בחשבון דמי בסך שלא יפחת מסך של 700 ₪ לאוטובוס בחודש, ללא קשר לסוג האוטובוס וללא עלויות צריכה שוטפת של חשמל ומים שיחויבו לפי הצריכה בפועל. **עוד יודגש כי תשלומי החשמל בעבור טעינת האוטובוסים ישולמו לחברת הניהול רבעון מראש על בסיס תחזית הצריכה (התשלום הראשון יהיה על בסיס תחשיב נורמטיבי).**

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 (למען הסר ספק יבוצע קיזוז עלויות הניהול מעלות ההפעלה בניהול באמצעות המדינה).

# נספח ל 1 - הסכם שימוש למתקנים שבבעלות/החזקת מדינת ישראל

הסכם שימוש

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

בין: משרד התחבורה והבטיחות בדרכים  
מרח' בנק ישראל 5, ירושלים  
(להלן: "נותן הרשות")

מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_  
רח' \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_ פקס': \_\_\_\_\_  
(להלן: "בר הרשות")

מצד שני

והמדינה היא בעלת זכויות במקרקעין הידועים כ- \_\_\_\_\_ בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר כמתוחם בצבע אדום בתרשים שבנספח א' להסכם זה (להלן: "הנכס");

והואיל ובר הרשות, שהוא בעל רישיון להפעלת קווי שירות בתחבורה הציבורית שניתן לו על ידי המפקח על התעבורה בהתאם לתקנה 385 לתקנות התעבורה, התשכ"א-1961, זכה בהליך תחרותי מספר \_\_\_\_\_ (להלן: "ההליך התחרותי") של נותן הרשות לקבלת רישיונות להפעלת קווי שירות באשכול \_\_\_\_\_, שבמסגרתו נקבע כי יפעיל חניון שישמש את קווי התחבורה הציבוריים המופעלים על ידו בהתאם להתקשרותו עם נותן הרשות;

והואיל ומינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר אישר את ההתקשרות בהסכם זה כתוצר נלווה של הסכם ההפעלה שנחתם בין נותן הרשות לבין בר הרשות ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם ההפעלה") בהתאם להוראת תכ"ס 12.3.2 "הקצאות משנה על ידי משרדי ממשלה למשתמשים חיצוניים";

והואיל וברצון נותן הרשות לאפשר לבר הרשות להשתמש בנכס וברצון בר הרשות להשתמש בנכס לתקופה 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. להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן :

- נספח א' – תרשים הנכס.
- נספח ב' – הוראות הביטוח.
- נספח ג' – כתב ערבות.
- נספח ד' – טופס מע"מ 36.
- נספח ה' – חוות דעת מורשה מתו"ס לעניין נגישות נכסים בלבד.

1.3. למען הסר כל ספק, הסכם זה נחתם כחלק מהסכם ההפעלה ואין באמור בו כדי לגרוע מהתחייבויות נותן הרשות ובר הרשות האחד כלפי השני לפי הסכם ההפעלה.

## 2. הגדרות

2.1. "המדד" – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם על ידי 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.

2.2. "מדד הבסיס" – המדד שפורסם ביום \_\_\_\_\_ בגין חודש נובמבר \_\_\_\_\_.

2.3. "התאריך הקובע" – מועד לביצוע תשלום דמי השימוש בהתאם להסכם זה.

2.4. "המדד הידוע" – המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו חודש.

2.5. "המדד הקובע" – המדד הידוע בתאריך הקובע.

2.6. "ריבית בסיס" – ריבית ששיעורה 9% לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.

2.7. "ריבית פיגורים החשב הכללי" – שיעור ריבית פיגורים החשב הכללי שנקבע בהוראת תכ"ס מס' 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" או כל הוראת תכ"ס אחרת שתחליף אותה.

2.8. "חודש" – חודש על פי לוח השנה האזרחי (הלוח הגרגוריאני).

## 3. הצהרות בר הרשות

בר הרשות מצהיר כדלקמן :

3.1. כי ראה ובדק את הנכס, והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בו, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו להשתמש בנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מנותן הרשות, וכי הוא מבקש להשתמש בנכס במצבו כפי שהוא ("AS-IS") מבלי שמוטלת על נותן הרשות כל אחריות או חבות לגבי מצב הנכס.

3.2. כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס על מערכותיו והוא מוותר על כל טענה או דרישה מאת נותן הרשות בכל הנוגע למצבו הפיזי או התחזוקתי של הנכס או בנוגע להכשרתו למטרת השימוש כהגדרתה להלן.

3.3. כי לא יעשה בנכס כל שימוש השונה ממטרת השימוש כהגדרתה להלן. כל שימוש אחר יצריך מבר הרשות לפנות ולקבל מראש ובכתב את הסכמת נותן הרשות.

3.4. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס, והוא מוותר בזה על כל טענה או דרישה כלפי נותן הרשות בקשר לכך.

3.5. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, ככל שיהא בכך צורך. מובהר כי על נותן הרשות אין ולא תוטל כל אחריות או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לליעוד הנכס או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס.

3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים לנכס או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס לנכס, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

#### 4. השימוש

נותן הרשות מאפשר לבר הרשות לעשות שימוש בנכס כבר רשות למשך תקופת ההרשאה האמורה בסעיף 6 להלן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

#### 5. מטרת השימוש

5.1. בר הרשות ישתמש בנכס למטרת חניון לרכבי תחבורה ציבורית או למבני נהגים / מבנה לוגיסטי אשר ישמשו את רכבי התחבורה הציבורית בלבד, ובכפוף לקיום כלל הרישיונות וקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי כל דין (לעיל ולהלן: "מטרת השימוש") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש בנכס, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

5.2. מובהר כי נותן הרשות יוכל להתיר שימוש בנכס לבני רשות נוספים (להלן: "בני רשות נוספים"), ובר הרשות מתחייב לאפשר את השימוש בנכס כאמור לבני הרשות הנוספים. בר הרשות מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כנגד נותן הרשות בעניין זה.

5.3. התיר נותן הרשות שימוש בשטח על ידי בני רשות נוספים, ימשיך בר הרשות לשאת במלוא חיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי השימוש וענייני אחריות וביטוח, בכפוף להסדרת מתווה השימוש על ידי בני הרשות הנוספים בהתאם להנחיות נותן הרשות.

#### 6. תקופת ההרשאה

6.1. נותן הרשות יאפשר לבר הרשות להשתמש בנכס לתקופה שתחל ביום \_\_\_\_\_ ומסתיימת ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת ההרשאה") או עד לתום ההסכם ההפעלה מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם.

6.2. נותן הרשות יהיה רשאי לסיים את תקופת ההרשאה במהלכה, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה צריך לנמק את החלטתו, וזאת באמצעות מסירת הודעה לבר הרשות לפחות 180 יום מראש (להלן: "ההודעה").

6.3. בר הרשות מתחייב לפעול בהתאם להודעה ולפנות את הנכס ולהחזיר את החזקה בנכס לידי נותן הרשות עד למועד הנקוב בהודעה ובהתאם להוראות סעיף 18 להלן.

## 7. דמי השימוש

7.1. בר הרשות ישלם דמי שימוש חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), בצירוף מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה למדד (להלן: "דמי השימוש הבסיסיים"), אשר חושבו בהתאם ל"מחיר חניית אוטובוס בחניוני המדינה" שפורסם בנספח התשתיות של ההליך התחרותי.

7.2. דמי השימוש הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שדמי השימוש הבסיסיים יוכפלו ביחס שבין המדד הקובע למדד הבסיסי. על אף האמור ככל שהתשלום יבוצע במתכונת של יקו"ז מעלות ההפעלה, אזי לא יהיה צורך בהצמדה נוספת.

7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השימוש בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בס"ק 7.1.1 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך ועניין כדין דמי שימוש על פי הסכם זה.

7.4. על דמי השימוש יוסיף וישלם בר הרשות מע"מ כדין, אם חל חיוב בתשלום, באופן הבא:

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה יחתום בר הרשות על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מנותן הרשות לבר הרשות, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המצורף כנספח ד'.

7.4.2. במהלך כל תקופת ההרשאה, ישלם בר הרשות לידי נותן הרשות את דמי השימוש ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין השימוש (אם חל חיוב בתשלום), ישולמו על ידי בר הרשות ישירות לאגף מכס ומע"מ.

7.4.3. מובהר כי אי תשלום המע"מ על ידי בר הרשות, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.4.4. בר הרשות יעביר לידי נותן הרשות, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.5. דמי השימוש יקו"זו מעלות ההפעלה המשולמת למפעיל במסגרת הסכם ההפעלה.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו דלעיל במלואן ובמועדיהן, יעמדו לנותן הרשות כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי אף לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

הפרת סעיף 7 זה על תניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

8.1 בר הרשות ישלם, במשך כל תקופת ההרשאה או עד מועד השבת החזקה בפועל לידי נותן הרשות, לפי המאוחר, את התשלומים כדלקמן:

8.1.1 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 השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות בנכס, במישרין או בעקיפין, לרבות אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו בשל השימוש שנעשה על ידי בר הרשות בנכס, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי נותן הרשות, וזאת עבור כל תקופת ההרשאה.

8.1.2 כל האגרות והתשלומים בגין אחזקתו השוטפת של הנכס והשימוש בו.

8.1.3 בר הרשות יהיה רשאי לפנות לרשות המקומית ולבדוק את האפשרות לקבל פיטורין בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938.

8.2 מס רכוש, ככל שיחול, יחול על נותן הרשות.

8.3 בר הרשות יודיע לרשות המקומית, לחברת החשמל, לתאגיד המים והביוב ולכל גוף אחר המספק שירותים לנכס כי הוא משתמש בנכס, ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות או לגופים כאמור עבור מיסים או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות או לגופים כאמור ובמועד. בר הרשות ימציא לנותן הרשות אישורים מהעירייה, מחברת החשמל, מתאגיד המים והביוב ומכל גוף אחר המספק שירותים לנכס המעידים כי קיבלו את הודעותיו בתוך 7 ימים ממועד מתן ההודעה.

8.4 לא מותקן מונה נפרד בנכס, בר הרשות מתחייב להתקין בנכס מונה חשמל, מד מים וקו טלפון נפרדים, ולשלם את כל החשבונות אשר יונפקו לו מעת לעת מאת הרשויות המוסמכות בגין השימוש בהם. התקנת המונים תיעשה בתוך 30 ימים לכל היותר ממועד חתימת בר הרשות על הסכם זה, ועל חשבונו.

8.5 בר הרשות מתחייב להציג בפני נותן הרשות מפעם לפעם, על פי דרישתו, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

8.6 בתום תקופת ההרשאה יודיע בר הרשות לרשויות או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השימוש. בר הרשות ימציא לנותן הרשות אישורים מהרשויות או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו ומאשרים כי סילק את כל התשלומים או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות או גופים בגין הנכס.

8.7 במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם נותן הרשות תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על בר הרשות – יהיה על בר הרשות להחזיר לנותן הרשות כל סכום שישולם על ידו כאמור בתוך 14 ימים ממועד דרישתו הראשונה בכתב, בצירוף ריבית בסיס ממועד ביצוע התשלום על ידי נותן הרשות ועד למועד אשר בו שילם בר הרשות את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על בר הרשות להחזיר לנותן הרשות את הסכום האמור, יחויב בר הרשות בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

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

9. חיובי בר הרשות

9.1. בר הרשות ישתמש בנכס באופן זהיר וסביר, יתחזק את הנכס, הציוד והמתקנים שבנכס, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המכס והנמצאים מחוץ לו, במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון הנכס וימנע כל נזק ו/או קלקול לנכס ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את הנכס, למעט בלאי סביר.

9.2. בר הרשות יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו לנכס ו/או למערכות המשרתות את הנכס, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי לנותן הרשות אין כל אחריות לתקינות ו/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות בנכס ו/או התכולה שבנכס.

9.3. לא החזיק בר הרשות את הנכס, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את הנכס במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון בנכס ו/או החזיר בתום תקופת ההרשאה את הנכס במצב שאינו תקין, רשאי נותן הרשות, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון בר הרשות. תיקן נותן הרשות קלקול ו/או פגם כאמור, יישא בר הרשות בכל ההוצאות בהם עמד נותן הרשות לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של נותן הרשות). אישור בכתב של נותן הרשות בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.

בר הרשות ישלם לנותן הרשות את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של נותן הרשות בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים על ידי נותן הרשות, לפי העניין, ועד להחזרתם לנותן הרשות בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על בר הרשות להחזיר לנותן הרשות את הסכום האמור, יחויב בר הרשות בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו לנותן הרשות כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. בר הרשות יאפשר לנותן הרשות ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס לנכס לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לברי רשות פוטנציאליים, והכל בלבד שניתנה על כך התראה מצד נותן הרשות זמן סביר מראש.

9.5. בר הרשות מתחייב להתקין ולבצע, בהתאם לדרישת הדין את כל התאמות הנגישות הנדרשות לשימושים בנכס עבור אנשים עם מוגבלויות, על חשבוננו, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס מורשה זרוע העבודה שלפיו הנכס מונגש כדין. בר הרשות מתחייב להציג אישור מקורי זה לנותן הרשות ולהמציא לידי נותן הרשות עותק ממנו, בנוסח המצורף בנספח ה', כתנאי לתחילת פעילות בנכס.

## 10. שינויים בנכס

10.1. בר הרשות לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בנכס או במערכותיו של הנכס, לא יוסיף עליו כל תוספת לרבות אנטנה מכל סוג, למעט אנטנות לשימוש עבור אינטרנט ושירותי לוויין, לא יהרוס כל חלק בנכס 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 נותן הרשות, שתינתן מראש ובכתב. נותן הרשות רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. נותן הרשות זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבוננו של בר הרשות.

היה וניתנה הסכמת נותן הרשות בכתב, לביצוע שינויים כאמור בנכס, 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 נותן הרשות. הוצאת ההיתרים כאמור וכן ביצוע השיפוץ ו/או השינוי תהיה באחריות בר הרשות וכל תשלום הנובע מכך יחול על בר הרשות ועליו בלבד, זולת אם נקבע בין הצדדים אחרת ובכתב.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל הוספה או שינוי בנכס יחשבו לרכושו של נותן הרשות, אלא אם ידרוש נותן הרשות מאת בר הרשות לסלקם ובמקרה כזה על בר הרשות לעשות זאת על חשבונו ולהחזיר הנכס למצבו כפי שהיה בטרם השלמת העבודות.

אם בר הרשות לא יעשה כן, לפי דרישת נותן הרשות, יהיה נותן הרשות רשאי לעשות כאמור על חשבון בר הרשות.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. בר הרשות מוותר על זכות, אם תהיה לו, לדרוש מנותן הרשות תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה בנכס, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, על פי הסכם זה.

10.4. מובהר בזה, כי לנותן הרשות תהיה הזכות להתקין בנכס כל מכשיר ו/או מתקן בהתאם לצרכיו וללא קבלת הסכמת בר הרשות ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש בר הרשות בנכס.

## 11. שלטים

בר הרשות לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הנכס, אלא אם כן ניתנה הסכמת נותן הרשות מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

בר הרשות יסיר כל שילוט מהנכס עם תום תקופת ההרשאה.

## 12. אחריות הצדדים לנזקים

12.1. בר הרשות והוא בלבד, הינו ויהא אחראי על פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו לנכס ו/או לרכושו של בר הרשות ו/או לתכולת הנכס ו/או לנותן הרשות ו/או לכל צד שלישי שיימצא בנכס ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי בר הרשות ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו בנכס ו/או עקב השימוש ו/או פעילותו לרבות בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו.

12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת ההרשאה ו/או ההחזקה של הנכס על ידי בר הרשות, בפועל, יהא בר הרשות והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק דין חלוט, עקב ו/או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים בנכס ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש בנכס, ועל נותן הרשות לא תחול כל אחריות בקשר לכך, ובלבד שהודיע לבר הרשות, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול בר הרשות לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.3. נותן הרשות לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לבר הרשות ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא בנכס או בכניסה לנכס או ביציאה ממנו; ובר הרשות נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את נותן הרשות כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שנותן הרשות יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לבר הרשות, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול בר הרשות לחוב, ואפשר לו להתגונן מפניה.

12.4. חשבונות נותן הרשות יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי נותן הרשות.

12.5. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים לו כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של נותן רשות ובר רשות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי בר הרשות ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי בר הרשות בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

12.6. הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של בר הרשות על פי הסכם זה, או מהפרת התחייבות של בר הרשות על פי הסכם זה. פיגור של למעלה מ-30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

12.7. בר הרשות לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם לנכס כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של בר הרשות, למעט נזק הנובע מפעולות ו/או רשלנות של בר הרשות ו/או מי מטעמו ו/או של צד שלישי הנמצא בנכס ברשות בר הרשות.

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

12.9. בכל מקרה, בין אם יערוך בר הרשות ביטוח תכולה ורכוש, צעד המסור לשיקול דעתו, ובין אם לאו, מסיר בר הרשות מנותן הרשות כל אחריות לכל נזק ו/או אובדן מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרם לתכולה ו/או לרכושו של בר הרשות ו/או של מי מטעמו, ובר הרשות פוטר את נותן הרשות מכל אחריות כאמור. הפטור מאחריות כאמור, הינו אף לטובת כל מי מטעם נותן הרשות, לרבות מנהלים, עובדים, קבלני משנה ו/או כל אדם אחר שבשרות נותן הרשות.

12.10. 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/מומחים והוצאות משפט, והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 12 זה שבו מופיעים הביטויים "בר הרשות" ו"נותן הרשות" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

בר הרשות לא יעשה ולא ירשה שיעשו בנכס או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לנותן הרשות או למחזיקים אחרים במקרקעין הסמוכים לנכס ובסביבתם או לבני רשות אחרים או למבקרים בנכס ו/או לצד ג' כלשהו, וכן יימנע מביצעו כל פעילות בלתי חוקית בנכס.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור בר הרשות על ניקיון הנכס וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ לנכס 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 בר הרשות הוראה זו, יהיה נותן הרשות רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון בר הרשות.

#### 14. רישוי ורישיונות

14.1. בר הרשות ישיג באחריותו הבלעדית את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם שימוש בנכס והפעלתו בהתאם למטרת השימוש, לרבות היתר לשימוש חורג אם נדרש, והוא יישא לבדו בכל תשלום הכרוך בכך.

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

14.3. בר הרשות ידאג, במשך כל תקופת ההרשאה, לחידוש הרישיונות וההיתרים כנדרש.

14.4. אין באי קבלת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את בר הרשות מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.5. בר הרשות ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת ההרשאה על הנכס, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל בנכס, ועל הפעולות שתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברישיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

#### 15. העברת זכויות

15.1. נותן הרשות רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות לנכס לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת בר הרשות לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות בר הרשות על פי הסכם זה. למען הסר ספק יצוין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות בר הרשות על פי הסכם זה.

15.2. בר הרשות לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות הרשאת משנה) או יחכיר את הנכס 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 בנכס או בכל חלק ממנו, וכן בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל, לא ישתף מישהו בהחזקת הנכס או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

15.3. זכויות בר הרשות 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.

15.4. היה בר הרשות חברה/שותפות (רשומה או שאינה רשומה), תיחשב כהפרת ס"ק 15.1 לעיל, כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים או, בהתאמה, כל החלפה/הוספה של שותף/פרישה של שותף העומדת בסתירה להוראות שבהתקשרויות האחרות שבין בר הרשות לנותן הרשות, אם נעשתה ללא הסכמת נותן הרשות מראש ובכתב.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 16. ביטוח

הוראות הביטוח אשר יחולו על בר הרשות יהיו כמפורט בנספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

## 17. בטחונות

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה, פיצוי נותן הרשות על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא בר הרשות לנותן הרשות במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה בנכס), ערבות בנקאית בלתי מותנית או ערבות של חברת ביטוח ישראלית בנוסח הערבות נספח ג' להסכם או המחאה בנקאית משוכה לפקודת נותן הרשות בסכום דמי השימוש המשתלמים עבור שישה (6) חודשי הרשאה בצירוף מע"מ, כערכס ביום מתן הערבות (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד כהגדרתו בהסכם זה ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת ההרשאה.

17.2. נותן הרשות יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר בר הרשות אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או במקרה שבר הרשות לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש על ידי נותן הרשות לעשות כן, ובלבד שנותן הרשות נתן לבר הרשות התראה בכתב של 14 יום מראש לתיקון ההפרה בטרם חילוט הערבות.

17.3. מימוש הערבות על ידי נותן הרשות לא יעניק לבר הרשות כל זכות בנכס ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות נותן הרשות ו/או מהתחייבויות בר הרשות על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של בר הרשות על פי דין ולפי הסכם זה.

17.4. בתוך 90 יום מתום תקופת ההרשאה, ולאחר שבר הרשות הוכיח לנותן הרשות כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השימוש, ההוצאות והתשלומים החלים על בר הרשות וכן פינה את הנכס והחזירו לחזקת נותן הרשות בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר נותן הרשות לבר הרשות את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפירעון. אחרת, נותן הרשות לא יחזיר לבר הרשות את הערבות הבנקאית ויוכל לחלטה בכל מועד שיימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, עד לתום תוקפה של הערבות.

17.5. להבטחת ביצוע כל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה, פיצוי נותן הרשות על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ועל אף

האמור בכל דין, תעמוד לנותן הרשות החל מיום חתימת הסכם זה, זכות לקיזוז כל חוב מחיוביו כלפי בר הרשות, מכל מין וסוג שהוא, קיים ו/או עתידי, לרבות חיוב כאמור שאין מקורו בעסקה נשוא הסכם זה, לרבות לקיזוז כל סכום שחייב לו בר הרשות מהסכומים להם בר הרשות זכאי לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של נותן הרשות.

ביצוע קיזוז כמפורט לעיל על ידי נותן הרשות לא יעניק לבר הרשות כל זכות בנכס ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות נותן הרשות ו/או מהתחייבויותיו של בר הרשות על פי הוראות הסכם זה ולא יבוא במקום איזה מהן.

בתום 90 יום מתום תקופת ההרשאה, ולאחר שבר הרשות הוכיח לנותן הרשות כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השימוש, ההוצאות והתשלומים החלים על בר הרשות וכן פינה את הנכס והחזירו לחזקת נותן הרשות בהתאם להוראות הסכם זה, תפקע זכות הקיזוז כמפורט לעיל.

17.6. כל אחת מהוראות סעיף 17 בהסכם זה הינה תנאי עיקרי להסכם שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם ושיחולו לגביה גם הוראות סעיף 19 להלן.

## 18. פינוי הנכס

18.1. עם תום תקופת ההרשאה, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה בר הרשות את הנכס מכל אדם וחפץ, ובכלל זה כל מבנה/מתקן שהציב ו/או יציב בנכס וימסרו לידי נותן הרשות כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל בר הרשות את החזקה בנכס, ולמעט בלאי סביר (להלן: "מועד פינוי הנכס"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

על אף האמור לעיל, נותן הרשות רשאי לפי בחירתו ושיקול דעתו, לדרוש מבר הרשות להותיר בנכס כל מתקן שהוסף לנכס במהלך תקופת ההרשאה ו/או להשאיר בעינו כל שינוי ותוספת שהוחלו בנכס במהלך התקופה האמורה, ובמקרה כזה יהפכו השינוי או התוספת לרכושו של נותן הרשות. בר הרשות יהא מחויב לפעול בהתאם לדרישות נותן הרשות ולהנחיותיו. בר הרשות לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו בעבור השקעותיו במקום, אם השקיע ו/או למוניטין שצבר ו/או מכל עילה אחרת.

עוד יובהר, כי ככל שהוצב בנכס מבנה יביל, המבנה הינו בבעלות נותן הרשות ואין ולא תהיינה לבר הרשות זכויות בו. באחריות בר הרשות להשיבו לידי נותן הרשות את המבנה היביל כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל בר הרשות את החזקה בו, ולמעט בלאי סביר.

18.2. אם בעת פינוי הנכס והחזרתו לידי נותן הרשות, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא נותן הרשות רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את הנכס למצב בו היה על בר הרשות להחזירו לידי, ובר הרשות יחזיר לנותן הרשות מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף הצמדה וריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את נותן הרשות על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב הנכס 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 נותן הרשות.

18.3. לא פינה בר הרשות את הנכס במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות נותן הרשות לממש את זכותו לקבלת הנכס בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא בר הרשות חייב לשלם לנותן הרשות כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת הנכס, סכום של עשירית מדמי ההרשאה.

18.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לנותן הרשות עקב אי פינוי הנכס על ידי בר הרשות וכתוצאה מסתברת מאי פינוי הנכס במועד.

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את בר הרשות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לבר הרשות זכות להוסיף ולהחזיק בנכס ו/או כדי להוות הסכמה מצד נותן הרשות להארכת תקופת ההרשאה ו/או כדי לפגוע בזכות נותן הרשות לקבל כל תרופה וסעד אחרים; נותן הרשות רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת בר הרשות את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי הנכס לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת ההרשאה, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת בר הרשות לפנות את הנכס.

## 19. הפרות

19.1. הפר בר הרשות הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת נותן הרשות ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי נותן הרשות לבטל את ההסכם ובר הרשות יהא חייב לפנות לאלתר את הנכס, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים לנותן הרשות על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9.5, 10, 12, 15, 16 ו-17 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. נותן הרשות רשאי לבטל הסכם זה במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק בר הרשות או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לבר הרשות, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד בר הרשות או אם ניתן צו עיקול על נכסי בר הרשות, כולם או מקצתם, לרבות זכויות בר הרשות על פי הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי בר הרשות מן הנכס עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את בר הרשות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, ובר הרשות יישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי ההרשאה לנותן הרשות, עד למועד בו ייחתם הסכם עם בר הרשות חלופי לנכס ו/או למועד תום תקופת ההרשאה, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר בר הרשות בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם בר הרשות לנותן רשות את התשלום האמור מיד עם דרישתו הראשונה של נותן הרשות בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על בר הרשות לשלמו לנותן הרשות ו/או

לכל גוף אחר, ועד למועד אשר בו שילם בר הרשות את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על בר הרשות לשלם לנותן הרשות ו/או לכל גוף אחר את הסכום האמור, יחויב בר הרשות בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותורפות נותן הרשות בגין הפרת ההסכם על ידי בר הרשות, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותורפה המוקנית לנותן הרשות על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

20.1. השימוש, בר הרשות והנכס אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על בר הרשות 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, בר הרשות, הנכס וההסכם.

20.2. בר הרשות מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם לנותן הרשות כל סכום שהוא עבור הסכמתו לאפשר לו שימוש בנכס בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השימוש הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שייעשו בנכס, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

בר הרשות יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן בנכס; כן יהא בר הרשות מנוע מלדרוש מנותן הרשות השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני מתן זכות השימוש כמפורט בהסכם זה לא היה בנכס דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. בר הרשות מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן בנכס, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

21. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

22. כללי

22.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לבר הרשות זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי נותן הרשות כאמור בהסכם זה לעיל ובר הרשות לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי נותן הרשות כאמור בהסכם זה.

22.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים ובר הרשות מצהיר כי נותן הרשות לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון להסכם זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם כדין על ידי שני הצדדים.

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

כל הודעה אשר תישלח על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, אם נמסרה ביד – מיד עם הימסרה, ואם נשלחה בדוא"ל – עם קבלת אישור מסירה.

22.4. 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.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

נותן הרשות : \_\_\_\_\_  
משרד התחבורה  
חשב משרד התחבורה

בר הרשות : \_\_\_\_\_

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר את חתימת \_\_\_\_\_, ח.פ.  
\_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
ומאשר שחתימה זו לעיל מחייבת את בר הרשות ובהתאם לתקנונו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## הוראות הביטוח

בר הרשות מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים, ולהציג למשרד התחבורה והבטיחות בדרכים את הביטוחים בהתאם למפורט להלן כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

### א. ביטוח על ידי בר הרשות בעת ביצוע עבודות בנכס (ככל שתבוצענה)

לפני מועד קבלת החזקה בנכס ו/או לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס על ידי בר הרשות ו/או מטעמו ו/או עבורו (לפי המוקדם מבין המועדים), מתחייב בר הרשות לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות / הקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, על חשבונו, בקשר לכל עבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא לנכס ואשר ישמש את עסקו של בר הרשות 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 בר הרשות מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

### 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.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו למדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי בלבד, אלא אם מנהל מינהל הדיור הממשלתי יורה למבטח בכתב אחרת.

#### 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.

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

### 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, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
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 על ידי 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, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ועובדיהם של הנ"ל בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
6. בר הרשות 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 בר הרשות.
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.

## **ב. ביטוחים על ידי בר הרשות בתקופת ההרשאה**

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

### **1. ביטוח חבות מעבידים**

א. בר הרשות יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

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

ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם אם יחשב כמעבידים.

ד. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים אם נטען לעניין קרות תאונת עבודה / מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי בר הרשות, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

### **2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

א. בר הרשות 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, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים כבעלים / מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי בר הרשות והפועלים מטעמו.

### **3. ביטוח רכוש**

בר הרשות יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל המבנה/ים שיוצבו/ במקרקעין (אם יוצבו) תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות בר הרשות בנכס 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 בר הרשות יהא רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם בר הרשות פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת

ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ועובדיהם של הנ"ל, כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

#### 4. ביטוח אובדן רווחים/תוצאתי

ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי לבר הרשות 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 בר הרשות יהא רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם בר הרשות פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ועובדיהם של הנ"ל, כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

#### 5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:

- א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.
- ב. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח על ידי אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר.
- ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ועובדיהם של הנ"ל, בלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- ד. בר הרשות אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
- ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על בר הרשות.
- ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי פוליסות נוסח "ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.
- ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

בר הרשות מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. בר הרשות

מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד ההסכם עם מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים בתוקף.

אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי בר הרשות לנותן הרשות עד למועד חתימת ההסכם. בר הרשות מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות לנותן הרשות לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

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

מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים שומרים לעצמם את הזכות לקבל מבר הרשות בכל עת את העתקי הפוליסות במלואם או בחלקם, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת בר הרשות בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, ובר הרשות יעביר את העתקי הפוליסות במלואם או בחלקם כאמור מיד עם קבלת הדרישה. בר הרשות מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף 1 לעיל.

בר הרשות מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל, האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים 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 בר הרשות לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על בר הרשות, 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.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את בר הרשות מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי ההסכם ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל, משרד האוצר - מינהל הדיור הממשלתי ומשרד התחבורה והבטיחות בדרכים על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

אי עמידת בר הרשות בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של ההסכם זה.

**כתב ערבות**

שם הבנק/חברת הביטוח: \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון: \_\_\_\_\_  
מס' הפקס: \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים  
הנדון: **ערבות מס'** \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), שיוצמד למדד \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_, אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה \_\_\_\_\_.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חב' הביטוח

\_\_\_\_\_ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

\_\_\_\_\_ מס' הבנק ומס' הסניף

הערבות אינה ניתנת להעברה או להסבה.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם מלא

\_\_\_\_\_ תאריך

**טופס מע"מ 36**

משרד אזורי מע"מ	מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ <b>בקשה להעברת מס</b> <b>ממשכיר הנכס לשוכר הנכס</b> (לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975) טופס מע"מ 36
הטופס ימולא במקור + 2 העתקים	

**א. הצהרת משכיר הנכס.**

שם משכיר הנכס	מס' העוסק
המנען	
מקום העבודה והמנען	
<input type="checkbox"/> הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים.	
<input type="checkbox"/> הנני בעל נכסים כלהלן: _____	
<input type="checkbox"/> ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו _____	
מוענו	מס' העוסק שלו
ההכנסה מהשכרת הנכס הנ"ל היא _____ ש"ח לשנה / לחדש.	
פירוט הנכס (מהות, כתובת)	

אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנ"ל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה. ידוע לי כי אם אמכור את הנכס לאדם אחר, יחול עלי תשלום המס על מכירה, והריני מתחייב להודיע לכם על המכירה ולשלם המס החל עליה תוך 15 יום מיום המכירה.

תאריך	חתימת העוסק / המשכיר
-------	----------------------

**ב. הצהרת שוכר הנכס.**

אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף - 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.

תאריך	שם העוסק השוכר	חתימת העוסק / השוכר
-------	----------------	---------------------

**ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.**

אני מאשר הבקשה.  
הערות

תאריך	שם הממונה / הגובה	חתימה
-------	-------------------	-------

**חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות נכסים בלבד**

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ההנגשה המצורפת בזאת, ככל שמצורפת

לכבוד  
משרד התחבורה והבטיחות בדרכים  
ירושלים

אני \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס), בעל רישיון שמספרו \_\_\_\_\_

ט"ל: \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

**אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:**

חלקה	גוש	כתובת הנכס

גורם מאכלס: \_\_\_\_\_

מספר ישות עסקית במרכב"ה: \_\_\_\_\_

חברה מנהלת: \_\_\_\_\_

מאשר בחתימתי זו, כי הנכס שפרטיו מצוינים לעיל, הונגש בהתאם לעקרונות הנגישות לאנשים עם מוגבלות, לפי תקנות התכנון והבניה לעניין סידורים לנכים / נגישות לאנשים עם מוגבלות, ובהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהקשר למבנה, תשתיות וסביבה.

חתימה וחותמת מורשה מתו"ס: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**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 תחבורתית 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 חשבוננו 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 החשכ"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 לשלמם, 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 כנ"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 המחוברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, 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 נזקה.

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 יקבל 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 הוצהר, 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 החזקה 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 שישוכם 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 תשלומו 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 תשלומו 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 ישאו 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 מוותר 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 עבורה, 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 לנזקי 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 לכלל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970, זאת מבלי לגרוע מכלל 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 ואו 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 תוספות 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 היגיינים, 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 ומתמים.
- ✓ ניקוי עלים של צמחיה פנימית ובדיקת מצב המים באדניות.
- ✓ ניקוי יסודי של מסגרות וריהוט שטחים ציבוריים לרבות במטלית לחה.
- ✓ 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	כנ"ל
1 אחראי	א' – ה'	22:45 – 07:00	כנ"ל
	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'	22:45 – 07:00	מסי עובדים ע"פ תקן
	ו'	15:00 – 07:00	שיסוך עם המנהלת בכל
	ש'	צאת ש' – 22:45	תחנה כנ"ל כנ"ל
	א' – ה'	22:45 – 07:00	1 אחראי
	ו', ערבי חג	15:00 – 07:00	

### **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
מס' עובדים ע"פ תקן שיסוכם עם המנהלת בכל תחנה	19:00 – 08:00	א' – ה'	כל תקופת החוזה
כנ"ל כנ"ל	15:00 – 07:00	ו'	
עובד תחזוקה/מנהל	זוהר 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 תיקונים, 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 והתרים

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 וואו למבקרים וואו לרכושם, עקב שימוש בחומרים וואו כלי עבודה בלתי מתאימים ליעודם, וואו שימוש בהם שלא על פי הוראות היצרנים וואו הוראות הבטיחות וואו חוסר אזורר 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 וואו מחדליו וואו של מי מטעמה.
- 7.1.6** חברת הניהול תהיה אחראית לאזורר מקומות העבודה לאחר שימוש בחומרים חריפים וואו 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 וואו בקשר לכמויות הנצרכות וואו 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 ופיצו 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 וגינן

אי הענות, במועד, של עובדי החברה הקבועים ו/או עובדי העזר לגבוי לתיקון תקלות או מפגעי ניקיון או מפגעי הדברה או מפגעי גינן 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 גינן 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 שנתית או ניקיון או הדברה או גינן 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 ו/או מידע שוטף לציבור כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל, 250 ₪ למקרה.

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

שימוש בחומרי אחזקה, ניקיון, הדברה וגינן 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 מיידי 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 בציד מיוחד או לצורך ביצוע פעולות שאין לו התמחות מספקת בהן. פעולת קבלני המשנה תהיה מטעם החברה, על חשבונה ובאחריותה המלאה.

**9.4 מדדים אחידים**

החברה תספק לפחות שני סטים של מדדים אחידים משני סוגים, לקיץ ולחורף, לכל עובד. המדדים, כולל נעליים, ישמשו את העובד בכל עת הימצאותו באתר. המדדים יותאמו לכל תחום מקצועי בנפרד. המדדים 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 ממשרדיה 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 3 - הסכם ניהול מתקן תחבורתי באמצעות נתיבי איילון

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

### **ב י ן**

חברת נתיבי איילון בע"מ  
משד' נים 2 ראשון לציון (להלן: "חברת הניהול")

### מצד אחד;

### **ל ב י ן**

\_\_\_\_\_ מ  
\_\_\_\_\_ (להלן: "המפעילה")

### מצד שני;

**הואיל** והמפעילה מפעילה קווי שירות בתחבורה הציבורית באוטובוסים באשכול \_\_\_\_\_

**והואיל:** ובהתאם להנחיות משרד התחבורה, המפעילה עושה שימוש בשטח הממוקם במתקן התחבורתי ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם" או "המתקן התחבורתי"), או חלק ממנו, והכל כמפורט בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה.

**והואיל:** וחברת הניהול הינה המחזיקה מטעם המשרד במתחם והאחראית לניהולו, תפעולו ואחזקתו השוטפים של המתחם או החלק הרלוונטי במתחם בו פועלת המפעילה;

**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 הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
3. כותרות הסעיפים בחוזה זה הינן לנוחיות ההתמצאות בלבד והן לא תשמשנה לצורך פירושו.
4. נספחי חוזה זה הם כדלקמן :

נספח א' - תשריט המתקן התחבורתי ;

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 המתקן התחבורתי, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליתן שירותי ניקיון, תחזוקה, אחזקה, תאורה, שמירה, אבטחה, חשמל ומים, וכל שירות אחר הכרוך בכך, כמפורט במפרט ניהול ורמת השירות של המתקנים התחבורתיים נספח "ב" להסכם עם הממשלה (להלן: "השירותים").
- 5.2. חברת הניהול מתחייבת לשלם את כל התשלומים בגין חיובי צריכה שוטפת בעבור המתקן התחבורתי כגון תשלומי חשמל, מים, אבטחה וזאת בכל דרך שתמצא לנכון חברת הניהול.
- 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 כל שטח המתקן התחבורתי. 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 תהיה רשאית להכנס לכל מקום במתקן התחבורתי, לרבות אך לא רק, משרדים, חדר מנוחת נהגים, קופות וחדר אוכל, ככל והדבר דרוש לה לצורך הפיקוח על המפעילה. חברת הניהול מתחייבת למנות נציג מוסמך מטעמה, אליו יהיה ניתן לפנות בקשר עם תקלות הקשורות במתן השירותים.

## 6. הצהרות והתחייבויות המפעילה

- נוכח היות המתקן התחבורתי, אשר בו מתבצעת פעילות של חברת הניהול עצמה 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:
  - 6.2. לעשות במתקן התחבורתי שימוש אך ורק לצורך הורדת ואיסוף נוסעים בקווי שרות ו/או כל שימוש אחר לצרכי תחבורה ציבורית והצורך התפעולי הנלווה לו ולא לעשות במתקן התחבורתי כל שימוש שעניינו איסוף ופריקת מטענים וסחורות מכל סוג ומין שהוא, למעט מטען הנוסעים.
  - 6.3. לא לעשות במתקן התחבורתי 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.
- בנוסף לאמור, המפעילה תעביר למשרד ולחברת הניהול שילוט סטטי ביחס לכל הקווים המופעלים על ידי המפעילה באותו מתקן תחבורתי אשר הועבר לניהול חברת הניהול. נוסף לאמור תעביר המפעילה למשרד ולחברה עדכון של השילוט הסטטי כל אימת שחל שינוי במסלול קווי הנסיעה כאמור.

- 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 תורה חברת הניהול.
- 6.6. לא להתיר כניסת רכב פרטי של עובדי ו/או כל מי מטעם המפעילה לשטח המתקן התחבורתי, למעט שטחים שיועדו לכך, אם יועדו, על ידי חברת הניהול.
- 6.7. לשמור על הוראות כל דין, להישמע 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. חברת הניהול תסדיר את תשלומי הצריכה בגין טלפון ותקשורת וכן בתשלומי המים הארנונה והחשמל של המתחם. לשם כך חברת הניהול רשאית להציב מוני מים וחשמל ולחייב את המפעילה בגין מתקן בו נעשה על ידה שימוש, או לחייב את המפעילה, לפי חלקה היחסי בהתאם להערכת חברת הניהול, ללא התקנת מונה.
- 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 אלא אם המתקן התחבורתי משמש, בין השאר, לצורך תפעולי של מפעילי תחבורה ציבורית.
- 6.11. כי היא מודעת ומסכימה לכך שחברת ניהול תציב מצלמות ואמצעי ניטור במתקנים התחבורתיים לצורך איסוף מידע בנושא רמת שירות התח"צ לרבות זמני הגעה, קיבולת, בקרה על כניסה ויציאה מהמסוף, צרכי אבטחה וכן צרכי תיעוד לביצוע עבירות, הפרה של נהלי חברת הניהול ו/או הפרה של הוראות הדין לרבות הפרת החוק למניעת העישון והתקנות שהותקנו מכוחו וכדומה.
- 6.12. כי בהמשך לאמור בסעיף 6.11 לעיל, חברת הניהול תעביר דיווחים שוטפים למשרד התחבורה וכן תערוך בקרות על מנת לוודא כי המפעילה עומדת בחיוביה בכל הקשור לשימוש במתקן התחבורתי. המפעילה מחוייבת לשתף פעולה עם חברת הניהול בכל הקשור להעברת מידע לצורך העברת הדוחות התקופתיים למשרד התחבורה.

## **7. התמורה ותנאי תשלום**

- 7.1. תמורת שירותי הניהול על פי הסכם זה ישלם משרד התחבורה לחברת הניהול סכום שיסוכם בין משרד התחבורה לבין חברת הניהול בגין כל שנה של תקופת ההסכם, כפי שיקבע בהתאם לאומדן שיסוכם מראש.
- 7.2. הסכומים אשר נקבעו בס"ק 7.1 דלעיל כוללים חיובי צריכה שוטפת כגון חשמל ומים. כמו כן, מודגש כי התשלומים בגין הרישיונות הנדרשים להפעלת עסקה של המפעילה, ישולמו על ידי המפעילה.
- 7.2.1. 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, תוספת זו תידון בין חברת הניהול למשרד התחבורה.

7.2.2. היה וחברת הניהול תידרש על ידי הרשויות המוסמכות, לבצע שינויים ו/או שיפורים במתקן התחבורתי לרבות אך לא רק עבודות גידור, הקמת מחסומים, שערים, תוספות תאורה וכו', היא תבצע אותם ותגיע להסכמות עם משרד התחבורה בנושא.

7.2.3. המפעילה לא תבצע שינוי כלשהו במתקן או במחברים לו, ללא אישור בכתב ומראש ממשרד התחבורה. כמו כן מודגש כי בכל מקרה של פניה למשרד התחבורה לצורך אישור לביצוע שינוי כאמור, תשלח המפעילה העתק מהבקשה לחברת הניהול, וכן תעדכן בכתב את חברת הניהול בכל מקרה בו התקבלה תגובה ממשרד התחבורה.

7.3. דמי הניהול המפורטים לעיל, ישולמו לחברת הניהול במועדים שיסוכמו עם הממשלה.

7.4. כל תשלום שהמפעילה חייבת לשלם לחברת הניהול, ככל שישנו תשלום כזה, על פי הסכם זה ישולם בצירוף למס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון.

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

7.6. 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 מתחייבת לערוך ולקיים ביטוחים הולמים ביחס לפעילותה (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופי והיקף פעילותה. ככל ויועסקו על ידי המפעילה קבלני משנה, עליה לוודא שביטוחיה כוללים כיסוי לאחריותה בגינם, וכן לדרוש מהם לערוך ביטוחים לכיסוי אחריותם הישירה, כנדרש בסעיף זה, או לוודא כי ביטוחיה יכללו כיסוי לפעילותם ולאחריותם הישירה.

8.2. המפעילה תוודא כי בכל ביטוחיה מדינת ישראל, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ו/או נתיבי איילון יתווספו כמבוטחים נוספים בכפוף להרחבת שיפוי לטובתם, כמקובל באותו סוג ביטוח.

8.3. המפעילה תוודא כי בכל ביטוחיה, ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף / השיבוב כלפי המזדמנת ישראל, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ו/או נתיבי איילון ועובדיהם (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).

8.4. מדינת ישראל, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ו/או נתיבי איילון שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהמפעילה אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, מעת לעת ולפי דרישה.

8.5. אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה של הסכם זה.

## 8.6. אחריות

המפעילה שתפעל במתקן התחבורתי תהיה אחראית על פי כל דין לכל נזק שייגרם לכל אדם ו/או למתקן התחבורתי כתוצאה מפעולה, מעשה או מחדל שבוצע על ידה או על ידי מי מטעמה ברשלנות או בניגוד לדין או בניגוד להוראות שניתנו לה על ידי המפקח על התעבורה.

המפעילה תהיה אחראית על פי דין לכל נזק ישיר או עקיף שייגרם לכל אדם כתוצאה מביצוע מעשים פליליים שלה ו/או המועסקים על ידה.

המפעילה תהיה אחראית לכל תשלום לשיפוי נזק או פיצויים או כל תשלום אחר שיגיע ממנה על פי דין לאנשים המועסקים על ידה או לכל מאן דהו המועסק על ידה או כל צד שלישי שנגרמה לו פגיעה או נזק בשל מעשה רשלני או מנוגד לדין שבוצע על ידי המפעילה או מי מטעמה.

חברת הניהול ו/או משרד התחבורה לא ישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג או סיבה, שייגרמו למפעילה, למועסקים על ידה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו בעת או עקב השימוש במתקן התחבורתי.

חברת הניהול ו/או משרד התחבורה לא יהיו אחראים ולא ישאו באחריות לכל נזק, ישיר או עקיף שייגרם כתוצאה מביצוע מעשה או מחדל כלשהו על ידי המפעילה או מי מטעמה. כל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה שתוגש על ידי צד שלישי כלשהו נגד חברת הניהול ו/או משרד התחבורה בקשר לפעילות המפעילה במתקן התחבורתי תיראה כאילו הוגשה נגד המפעילה.

המפעילה מתחייבת בזאת לשפות את חברת הניהול ו/או משרד התחבורה בגין כל נזק או הוצאה כנ"ל שיגרמו להם עקב ביצוע מעשה או מחדל כלשהו של המפעילה או מי מטעמה שגרמו לנזקים במסגרת אחריותה ועל פי כל דין.

המפעילה תשפה את משרד התחבורה או את חברת הניהול לפי העניין בגין כל נזק שבאחריותה ו/או על פי כל דין, ובכפוף לכך כי עם קבלת דרישה ו/או תביעה תודיע על כך חברת הניהול או משרד התחבורה למפעילה אודות תביעה ו/או דרישה ותיתן לה האפשרות להתגונן מפניהן.

#### **9. תקופת ההסכם**

תקופת ההתקשרות בהסכם ניהול זה היא למשך כל תקופת הפעילות של המפעילה. 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. סעדים**

הפרת תנאי יסודי ועקרי מתנאי ההסכם 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 ההסכם 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, לאחר תיאום וקבלת אישור מראש ממשרד התחבורה, תהא רשאית להעביר לאחר את זכויותיה על פי ההסכם זה, כולן או מקצתן, ובלבד שמקבל הזכות יתחייב בכתב כלפי המפעילה לשאת בכל התחייבויות חברת הניהול על פי ההסכם זה.

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

### 13. סמכויות לצדדים שלישיים

- 13.1. הצדדים מצהירים כי זכויות משרד התחבורה במתקן התחבורתי ידועות להם, וכי הסכם זה כפוף לעשיית שימוש בהן.
- 13.2. כן מצהירים הצדדים כי כל סמכויות משרד התחבורה בנוגע למתקן התחבורתי, יחולו לגבי הסכם זה בשינויים המחויבים וכי אין בהסכם זה לגרוע או לשנות מסמכויות המשרד והמפקח על התעבורה בנוגע לפעילות המפעילה בהתאם לרשיונות שניתנו לה, להליך התחרותי שזכתה בו ולהסכמי ההפעלה שבין המדינה לבין המפעילה, אשר יחולו כולם גם בהתקיים הסכם זה.
- 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. בכל מקרה של מחלוקת בין חברת הניהול לבין המפעיל בכל הקשור ליישום הוראות הסכם זה ו/או לשימוש במתקנים, תכריע עמדת מנכ"ל משרד התחבורה או מי מטעמו. למען להסר ספק מוסכם כי גם במקרה של מחלוקת כאמור, על המפעילה למלא אחר הנחיות חברת הניהול, וכי הבאת הנושא להכרעת מנכ"ל משרד התחבורה אינה מעכבת את יישום החלטת חברת הניהול, וזאת עד שתתקבל הכרעת עמדת מנכ"ל משרד התחבורה במחלוקת.
- 14.2. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה או 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 א להסכם הניהול- תשריט המתקן התחבורתי**  
**נספח ב להסכם הניהול- מפרט ניהול ורמת השירות של המתקנים התחבורתיים**