

מכרז מס' ב- 01/24

נספח ד'  
הסכם ניהול תחזוקה

## תוכן עניינים

4	מבוא, הגדרות ונספחים.....	1.
12	התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים.....	2.
25	הנהלת המתחם.....	3.
28	התחייבויות המשרד.....	4.
28	התמורה.....	5.
33	תשלומים בגין שינויים במבנה ובמערכות.....	6.
40	שינויים בשירותים.....	7.
42	שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים.....	8.
43	ניהול קרן פחת תחשיבית.....	9.
44	תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה.....	10.
47	תשלומים - כללי.....	11.
48	היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה.....	12.
49	התקשרות עם נותני שירותים.....	13.
53	החניון ותשלום בגין חניה.....	14.
53	ערבות.....	15.
55	שמירה על זכויות עובדים.....	16.
56	דיווח.....	17.
57	תקופת ההסכם.....	18.
57	יחסי הדיירים.....	19.
57	מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי.....	20.
58	רשיונות כניסה והרחקת עובדים.....	21.
58	בטחון.....	22.
59	מניעת הפרעות ואחריות.....	23.
60	ביטוח.....	24.
61	הוראות ביטחון וסודיות ביצוע השירותים.....	25.
62	מסירת המתחם והמתקנים.....	26.
63	הפרת ההסכם.....	27.
67	הסבת ההסכם.....	28.
68	ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול.....	29.
69	העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול.....	30.
69	זכות קיזוז ועכבון.....	31.

70	.....	ויתורים	32.
70	.....	ניהול פנקסי חשבונות	33.
70	.....	סודיות	34.
71	.....	סמכות שיפוט	35.
72	.....	שונות	36.

#### נספחים :

- נספח ד' (1) - נוסח כתב שמירת סודיות – חברת הניהול / נותן השירותים.  
 נספח ד' (2) - הצהרת עובד של חברת הניהול/ של נותן שירותים על שמירת סודיות.  
 נספח ד' (3) - נוסח כתב ערבות.  
 נספח ד' (4) - הסדרי חניה.  
 נספח ד' (5) - נספח / מיפרט אחזקה, גינון והדברה.  
 נספח ד' (6) – נספח ביטוח.

חוזה ניהול תחזוקה שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")

### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ (להלן: "המשרד")

**ולבין :** מדינת ישראל באמצעות ממשלת ישראל - משרד האוצר – אגף החשב הכללי חטיבת נכסים ולוגיסטיקה – הבינוי הממשלתי (להלן – "הדיור הממשלתי")

### מצד שני

**הואיל** והמשרד מחזיק ביחידה/ות במתחם כהגדרתו להלן ;

**והואיל** ובמסגרת מכרז מספר ב- 01/24 שפורסם על ידי מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי – חטיבת נכסים ולוגיסטיקה – מינהלת הבינוי הממשלתי (להלן: "המכרז"), נבחר היזם להעניק, בין היתר, שירותי ניהול לתפעול ולתחזוקה של המתחם כמוגדר להלן ;

**והואיל** וכל מסמכי המכרז, לרבות עדכונים והבהרות שהוצעו לו על ידי עורך המכרז ולרבות הצעתו של היזם במכרז, על צרופותיה (בין אם צורפו להסכם זה בפועל ובין אם לאו), מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "מסמכי המכרז") ;

**והואיל** ובמסגרת המכרז נקבע שהיזם יחתום על חוזה ניהול תחזוקה מפורט עם כל משרד ממשלתי וגוף ציבורי אשר שוכן במתחם.

**אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

### 1. מבוא, הגדרות ונספחים

- 1.1 המבוא לחוזה זה, נספחיו ומיסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.2 בהעדר כוונה אחרת העולה מתוכן הכתוב, יהיו למונחים הבאים הפרושים כדלהלן :

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"חברת הניהול"	היזם ו/או חברת _____, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול של התפעול והתחזוקה האמורים בהסכם זה להלן וביתר מסמכי המכרז ואשר אושרה על ידי הדיור הממשלתי, כמפורט במסמכי המכרז, שניהם ביחד ולחוד.
"אחראי תפעול" או "נציג חברת הניהול"	נציג חברת הניהול שייצג אותה בפעילות השוטפת ויהיה אחראי מטעמה לביצוע המשימות, לפיקוח על נותני השירות, להגשת החשבונות ולגביה.
"המבנים" או "המבנה" או "המתחם"	כל המבנים והשטחים הנוספים שניבנו במסגרת הפרויקט ו/או שבוצעו בהם עבודות במסגרת הפרויקט, כמתואר בנספח ה' (חוברת ב'), לרבות אגף משרדי הממשלה, אגף בית המשפט, החניון, החצרות וכל שטח אחר או נוסף שהוגדר או יוגדר כחלק מהפרויקט מדי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי על פי הוראות מסמכי המכרז ושיועבר לאחריות היזם לצורך או בקשר לביצוע העבודות ו/או לצורך מתן שירותי ניהול תחזוקה, בהתאם למסמכי המכרז.
"אגף קרית הממשלה" או "מבנה קרית הממשלה"	המבנה / אגף, אשר יהיה מיועד לשימוש משרדי ממשלה ומשתמשים אחרים ואשר יהיה מבנה הצומח מקומת קרקע (כניסה) בתת מגרש 1.1.
"אגף בית המשפט" או "מבנה בית המשפט"	המבנה / אגף, אשר יהיה מיועד לשימוש בית המשפט, הנהלת בתי המשפט ומשתמשים אחרים ואשר יהיה מבנה הצומח מקומת קרקע (כניסה) בתת מגרש 1.2.
"החצרות"	כל חצר, גינה ושטח פתוח אחר מסביב למבנה ו/או הנכלל במתחם.
"החניון"	החניון שיבנה בפרויקט, לרבות דרכי הגישה אליו, המעברים, המבואות וכדומה, וכל שטח אחר או נוסף, שיוגדר כחלק ממנו או שיגרע ממנו מידי פעם על ידי נציג הדיור הממשלתי, אשר לגביו יחולו, בין היתר, הוראות נספח הסדרי החניה, נספח ד' (4) להסכם התחזוקה.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"המכרז"	מכרז מס' ב-1/24 למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של המבנים, אשר פורסם על ידי המזמין.
"חוק מוסר תשלומים"	חוק מוסר תשלומים, תשע"ז-2017 וכן כל הוראות התכ"מ הקשורות אליו ו/או למועדי ביצוע תשלומים ע"י משרדי ממשלה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.
"המאגר המאוחד" או "מאגר המחירים של החשב הכללי"	ספריית סעיפים מתומחרים, מפרטי ביצוע ותרשימים שבשימוש משרדי הממשלה, כפי שתהיה מעת לעת. מובהר כי בכל מקום בו מוזכר מחירון המאגר המאוחד בהסכם זה הכוונה לנוסח המעודכן ביותר של המחירון מעת לעת. עוד מובהר כי בכל מקום בו קיימת הפניה למחירים המופיעים במחירון – הכוונה הינה למחירים, ללא כל תוספת או מקדמים לרבות לא מקדמי קבלן ראשי, סיווג, מיקום וכדומה וגם לא תוספת רווח קבלני ומבלי להוסיף רווח קבלני.
"הוראות התכ"מ" או "התכ"מ"	הוראות התכ"מ החלות על משרדי ממשלה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.
"מסמכי המכרז"	כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז או שנמסרו על ידי המזמין למציעים בקשר עם המכרז, כשהם כוללים את כל נספחיהם והמוספים להם, בין שצורפו כחלק ממסמכי המכרז בפועל ובין שלא צורפו למסמכי המכרז בפועל, וכן כל מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי היזם למכרז ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודה, המפרטים וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף למסמכי המכרז בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תוכניות נוספות או משניות, בכל רמת פירוט, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או ימסור המזמין.
"הסכם זה" או "ההסכם"	הסכם זה לניהול שירותי התחזוקה, נספח ד' למסמכי המכרז כאשר מובהר כי כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.
"הסכם ההקמה"	הסכם לתכנון, להקמה ולמימון (חלקי) המצורף <u>כנספח ג'</u> למסמכי המכרז.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"משתמש" או "משרד" או "משרדים" או "משתמשים"	משרד ממשלתי, יחידה ממשלתית, הנהלת בתי המשפט / ה.ב.ה, יחידת סמך או כל דייר אחר אשר הדיור הממשלתי העמיד לרשותו חלק מן המבנה, לרבות עובדיהם וציבור המבקרים בהם, והכל כפי שימסר לחברת הניהול מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
"הדיור הממשלתי" או "המזמין"	מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי, במשרד האוצר (לרבות משרד החשב הכללי במשרד האוצר ו/או כל גוף הממונה עליו) או מי שהוסמך על ידו לשמש כנציגו לצורכי הסכם זה, מעת לעת.
"נציג הדיור הממשלתי"	נציג הדיור הממשלתי לצורך הסכם זה הינו ממונה ניהול התחזוקה הארצי או מי שיתמנה מעת לעת על ידי מינהל הדיור הממשלתי לשמש כנציג כאמור.
"ועדת המכרזים"	ועדת ההתקשרויות בנושאים של תכנון ובינוי או כל וועדת מכרזים אחרת אשר עליה יורה הדיור הממשלתי.
"המועד הקובע" או "היום הקובע"	המועד שיקבע נציג הדיור הממשלתי כמועד שבו תתחיל חברת הניהול לבצע את השירותים במתחם.
"רבעון"	כל אחד מהרבעונים המתחילים ביום 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר בכל שנה.
"מדד המחירים לצרכן" או "מדד המחירים"	מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם יופסק פרסום מדד זה אזי יבוא במקומו מדד אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כמדד שבא במקומו, ואם לא ייקבע, אזי יבוא במקומו המדד שיהיה מקובל בבנק ישראל כמדד שבא במקומו, הכל בין אם אלה בנויים על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו.
"מדד ההסכם - מחירים לצרכן" או "מדד הבסיס - המחירים לצרכן"	כל עוד לא נקבע במסמכי המכרז במפורש אחרת, מדד המחירים לצרכן של חודש <u>אוגוסט 2024</u> שיפורסם ביום <u>15.9.2024</u> .

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"המדד הקובע - מחירים לצרכן"	מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד אשר בו תבוצע התחשבות דוגמת הפרשה לקרן הפחת, חיוב בפיצויים וכיו"ב, אשר לגביהם נקבע בהסכם זה במפורש כי ישאו הפרשי הצמדה למדד.
"הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן"	תוספת לסכום המחושב / המפורש / שהופרש / שחוייב, אשר לגביו נקבע בהסכם זה במפורש כי ישא הפרשי הצמדה למדד, המחושבת לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - מחירים לצרכן לעומת מדד הבסיס - מחירים לצרכן. מובהר כי במקרה של ירידת המדד הקובע לעומת מדד הבסיס – לא יפחת הסכום להתחשבות האמורה לעיל.
"השכר הממוצע במשק"	השכר הממוצע במשק למשרת שכיר של עובדים ישראלים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"השכר הממוצע במשק הבסיסי"	שכר ממוצע במשק לפי סעיף 1 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995 (או כל דין אחר שיחליף אותו) <u>החל ביום 1.1.2024 שהינו 12,379 ₪.</u>
"השכר הממוצע במשק הידוע"	השכר הממוצע במשק כפי שיהיה במועד אשר בו על היזם להגיש חשבון בהתאם להוראות הסכם זה ובהתייחס לסכום אשר לגביו נקבע בהסכם זה כי יעודכן בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק.
"הפרשים לשכר הממוצע במשק"	תוספת או הפחתה לסכום המשתלם בהתאם להוראות הסכם זה ואשר נקבע לגביו כי יעודכן בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק, שתחושב לפי הפרש שבין השכר הממוצע במשק הידוע לבין השכר הממוצע במשק הבסיסי מחולק בשכר הממוצע במשק הבסיסי ומוכפל בסכום לתשלום.
"זכיון"	זכיון קפיטריה, זכיון חדר כושר וכל גורם אחר, ככל שיהיו כאלה, הנותן למשרדים בתחומי המבנה שירותים כגון: שירותי מזנון ומכונות שירות.
"יחידה"	שטחים בתוך המבנה שהינם בשימוש משתמש מסויים.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"שטח חברת הניהול" או "שטחי חברת הניהול"	שטחים במבנה, אשר הוקצו לשימוש של חברת הניהול כברת רשות בלבד לצורך מתן שירותי הניהול למתחם, כמפורט בהסכם זה וביתר מסמכי המכרז.
"נציגות הדיירים – קרית הממשלה"	נציגות של המשרדים/משתמשים באגף קרית הממשלה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
"נציגות הדיירים – ה.ב.ה" או "הנהלת בתי המשפט" או "ה.ב.ה"	הנהלת בתי המשפט, אשר עושה שימוש באגף בית המשפט.
"נציגות הדיירים – כללית לפרויקט"	נציגות של המשרדים/משתמשים באגף קרית הממשלה יחד עם נציגי ה.ב.ה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי הדיור הממשלתי.
"נציגות הדיירים"	נציגות הדיירים – קרית הממשלה ו/או נציגות הדיירים – ה.ב.ה ו/או נציגות הדיירים – כללית לפרויקט, לפי העניין, כאשר מובהר כי בכל מקום בהסכם זה אשר בו מופיע "נציגות הדיירים" תוקנה הסמכות לנציגות הדיירים הרלוונטית (כאשר בהחלטות הנוגעות לאגף קרית הממשלה בלבד תוקנה הסמכות לנציגות הדיירים – קרית הממשלה; בהחלטות הנוגעות לאגף בית המשפט בלבד – תוקנה הסמכות לנציגות ה.ב.ה ובהחלטות הנובעות למתחם כולו – תוקנה הסמכות לנציגות הדיירים – כללית לפרויקט), והכל אלא אם הדיור הממשלתי יורה אחרת, שאז יחול הנוהל וחלוקת הסמכויות על פי ההוראה האחרת האמורה.
"מנהל המתחם" או "אב הבית" או "מנהל הבית"	מנהל מתחם, אשר יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור המזמין והמשתמשים, כאמור בסעיף 3.2 להלן לרבות נציגיו ו/או עוזריו ו/או מי מטעמו.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"קב"ט המתחם" או "קצין הביטחון" או "הקב"ט" או "מנב"ט"	קצין הביטחון אשר ימונה למתחם עפ"י הנחיות הדיור הממשלתי כאמור בסעיף 3.3 להלן (להלן – "קב"ט קרית הממשלה") יחד עם קצין הבטחון אשר ימונה מטעם הנהלת בתי המשפט (להלן – "קב"ט ביהמ"ש"), כאשר מובהר כי בכל מקום בהסכם זה אשר בו מופיע מונח זה : בהתייחס להחלטות הנוגעות לאגף בית המשפט בלבד – תוקנה הסמכות לקב"ט ביהמ"ש ; בהתייחס להחלטות הנוגעות לכל יתרת הפרויקט – תוקנה הסמכות לקב"ט קרית הממשלה (והכל, אלא אם שני הקב"טים או הדיור הממשלתי יורו אחרת, שאז יחול הנוהל וחלוקת הסמכויות על פי ההוראה האחרת האמורה).
"מנהלן" או "מנהלנית"	מי שימונה / תמונה לשמש כמנהלן/נית המתחם, כאמור בסעיף 3.4 להלן.
"הנהלת המתחם"	מנהל המתחם, קב"ט המתחם והמנהלן/נית, כאמור בסעיף 3 להלן.
"המפרט"	כל מסמך אשר יפרט את השירותים שיינתנו על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים השונים ו/או כל מי מטעמם למתחם.
"נותן שירותים" או "קבלן משנה"	כל גוף לרבות קבלן משנה מטעמו, יועץ או מומחה אשר יבצע חלק מהשירותים בקשר למתחם (לרבות ציוד, תוכנה, ומתקנים המשרתים את המבנה או את השירותים הניתנים לו) מטעם, בהנחיית או בפקוח חברת הניהול כמפורט בהסכם זה להלן.
"קב"ט הדיור הממשלתי"	הקב"ט האחראי על הביטחון בדיור הממשלתי וגם על קריות הממשלה.
"שירותי התחזוקה"	מכלול פעולות האחזקה, הניקיון, הגינון, ההדברה, השמירה ואבטחה (ככל שיבוצעו על ידי חברת הניהול, כאמור בהסכם זה) ותיפעול המוקד הדרושים, על מנת לאפשר שימוש נאות במתחם לשביעות רצונם של המשתמשים ועל מנת לשמור על המתחם במצב תקין וראוי לשימוש, הכל ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במבנים מן הדרגה הראשונה.

<u>המונח</u>	<u>ההגדרה</u>
"שירותי הניהול"	שירותי ניהול, פיקוח ובקרה על ביצועם של מכלול שירותי התחזוקה, לרבות נשיאה באחריות מלאה וכוללת לביצוע ולרבות ביצוע כל יתר המטלות והמשימות המוטלות על חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או נספחיו.
"השירותים"	שירותי התחזוקה ושירותי הניהול.
"שעות הפעלה רגילות"	בימים ראשון עד חמישי - השעות שבין 7:00 - 19:00, בימי שישי, בערבי מועדי ישראל - השעות בין 7:00 - 14:00.
"שעות הפעלה חריגות"	כל שעה שאינה "שעת הפעלה רגילה".
"מפעל חיוני"	כהגדרתו בחוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967 - כל מפעל או חלק ממנו, הפועל או שאפשר להפעילו לצרכי הגנת המדינה או בטחון הציבור או לקיום הספקה או שירותים חיוניים, ושאושר לעניין זה בצו על-ידי שר העבודה בהתייעצות עם שר הבטחון, ובשעת לחימה - על-ידי שר הבטחון בהתייעצות עם שר התמ"ת; וכן כל מפעל או חלק ממנו שאפשר להפעילו לצרכי קיום המשק ושפעולתו חיונית לקיום הספקה או שירותים הדרושים לציבור או ליצוא, ושר התמ"ת, אישר אותו בצו לענין זה; שר העבודה רשאי למנות ועדה לייעץ לו בענין מפעלים חיוניים.

1.3. בכפוף לאמור לעיל, חוק הפרשנות, התשמ"א - 1981 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון, ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור. לצורך פרשנות רואים את החוזה כחיקוק כמשמעותו בחוק האמור.

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

- נספח ד' (1) - נוסח כתב שמירת סודיות.
- נספח ד' (2) - הצהרת עובד על שמירת סודיות.
- נספח ד' (3) - נוסח כתב ערבות.
- נספח ד' (4) - נספח הסדרי חניה.
- נספח ד' (5) - נספח מיפרט אחזקה, גינון והדברה.
- נספח ד' (6) - נספח ביטוח.

## 2. התחייבויות חברת הניהול בניהול ומתן השירותים

2.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה לנהל את התפעול ואחזקת המתחם ולגרום לכך כי נותני השירותים יבצעו במועדם את כל השירותים, על פי המיפרטים, המיפרט הכללי (המיפרט הטכני שהינו פרי עבודה של הוועדה הבין משרדית לסטנדרטיזציה של החוזים לבנייה ולמיחשובם והוועדה של מערכת הביטחון - האוגדן הכחול, בנוסח המעודכן ביותר למועד הרלוונטי) ו/או המאגר המאוחד (המחירון), לרבות המיפרטים הטכניים ותכולת הסעיפים, אם קיימת פירוט בתכולה) והסכם זה, לצורך תיפקוד תקין ונאות של המתחם והמבנה בתקופת ההתקשרות על-פי הסכם זה ולאחר מכן.

חברת הניהול מתחייבת לספק את השירותים ברמה גבוהה ונאותה כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, יכללו שירותי התפעול והתחזוקה, בין היתר, שמירת פעילות תקינה של המתחם ומערכותיו, לרבות שמירת חלקי מבנה, מערכות ו/או ציוד כאמור, בתפקודם ובתפוקותיהם כנדרש, ולרבות שדרוג שיידרש עקב מחסור בחלקי חילוף מקוריים ו/או כל סיבה אחרת שאינה מאפשרת אחזקתם כנדרש על פי הוראות נספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם זה.

מובהר כי כל האמור בהסכם זה ובנספחיו (לרבות נספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם) יחולו גם לגבי המערכות שבוצעו מכספי ההקצבים.

מוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או המיפרטים שיוכנו על פיו לבין הוראות ספרי המיתקן של המערכות, המתקנים או כל ציוד אחר ו/או כל מסמך אחר מטעם היצרן או הספק של המערכת, המתקן או הציוד האחר כאמור – יחול המחמיר מבין שניהם, אלא אם נציג הדיור הממשלתי יקבע אחרת.

2.2. בפעולותיה, תהא חברת הניהול ונציגיה כפופים להוראותיהם והנחיותיהם של נציג הדיור הממשלתי ומנהל הבית בשמו של נציג הדיור הממשלתי (ובכל הנוגע למבנה בית המשפט – להנחיות ה.ב.ה). בכל הקשור לשמירה, אבטחה ובטחון – תהיה חברת הניהול כפופה להנחיות והוראות קב"ט הדיור הממשלתי (כאשר כל הקשור לאבטחה במבנה בית המשפט – יבוצע ע"י הנהלת בתי המשפט או מי מטעמה).

2.3. מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה ונספחיו, תזמין חברת הניהול את הביצוע של כל הבדיקות והביקורות שיש לבצע על פי דין, ובין היתר בדיקות הנדרשות על ידי הרשויות כולל רשות כיבוי אש, בדיקות של מתקנים כדוגמת מעליות וכל בדיקה ו/או כיוול נדרשים.

2.4. חברת הניהול תספק או תגרום לכך שנותני השירותים יספקו, את כח האדם הדרוש לביצוע השירותים, במספר הדרוש לשם ביצוען, תוך המועד הקבוע וכמפורט בהסכם זה ובנספחיו.

2.5. חברת הניהול תעסיק ותגרום לכך שנותני השירותים יעסיקו בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייבת חברת הניהול להעסיק ולגרום לכך שנותני השירותים יעסיקו רק את מי שיש לו רישום כאמור או הינו בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין.

## 2.6. מגבלות בביצוע העבודות

על חברת הניהול לקחת בחשבון, כי מעת לעת, יוטלו מגבלות שונות על פעולותיה בביצוע השירותים ועל התחייבויותיה הנוספות הכלולות בהסכם זה. חברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה כנגד הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בגין מגבלות כאמור ולרבות בגין מגבלות אשר יביאו להפסקות עבודה כלליות או חלקיות ו/או שיגרמו להפרעות קשות בביצוען ו/או ישנו את נוהלי העבודה או סדרי העבודה השוטפים ו/או יחייבו עבודה בשעות מאוחרות ו/או לא שגרתיות ו/או במשך מספר יממות ברציפות. ובלבד שהיו אלה מגבלות סבירות הנגזרות מפעילות המשרד.

## 2.7. התאמת שרותי התחזוקה לצרכי המשרדים

ידוע לחברת הניהול כי הפעילות במתחם מתאפיינת בתנודות חריפות ובלתי ניתנות לחיזוי בשעות ובהיקף הפעילות, ועל חברת הניהול להתאים את פעילותה לצרכי הדיור הממשלתי, והמשרד, כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה עשויה להידרש חברת הניהול לבצע עבודות בשעות לא שגרתיות ו/או מאוחרות לרבות עבודה רצופה במשך מספר יממות, ללא כל תמורה שהיא לעניין זה.

## 2.8. מניעת הפרעות

2.8.1. חברת הניהול תקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה ויתר מסמכי המכרז ותהיה אחראית לכך, שכל הפעולות והשירותים יבוצעו תוך התחשבות מקסימלית ופגיעה מזערית בפעילות השוטפת במתחם ובסביבתו ובצרכים של הדיור הממשלתי, המשרד, עובדיהם ומבקריהם.

2.8.2. חברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה כנגד הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בגין הפרעות ו/או מגבלות על ביצוע העבודות והשירותים הנגרמות כאמור בסעיף זה ו/או אם כתוצאה מהן תחוייב חברת הניהול בביצוע עבודות בשעות לא שגרתיות ו/או מאוחרות.

2.9. חברת הניהול תמנה מתוך צוותה אחראי תיפעול אשר ירכז את כל הטיפול בקיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. אחראי התפעול ישמש כאיש קשר מטעם חברת הניהול כלפי המשרד ונציג הדיור הממשלתי, ירכז ויתאם את כל הפעילויות המתבצעות במתחם ובין כל הגורמים הפועלים בו וישתף פעולה עם מנהל המתחם והקב"ט. עלות העסקת אחראי התפעול ועלויות נלוות הכרוכות או קשורות בכך יהיו כלולות בדמי הניהול שתקבל חברת הניהול בגין השירותים ולא תשולם בגינה תמורה נוספת. יודגש שתפקיד זה הינו תפקיד נוסף על תפקיד מנהל המתחם.

2.10. חברת הניהול תעסיק מטעמה את כל נותני השירותים.

2.11. חברת הניהול תעסיק את מנהל המתחם, קב"ט המתחם (לא כולל קב"ט הנהלת בתי המשפט) ואת המנהלנית ותשלם את שכרם, אלא אם יורה הדיור הממשלתי ו/או המשרד אחרת. אופן הבחירה של הנהלת המתחם, נוהל המינוי שלהם, תנאי ההכשרה המינימליים, המשכורות וכל תנאי העסקה וכל דבר אחר ו/או נוסף בקשר למי מבין חברי הנהלת המתחם יקבע, מעת לעת, על-ידי הדיור הממשלתי.

למרות שחברת הניהול תהיה המעסיקה של מנהל המתחם, קב"ט המתחם והמנהלית, יהיו בעלי התפקידים הנ"ל אחראים לפקח, בין היתר, מטעם הדיור הממשלתי, גם על פעולותיה של חברת הניהול ונותני השירותים. במקרה של קב"ט, יפקח הקב"ט על פעילויות חברת הניהול ונותני השירותים כנציג קב"ט הדיור הממשלתי (מובהר כי ההנחיות המקצועיות בכל הנוגע לקב"ט ולמערך האבטחה והשמירה יינתנו על ידי קב"ט הדיור הממשלתי וקב"ט ה.ב.ה, לפי הענין).

2.12. לא ייכנס למתחם ולא ישתתף במתן שירותי הניהול ואספקת שירותי התחזוקה, עובד מטעם חברת הניהול או עובד מטעם נותני השירותים או מי מטעמם, ללא אישור מראש של קב"ט המתחם.

2.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל מקרה, כל העובדים שיופעלו בתוך המתחם יהיו חייבים לקבל את האישורים המתאימים מקב"ט המתחם וכן מקב"ט המשרד, ביחס לכל משרד בנפרד, על פי רמת הסיווג הנדרשת באותו משרד. חברת הניהול תביא בחשבון כי יתכן שבחלק מהמשרדים יתאפשר ביצוע עבודות תחזוקה וניקיון רק בנוכחות עובדי המשרד ובמקרים אלה תידרש חברת הניהול לתגבר את העבודות בשעות הפעילות על חשבון הפחתה בפעילות בשעות הערב. חברת הניהול תיקח בחשבון גם כי יתכן שחלק מעבודות התחזוקה המבוצעות על ידי קבלני חוץ יצטרכו להיות בליווי של עובדי התחזוקה הקבועים (עקב צרכי ביטחון) ואישור כניסה מקדים.

2.14. שירותי התחזוקה יבוצעו על ידי נותני השירותים, כמפורט בהסכם זה להלן, אולם הניהול וההשגחה על מכלול שירותי התחזוקה וכן האחזקות המלאה והכוללת לביצועם תחול על חברת הניהול. האחזקות כאמור תהא כלפי כל אחד מהמשרדים וכלפי הדיור הממשלתי, כל אחד מהם ביחד וכולם לחוד. לעניין שירותי האבטחה והשמירה, תהיה חברת הניהול אחראית כלפי קב"ט הבניין וכל קב"ט אחר, אשר עליו יורה הדיור הממשלתי.

למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה או בנספחים, מובהר כי היזם/חברת הניהול יהיו רשאים לבצע את אחזקת המבנה והמערכות להבדיל מיתר השירותים (כדוגמת ניקיון וכיו"ב) באמצעות עובדים של היזם או חברת הניהול או באמצעות גוף קשור אליהם. כל יתר השירותים (למעט אחזקה כאמור) – יבוצעו באמצעות נותני שירותים שאינם עובדים של היזם ו/או חברת הניהול, וגם לא באמצעות חברה או גוף אחר הקשור (במישרין או בעקיפין) ליזם או לחברת הניהול.

2.15. חברת הניהול לא תהיה אחראית לשירותי התחזוקה ו/או לביצוע שירותי התחזוקה, אשר לגביהם התקשר המשרד או הדיור הממשלתי עם נותני שירותים או גופים אחרים ישירות, כגון ספקי מחשבים, טלפונים, ריהוט פנים, ציוד אור קולי וכיוצא בזה או כל ציוד אחר, אשר נרכש ישירות על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרדים (דוגמת ציוד חדר כושר) אלא אם אחזקתו תוטל על חברת הניהול, כאמור בסעיף 7 להלן (מובהר כי כל עוד לא הורה הדיור הממשלתי לחברת הניהול לנהל את שירותי התחזוקה של הפריטים כאמור, או כל חלק מהם – לא תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בגין התחזוקה שלהם).

2.16. במקרה, אשר בו "חברת הניהול" איננה היזם, כי אם חברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול (ואשר אושרה על ידי הדיור הממשלתי), יהיו היזם וחברת הניהול אחראים לקיום מלוא ההתחייבויות החלות על "חברת הניהול" על פי הסכם זה ו/או נספחיו ביחד ולחוד אולם הזכויות של "חברת הניהול" על פי הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לקבלת כספים על פי הסכם זה לחברת

הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 28 להלן ובכפוף לאמור שם. למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור משום המחאה של התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה וממילא אין בה כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקום בהסכם זה אשר בו כתוב "חברת הניהול" גם היזם במשמע.

2.17. חברת הניהול תגרום לכך שינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים לטיפול כולל של המתחם, המערכות, המרכיבים והמתקנים שבמבנים לרבות אחזקה, ניקיון, גינון, אבטחה (בכפוף לאמור בסעיף 13.10 להלן), ציוד ומתקנים הקשורים באלה וכן כל ציוד אחר, אשר נרכש על ידי היזם ו/או חברת הניהול, והכל כמתאים למבני משרדים מן הדרגה הראשונה ובין היתר כמפורט בנספחים להסכם זה.

2.18. חברת הניהול תגרום לכך שיועסקו על ידה ועל ידי נותני השירותים עובדי גיבוי לעובדי הליבה ככל שיידרש לקיום כל המשימות, לרבות תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות מתוכננות, במועדן.

2.19. חברת הניהול תדאג לשמור על הסדר הטוב, בתיאום עם הדיור הממשלתי ומנהל המתחם, לרבות שילוט ולוח מודעות ותסדיר השילוט והפירסום על ידי המשתמשים הכלל בכפוף להנחיות של הדיור הממשלתי ומנהל המתחם.

2.20. כל פעולות התחזוקה תירשמנה תוך הפרדה מלאה בין פעולות המתבצעות במרכיבים השונים של המתחם – בשטחי קריית הממשלה (אגב הבחנה נוספת בין פעולות המתבצעות בשטחים המשותפים שבקריה לבין פעולות המתבצעות בשטחים בתוך היחידה שבשימוש ייחודי של משתמש/משרד), בחניון וכו'. חברת הניהול תגיש לדיור הממשלתי, לנציגות הדיירים ולמשרד דו"ח מפורט על ביצוע השירותים כאמור, על פי דרישת הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים או המשרד ולפחות אחת ל-3 חודשים.

2.21. בחירה והתקשרות עם נותני השירותים - חברת הניהול תתקשר עם נותני השירותים לביצוע שירותי התחזוקה בפרוייקט, באופן המתואר בסעיף 13 להלן.

2.22. חברת הניהול תהא אחראית לכך כי כל פעולותיה והפעולות של עובדיה ונותני השירותים יבוצעו על פי ובהתאם להוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תקיים חברת הניהול קשר שוטף עם כל הרשויות המוסמכות, תקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לטיפול המתחם וביצוע שירותי הניהול ולהבטחת פעילותו השוטפת והתקינה של המתחם ושל המשתמשים וכן תוודא כי כל עובדיה, נותני השירותים, עובדיהם והיועצים והמתכננים ועובדיהם יחזיקו את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לטיפול הבניין וביצוע השירותים המבוצעים על-ידיהם.

#### 2.23. העדר ניגוד עניינים

2.23.1. חברת הניהול וכל גוף קשור אליה יפעלו בנאמנות כלפי המשרד והדיור הממשלתי וימנעו מניגוד אינטרסים ו/או מחשש לניגוד עניינים בכל דרך שהיא במישרין או בעקיפין, לרבות מקבלת כל טובת הנאה ו/או קיום קשרים עסקיים מכל סוג שהוא מצד או עם צד שלישי הקשור בביצוע השירותים או בקשר עם הסכם זה.

2.23.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תיתן חברת הניהול לקבלן, לקבלני משנה, לנותני השירותים, לקבלן משנה ממונה, לכל גורם אחר הקשור במתן שירותי התחזוקה או למישהו מטעמם כל שירות בקשר להכנת הצעה לביצוע השירותים, ייעוץ, חישוב כמויות, עריכה או בדיקה של חשבונות, פיקוח או פיקוח עליון או כל שירות אחר, הקשור במישרין או בעקיפין לשירותים, בין שהשירות כאמור ניתן בתמורה ובין שניתן ללא תמורה וכן לא תקיים כל קשר עסקי, מכל מין וסוג שהוא, עם מי מבין הגורמים כאמור.

2.23.3 חברת הניהול לא תתקשר עם נותן שירותים אם לחברת הניהול, או לכל גוף קשור אליה או מי מהבעלים, הדירקטורים או המנהלים של כל אחד מאלה, ביחד או לחוד (להלן: "בעלי הזכויות") בעלות (בכל שיעור שיהיה) בנותן השירותים או שיש לבעלי הזכויות, יכולת להשפיע על ניהול העסקים של נותן השירותים.

2.23.4 אם יוצרו קשרים עסקיים אשר עלולים ליצור מצב של ניגוד עניינים בין חברת הניהול ו/או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים הקשורים למזמין ו/או למשרד או אם יקרה מצב של ניגוד עניינים או מצב של ניגוד עניינים אפשרי בין הפעילויות של חברת הניהול במסגרת הסכם זה לבין פעילויות אחרות שלה או של בעלי הזכויות או בגוף הקשור לה (לרבות בנוגע לבעלות ו/או הניהול בנותן שירותים), תפנה חברת הניהול לדיור הממשלתי באופן מיידי ותעדכן אותו בדבר כל פרטי הדבר. חברת הניהול תפעל תוך תקופת הזמן שתיקבע על ידי הדיור הממשלתי, לפי הנחיותיו עד כדי ביטול הסכם זה או הסכם עם נותן שירותים או כל פעילות אחרת עם צד שלישי כלשהו כדי למנוע פעילויות דלעיל - במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים כאמור.

2.23.5 "גוף קשור" - בהסכם זה משמעו - חברת בת או חברת אם של חברת הניהול, או כל חברה מסונפת לה, או כל חברה קשורה לה, או כל יחיד או שותפות שאחד השותפים בה (או יותר) הינו במישרין או בעקיפין, בעל מניות בחברת הניהול ו/או בעל שליטה בו ו/או מחזיק אמצעי שליטה בה.

## 2.24 שטחי חברת הניהול

2.24.1 לצורך קיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, ולצורך זה בלבד, יעמיד הדיור הממשלתי ו/או המשרדים לרשות חברת הניהול, מעת לעת, שטחים במבנה כבדת-רשות בלבד.

2.24.2 מודגש כי אין לחברת הניהול ולא יהיו לה זכויות כלשהן בשטחים האמורים פרט לזכות שימוש לצורך ביצוע תפקידיה ללא זכות חזקה וזאת כל עוד הדיור הממשלתי מסכים לכך.

2.24.3 לנציג הדיור הממשלתי הזכות להודיע לחברת הניהול על ביטול זכות השימוש בשטחים כאמור, בהודעה של לפחות 30 ימים מראש (או פחות במצב חירום או במקרים דחופים אחרים). חברת הניהול תפעל מיד על פי דרישותיו של נציג הדיור הממשלתי, ואם לא, תשלם חברת הניהול לדיור הממשלתי פיצויים מוסכמים מראש של 1,500 ₪ ליום עד פינוי השטחים כאמור באופן מלא.

2.24.4. דרש הדיור הממשלתי פינוי השטחים כאמור בסעיף קטן 2.24.3 לעיל בלי לבטל ההתקשרות בין הצדדים, יסכמו הצדדים על שטחים חילופיים מתאימים על מנת לאפשר לחברת הניהול לפעול בהתאם לתנאי הסכם זה.

2.24.5. כמתואר בהסכם זה לעיל ולהלן, חברת הניהול לא תישא בהוצאות הכרוכות בשטחי חברת הניהול (ארנונה, צריכה מים, חשמל וכדומה), למעט תשלום בגין קו טלפון.

2.24.6. למען הסר ספק מובהר כי היזם לא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטחי חברת הניהול ו/או באמצעים של חברת הניהול ו/או בהנהלת המתחם לצורך ניהול ו/או תחזוקה ו/או כל צורך אחר לגבי שטחים המצויים מחוץ למתחם.

## 2.25. המתחם כ"מפעל חיוני" והפעלתו במצבי חירום

2.25.1. המתחם עתיד לתפקד במתכונת של קריית ממשלה. ככזו, ישמש מנהל הביטחון והחירום של המתקן, מטעם המזמין (או כל גורם אחר שהמזמין יגדיר), (להלן – "הגורם המקצועי"), כגורם מנחה בנושאי חירום אל מול חברת הניהול במתחם. בכלל זה ינחה הגורם המקצועי את חברת הניהול, על מנת שזו תפעל להבטחת המשכיות ורציפות התפקוד של המתחם.

2.25.2. חברת הניהול מחויבת להמשיך לספק את השירותים נשוא הסכם זה גם במהלך התרחשות מצבי חירום שונים ולשם כך יחשב המתחם כ"מפעל חיוני" בהתאם לחוק שירות עבודה בשעת-חירום, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק עבודה בזמן חירום") כולל החובות והזכויות הנובעים מכך בהתאם לחוק.

2.25.3. חברת הניהול תמשיך לבצע את השירותים החיוניים להמשכיות ורציפות תפקודית של המשרדים במצבי חירום כפי שיקבע קב"ט הדיור הממשלתי. בכלל זאת, תנקוט חברת הניהול את כל הפעולות המחייבות אותה כ"מפעל חיוני" בהתאם לחוק עבודה בשעת חירום לרבות הגדרה וריתוק משקי של "עובדים חיוניים".

2.25.4. חברת הניהול תבצע את כל הפעולות המכיוונות המחייבות בזמן שגרה על מנת להבטיח שתשתיות ומערכות קריטיות (לרבות מערכות גיבוי למערכות כאמור) כגון: חשמל, מים, תקשורת, דלק, מעליות וכיו"ב ימשיכו לתפקד גם בעת בעיות אספקה או שיבושים באספקה על-ידי גורמים חיצוניים בגין מצב החירום - כל זאת בכפוף להנחיות המקצועיות שינתנו על ידי קב"ט הדיור הממשלתי.

2.25.5. חברת הניהול תוודא שיועסקו עובדים מיומנים בהפעלת השירותים והתשתיות החיוניות החליפיים של המתחם (כגון גנרטור חירום, בריכות מים חירום, מיכלי דלק חירום וכיו"ב) גם במצבים בהם יהיו שיבושים באספקת שירותים חיצוניים (למשל של חברת החשמל, תאגיד המים, אספקת הדלק והגז וכיו"ב). החברה תבטיח שהעובדים הנ"ל יהיו בזמינות של תחילת עבודה על תקלות לשירותים ותשתיות אלו כפי שיקבע קב"ט הדיור הממשלתי במשך 24/7 בתקופת החירום.

2.25.6. חברת הניהול מודעת לכך שבסמכותו של קב"ט הדיור הממשלתי לבצע ביקורות מוכנות של הערכות חברת הניהול אשר נועדו לוודא ביצוע הנחיותיו. היא מתחייבת לשתף פעולה עם כל בדיקה כאמור ולתקן את הליקויים מייד עם הודעתו הראשונה.

2.25.7. חברת הניהול תוודא כי כל נותני השירותים וכל יתר הגורמים המועסקים בביצוע השירותים במתחם ימשיכו לתפקד גם במצב החירום לאספקת השירותים החיוניים הניתנים למשרדים, על מנת שאלו יוכלו להמשיך את פעולתם גם בהתרחש מצב החירום.

2.25.8. חברת הניהול תעשה את כל הפעולות הנחוצות על מנת להבטיח שעובדיה החיוניים אשר מתפעלים את השירותים והתשתיות החיוניות במתחם, ימשיכו להתייצב גם במצב חירום וימשיכו להפעיל את השירותים והתשתיות האמורות, באופן שיאפשר המשכיות ורציפות במתן השירותים החיוניים למשרדים, על מנת שאלה יוכלו להמשיך בפעילותם – כל זאת בכפוף להנחיות המקצועיות אשר ינתנו מעת לעת על ידי קב"ט הדיור הממשלתי ולרבות הגשת רשימות העובדים על מנת שאלו יוגדרו כ"עובדים חיוניים" בהתאם לחוק. החברה תיידע את עובדיה מבעוד מועד על הכוונה להכריז עליהם כ"עובדים חיוניים".

2.25.9. חברת הניהול תוודא שחלק מעובדיה החיוניים - אנשי המנהלה, האחזקה ויתר השירותים החיוניים לתפקוד במצב חירום יעברו קורס ממונה הג"א ו/או קורס סע"ר (סיוע ראשוני) בהתאם להנחיות קב"ט הדיור הממשלתי.

2.25.10. חברת הניהול תוודא קיומם של אמצעי מיגון בסיסיים לעובדים החיוניים מטעמה ולמאבטחים הפועלים מחוץ למתחם בכפוף להנחיות קב"ט הדיור הממשלתי כגון קסדות, אפודים ומערכות בגד פחמי על מנת שאלו יוכלו להמשיך להפעיל לתחזק ולתפקד במצב החירום את המערכות הקריטיות של המתחם.

2.25.11. חברת הניהול תוודא שכל המרחבים שהוגדרו כמרחבים מוגנים לצרכי מיגון עובדים יהיו מסומנים באמצעות שילוט ברור ושילוט הכוונה ושהם יהיו כשירים ע"פ הפרמטרים שיקבע קב"ט הדיור הממשלתי בכל עת על מנת שיוכלו לשמש עובדים ואורחים בחירום באופן מיידי. מרחבים המוגדרים מוגני אב"כ יטופלו על ידי חברת הניהול על פי הוראות האחזקה של החברה המתקינה לרבות ביצוע בדיקה תפעולית כפי שיגדיר קב"ט הדיור הממשלתי.

2.25.12. סעיפים אלו מהווים תמצית המחייבת את חברת הניהול, ההנחיות המלאות והמחייבות הן כפי שיופיע, מעת לעת לרבות כל עדכון שיהיה בהם, בהוראות התכ"מ כדלקמן וכל הוראה רלוונטית אחרת, כפי שיורה הדיור הממשלתי:

2.25.12.1. הוראת תכ"מ מס' 15.1.02 - היערכות מוקדמת של משרדי הממשלה בתחום הלוגיסטי לשעת חירום.

2.25.12.2. הוראת תכ"מ מס' 15.1.03 - פעולות משרדי הממשלה בתחום הלוגיסטי בעת התרחשות מצב חירום.

2.25.12.3. הוראת תכ"מ מס' 15.1.04 - פעולות משרדי הממשלה בתחום הלוגיסטי במסגרת התאוששות משעת חירום.

2.25.13. סעיפים אלו אינם באים במקום כל סעיף המחייב בניין ציבורי ע"פ כל דין בנושאים כגון כיבוי אש, בטיחות וכיו"ב-אלא כתוספת לצורך הבטחת רציפות תפקודית.

2.25.14. מובהר בזאת שמצבי חירום שהוגדרו בהוראות התכ"מ, לא יכללו במושג "כוח עליון" וחברת הניהול לא תוכל לטעון שאין ביכולתה לספק את השירותים בגין סיבה זו.

2.25.15. למען הסר ספק מובהר כי האמור לעיל יחול בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות חוברת ב' של מסמכי המכרז (על מוספיה) לעניין הפעלת המתחם במצבי חירום.

## 2.26. תשלומים בגין צריכה

לעניין המונים והתשלומים השוטפים בגין צריכה, יחולו ההוראות הבאות:

### 2.26.1. חשמל / מים :

2.26.1.1. מערכת אספקת החשמל למשתמשים ולשטחי הפרויקט הינה מערכת פנימית, המחוברת לחדר טרפו' שיוקם על ידי היזם במסגרת הקמת המבנה, כאשר המתחם כולו יחובר למונה מרכזי אשר ירשם על שמו של היזם. החיבור למבנה יהיה בתעו"ז (תעריף עומס וזמן) מתח גבוה. חברת הניהול תספק חשמל במתח נמוך אבל תחייב את המשרדים בתעריף המשולם לחברת חשמל על פי תעו"ז מתח גבוה (לכל מרכיבי המתחם), אשר בגינם חייבים המשרדים בתשלום כמתואר להלן).

2.26.1.2. חברת הניהול תתקשר עם תאגיד המים של הרשות המקומית ותגרום לכך שיותקן מונה מים אחד מרכזי למתחם כולו. המונה המרכזי ירשם על שמו של היזם.

2.26.1.3. חברת הניהול תתקין מונים פנימיים נפרדים לחשמל, מונים לאנרגיה (למיזוג אוויר) ומונים למים לכל אחד מהמרכיבים בפרוייקט – השטח של כל אחד מהמשרדים; החניון; שטחי הקפיטריה או שטחים שיופעלו ע"י זכיינים אחרים (כאשר הצריכה שתימנה במונים האמורים תשולם ע"י הזכיינים, אלא אם יורה הדיור הממשלתי אחרת); לכל שטח או רכיב אחר שעליו יורה הדיור הממשלתי.

המונים האמורים יחוברו למערכת בקרה, אשר תאפשר פילוח של ההוצאות לצורך חישוב העלויות בשעות הפעלה חריגות (כהגדרתם בהסכם זה לעיל) ובגין הפעלת המערכת בשעות הפעלה חריגות –

ישאו המשרדים בצריכה שתימנה בשעות אלה לפי החלק היחסי של המשתמשים בשעות החריגות כאמור.

2.26.1.4. אחת לחודש (או לתקופת חיוב על ידי חברת חשמל / תאגיד המים, לפי הענין) תיערך השוואה בין המונה המרכזי שהותקן למתחם על-ידי הרשות הרלוונטית (חברת חשמל / תאגיד המים) לבין סך הקריאות של כל המונים הפנימיים במתחם. בהפרש, ככל שיהיה, יחוייבו / יזוכו, לפי הענין, כל המשתמשים באופן יחסי.

2.26.1.5. קריאת המונים לרבות חישוב הקריאות המצטברות וההפרש כאמור לעיל תבוצע על ידי מנהל המתחם או על ידי חברת הניהול, בפיקוח ובבקרה של מנהל המתחם (על פי החלטתו של מנהל המתחם) והוא זה אשר ינחה את חברת הניהול כיצד לחלק את החשבונות החלים על המשרדים ביניהם וכיצד לקבוע את גובה החיוב של אחד מהמשרדים - לפי המונים הפנימיים, לפי יחס שטחים, שילוב ביניהם ו/או כל שיטה אחרת שעליה יורה וכן יורה כיצד לחלק את החיוב / זיכוי בגין ההפרש בין המשרדים השונים.

2.26.1.6. בכל מקרה, חברת הניהול תהא זו אשר תרשום את המונים על שמה ותישא ותשלם במועד לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים הכרוכים בצריכת החשמל והמים.

התשלומים החלים על המשרדים, על פי האמור לעיל, יכללו ב"עלות השירותים" המשולמת לחברת הניהול, כאמור בהסכם זה.

2.26.1.7. בגין התשלומים אשר ישולמו ע"י המשרדים כאמור בסעיף זה – ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור המתואר בהסכם זה להלן.

2.26.1.8. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הדיור הממשלתי רשאי להורות כי תשלומים כאמור בסעיף זה לעיל ישולמו ע"י המשרדים או הדיור הממשלתי או כל גוף מקביל שיקבע על ידם ישירות לרשות המוסמכת ובמקרה כאמור לא ישולמו לחברת הניהול ו/או ליזם דמי ניהול בגינם.

## 2.26.2. מים לחירום- מאגר מים :

אספקת מים לחירום תבוצע באמצעות מאגר מים מרכזי. מאגר המים מתמלא מתוך חיבור הצנרת העירונית למתחם. התשלומים בגין צריכת המים לחירום ישולמו ע"י המשרדים. למרות האמור לעיל, עלות המילוי הראשוני של מאגר המים – תחול על חברת הניהול ולא תשולם ע"י המשרדים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמם.

2.26.3. גז :

לא צפויה צריכה של גז בפרויקט.

2.26.4. דלק :

דלק בגין הגנרטורים ישולם על ידי המשרדים.

2.26.5. ארנונה :

בגין המתחם כולו - תשולם ישירות על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרדים (על פי הנחיית הדיור הממשלתי) ללא מימון או תשלום ביניים של חברת הניהול (וללא תשלום דמי ניהול).

## 2.27. זהותה של חברת הניהול

2.27.1. כאמור לעיל, חברת הניהול הינה החברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול של התפעול והתחזוקה האמורים בהסכם זה ואשר אושרה על ידי הדיור הממשלתי, כמפורט בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז.

### 2.27.2. החלפת חברת הניהול על ידי היזם

2.27.2.1. היזם לא יהיה רשאי להחליף את חברת הניהול שאושרה כאמור, אלא אם קיבל את אישורו של הדיור הממשלתי לכך מראש ובכתב, ובתנאים כפי שיקבע הדיור הממשלתי, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי, וכן ימציא לדיור הממשלתי כל מסמך שידרש על ידו.

2.27.2.2. ביקש היזם את החלפתה של חברת הניהול - יחול ההליך למינויה ואישורה של חברת הניהול, המתואר בהסכם ההקמה, בשינויים המחוייבים.

## 2.28. תחזוקת המתחם

2.28.1. חברת הניהול תספק שירותי תחזוקה כוללים למתחם למשך כל תקופת ההתקשרות, ולמעט רכיבים ו/או חלקים במתחם, אשר לגביהם נקבע במפורש במסמכי המכרז כי לא יתוחזקו על-ידה, ככל שיש כאלה ו/או רכיבים או חלקים, אשר יוצאו מהיקף השירותים, בהתאם להוראות הסכם זה, ככל שיהיו כאלה.

2.28.2. במסגרת השרותים תבצע חברת הניהול, בין היתר, את כל הפעולות המפורטות בנספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם זה ותספק את כל הציוד, החומרים וכח האדם האמורים שם.

2.28.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תתקן חברת הניהול גם כל אי התאמה, כמשמעותה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") וכן כל פגם או ליקוי אחר שהינם בתחום אחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה

ו/או הוראות חוברת ב' של מסמכי המכרז (נספח ה'), במתחם, וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות.

2.28.4. במשך כל תקופת ההתקשרות, תנהל חברת הניהול את כלל מחוייבויותיה לפי הסכם זה באמצעות מערכת ממוחשבת, כמפורט ב**נספח ד' (5)**. חברת הניהול תאפשר לדיור הממשלתי ונציגיו גישה אינטרנטית ישירה לרבות באמצעות טלפונים סלולריים לכל נתוני התחזוקה במערכת הממוחשבת.

2.28.5. חברת הניהול תמסור לדיור הממשלתי, באופן שוטף עותק וכן תאפשר גישה ישירה של הדיור הממשלתי לכל המסמכים, הנתונים, הדו"חות, התכניות, התשריטים, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה, הוראות הפעלה, ספרי המתקן, תיק מתקנים וציוד וכל מידע, פרט או נתון אחר בקשר לתחזוקת המתחם ולרכיביו, בין אלה הקיימים פיסית ובין במדיה דיגיטלית, בתוכנות שבהן יעשה שימוש בקיום התחזוקה ויתר ההתחייבויות לפי הסכם זה, או בכל פורמט אחר, שיוכנו בתקופת ההתקשרות ו/או שיעשה בהם שימוש בתקופת ההתקשרות ו/או בקשר לתחזוקת המתחם והפעלתו ולרבות בגין שינויים במתחם ו/או במתקנים ו/או במערכות ולרבות בגין כל פיתוח או המצאה בקשר לשירותים נשוא מסמכי המכרז (כולם ביחד לשלם הנוחות להלן: **"מסמכי העבודה"**).

2.28.6. חברת הניהול תהיה אחראית לכך שבידי הדיור הממשלתי ימצאו בכל עת עותקים מעודכנים של כל מסמכי העבודה וכן גיבויים וגישה לכל מסמכי העבודה כאמור. חברת הניהול תהיה האחראית לעדכן את מסמכי העבודה הרלוונטים אצל הדיור הממשלתי ולהודיע על כל עדכון שיבוצע במדיה כלשהי, בכל מקרה שיחול בהם שינוי.

2.28.7. מוצהר ומוסכם בזה כי כל מסמכי העבודה ובכלל זאת, מבלי למצות, כל הנתונים במערכת הממוחשבת הינם רכוש הבלעדי של הדיור הממשלתי.

2.28.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי העבודה, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת במסמכי העבודה, ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם המתחם, הקמתו, הפעלתו וכיוצא בזה, וכן המתחם עצמו, על כל מרכיביו וחלקיו תהיינה מוקנות לדיור הממשלתי בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הדיור הממשלתי רשאי בכל עת להכניס ו/או לבצע שינויים כלשהם בתכנון ו/או במסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם ו/או במתחם עצמו ו/או בכל חלק ממנו, וכן יהיה רשאי להעבירם לאחר ו/או לעשות בהם שימוש במסגרת פרויקט זה כפי שקיים כיום ו/או שיהיה קיים בעתיד בלבד ו/או להשמידם ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי ובלי שחברת הניהול ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה. חברת הניהול תהיה אחראית לכך שתנאי זה יהיה חלק מתנאי ההתקשרות של היזם ושלה עם כל מתכנן ו/או יועץ ו/או נותן שירותים ו/או קבלן ו/או יצרן ו/או ספק ו/או אדם אחר הפועל מטעמה בקשר עם הפרויקט

המתחם וכי כל מתכנן / יועץ / נותן שירותים / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר כאמור יאשרו הסכמתם לאמור לעיל ויפעלו על פיה.

2.28.9. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה בקשר עם זכות העכבון, מודגש כי לחברת הניהול ו/או לזים ו/או כל מי מטעמם לא תהיה כל זכות עכבון בקשר עם מסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם. חברת הניהול מתחייבת כי כל מתכנן / יועץ / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר איתנו הזים ו/או חברת הניהול התקשרו בקשר עם הפרויקט והמתחם יתחייב בכתב כי לא יטען לזכות עכבון ביחס למסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או כלפי המתחם או כלפי פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

2.28.10. על פי דרישת הדיור הממשלתי בכל עת במהלך ביצוע השירותים וכן אם הובא הסכם זה לידי גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על ידי מי מהצדדים, או בתום תקופת ההתקשרות, תמסור חברת הניהול לדיור הממשלתי את המקור של כל מסמכי העבודה, לרבות כל בסיסי הנתונים במערכת הממוחשבת וכן את כל המסמכים והפרטים האחרים המתייחסים לפרויקט ולמתחם והנמצאים ברשותה.

2.28.11. עותקים מכל מסמכי המכרז ועותקים מכל מסמכי העבודה, לרבות אמצעי מחשוב שיאפשרו גישה אליהם, יוחזקו על ידי חברת הניהול במתחם. הדיור הממשלתי, מנהל המתחם וכל מי שהורשה על ידו בכתב לעשות כן, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת סבירה.

#### **2.29. קיום הוראות בטיחות**

חברת הניהול תמלא בקפדנות אחר כל הוראות הבטיחות המחייבות אותה על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין. בכלל זה תקפיד חברת הניהול וכל מי מטעמה על זהירות בשימוש בחשמל, מים, גזים, חומרים מסוכנים וחומרי הדברה, קרינה וכיו"ב ותערוך את כל הבדיקות הדרושות מכל מין וסוג שהוא למניעת סיכון ו/או פגיעה כלשהם בנמצאים במתחם. חברת הניהול תמנה אחראי מטעמה כממונה על הבטיחות, שיהיה בעל הכשרה מתאימה וישא באחריות ישירה כלפי הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים לביצוע סקרי סיכונים ולמילוי כל הוראות הבטיחות. העלות הכרוכה בהעסקת אחראי הבטיחות תחול על חברת הניהול ותיחשב ככלולה ב"דמי הניהול" המשולמים לה.

#### **2.30. קיום נהלי הדיור הממשלתי ו/או המשרד**

במילוי התחייבויותיה על הסכם זה ויתר מסמכי המכרז תפעל חברת הניהול תוך קיום נוהלי העבודה המקובלים אצל הדיור הממשלתי והמשרד, לרבות הוראות התכ"מ הרלוונטיות, ככל שהינם רלבנטיים ואושרו לגביה על ידי הדיור הממשלתי / המשרד, לפי הענין, וככל שלא נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.31. חברת הניהול תכין קובץ נהלים כחלק מספר הפעלה כולל של הפרויקט, תעביר את הקובץ לאישור המזמין ותתקן אותו על פי הנחיותיו. מעת לעת, תעדכן חברת הניהול את קובץ הנהלים, בתיאום ובאישור הדיור הממשלתי ו/או על הנחיותיו.

## 2.32. איסור הצבת שלטים

חברת הניהול ו/או מי מטעמה לא יהיו רשאים לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות ו/או אמצעי פרסום מכל מין וסוג שהוא בכל חלק של המתחם או מחוצה לו ובסמוך לו למשך כל תקופת ההתקשרות, למעט אם נקבע מפורשות אחרת במסמכי המכרז ובאופן שנקבע.

## 2.33. הגנה בסייבר

באחריות חברת הניהול ו/או מי מטעמה להתריע בפני המזמין על כל אפשרות לאיום סייבר אשר קיים בציוד ובמערכות המותקנות במתחם ואשר יותקנו, מעת לעת, במתחם וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות והיא מתחייבת לקיים לענין זה את כל יתר מסמכי המכרז.

## 2.34. חסכון בצריכת אנרגיה

2.34.1. חברת הניהול תגיש לדיור הממשלתי הצעות לביצוע שיפורים ביעילות האנרגטית של המתחם, באחד מבין מספר מנגנונים:

2.34.1.1. ההשקעה הכספית בהתאמת המתחם לשם השגת השיפור תבוצע ע"י חברת הניהול, ובתמורה ישולם לה בדיעבד מדי חודש, תשלום בגובה החסכון שיושג בצריכת החשמל, עד להחזר ההשקעה בתוספת רווח הוגן כפי שיקבע ע"י הדיור הממשלתי.

2.34.1.2. ההשקעה בהשגת השיפור תבוצע ע"י המשתמשים או הדיור הממשלתי, אשר יהנה מהחסכון שיושג בהוצאות החשמל.

2.34.1.3. תבוצע חלוקה של ההשקעה בין חברת הניהול לבין המשתמשים או הדיור הממשלתי, ובהתאם חלוקה ביניהם של ההחזרים כתוצאה מהחסכון שיושג בהוצאות החשמל (שילוב של שני הסעיפים שלעיל).

2.34.2. בתמורה להשקעה (שתבוצע ע"י חברת הניהול או ע"י חברת הניהול והמשתמשים / הדיור הממשלתי במשותף), יעלו דמי הניהול בשיעור שיקבע במו"מ בין חברת הניהול לבין הדיור הממשלתי (ואשר יגזר מהחסכון הצפוי) ובשיעור שימדד לאורך תקופת התחזוקה, באמצעות שיטות מדידה מקובלות.

2.34.3. על מנת להסדיר את גובה החזרים, תגיש חברת הניהול סימולצית אנרגיה למתחם במצבו הנוכחי, ובמצב שיהיה בו לאחר השיפור המוצע. אופן ביצוע הסימולציה יאושר ע"י הדיור הממשלתי והסימולציה עצמה תבוקר ע"י הדיור הממשלתי ובהתאם יקבע שיעור החסכון הצפוי ויבוצע מו"מ על צורת החזר ושיעורו (העלאה בדמי ניהול או תשלום מתוך החסכון שהושג). במקרים מסוימים לא תדרש סימולציה מלאה אלא ניתן יהיה להציג חישוב הנדסי של החסכון הצפוי. הסימולציה או החישוב ישמשו כבסיס לקביעת תהליך ההתחשבות. ובכול מקרה, החסכון יקבע באמצעות יישום פרוטוקול IPMVP (המקובל בעולם כהליך מדידה לצורך התחשבות של התייעלות אנרגטית).

2.34.4. מובהר כי ההתקנות והשדרוגים יבוצעו רק ע"י ובאחריות מלאה של חברת הניהול, גם אם ימומנו בשיתוף או ע"י המשתמשים ו/או הדיור הממשלתי.

2.34.5. מבלי לגרוע מהאמור, מינהל הדיור הממשלתי או המשרד יהיו רשאים לבצע במתחם פרויקטים להתייעלות סביבתית שבמסגרתם ייתכן שיוזמנו קבלנים חיצוניים לבצע עבודות התקנה במתחם. חברת הניהול תיפעל ככל יכולתה לסייע להצלחת התהליך, בין היתר באמצעות אספקת מידע ככל שיידרש, ביצוע סיורים עם הקבלנים הזוכים להצגת המתחם ומתן המלצות לגבי התאמת העבודות למתחם.

2.35. אין בכל האמור בסעיף 2 זה לעיל כדי לגרוע מההתחייבויותיה של חברת הניהול המפורטות בהסכם זה על נספחיו.

### 3. הנהלת המתחם

#### 3.1. כללי

3.1.1. החל מהמועד הקובע תעסיק חברת הניהול את מנהל המתחם, קב"ט משרדי הממשלה (קב"ט בית המשפט יועסק ע"י ה.ב.ה. או על פי הנחיותיה) המתחם ומנהלנית, אלא אם הדיור הממשלתי יורה אחרת. מובהר כי הדיור הממשלתי רשאי להורות כי חברת הניהול תעסיק בעלי תפקידים אחרים או שלא תעסיק גם את בעלי התפקידים האמורים בסעיף זה.

ככלל וכל עוד לא יורה הדיור הממשלתי אחרת, קב"ט בית המשפט יועסק ישירות ע"י הנהלת בתי המשפט וכל הוראות סעיף זה להלן לא יחולו לגביו, אלא לגבי קב"ט משרדי הממשלה בלבד.

3.1.2. מינוי בעלי התפקידים האמורים (לרבות תנאי השכלתם), שכרם ויתר תנאי העסקתם יהיו בהתאם להנחיות הדיור הממשלתי, כפי שיהיו מעת לעת.

3.1.3. חברת הניהול לא תהא רשאית לשנות איזה מתנאי העסקתם של בעלי התפקידים האמורים ללא אישור בכתב ומראש של הדיור הממשלתי ובמקרה של קב"ט - נדרש אישור של קב"ט הדיור הממשלתי, בתיאום עם הדיור הממשלתי.

נציג הדיור הממשלתי וקב"ט הדיור הממשלתי (ככל שאישורו נדרש) – לא יסרבו לעדכון השכר של הנהלת המתחם במקרה שהשינוי מחוייב על פי הדין.

3.1.4. חברת הניהול לא תהא רשאית להחליף אף בעל תפקיד בהנהלת המתחם ללא אישור בכתב ומראש של נציג הדיור הממשלתי ובמקרה של קב"ט האישור ינתן על ידי קב"ט הדיור הממשלתי בתיאום עם הדיור הממשלתי.

3.1.5. לפי דרישת הדיור הממשלתי, תחליף חברת הניהול מי מבין בעלי התפקידים בהנהלת המתחם (במקרה של קב"ט, הדרישה תבוא מקב"ט הדיור הממשלתי).

- 3.1.6. מובהר כי הדיור הממשלתי רשאי, מדי פעם, לדרוש מחברת הניהול להקטין ו/או להגדיל ו/או לשנות ו/או לבטל ו/או להוסיף תפקיד כלשהו בהנהלת המתחם וכי במקרה זה יקבע הדיור הממשלתי את תנאי העסקתם ושכרם וההתחשבות עם חברת הניהול בגין העסקתם תהיה כמפורט בסעיף 5.2.1.3 להלן.
- 3.1.7. חברת הניהול תהיה כפופה בפעולותיה להנחיות ופיקוח של מנהל המתחם. חברת הניהול לא תהיה רשאית להנחות את מנהל המתחם והמנהלנית לגבי אופן ביצוע עבודתם, לא תפקח על פעילותם ולא תחייב אותם לפגישות במשרדה או בכל אופן אחר.
- 3.1.8. חברת הניהול תספק להנהלת המתחם, למעט הקב"ט, את ההכשרה המקצועית הדרושה לצורך מילוי תפקידים וכן, אם תתבקש לכך על ידי הדיור הממשלתי, תספק מומחים בתחומים הנדרשים לסייע להנהלת המתחם והכל, על מנת להבטיח כי השירותים המסופקים יהיו ברמה הגבוהה ביותר וכי הנהלת המתחם תהיה בעלת היכולת והאמצעים, לרבות הפיזיים והמחשביים, לספק מענה לדרישות ופניות של המשתמשים. יודגש כי ההכשרה המקצועית והעסקת מומחים ויועצים יעשו רק בהתאם לדרישה של הדיור הממשלתי והנחיותיו, והתשלום בגינם יכלול במסגרת "עלות השירותים" כאמור בסעיף 5.2 להלן.
- 3.1.9. במקרה של הקב"ט תדאג חברת הניהול למתן הכשרה מקצועית לקב"ט מדי פעם לפי הדרישות של קב"ט הדיור הממשלתי ולא פחות מרמת ההכשרה שנקבעה על ידי משטרת ישראל ו/או כל גורם רשמי אחר על פי דין.
- 3.1.10. יודגש כי ההוצאות הנוגעות להעמדת ריהוט, מחשבים, תוכנות מחשב, שירותי תקשורת אינטרנטית וטלפון סלולרי הנדרשים לצוות הנהלת המתחם וכן השירות השנתי הנדרש לאחזקתם, ההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש באלה, כדוגמת עלות השימוש בתוכנות, הרשאות לתוכנות ניהול התחזוקה והבקרה, טונרים למדפסות, נייר להדפסה, עלות חודשית של טלפונים סלולריים וכיו"ב יחולו ויהיו על חשבון חברת הניהול ויכללו ב"תמורה הרבעונית" שתשולם לה (כאמור בהסכם ההקמה, נספח ג').
- 3.1.11. כל ההוצאות הכרוכות באיתור ובהליכי ההתקשרות עם הנהלת המתחם – יחולו על חברת הניהול ויחשבו ככלולות בתמורה הרבעונית שתשולם ליזם כאמור בהסכם ההקמה (נספח ג').
- 3.1.12. השכר של הנהלת המתחם והתנאים הסוציאליים והנלווים שלהם, שאושרו על ידי הדיור הממשלתי וכל עוד בעלי התפקיד האמורים מועסקים על ידי חברת הניהול, ישולמו על ידי חברת הניהול ויוחזרו לה במסגרת "עלות השירותים" ואולם עלות מימון הביניים נכללת ב"תמורה הרבעונית" ולא תשולם בנפרד. למען הסר ספק מובהר כי אם בעלי התפקידים האמורים לא יועסקו על ידי חברת הניהול (על פי הוראת הדיור הממשלתי) – לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תמורה או תשלום בגין או בקשר לבעלי התפקיד האמורים.

## מנהל המתחם .3.2

- 3.2.1 מנהל המתחם יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור הדיור הממשלתי (כל עוד לא יורה הדיור הממשלתי אחרת).
- 3.2.2 מנהל מתחם, יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור הדיור הממשלתי והמשתמשים. תפקידם וסמכויותיהם של מנהל המתחם ושל נציגיו ו/או עוזריו ו/או מי מטעמו יקבעו ע"י הדיור הממשלתי, מעת לעת.
- 3.2.3 תפקידו של מנהל המתחם הינו לדאוג לתיפקוד המתחם לשביעות רצונם של המשתמשים. מנהל המתחם ישמש כנציג הדיור הממשלתי וידאג לוודא מילוי דרישות המשתמשים במתחם, במלוא היקף משרתו.
- 3.2.4 מנהל המתחם יפקח ויבקר את הניהול התקין של המתחם וכל חלק ממנו, את מתן שירותי הניהול, ביצוע שירותי התחזוקה ומכלול הפעילויות המבוצעות על ידי חברת הניהול ונותני השירותים, עבור ובשם המשתמשים.
- 3.2.5 מנהל המתחם יפעל בהתאם לנהלים שייקבעו על ידי הדיור הממשלתי לגבי המתחם ו/או כל חלק ממנו ובכפוף להנחיות נציג הדיור הממשלתי.
- 3.2.6 מנהל המתחם לא יועסק ו/או יעסוק בנושאים שאינם מטעם או לבקשת הדיור הממשלתי ו/או המשתמשים.
- 3.2.7 אגב ביצוע עבודתו, יהיה מנהל המתחם רשאי לתת באמצעות חברת הניהול הוראות לנותני השירותים, כפי שישוכם עם הדיור הממשלתי.

## קצין ביטחון של המתחם / קב"ט המתחם .3.3

- 3.3.1 כל עוד לא יורה הדיור הממשלתי אחרת, חברת הניהול תעסיק קצין בטחון למתחם, אשר זהותו תאושר על ידי קב"ט הדיור הממשלתי בתיאום עם נציג הדיור הממשלתי. קב"ט המתחם יהיה כפוף לקב"ט הדיור הממשלתי לצורך ניהול האבטחה במתחם ובכל חלק ממנו ויפעל על פי הנוהלים שיקבעו על ידו. קב"ט המתחם יועסק על ידי חברת הניהול בשם ועבור הדיור הממשלתי.
- 3.3.2 למרות האמור לעיל מוסכם כי ככל שיקבע כך על ידי הדיור הממשלתי, אזי הקב"ט יועסק על ידי חברה שתיבחר במכרז שיפורסם על ידי החשב הכללי לעניין זה וחברת הניהול תישא בכל העלויות הכרוכות בהעסקתו ו/או בהתקשרות עם אותה חברה, כפי שיורו קב"ט הדיור הממשלתי והדיור הממשלתי וזאת אלא אם יורו קב"ט הדיור הממשלתי והדיור הממשלתי אחרת ואז תפעל חברת הניהול בהתאם להנחיותיהם. לחילופין, יהיו הדיור הממשלתי ו/או קב"ט הדיור הממשלתי גם רשאים להורות כי קב"ט המתחם יהיה עובד מדינה ולא יועסק על ידי חברת הניהול או נותן שירותים כלשהו (ואז לא ישולם לחברת הניהול בגינו כל תשלום שהוא).

### 3.4. מנהלן/מנהלנית (לעיל ולהלן לצורך הנוחות בלבד : "המנהלנית")

3.4.1. המנהלנית תשמש כעוזרת למנהל המתחם ולקב"ט המתחם. זהותה של המנהלנית תאושר על ידי מנהל המתחם ומהות תפקידה וסמכויותיה יוגדרו על ידו.

### 4. התחייבויות המשרד

המשרד מסכים ומתחייב בזאת כדלקמן :

4.1. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה ומטעמה להיכנס ליחידה, בתיאום מראש ובשעות שיוגדרו לשם כך, מעת לעת, על ידי המשרד, לאפשר לעובדי חברת הניהול ולעובדים של נותני השירותים להיכנס לכל יחידה של המשרד לשם ביצוע השירותים, ואולם חברת הניהול תעשה כל שביכולתה על מנת שההפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, וחברת הניהול תדאג להחזיר, בהקדם האפשרי, את מצב היחידה לקדמותו. בכל מקרה, עובדי חברת הניהול שיורשו להיכנס לאיזורים שונים של המבנה, יאושרו על ידי קב"ט המתחם מראש ובכתב, ועל פי הנחיותיו.

4.2. באזורים שיקבעו על ידי המשרד, מעת לעת, תורשה הכניסה לחברת הניהול או לבאים מטעמה אך ורק בליווי נציג המשרד.

4.3. להודיע (בעצמו או באמצעות מנהל המתחם) לחברת הניהול או ישירות לנותן השירות הרלוונטי על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול, והמשרד מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים כל עוד חברת הניהול תדאג לבצע את התחייבויותיה לפי התנאים שבהסכם זה.

4.4. לשלם ליזם את "החלק היחסי של המשרד" בתמורה, כמפורט בסעיף 5 להלן, בשיעורים ובמועדים המפורטים בהסכם זה.

### 5. התמורה

5.1. בתמורה לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, במלואן, במועדן ולשביעות רצון המשרדים ו/או הדיור הממשלתי, תשולם ליזם תמורה, בהתאם להוראות התכ"ס כפי שיהיו בתוקף מעת לעת וכדלקמן (להלן: "התמורה" או "התמורה בגין שירותי התחזוקה"):

5.1.1. בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.2 להלן, תשולם לחברת הניהול תמורה לפי עלות השירותים ובתוספת דמי ניהול, כמפורט בסעיף 5 זה להלן (להלן: "תשלום לפי עלות השירותים" /  $cost$  + (פלוס)).

5.1.2. התמורה בגין השירותים המפורטים בסעיף 5.3 להלן ובגין כל יתר השירותים הנכללים בהתחייבויות היזם וחברת הניהול ואשר לא נרשם לגביהם במפורש כי התמורה בגינם תשולם לפי עלות השירותים, תיחשב ככלולה ב"תמורה הרבעונית" המשולמת ליזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה.

5.2 תשלום לפי עלות השירותים / + cost

5.2.1 בגין השירותים המפורטים להלן, ובגינם בלבד, אשר ינתנו לשטחי הפרויקט, וכפוף להוראות ספציפיות לענין החניון כמפורט בהסכם זה ובנספחיו, תשולם ליזם העלות של השירותים:

5.2.1.1 תשלום לנותן השירותים, אשר יבצע את שירותי הניקיון, על פי המפרטים שיאושרו על ידי הדיור הממשלתי ואשר יצורפו לחוזה שיחתם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים הרלוונטי.

בגין שירותי הניקיון כאמור – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 3% (שלושה אחוז) מהתשלום האמור.

5.2.1.2 תשלום לחברה, אשר תבצע את שירותי השמירה והאבטחה, על פי המפרטים והכללים שיקבעו על ידי קב"ט הדיור הממשלתי (בכפוף לאמור בסעיף 13.10 להלן).

בגין שירותי שמירה ואבטחה כאמור – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 1% (אחוז אחד) מהתשלום האמור.

למרות האמור, ככל ששירותי השמירה והאבטחה (כולם או כל חלק מהם) ו/או שירותי קב"ט המתחם יבוצעו על ידי עובדי מדינה או על פי הסכם שיחתם בין הגוף שיספק את השירותים לבין הדיור הממשלתי ו/או המשרדים ו/או כל גוף אחר (שאינו חברת הניהול) כך שחברת הניהול לא תישא בתשלום בגין אותם שירותים – אזי חברת הניהול גם לא תהיה זכאית לדמי ניהול בגינם כלל.

מוסכם במפורש כי הדיור הממשלתי רשאי להביא לצמצום בעלויות השמירה והאבטחה ולחברת הניהול לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

עוד למרות האמור לעיל, שירותי השמירה והאבטחה של אגף בית המשפט – כולל העסקת קב"ט ביהמ"ש - יבוצעו ישירות ע"י ה.ב.ה (בעצמה או באמצעות כל גוף שתקבע), ללא מעורבות של חברת הניהול ומבלי שחברת הניהול תהיה זכאית לכל תשלום בקשר לכך.

5.2.1.3 הוצאות תשלום השכר, התנאים הסוציאליים ויתר תנאי ההעסקה של הנהלת המתחם (לא כולל קב"ט בית המשפט) וכן עלויות הכשרה של הנהלת המתחם ועלויות יועצים ומומחים ששירותיהם ידרשו לצורך סיוע להנהלת המתחם, הכל כפי שיקבעו ע"י הדיור הממשלתי מעת לעת כאמור בסעיף 3 לעיל. עלויות יועצים ומומחים כאמור יחושבו לפי האמור בסעיף 6.8 להלן.

בגין ההוצאות עבור הנהלת המתחם כאמור – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 5% (חמישה אחוז) מההוצאות האמורות.

5.2.1.4. תשלומים בגין צריכה של חשבונות החשמל, המים, אנרגיית מיזוג אויר, גז ודלק (כמתואר בסעיף 2.26 דלעיל).

בגין תשלומי הצריכה כאמור (ככל שלא ישולמו ע"י המשרדים ישירות לרשויות) – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 1% (אחוז אחד) מהתשלומים האמורים.

מובהר במפורש כי הדיור הממשלתי ו/או המשרדים רשאי להביא בכל עת להתייעלות בצריכה כאמור ולחברת הניהול לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

5.2.1.5. תשלום עבור שירותי יועצים, מתכננים ומומחים ששירותיהם ישכרו על ידי חברת הניהול עבור המשרדים, כפוף לאישור מראש ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרד הרלוונטי. עלויות יועצים ומומחים כאמור יחושבו לפי האמור בסעיף 6.8 להלן.

בגין ההוצאות עבור היועצים והגורמים הנוספים האמורים – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 5% (חמישה אחוז) מהתשלום האמור.

5.2.1.6. כל תשלום אחר, אשר אושר על ידי נציג הדיור הממשלתי או ע"י נציגות הדיירים יחד עם נציג הדיור הממשלתי (לרבות ומבלי למצות עבור העסקת עובד נוסף).

בגין כל תשלום כאמור – ישולמו ליזם דמי ניהול בשיעור של 5% (חמישה אחוז) מאותו תשלום.

5.2.2. דמי הניהול האמורים בסעיף 5.2.1 לעיל, יצטרפו לעלות השירותים ויחולו לגביהם כל הוראות ההסכם שעניינן עלות השירותים. בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה "עלות השירותים" אזי גם דמי הניהול האמורים בסעיף זה במשמע.

### 5.2.3. תקציב וחישוב עלות השירותים

5.2.3.1. מדי שנה תערוך חברת הניהול תקציב ויחולו לענין זה כל הוראות הוראת התכ"מ שמספרה 12.2.3 – תחזוקת הדיור הממשלתי – תקצוב התחזוקה, או כל הוראה אחרת שתחליף אותה או בהתאם להנחיות הדיור הממשלתי, כפי שיהיו מעת לעת.

5.2.3.2. לענין זה וכל עוד לא יקבע הדיור הממשלתי אחרת, יראו את חברת הניהול כ"גורם האחראי להכנת התקציב" או כפי שיורה הדיור הממשלתי מעת לעת.

5.2.3.3. מודגש במפורש כי כל הוצאה שנכללת ב"עלות השירותים" טעונה אישור מראש ובכתב של המשרד ו/או הדיור הממשלתי וזאת באמצעות אישור התקציב האמור לעיל, ולגבי הוצאות שלא נכללות

בתקציב – נדרש אישור פרטני של כל אחד מהמשרדים, לרבות אישור החשבים של המשרדים הנוגעים בדבר וככל שיידרש - גם אישור של ועדת המכרזים. מודגש כי ללא קבלת האישורים כאמור מראש – לא תשולם הוצאה (שלא אושרה במסגרת התקציב) על ידי המשרדים.

5.2.3.4. חברת הניהול תאפשר לנציגות הדיירים, לנציג הדיור הממשלתי או מי מטעמם, לרבות מנהל המתחם ככל שיוסמך לכך על ידי נציגות הדיירים, או מי מטעם החשב הכללי במשרד האוצר, לעיין בכל רישום (ממוחשב וידני), מסמך, הסכם, חשבונית וכיוצא באלה, לצורך פיקוח על "עלות השירותים" וחברת הניהול תשתף פעולה עימם על מנת שהשירותים נשוא הסכם זה, יינתנו בצורה הבטיחותית, היעילה והחסכונית ביותר.

כמו כן חברת הניהול תכלול בכל הסכם שעליו תחתום עם כל נותן שירותים במתחם, סעיף מקביל שיאפשר לנציגות הדיירים ו/או ליתר הגורמים המנויים לעיל לעיין בכל רישום או מסמך כאמור לעיל ולרבות התחייבות של נותן השירותים לשתף פעולה עם בדיקות כאמור.

### 5.3. שירותים אשר התמורה בגינם כלולה ב"תמורה הרבעונית"

5.3.1. התמורה בגין הפעולות והשירותים המפורטים להלן ובגין כל יתר השירותים הנכללים בהתחייבויות חברת הניהול ואשר לא נרשם לגביהם במפורש בסעיף 5.2.1 דלעיל כי התמורה בגינם תשולם לפי עלות השירותים, תיחשב ככלולה ב"תמורה הרבעונית" המשולמת ליזם לפי הסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז:

5.3.1.1. שירותי אחזקה, כמפורט במפרט נספח ד' (5).

5.3.1.2. שירותי גינון במתחם, כמפורט במפרט נספח ד' (5).

5.3.1.3. שירותי הדברה במתחם, כמפורט במפרט נספח ד' (5).

5.3.1.4. שירותי אחזקה של כל העבודות שבוצעו במסגרת ההקצבים שנקבעו לפרוייקט, כמפורט בהסכם ההקמה, בחוברת ב' וביתר מסמכי המכרז.

5.3.1.5. כל ההפרשות לקרן הפחת כאמור בסעיף 9 להלן.

5.3.1.6. תשלומים עבור ציוד להנהלת המתחם, העמדת חניה להנהלת המתחם בחניון המתחם, רכישה אספקה והתקנה של ריהוט, מחשוב (חומרה ותוכנות), תקשורת, טלפון סלולרי וכיו"ב אמצעים עבור הנהלת המתחם וכל העלות הכרוכה בהם ו/או בשימוש בהם (לרבות הוצאות שוטפות/בגין צריכה או שימוש) וכיו"ב הוצאות

בקשר להנהלת המתחם אשר לגביהם נקבע בהסכם זה כי הן נכללות ב"תמורה הרבעונית".

5.3.1.7. כל הבדיקות והעלויות הכרוכות בקבלת אישורים של בודקים מוסמכים והרשויות הנדרשות על פי דין לתקינות המבנה ו/או המערכות (דוגמת בודקי מעליות, אישור כיבוי אש, בדיקות איכות אויר, בדיקות אלקטרומגנטיות וכדומה), בתדירות הנדרשת על פי דין או על מנת לוודא עמידה בתקנים וסטנדרטים מקובלים (לרבות ומבלי למצות בתחומי הגנת הסביבה).

5.3.1.8. פעולות שנדרשות לקראת ובמהלך האכלוס, לרבות העסקת הנהלת המתחם בתקופה שלפני האכלוס כאמור בסעיף 12 להלן.

5.3.1.9. הפעלת האמצעים הנדרשים במשרדיהם של היזם ו/או חברת הניהול לרבות מנהלים ועובדים, מערכות מחשב, מערכות גביה, ייעוץ משפטי, ייעוץ הנדסי וכדומה.

5.3.1.10. קיום מערך הנהלת חשבונות, מערך הכנת חשבונות חלקיים לדיירים ומערך הגביה מול כל אחד מהמשרדים.

5.3.1.11. העסקת אחראי תיפעול וכל כוח אדם נוסף מטעם חברת הניהול כולל כל האמצעים הנדרשים לו לביצוע עבודתו.

5.3.1.12. הכנת תקציבים שנתיים לרבות מתן הסברים מפורטים.

5.3.1.13. הכנת מכרזים או בלמים או כל הליך אחר הנדרש על ידי נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי לצורך בחירת נותני שירותים וסיוע לוגיסטי ומשפטי כנדרש לבחירתם.

5.3.1.14. העמדת ערבויות בנקאיות וביטוחים כנדרש.

5.3.1.15. כל שירות אחר הניתן על ידי חברת הניהול כחלק מניהול כולל של המתחם וכמפורט בהסכם ו/או בנספחיו.

5.3.1.16. מימון כל הפעילויות המפורטות לעיל וכל פעילות נלווית ונוספת שיידרשו, וכן מימון ביניים על ידי חברת הניהול של "עלות השירותים" שתוצא על ידה ועד למועד תשלומה על ידי המשתמשים, כמפורט בסעיף 10 להלן.

5.3.1.17. כל הוצאה אחרת הכרוכה בביצוע השירותים נשוא הסכם זה ואשר לא נרשם לגביה במפורש כי תיכלל ב"עלות השירותים" או שנרשם לגביה במפורש כי היא תשולם בנפרד על ידי המשרד, לרבות ומבלי למצות - כל המיסים, האגרות ויתר תשלומי החובה מכל מין וסוג, שוטפים או חד פעמיים, ולרבות אלה שיוטלו בעתיד ואינם קיימים

במועד חתימת הסכם זה, אשר חלים ו/או יחולו בגין השירותים על פי הסכם זה ו/או הכרוכים בהם כגון מס הכנסה, מס מעסיקים, ביטוח לאומי, מע"מ וכיו"ב.

### 5.3.2. כללי

5.3.2.1. כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, התמורה הרבעונית המשולמת ליזם לפי הסכם ההקמה הינה סופית וכוללת ולא תעודכן ו/או תשתנה מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או בהסכם ההקמה במפורש.

5.3.2.2. מודגש כי התמורה הרבעונית המשולמת ליזם כאמור מהווה גם את התמורה הכוללת בגין כל התחייבויותיהם של היזם ושל חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או נספחיו (לרבות רווח, הוצאות מימון וכו'), למעט התחייבויות אשר בגינם נרשם בהסכם זה במפורש כי תשולם העלות הכרוכה בהם ו/או כי ישולמו בגינם תשלומים נוספים.

5.3.2.3. מודגש בזה, שלא ישולם לחברת הניהול תשלום כלשהו בגין תקורה, עמלה, פיצוי או מימון (לרבות הוצאות מימון בגין תשלומים המשולמים על ידה לנותני השירותים ו/או לספקי תשתיות וצריכה למיניהם ו/או לכל צד שלישי שהוא לתקופה שעד מועד תשלומם על ידי המשרדים, ככל שאלה חייבים בתשלומם על פי הסכם זה) בגין הוצאותיה בקשר להסכם זה או כל תשלום מעבר לתמורה המפורשת הנקובה בהסכם זה. כל ההוצאות האמורות תישבנה כנכללות ב"תמורה הרבעונית" שתשולם ליזם כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההקמה.

## 6. תשלומים בגין שינויים במבנה ובמערכות

6.1. המשרד ישלם לחברת הניהול תשלומים נוספים בגין שינויים במבנה ובמערכות, בנסיבות ובתנאים המפורטים להלן:

6.1.1. שינויים במבנה ובמערכות לפי בקשה של המשרד או הדיור הממשלתי.

6.1.2. שינויים הנובעים מתקנים חדשים ו/או דרישות חדשות של הרשויות המוסמכות.

6.1.3. עבודות שאחזקתן מוגבלת בכמויות ו/או במחיר העבודה, בהיקפים ובתנאים המפורטים במיפרט האחזקה, נספח ד' 5 בהיקפים החורגים מהמגבלות האמורות.

6.2. בסעיף זה:

"שינוי במבנה" – שינויים במבנה או במערכותיו, לרבות שדרוג או תוספת או תיקון או החלפה, לפי הענין, של אלמנט פיזי במבנה ולרבות התאמות ו/או שיפוצים במבנה.

"רכיבים" - חלקי מבנה, מערכות או ציוד.

**6.3. שינויים במבנה ובמערכות לפי בקשה של המשרד או הדיור הממשלתי**

המשרד, נציג הדיור הממשלתי או מנהל המתחם (להלן – "מזמין השינוי") רשאים לבקש שינוי במבנה וחברת הניהול תבצע כל שינוי כאמור.

במסגרת השינוי במבנה, יהיה מזמין השינוי רשאי להורות לחברת הניהול לבצע גם את התכנון ו/או הניהול של השינוי במבנה וגם להעסיק יועצים, מומחים, מתכננים.

**6.4. שינויים הנובעים מתקנים חדשים ו/או דרישות חדשות של הרשויות המוסמכות**

נקבעו, לאחר תחילתה של תקופת התפעול והתחזוקה (קרי לאחר מסירת המבנה וקבלת תעודת השלמה בגינו) תקנים מחייבים חדשים ו/או דרישות מחייבות חדשות של הרשויות המוסמכות, אשר בגינן נדרש שינוי באיזה מהרכיבים במבנה - תודיע חברת הניהול לדיור הממשלתי ותיפעל על פי הנחיותיו בעניין זה. במקרה כאמור יחשב "מזמין השינוי" הדיור הממשלתי.

**6.5. הגורם המבצע**

6.5.1. ביצוע השינוי יעשה – ככל הניתן על פי היקף העבודה או המיומנות הנדרשת - ע"י עובדי חברת הניהול הקבועים במתחם.

6.5.2. אם היקף העבודה ודחיפותה אינם מאפשרים או אם עובדי חברת הניהול הקבועים במתחם אינם מתאימים לביצוע השינוי, תבוצע העבודה / השינוי על-די קבלנים / ספקים בעלי ניסיון והכשרה מתאימה (להלן – "מבצע השינוי" או "הגורם המבצע").

6.5.3. לצורך בחירת הגורם המבצע, חברת הניהול תפנה למספר קבלנים / ספקים ותקיים עימם משא ומתן. מזמין השינוי רשאי להפנות את חברת הניהול לקבלנים / ספקי שירותים נוספים וחברת הניהול תהיה חייבת לפנות גם אליהם.

לחילופין, יהיה מזמין השינוי רשאי להורות לחברת הניהול להתקשר לצורך ביצוע השינוי עם זוכה במכרז אחר של הדיור הממשלתי או החשב הכללי.

למזמין השינוי הזכות להורות לחברת הניהול שלא לבצע את השינוי באמצעות הספק / קבלן שבכוונת חברת הניהול לאשר לצורך ביצוע השינוי.

מזמין השינוי רשאי לצרף נציג מטעמו על מנת לפקח על הליך בחירת מבצע השינוי וליתן הנחיות לגביו.

**6.6. חישוב התשלום בגין השינוי במבנה**

6.6.1. ככל שהשינוי יבוצע על ידי הצוות הקבוע הפועל במתחם - לא תשולם כל תמורה נוספת בגין העבודה הכרוכה בשינוי.

6.6.2. ככל שהשינוי יבוצע ע"י צד שלישי ו/או ככל שירכשו חומרים וחלקים לצורך ביצוע השינוי אשר יבוצע ע"י הצוות הקבוע, ישולם לחברת הניהול תשלום כמפורט להלן :

6.6.2.1. עלות השינוי תיקבע על פי הסכום שיסוכם עם הגורם המבצע כאמור בסעיף 6.5.3 לעיל.

6.6.2.2. במקרה בו לא ניתן לפעול על פי סעיף 6.5.3 לעיל או שהדיוור הממשלתי הורה לחברת הניהול להתקשר עם גורם מבצע באופן שונה מהאמור (למשל מהטעם שקיים גורם מבצע אחד ספציפי שיכול לבצע את השינוי), אזי עלות השינוי תיקבע על פי מחירי המאגר המאוחד התקף במועד הזמנת השינוי בהתאם לרמת המחיר הרלוונטית להיקף השינוי ובהנחה שלא תפחת מ-10%. מודגש כי למרות האמור בהקדמות למאגר המאוחד, מחירי המאגר המאוחד יהיו סופיים ולא יתווספו להם כל תוספות שהן בגין מקדמים שונים לרבות מקדמי קבלן ראשי, סיווג, מיקום וכדומה וגם לא תוספת רווח קבלני.

בהעדר מחירי יחידה מתאימים במאגר המאוחד – יובאו בחשבון המחירים המופיעים במחירוני מקובלים אחרים (בהנחה שלא תפחת מ-10% וללא תוספות, מקדמים ו/או רווח קבלני).

בהעדר מחירים במחירוני מקובלים – יובאו בחשבון מחירים שיקבעו על פי הנחיית הדיוור הממשלתי.

## 6.7. מפקח / מנהל פרויקט לשינוי

6.7.1. בכל שינוי במבנה, יהיה מזמין השינוי רשאי להורות לחברת הניהול להעסיק מפקח / מנהל פרויקט ייעודי לשינוי המבוקש. בגין שינוי במבנה שעלותו מעל 300,000 ₪ (ומודגש כי תיבחן עלות השינוי הספציפי עצמו, לא במצטבר או בכלל וללא עלויות נלוות, כמפורט בסעיף 6.9 להלן), תהיה חברת הניהול רשאית לדרוש כי יועסק מפקח / מנהל פרויקט ייעודי לשינוי המבוקש כאמור.

בגין העסקת המפקח / מנהל הפרויקט כאמור – יתווסף ל"עלות השינוי" סך שיחושב לפי המפורט להלן.

6.7.2. בחירת המפקח / מנהל הפרויקט תיעשה באופן המתואר בסעיף 6.5 לעיל, בהתאמות המחוייבות.

6.7.3. בגין העסקת מנהל הפרויקט / המפקח כאמור, ישולם סכום שיחושב לפי תעריף משרד הבטחון או כל תעריף רלוונטי אחר שיקבע ע"י הדיוור הממשלתי (ללא תוספות, מקדמים ו/או רווח קבלני), בהנחה של 10%.

**תכנון השינוי במבנה** .6.8

בגין התכנון של השינוי במבנה (ככל שזה יוטל על חברת הניהול, על פי הנחיות מזמין השינוי), לרבות העסקת יועצים מתכננים ומומחים שידרשו לצורך כך (באישור מזמין השינוי מראש) – ישולם סכום שיחושב לפי תעריף משרד הבטחון או כל תעריף רלוונטי אחר שיקבע ע"י הדיור הממשלתי (ללא תוספות, מקדמים ו/או רווח קבלני), בהנחה של 10% .

6.9 בתמורה לקיום התחייבויותיה של חברת הניהול בקשר לשינוי במבנה כאמור לעיל ולהלן – תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול בשיעור של 5% (חמישה אחוז) מהתמורה (לא כולל מע"מ) אשר תשולם לגורם המבצע לפי האמור בסעיף 6.6 עבור ביצוע השינוי כאמור לעיל כשזו לא כוללת תשלומים נלווים דוגמת תשלום לגורם המבצע בגין אגרות, ביטוחים, עבודה בשעות חריגות וכיו"ב; תשלום עבור העסקת המפקח / מנהל הפרויקט; תשלום עבור תכנון ויועצים וכיו"ב) ולא כולל ערך ציוד קצה שיותקן כדוגמת מכשור משרדי, מכונות למיניהן וכדומה.

6.10 הסיכום המצטבר של הסכומים הנקובים בסעיפים 6.6, 6.7, 6.8 ו- 6.9 לעיל יקרא להלן – **"התמורה עבור השינוי במבנה"**.

**הוראות נוספות באשר לגורם המבצע** .6.11

להלן הוראות נוספות באשר לגורם המבצע :

6.11.1 הגורם המבצע ייחשב, לכל דבר וענין, כקבלן משנה של חברת הניהול ודין עבודות שתבוצענה ע"י הגורם המבצע כדין עבודות שבוצעו ע"י חברת הניהול, לכל דבר וענין. בכלל זאת ומבלי למצות, תשלם חברת הניהול לגורם המבצע את כל התשלומים המגיעים לו בקשר לשינוי במועדים שיקבעו בהסכם שיחתם בין הגורם המבצע לחברת הניהול.

6.11.2 חברת הניהול תישא באחריות מלאה ומוחלטת לכל מעשי הגורם המבצע, לעמידתו ברשיונות והיתרים נדרשים לרבות רישום כנדרש ברשם הקבלנים, כל דרישות ניהול העבודה והבטיחות וכדומה. המזמין לא ישא בכל אחריות ו/או חבות כלפיו והגורם המבצע לא יוכל להעלות כלפי המזמין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא. חברת הניהול תכלול הוראה זו כהוראה יסודית בהסכם בו תתקשר עם הגורם המבצע.

6.11.3 חברת הניהול תשפה את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו עקב כל טענה ו/או דרישה שיעלה כנגדו הגורם המבצע. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים למזמין על פי הוראות החוזה ו/או כל דין.

6.11.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תערוך חברת הניהול פוליסות ביטוח אשר יכסו את עבודות הגורם המבצע, לשביעות רצונו של המזמין בכל זמן ביצוע העבודות וכתנאי לתחילת ביצוען.

6.11.5 חברת הניהול תהיה אחראית להשגת כל האישורים והרישיונות הנדרשים בקשר עם עבודות הגורם המבצע על פי כל דין מאת כל הרשויות המוסמכות וכן תהיה

אחראית כי לא תבוצע כל עבודה טרם שנתקבלו כל האישורים והרישיונות כאמור.

6.11.6. חברת הניהול תגרום לכך שבהסכם עם הגורם המבצע תיכלל הוראה לפיה התחייבויות הגורם המבצע לפי אותו הסכם הן בחזקת התחייבויות כלפי צד שלישי, דהיינו מזמין השינוי.

6.11.7. מזמין השינוי רשאי, בכל שלב שהוא, להפסיק את עבודתו של גורם מבצע כלשהו וזאת ע"י מתן הודעה בכתב על כך לחברת הניהול, וחברת הניהול מתחייבת להפסיק, מיד עם קבלת הודעה זו, את עבודת הגורם המבצע.

6.11.8. אין בהוראות האמורות כדי ליצור יחסי עובד - מעביד בין המזמין ו/או הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מזמין השינוי ו/או מי מטעמם לבין הגורם המבצע ו/או מי מטעמו.

6.11.9. חברת הניהול תעניק לגורם המבצע את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך ביצוע עבודתו בקשר לשינוי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול אחראית לניהול, תיאום ופיקוח על השינוי בכללותו.

6.11.10. בכל מקרה שתיווצר מחלוקת בין חברת הניהול לבין הגורם המבצע בכל שאלה הקשורה לחוזה שביניהם ו/או לשינוי ו/או לכל ענין אחר ביחסים שביניהם, מסכימה חברת הניהול ומתחייבת לקבל לכך את הסכמת הגורם המבצע כי מנהל המתחם יהיה מוסמך להכריע במחלוקת שביניהם.

6.11.11. ביצוע זכויותיו ו/או הפעלת סמכויות של המזמין ו/או המשרד ו/או מזמין השינוי לפי האמור לעיל, לא תגרע מאחריותה של חברת הניהול ולא תיצור איזו עילת תביעה של חברת הניהול ו/או הגורם המבצע כלפי המזמין ו/או הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מזמין השינוי ו/או מי מטעמם, והיזם יחתים כל גורם מבצע על ויתור כאמור.

#### 6.12. הוראות נוספות באשר לאופן הזמנת השינוי ותשלומים

6.12.1. חברת הניהול לא תהיה זכאית לכל תמורה בגין שינוי אשר על היזם ו/או חברת הניהול לבצע בהתאם להוראות איזה ממסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה ו/או הסכם זה ו/או נספחיהם (למשל שינויים במבנה או במערכות הנובעים מאי קיום התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או מקיום לקוי שלהם).

6.12.2. לצורך הזמנת שינוי, מזמין השינוי יפנה אל חברת הניהול וידרוש את ביצועו של השינוי.

6.12.3. חברת הניהול תכין אומדן מפורט לעלות ביצוע השינוי וכן לעלות התחזוקה שלו, בהתאם לכללים המפורטים בהסכם זה לעיל להלן, ותגיש אותו לאישור מזמין השינוי.

6.12.4 תנאי (נוסף) לביצוע תשלום כלשהו בגין שינוי במבנה הינו קבלת הזמנת עבודה נפרדת וספציפית לשינוי וזאת מראש ולפני ביצוע השינוי או כל חלק ממנו. בהזמנת העבודה יפורטו עלות השינוי ועלות התחזוקה החודשית הנובעת מהשינוי. אם מזמין השינוי הוא המשרד – לפי הזמנת עבודה ספציפית שתופנה לחברת הניהול כשהיא חתומה ע"י הגורמים המוסמכים במשרד; אם מזמין השינוי הוא הדיור הממשלתי, לרבות מנהל המתחם – בהוראה בכתב שתימסר על פי הנהלים שיקבעו ע"י הדיור הממשלתי והנחיותיו.

6.12.5 מובהר כי אין בפרק הזמן שעד הגשת האומדן / החשבון כאמור בהסכם זה לעיל או בפרק הזמן שעד אישורו וסיכום התשלום בגינו כדי להוות עילה לעיכוב ו/או לדחיה בביצוע השינוי וחברת הניהול לא תהיה רשאית לדחות את ביצוע השינוי בשל כך.

6.12.6 ככל שמזמין השינוי הוא הדיור הממשלתי – יורה הדיור הממשלתי לחברת הניהול מי הגורם/הגורמים שישלם/מו את התמורה עבור השינוי במבנה ואת שיעור החלוקה של החיוב בין אותם גורמים. בנוסף, הדיור הממשלתי רשאי להורות שהתשלום עבור השינוי במבנה יהיה מכספי קרן הפחתה, המפורטת בהסכם זה להלן.

ככל שמזמין השינוי הוא המשרד – ישלם המשרד לחברת הניהול את התמורה עבור השינוי במבנה.

6.12.7 מועד התשלום עבור השינוי במבנה יהיה לפי אבני הדרך שיקבעו בהוראת השינוי שתוצא לחברת הניהול.

### 6.13 התמורה בגין תחזוקה של השינוי במבנה

6.13.1 חברת הניהול תתחזק גם את השינוי במבנה וכל הוראות הסכם זה ונספחיו יחולו בהתאמה גם על השינוי שבוצע.

6.13.2 בגין התחזוקה של השינוי במבנה, ישולמו לחברת הניהול סכומים שיחושבו על-פי הטבלה שלהלן, בניכוי עלויות מקבילות בגין שטחים / מערכות או ציוד שהיו קיימים ופורקו.

מודגש כי הסכומים הנקובים להלן יחלו להיות משולמים החל מתחילת השנה השלישית (3) שלאחר השלמת ביצוע השינוי, לרבות השלמת התקנת המערכת וההרצה שלה, כך שבשנתיים הראשונות שאחרי השלמת ביצוע השינוי ו/או התקנת המערכת - לא ישולמו לחברת הניהול תשלומים בגין התחזוקה של השינוי/המערכת כאמור. אולם גם בשנתיים האמורות יופחתו מהתשלומים המשולמים לחברת הניהול העלויות המקבילות בגין שטחים / מערכות או ציוד שהיו קיימים ופורקו, וזאת על פי הנחיות הדיור הממשלתי.

הסכומים בגין התחזוקה, המתקבלים על פי המפורט להלן, יצטרפו לתמורה הרבעונית והחל מהמועד הקבוע לתשלום – יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה הרבעונית לכל דבר וענין. למרות האמור, במהלך כל השנה הקלנדרית ישולמו

התשלומים האמורים במסגרת "עלות השירותים" כאשר אחת לשנה (במועד שיקבע ע"י הדיור הממשלתי) יערך חשבון של כל הסכומים אשר יש להוסיפם לתמורה הרבעונית והחל מאותו מועד יצטרפו הסכומים האמורים כסכומים קבועים (fix) לתמורה הרבעונית (באותו מועד תיערך התאמה של הסכומים למדדים הרלוונטיים, לאור העובדה שהסכומים הנוספים כאמור הינם במונחים של מועד העדכון של התמורה הרבעונית ולא במונחים של מדדי הבסיס בהסכם).

6.13.3. כמפורט לעיל, בעת בקשת השינוי ואישור התשלום בגינו – על חברת הניהול לכלול גם את עלות התחזוקה של השינוי. ככל שחברת הניהול לא הציגה ולא קיבלה את אישורו של מזמין השינוי לעלות התחזוקה הנובעת מהשינוי במבנה – יחשב הדבר כאילו לא נדרש כל תשלום נוסף בגין התחזוקה של השינוי האמור ולחברת הניהול לא תהיה כל דרישה בקשר לכך.

6.13.4. בנוסף, תהיה חברת הניהול זכאית לתשלום דמי ניהול בשיעור של 5% (חמישה אחוז) על סכום התחזוקה בגין השינוי במבנה, אשר יתקבל לפי האמור בסעיף זה לעיל.

6.13.5. להלן סכומי התחזוקה :

מס'	תיאור המצאי הנוסף לצורך אחזקה	עלות האחזקה לחודש כולל חלקים / חלקים אחרים שנתיים לפני מע"מ
<b>אם השינוי במבנה כרוך בתוספת שטחים בפרויקט</b>		
1.	שטח ממוזג כולל כל המערכות	8 ש"ח/מ"ר
2.	שטח שרות לא ממוזג כולל מערכות בטיחות ואוורור	3.5 ש"ח/מ"ר
3.	שטח חניון תת קרקעי	3 ש"ח/מ"ר
<b>אם השינוי אינו כרוך בתוספת שטחים בפרויקט (בגין שינוי הכרוך בתוספת שטחים, ישולמו הסכומים הנקובים בסעיפים 1-3 לעיל ולא סעיפים 4 ואילך שלהלן)</b>		
4.	מיזוג אוויר מרכזי	14 ש"ח/טון קרור
5.	מיזוג אוויר VRF	28 ש"ח/טון קרור
6.	מפוח	12 ש"ח/2,000 CFM
7.	גנרציה עד 500 קו"א	300 ש"ח
8.	גנרציה מעל 500 קו"א	600 ש"ח
9.	מערכות גילוי אש וכיבוי בגז	5% לשנה מערך המערכת
10.	מערכת הגנת סייבר	17% לשנה מערך המערכת

מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	11.
מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	12.
מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית	13.

6.13.6. הסכומים הנקובים בש"ח בטבלה שלעיל ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לעיל וזאת עד למועד השלמת השינוי ותחילת התשלום של הסכומים האמורים.

החל ממועד תחילת התשלום של הסכום בגין התחזוקה של השינויים כאמור – הסכומים האמורים יעודכנו ב-50% בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן ו-50% בהתאם לשינויים בשכר הממוצע במשק, כהגדרתם של מונחים אלה בהסכם ההקמה, נספח ג', אולם מדד הבסיס והשכר הממוצע הבסיסי לצורך ההצמדה יהיו אלה האחרונים הידועים במועד תחילת ביצוע של התשלום לפי סעיף זה.

בנוסף, הסכום המותר לקיזוז לפי סעיף 62.2 להסכם ההקמה, נספח ג', יעודכן בהתאם לסכום שישולם בגין התחזוקה לפי האמור לעיל.

6.13.7. ככל שמזמין השינוי הוא הדיור הממשלתי – יורה הדיור הממשלתי לחברת הניהול מי הגורם/הגורמים שישלם/מו את התמורה עבור התחזוקה של השינוי במבנה ואת שיעור החלוקה של החיוב בין אותם גורמים.

ככל שמזמין השינוי הוא המשרד – ישלם המשרד לחברת הניהול את התמורה עבור עבור התחזוקה של השינוי במבנה.

## 7. שינויים בשירותים

7.1. הדיור הממשלתי, המשרד או מנהל המתחם רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, לשנות את היקפם, את סוגם ואת כמותם של השירותים וכיוצא באלה, ואשר בביצועם חייבת חברת הניהול על פי הסכם זה (לרבות שירותים המבוצעים על-ידי נותני השירותים) וכן לבקש שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים ו/או שיפורטו במיפרט/ים, לרבות שירותים בקשר עם פעולות בשעות הפעלה חריגות, רכישת ציוד, מתקנים, מכשירים, תוכנה, שידרוג תוכנה, שירותים, העסקת יועצים, מומחים, מתכננים, עריכת התקשרויות עם נותני שירותים וכיוצא בזה שירותים או פעולות הקשורים לתפעול ולשימוש במתחם.

שינוי כאמור יחול לגבי המתחם כולו או חלקו, כפי שיקבע בהודעה שתימסר לחברת הניהול.

שינוי בהסדרי אבטחה וביטחון (ככל שיבוצעו באמצעות חברת הניהול), לא יחול אלא על פי הנחיה של קב"ט הדיור הממשלתי.

כאמור, שירותי האבטחה של מבנה בית המשפט יבוצעו ע"י הנהלת בתי המשפט באמצעות מי מטעמה, כפי שיקבע על ידה מעת לעת וללא מעורבות של חברת הניהול (אלא אם יקבע ע"י הדיור הממשלתי אחרת).

7.2. צומצמו השירותים, יהיה נציג הדיור הממשלתי רשאי להורות על ביצוע השירותים שצומצמו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי ובמקרה זה, לא תחול על חברת הניהול אחריות בגין השירותים המבוצעים על ידי עובדי המדינה או צד שלישי, כאמור והיא לא תהיה זכאית לתשלום דמי ניהול בגינם.

7.3. על בחירת הגורם המבצע את השירותים הנוספים יחולו הוראות סעיף 6.5 דלעיל.

7.4. התמורה במקרה של צמצום או תוספת של שירותים, לרבות שירותים נוספים במתחם, תחושב על פי העלות הישירה בפועל ששולמה על ידי חברת הניהול בגין ביצוע השירותים הנוספים וכמפורט להלן:

7.4.1. ככל שהשירות הנוסף יבוצע על ידי הצוות הקבוע הפועל במתחם כך ולא תהיה בגינו עלות ישירה נוספת - לא תשולם כל תמורה נוספת בגין השירותים כאמור, למעט עבור חלקים וחומרים שבהם נעשה שימוש לצורך השירות הנוסף. התשלום עבור חלקים וחומרים כאמור יחושב באופן האמור בסעיף 6.6 לעיל.

7.4.2. ככל שהשירות הנוסף הינו הרחבה או צמצום של שירות המבוצע ע"י נותן שירותים במתחם - מחיר השינוי יקבע על פי המנגנון שנקבע במסגרת ההתקשרות עם נותן השירות, ובהעדר מנגנון בהסכם ההתקשרות האמור - על פי הנחיות הדיור הממשלתי. תנאי נוסף לתוספת תשלום במקרה האמור הינו כי השינוי מחייב העסקת כוח אדם נוסף או אמצעים נוספים. בכל מקרה אחר, לא ישולם לחברת הניהול כל סכום נוסף.

7.4.3. אם השירות הנוסף לא ניתן במתחם עד לאותו מועד - תיקבע העלות הישירה לאחר בחינה של מספר הצעות ממספר ספקים / נותני שירות רלוונטיים. כאשר הגוף שהזמין את השירות הנוסף יהיה מעורב בהליך בחינת ההצעות ויהיה רשאי להורות כי חברת הניהול תפנה לגופים נוספים.

7.4.4. אם השירות הנוסף כרוך בהעסקת עובד נוסף - תשולם עלות המעביד בהתאם לסכום שיסוכם עם העובד ובהתחשב בדרישות התפקיד של העובד הנוסף.

7.4.5. אם השירות הנוסף הינו רכישה של ציוד משקי, מחשבים, טלפונים ריהוט פנים, ציוד אור קולי וכדומה - תשולם עלות הרכישה בפועל. ככל שחברת הניהול תתבקש לתחזק ציוד כאמור (בין אם נרכש על ידי המשרדים ובין אם נרכש על

ידה) – ישולם לה עבור התחזוקה של הציוד סכום שיחושב כאמור בסעיף 6.13.5 לעיל.

בכל מקרה, לא תשולם פעמיים "תקורה" (לרבות במקרה, אשר בו הספק שיבצע את השירותים בפועל התקשר עם נותן שירותים של חברת הניהול ומודגש כי גם במקרה זה האחריות והתשלום יבוצעו באמצעות חברת הניהול, כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן) ולא ישולם החזר הוצאות כלשהו אחר.

תנאי נוסף לביצוע שירות נוסף כלשהו הינו כי העלות הכרוכה בו אושרה על ידי המשרד המזמין את השירות הנוסף מראש; אם השירותים הנוספים מבוצעים בקשר עם יחידות של משרדים שונים ו/או כוללים שטח משותף ו/או מבוצעים לבקשת הדיור הממשלתי – האישור ינתן ע"י הדיור הממשלתי.

7.5. לסכום שיקבע לפי האמור בסעיף 7.4 לעיל, יתווספו דמי ניהול בשיעור ובאופן הקבוע בסעיף 6.9 לעיל.

למען הסר ספק מובהר כי בנסיבות בהן לא יבוצע תשלום לפי האמור בסעיף 7.4, לא ישולמו גם דמי ניהול.

7.6. שירותים נוספים כאמור יבוצעו על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים מטעמה ו/או נותני שירותים שיבחרו לצורך השירותים הנוספים בנפרד ו/או נותני שירותים שהינם הספקים של מערכות וציוד שנרכשו ישירות על ידי המשרד ו/או הדיור הממשלתי ו/או נותני שירותים אחרים שיקבע הדיור הממשלתי ו/או המשרד, אולם מודגש כי חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום הנוסף שישולם לנותן השירותים בפועל בגין השירותים הנוספים, ככל שישולם (ואשר יקבע על פי המנגנונים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן) ובתוספת דמי הניהול הנקובים בסעיף 7.5 לעיל, בלבד.

7.7. מודגש בזה כי המשרד רשאי להזמין ולשלם הוצאות ממין האמור לעיל אך ורק אם בידיו התחייבות חשב מאושרת ולכן, לא תבצע חברת הניהול כל שירות נוסף כאמור, עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשב מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

7.8. התשלומים האמורים בסעיף זה ישולמו כדלקמן:

7.8.1. אם השירותים הנוספים בוצעו ברכוש המשותף - יבוצע התשלום מתוך תקציב השירותים הכללי, בכפוף לאישור מנהל המתחם;

7.8.2. אם השירותים הנוספים בוצעו ביחידה מסויימת - יבוצע התשלום ישירות על ידי המשרד שהזמין את השירות / העבודה;

7.8.3. כאמור לעיל, התשלומים לחברת הניהול ישולמו אך ורק אם השירותים הנוספים אושרו מראש ובכתב על ידי מי שהזמין את השירותים הנוספים כאמור לעיל וכנגד חשבון חברת הניהול, כולל ומבלי למצות אישור מראש ובכתב של חשב המשרד אשר עליו צפוי לחול התשלום.

7.9. הוראות סעיפים 6.11 ו- 6.12 לעיל יחולו, בהתאמות המחוייבות, גם על שינויים בהיקף השירותים לפי סעיף זה.

## 8. שיתוף פעולה עם קבלנים אחרים

- 8.1. הדיור הממשלתי ו/או המשרד רשאים בכל עת במהלך תקופת ההתקשרות להתקשר עם קבלנים, ספקים או כל בעל מקצוע אחר לשם ביצועה של עבודה כלשהי ו/או אספקת ציוד, יהיו אשר יהיו, ושאינם בגדר השרותים שעל חברת הניהול לספק על פי חוזה זה (לרבות "שירותים נוספים" או "שירותים מיוחדים", כהגדרתם בהסכם זה דלעיל). מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הדיור הממשלתי ו/או המשרד על פי חוזה זה במקרה של הפרה מצד חברת הניהול.
- 8.2. חברת הניהול תיתן אפשרויות פעולה נאותה, לכל קבלן, ספק וכל בעל מקצוע אחר המועסק על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד וכן לעובדיהם, בכל מקום שידרש לדעת המשרד, וכן תשתף פעולה איתם, ותקיים במלואן את כל הנחיות מנהל המתחם, אשר תנתנה בקשר עם תאום פעולותיה עם פעולותיהם של גורמים אחרים כאמור.
- 8.3. ככל שחברת הניהול תתבקש ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרד, כאמור, לתאם עבודות עם הקבלנים או הספקים מטעם הדיור הממשלתי / המשרד כאמור, ישולמו לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור של 3% (שלושה אחוז) מערך העבודות בפועל למעט ערך ציוד קצה שיותקן כדוגמת מכשור משרדי, מכונות למיניהן וכדומה ולמעט תשלומים נלווים דוגמת תשלום לגורם המבצע בגין אגרות, ביטוחים, עבודה בשעות חריגות וכיו"ב; תשלום עבור העסקת המפקח / מנהל הפרויקט; תשלום עבור תכנון ויועצים וכיו"ב).

## 9. ניהול קרן פחת תחשיבית

- 9.1. במשך כל תקופת התחזוקה, תנוהל על ידי חברת הניהול "קרן פחת תחשיבית" (להלן: "קרן הפחת") שמטרתה לשמש מקור מימון להחלפה ו/או לשדרוג של המערכות במתחם ואשר לגביהם חלפו, לכל הפחות, מספר השנים הנקוב לענין זה בטבלה שבמפרט האחזקה, נספח ד' (5).
- 9.2. הסכום שיזקף לקרן הפחת יהיה 135,000 ש"ח מדי רבעון והוא יזקף לזכות הקרן ביום הראשון של כל רבעון כאמור (בגין הרבעון שהחל, מראש).
- 9.3. הסכום שיזקף לקרן הפחת מדי רבעון וכן הסכומים שנוקפו לזכותה מעת לעת יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לעיל וכן ריבית בשיעור שנתי של 2%.
- 9.4. מובהר כי מהות קרן הפחת היא ניהול רישום שוטף של ההפרשות לקרן ושל ההוצאות בפועל לצורך החלפה ו/או שדרוג של המערכות במתחם.
- 9.5. חברת הניהול תעביר לדיור הממשלתי, מדי שנה וכן בכל עת שתתבקש לעשות כן, עותק של הרישום השוטף כאמור.
- 9.6. בגין שדרוג ו/או החלפת מערכות במתחם אשר לגביהן חלף, לכל הפחות, פרק הזמן הנקוב במיפרט האחזקה כאמור, וככל שהדיור הממשלתי יורה על כך, תישא חברת הניהול במלוא "עלות השדרוג או החלפה" כאשר סכום זה יופחת מקרן הפחת (בין אם הסכום קיים בקרן הפחת נכון למועד החלפה ובין אם יתווסף אליה בשנים שלאחר החלפה ועד תום תקופת התחזוקה).

**"עלות השדרוג או ההחלפה" – תיקבע על פי הקבוע בסעיף 6 לעיל.**

מובהר כי ככל שהפרשות העתידיות הצפויות עד תום תקופת התחזוקה מספיקות לכיסוי "עלות השדרוג או ההחלפה" – תממן חברת הניהול את ההחלפה במלואה, ולא תהיה זכאית לכל תמורה נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה (גם לא בגין הוצאות מימון). עוד מובהר כי ככל שהפרשות העתידיות הצפויות עד תום תקופת התחזוקה לא מספיקות לכיסוי "עלות השדרוג או ההחלפה" יחליט הדיור הממשלתי האם לוותר על השדרוג / ההחלפה או שיורה כי הדיור הממשלתי (או מי מטעמו) ישלים את החסר.

9.7. מובהר כי לא יתבצעו הפקדות ו/או משיכות מקרן הפחת בפועל, אלא רק רישום תחשיבי כאשר ההוצאות בפועל בגין שדרוג / החלפת מערכות יבוצעו וימומנו במלואן ע"י חברת הניהול.

9.8. קרן הפחת תזוכה, מדי רבעון, בסכומים שיזקפו לפקודת הקרן כאמור לעיל ותחוייב ב"עלות ההחלפה או השדרוג" של המערכות שהוחלפו/ שודרגו בעת השלמת ההחלפה/השדרוג, לפי הענין.

9.9. חיוב קרן הפחת בגין שדרוג / החלפת מערכות, יתבצעו אך ורק באישור הדיור הממשלתי, בתנאי שחלף פרק הזמן המינימלי הקבוע לענין זה במיפרט האחזקה כאמור ובתנאי נוסף שההחלפה ו/או השדרוג של המערכת אינם נובעים מהזנחה של אחזקת המערכות ו/או מאי-קיום התחייבויותיה של חברת הניהול לפי הסכם זה ו/או נספחיו.

יובהר כי, בכל מקרה, לא יינתן אישור של הדיור הממשלתי לחיוב קרן הפחת בגין החלפת חלקים הנכללים באחזקה, כדוגמת: החלפת מנוע שרוף, החלפת כרטיס אלקטרומוגנטי שרוף, שיפוץ משאבה ושבר מכני.

9.10. עוד יובהר כי ככל שחברת הניהול תבקש לבצע החלפה של מערכת ובקשתה לא תאושר, תהיה חברת הניהול רשאית לבקש מהדיור הממשלתי לעדכן את רמות השירות המפורטים בנספח ד' (5). מובהר כי חברת הניהול תהיה רשאית לבקש החלפה או שדרוג מערכת רק לאחר חלוף אורך החיים המינימלי המפורט במיפרט האחזקה. עוד מובהר כי לדיור הממשלתי שמור מלוא שיקול הדעת האם לאשר את שינוי רמות השירות כמבוקש אם לאו.

9.11. מדי שנה וכן בכל עת שתבקש ע"י הדיור הממשלתי לעשות כן, תעביר חברת הניהול לדיור הממשלתי תחשיב של הסכומים שהופרשו, שהוצאו והיתרה בקרן הפחת, ברמת פירוט ובפורמט שיקבע ע"י הדיור הממשלתי (לרבות לעניין אישור הנתונים מטעם חברת הניהול).

9.12. בסיום תקופת התחזוקה (בין בתום תקופת התחזוקה ובין אם בוטל או הופסק הסכם זה קודם לכן) תשלם חברת הניהול לדיור הממשלתי את מלוא הכספים בהתאם ליתרת הסכומים שנותרו בקרן הפחת (כשאלה נושאים הפרשי הצמדה כאמור לעיל).

9.13. לא נשאה חברת הניהול בתשלום אשר אמור לחול / להיות ממומן מכספי קרן הפחת לפי הסכם זה ו/או לא שילמה חברת הניהול לדיור הממשלתי את מלוא הסכום המתחייב ממנה על פי האמור לעיל, אזי על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, יהיה הדיור הממשלתי, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים לו בגין הפרה זו של ההסכם, רשאי גם לגבות את הסכומים האמורים בכל אמצעי כפי שימצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט ערבויות ו/או חילוט כספים אחרים שיהיו מופקדים בידי המזמין ו/או הדיור הממשלתי

באותה עת ו/או קיזוז מכל תשלום המגיע ליזם ו/או לחברת הניהול (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה).

9.14. במקרה של ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (לרבות במקרה של החלפת היזם בנסיבות בהן ביקש הגורם שיממן את הפרויקט לממש את השיעבודים שירשמו לטובתו, ככל שירשמו וככל שתעמוד למממן זכות להחליף את היזם בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י המזמין בענין זה, כאמור בהסכם ההקמה) – תשונה קרן הפחת ותהפוך לקרן כספית כאשר מלוא הסכומים שנצברו בקרן עד לאותו מועד יופקדו בחשבון שעליו יורה המזמין. ככל שלא יופקדו בפועל מלוא הסכומים בחשבון האמור – יהיה המזמין רשאי להיפרע את מלוא הסכומים האמורים בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט ערבויות ו/או קיזוז מהתמורה הרבעונית, **וזאת למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.**

## 10. תשלום התמורה בגין שירותי התחזוקה

- 10.1. התמורה הרבעונית תשולם ליזם במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם ההקמה, נספח ג'.
- 10.2. בנוסף, ישלם המשרד ליזם, את חלקו היחסי של המשרד מהתשלום לפי עלות השירותים.
- 10.3. "חלקו היחסי של המשרד" יקבע על ידי הדיור הממשלתי מעת לעת. הדיור הממשלתי רשאי להודיע לחברת הניהול, מעת לעת, על שינוי החלוקה היחסית בין המשתמשים (וזאת מבלי לגרוע מהתשלום הכולל של התמורה בגין שירותי התחזוקה המגיעה לחברת הניהול בהתאם להסכם זה) וקביעה זו של הדיור הממשלתי תחייב את המשרד ואת חברת הניהול.
- 10.4. חל שינוי בשטח יחידה שבהחזקת המשרד (גדל או קטן) - ישתנה בהתאם ו/או על פי הנחיות הדיור הממשלתי החלק היחסי של המשרד וכך ובהתאמה גם ישתנו החלקים היחסיים שבשימוש המשתמשים האחרים (באופן שלא יחול שינוי בסכום הכולל של התמורה בגין שירותי התחזוקה המשולמת לחברת הניהול).
- 10.5. חברת הניהול תוציא לכל אחד מהמשרדים חשבון רבעוני מראש דהיינו בתחילת כל רבעון מראש ועבור אותו רבעון) בגין חלקו בתמורה מהתשלום לפי עלות השירותים כאשר התשלום בפועל יתבצע תוך 45 ימים מיום הגשת החשבון למשרד.
- 10.6. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיהם של הדיור הממשלתי ו/או המשרד לעדכון התמורה ו/או לקיזוז, פיצוי וכיו"ב על פי הסכם זה ו/או כל דין וכן אין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם לבטל את ההסכם ולהפסיק את ביצוע התשלומים על פיו.
- 10.7. לא פרע המשרד את חשבונו במועד כמתואר בהסכם זה תמסור חברת הניהול הודעה מתאימה על כך בכתב למשרד ולדיור הממשלתי וככל שהחשבון לא יפרע על ידי המשרד גם לאחר התראה כאמור – יפרע הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמו את הסכום שבפיגור תוך 60 יום מקבלת ההודעה כאמור, וזאת בתנאי שהמשרד לא העלה טענה, נימוק או הסבר לזכאותו שלא לפרוע את החשבון כאמור.
- 10.8. התשלומים על פי הסכם זה יבוצעו לפי הוראות התכ"מ הרלוונטיות ובהתאם לכל דין.

10.9. מובהר בזה כי יכול שבמבנה יופעלו שירותים שונים, דוגמת קפיטריה, באמצעות זכיינים. הזכיינים רשאים לבצע חלק משירותי התחזוקה בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, אולם בכל מקרה תחזוקת המערכות והמתקנים בקפיטריה וביתר השטחים שימסרו לשימושם, תהיה באחריות חברת הניהול ועל ידי נותני השירותים מטעמה, ובכלל זאת תחזוקה של ציוד ייעודי להפעלת המטבח או להפעלת השירות הרלוונטי אם סופק על ידי היזם במסגרת התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז או מכספי ההקצב ו/או אם הותקן ע"י היזם. למען הסר ספק מובהר כי ציוד כאמור – יתוחזק על ידי היזם במלואו וללא תמורה נוספת (פרט לתמורה הרבעונית). מובהר כי הזכיון הרלוונטי יתחזק רק את הציוד שירכש על ידו ככל שיהיה כזה. חברת הניהול לא תהא זכאית לתשלום נוסף ו/או מיוחד בגין ביצוע השירותים בשטחים כאמור. בנוסף, לפי דרישת נציג הדיור הממשלתי, אם נציג הדיור הממשלתי יחליט להורות על כך, ישתתפו הזכיינים בהוצאות השרותים של המתחם בשיעור שייקבע על ידי נציג הדיור הממשלתי ובהתאם להיקף השירותים שיוספק לשטחים שבשימוש הזכיון. מודגש כי הכרעת נציג הדיור הממשלתי בכל הקשור לעניינים אלה תחייב את חברת הניהול והמשרד ותהיה סופית.

לענין סעיף זה מובהר :

- הזכיינים הם ספקים שיבחרו במכרז של המזמין ויתקשרו עימו ולא עם חברת הניהול.

- בכל מקרה, חברת הניהול תבצע את תחזוקת המערכות המתקנים במסעדה, בקפיטריה או בשטחים שימסרו לזכיינים אחרים. הזכיון של המסעדה / הקפיטריה יבצע את הטיפולים היומיומיים והשוטפים כדוגמת ניקוי מסנני מנדפים, שאיבת מפרידי שומן, ניקוי הציוד כדוגמת מכונת שטיפת כלים, סירים ומחבתות מתהפכים, ניקיון חדרי קרור וכדומה. אופן ביצוע הטיפולים השוטפים על ידי הזכיון יאושר על ידי היזם וכנדרש למנוע פגיעה בציוד. הזכיון יספק את כל החומרים הנדרשים להפעלה שוטפת של הציוד וכדוגמת חומרים לטיפול בריכוך מים וכו'.

10.10. למרות האמור, הדיור הממשלתי רשאי להורות לחברת הניהול לערוך גם את ההתקשרות בתחום ההסעדה ובמקרה האמור יחולו ההוראות הבאות :

10.10.1. חברת הניהול תנהל את התהליך לבחירת חברת ההסעדה במתחם ככל ותתבקש לכך על ידי הדיור הממשלתי.

10.10.2. הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים ילוו את ההליך באופן צמוד ויאשרו את מפרט השירותים, את המזון ואת המחיר המקסימלי למנה.

10.10.3. ייחתם הסכם בין חברת הניהול לבין ספק ההסעדה. כאשר הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים יקבעו מי יהיה הנציג שלהם שיהיה בקשר שוטף מול ספק ההסעדה, לרבות התייחסות לסעיף שביעות רצון וטיב השירות והמזון המסופק.

10.10.4. הדיור הממשלתי יעביר באופן ישיר את תשלומי סבסוד הארוחות לספק ההסעדה (כפי שיקבע ע"י הדיור הממשלתי מעת לעת). העובדים ישלמו ישירות לספק ההסעדה את ההפרש ככל ויהיה כזה. חברת הניהול לא תהיה זכאית לעמלה בגין תשלומי הארוחות או הסבסוד של עובדי המדינה.

10.10.5. הדיור הממשלתי ישלם לחברת הניהול את עלות ניהול ההליך ועלות ניהול ההסכם, לרבות יועצים שיידרשו במסגרת השירותים הנוספים שבהסכם בתוספת דמי ניהול, הכל בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל.

## 11. תשלומים - כללי

11.1. מס ערך מוסף יתווסף בכפוף להוראות כל דין, לתשלומים המגיעים לחברת הניהול מהמשרד על פי הסכם זה וזאת בתנאי שהומצאה (כנגד ביצוע התשלום) חשבונית מס כדין. מובהר כי ככל שלא הומצאה חשבונית מס כדין במועד המיועד לתשלום – ידחה המועד לתשלום לשבוע ממועד המצאת החשבונית (ובלבד שקודם לכך התקיימו כל יתר התנאים לתשלום) וזה ישולם ללא כל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית התשלום.

11.2. כל תשלום שמועד פרעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון שבא אחריו.

11.3. במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים על-פיו, ימציא היזם למשרד צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976) או מרואה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.

11.4. הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים שונים וכיו"ב) - ידחה התשלום של הסכום הרלוונטי בהתאם והמועדים הקבועים בחוק מוסר התשלומים לענין ביצוע התשלום ימנו ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להשתלם אלמלא האיחור או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את חברת הניהול בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

11.5. עד וכתנאי לביצוע תשלומים לפי הסכם זה תמציא חברת הניהול ותקיים אחר כל ההוראות שיחולו על ביצוע תשלומים על-ידי משרדי ממשלה על פי הוראות התכ"מ, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל הוראה שתחליף אותן ו/או כל דין.

## 11.6. פורטל הספקים

חברת הניהול תידרש, בכפוף לשיקול דעתו של הדיור הממשלתי, להגיש דיווחים וחשבונות הנדרשים לצורך תשלום על פי הסכם זה, במסגרת פורטל הספקים הממשלתי, בהתאם להוראות התכ"מ שמספרה 7.12.5 והנחיות החשב הכללי הרלוונטיות, כפי שיהיו מעת לעת. יודגש, חברת הניהול תישא בכלל העלויות הכרוכות בהתחברות ובשימוש בפורטל הספקים הממשלתי.

## 12. היערכות חברת הניהול לביצוע השירותים לראשונה

12.1. לקראת האכלוס, בפרק זמן של כ- 6 חודשים ועד לאכלוס מלא של המבנה, תסייע חברת הניהול, ככל שידרש, לדיור הממשלתי ולמשרד בפעולות האכלוס הנדרשות. האמור בסעיף זה יחול גם לגבי אכלוס של כל חלק מהמבנה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, חברת הניהול תעסיק את הנהלת המתחם קודם למועד האכלוס וכמפורט להלן: מנהל המתחם – 6 חודשים לפני מועד האכלוס הצפוי; קב"ט המתחם – 3 חודשים לפני מועד האכלוס הצפוי; המנהל/ית – 1 חודש לפני האכלוס הצפוי או תקופות ארוכות יותר שעליהם יורה הדיור הממשלתי ועד לכל היותר 12 חודשים.

חברת הניהול תממן את עלות העסקת הנהלת המתחם בפרק הזמן הנקוב לעיל וסכומים אלה יצטרפו וישולמו לה במסגרת "עלות השירותים" לאחר האכלוס ותחילתה של תקופת התחזוקה.

מוסכם כי ככל שיחול איחור במסירה שיגרום לכך שהנהלת המתחם תועסק ע"י חברת הניהול בפרקי זמן ארוכים מהנקוב לעיל – תישא חברת הניהול בעצמה בעלויות הנובעות מתקופת העיכוב, ללא החזר או תשלום ע"י הדיור הממשלתי ו/או המשרדים.

12.2. בכלל זה תבצע חברת הניהול את הפעולות הבאות:

12.2.1. תלווה את הליך האיכלוס של המבנה ותפקח על העברת מתקנים, מערכות וציוד של הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם למבנה.

12.2.2. תתאם, תפקח ותלווה את ביצוע ההתקנות השונות במבנה ובחלקיו השונים.

12.2.3. תערוך את ההתאמות והשינויים הנדרשים בתקופת האכלוס בציוד, במערכות ובמתקנים השונים.

12.2.4. תבצע מיספור ושילוט של כל רכיבי המבנה, כנדרש למיחשוב מערך התחזוקה, ותכין תיקי השטח והתוכניות, הכל על פי הנחיות נציג הדיור הממשלתי והמשרד.

12.2.5. תתקין הגנות זמניות למבנה למניעת כל פגיעה או נזק בהם בתקופת האכלוס ולרבות התקנת הגנות לחדרי מדרגות, מעליות, מסדרונות, משקופים וכד'.

12.2.6. תקיים הדרכות ותכין דפי הסבר לעובדי הדיור הממשלתי, הנהלת המתחם, המשרד ומי מטעמם בכל הנדרש והכרוך בתפעול המבנה. מועדי ההדרכות ומתכונתן וכן הוראות בדבר עריכת דפי ההסבר ינתנו לחברת הניהול על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד בסמוך לתחילת האכלוס, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

12.2.7. תבצע את כל עבודות הניקיון והאחזקה הנוספות שידרשו במהלך האיכלוס לרבות פינוי מוגבר של פסולת ואריזות.

12.2.8. תערוך התקשרויות עם נותני שירותים בתחומים המפורטים בהסכם זה.

12.3. חברת הניהול לא תהיה זכאית לכל תמורה שהיא בגין ביצוע איזו מהפעולות שידרשו בתקופת האכלוס, כמפורט, בין היתר, בסעיף זה לעיל (למעט השבת התשלומים להנהלת המתחם כאמור לעיל).

12.4. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לענין תכניות עדות ותיקי מתקן כאמור בנספח השירותים, נספח ד' (5).

12.5. אין בהליך האכלוס כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול לאספקה מלאה של השירותים החל מתחילת תקופת התחזוקה של כל חלק או שלב במבנה. על אף האמור, יהיה רשאי הדיור הממשלתי, על פי פניית חברת הניהול בכתב או לפי שיקול דעתו הבלעדי, להפחית את היקף שירותי התחזוקה בתקופה, אשר בה טרם אוכלס המבנה במלואו. הורה הדיור הממשלתי על הפחתת היקף שירותי התחזוקה כאמור או אישר את בקשת חברת הניהול לעשות כן במהלך התקופה, אשר בה טרם הושלם האכלוס המלא של הבניין, יהיה רשאי הדיור הממשלתי, להפחית בהתאם גם את התשלום לחברת הניהול בתקופה זו. מודגש, כי כל הפחתה מהיקף השירותים מחייבת את הסכמתו המפורשת בכתב של הדיור הממשלתי.

### 13. התקשרות עם נותני שירותים

13.1. לצורך ביצוע שירותי התחזוקה תתקשר חברת הניהול עם נותני שירותים, על פי הוראות סעיף זה להלן.

13.2. כל אחד מנותני השירותים בתחומי האבטחה, השמירה והניקיון יעמוד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרזים בתחומים אלה, הקבועים בהוראת התכ"מ מס' 8.2.1 שעניינה "הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון", כפי שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי או על פי כל הוראה אחרת שתחליף אותה (להלן: "הוראת התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים") וימציא את כל המסמכים המפורטים בה לצורך עריכת התקשרות כאמור.

13.3. כל אחד מנותני השירותים יהיה בעל ניסיון, ידע, מיומנות ואמצעים מתאימים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ומפרטי השירות.

13.4. חברת הניהול תגרום לכך כי בביצוע השירותים, יועסק על ידי נותני השירותים כוח אדם מספיק ומיומן כדי למלא את ההתחייבויות על פי הסכם זה והתנאים הנדרשים במפרטי השירותים כפי שאושרו על ידי הדיור הממשלתי, ויעשה שימוש בציוד, בחלקים ובחומרים מקוריים וחדשים העונים על תקנים ישראליים או תקן מתאים אחר וכן בכמות ובטיב הנדרשים בהסכם זה, על נספחיו וכמו כן היא תגרום לכך שלא יגרמו נזק או ירידה ברמת תיפקוד התקין והנאות של המבנים ולא יורידו מערכם.

13.5. הדיור הממשלתי, המשרד, מנהל המתחם או מי מטעמם רשאים, בכל עת, לבדוק את מספר ורמת כוח האדם, טיב וסוג החומרים והציוד שבהם נעשה שימוש בביצוע השירותים ואת הסידורים הכרוכים בביצוע השירותים וחברת הניהול תגרום לכך כי הדבר יתאפשר. קבע הדיור הממשלתי (לאחר שהטענה נבדקה על-ידו) כי הציוד או חלק ממנו ו/או החומרים שבהם נעשה שימוש או חלק מהם ו/או הסידורים הכרוכים בביצוע העבודות או חלק מהם, אינם תקינים – תגרום חברת הניהול לכך כי לא יעשה שימוש בציוד ובחומרים כאמור ולא יופעלו הסידורים שנפסלו כאמור.

13.6.1. לצורך בחירת נותני השירותים וככל שלא הורה נציג הדיור הממשלתי אחרת, תכין חברת הניהול, על חשבונה, בתיאום עם נציג הדיור הממשלתי ונציגות הדיירים ולאחר קבלת אישורם לכך, מיפרטים יחודיים לביצוע שירותי התחזוקה בכל התחומים, אשר לגביהם לא צורפו להסכם זה מפרטים לביצוע ובין היתר ניקיון, אבטחה, מודיעין וכל שירות אחר שיידרש.

מובהר כי המפרטים והטיפול בבחירת נותני השירותים בתחומים האמורים יתבצעו ע"י חברת הניהול ועל חשבונה אך בתאום ואישור של הדיור הממשלתי (וככל שהדיור הממשלתי יורה כך – גם של המשרד).

13.6.2. בכפוף להוראות נציג הדיור הממשלתי, לפני התקשרות עם איזה נותן שירותים, תפנה חברת הניהול ותקבל הצעות לביצוע השירותים הרלוונטיים, לפי הצורך, ממספר גורמים. הגורמים אליהם יפנו לצורך קבלת הצעות יעמדו בתנאי סף שיקבעו יחד עם הדיור הממשלתי וכן יענו על כל הוראות התכ"מ. הדיור הממשלתי, רשאי להורות לחברה הניהול לפנות לגורמים / ספקים נוספים או אחרים שיצויינו על ידו; לערוך מכרז פומבי או כל סוג התמחרות אחר וכן לפסול מציע בהתאם לעניין.

13.6.3. מנהל המתחם, הדיור הממשלתי, נציגות הדיירים ו/או מי מטעמם יהיו משקיפים בעת פתיחת ההצעות וניהול משא ומתן עם המציעים (אם יהיה) בקשר עם כל פניה או מכרז כאמור.

13.6.4. כל התקשרות של חברת הניהול עם נותן שירותים, תותנה בקבלת אישורו של הדיור הממשלתי לזהותו של נותן השירות, להצעתו, לתנאי ההתקשרות עימו ולפרטים אחרים שידרשו מראש ובכתב. בין יתר השיקולים באישורו של נותן שירותים, יביא הדיור הממשלתי בחשבון גם את ההוראות הרלוונטיות לעניין זה בהוראות התכ"מ בעניין הגנה על זכויות עובדים.

13.6.5. בכל מקרה, תכלול כל התקשרות עם נותן שירותים התחייבות של נותן השירותים לקיים אחר כל הוראות התכ"מ, לרבות ומבלי למצות הוראות שעניינן העסקת עובדים, כפי שתהיינה מעת לעת וכן לקיים אחר כל התנאים והכללים החלים על משרדי ממשלה בהעסקת עובדים כאמור בהתאם לכל דין, הסכם קיבוצי, צו הרחבה או הסכם, כפי שיהיו מעת לעת, הכל ללא כל תמורה נוספת.

עוד תכלול כל התקשרות כאמור התחייבות של נותן השירותים לשתף פעולה בכל הבדיקות, הבקורות ומנגנוני הפיקוח שיבקש המשרד ו/או מי מטעמו לבצע לצורך בדיקת עמידתו של נותן השירותים בהוראות כאמור לעיל, כפי שיהיה מקובל באותו מועד במשרדי הממשלה, ללא כל תמורה נוספת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובא לידיעת חברת הניהול כי נכון למועד עריכתו של המכרז, חלות בעניין זה הוראות התכ"מ שמספרן 8.2.1 – הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון ו- 5.1.4 - מערך מרכזי לביקורת על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני

שירותים בתחומי השמירה, האבטחה, הניקיון וההסעדה (אולם, כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות תחייבנה את הצדדים ההוראות כפי שתהיינה מעת לעת ולרבות כל הוראה או דין אחר שיחליפן).

13.6.6. למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן האישורים ו/או בדרישות ובתנאים שיציבו המשרד ו/או נציג הדיור הממשלתי כדי לגרוע מאחריותה הכוללת והבלעדית של חברת הניהול לביצועם של השירותים על פי הסכם זה ו/או כדי להטיל על נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או הדיור הממשלתי אחריות, מכל מין וסוג, בקשר לכך.

13.6.7. הדיור הממשלתי רשאי, בכל שלב שהוא, לדרוש להפסיק את עבודתו של מי מנותני השירותים ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, מטעמים סבירים ו/או מטעמי ביטחון, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב על כך לחברת הניהול, וחברת הניהול מתחייבת להפסיק את עבודתו של נותן השירותים ו/או מי מעובדיו בהתאם לנקוב בהודעה.

13.6.8. אין בדרישה ו/או בהפסקת עבודתו של מאן דהוא כאמור, כדי לגרוע מהתחייבות חברת הניהול להעניק את מלוא השירותים בכל תקופת ההתקשרות וברציפות.

13.6.9. הפסקת עבודתו של נותן שירותים, לרבות על פי סעיף זה, לא תיצור איזו עילת תביעה של נותן השירותים ו/או של חברת הניהול ו/או של מי מטעמם כלפי המשרד, נציגות הדיירים, הדיור הממשלתי או המשתמשים, וחברת הניהול תחתים כל נותן שירותים על ויתור וכתב שיפוי מתאים, בנוסח שיוסכם בין נציג הדיור הממשלתי לחברת הניהול.

13.6.10. על כל התקשרות עתידית של חברת הניהול עם נותן שירותים, לרבות אם תידרש להחליף איזה מבין נותני השירותים ו/או להוסיף שירותים שאינם קיימים במועד חתימתו של הסכם זה, יחול האמור בסעיף 13 זה לעיל ולהלן.

13.7. דין השירותים שיבוצעו על ידי נותני השירותים, כדין שירותים שיוענקו על ידי חברת הניהול, לכל דבר ועניין, לרבות, אך לא רק, לעניין אחריותה של חברת הניהול לטיב השירותים ולזמני ביצועם.

13.8. בכל הסכם שייחתם עם נותן שירותים כאמור, יבואו לידי ביטוי הוראות הסכם זה, ככל שהן נוגעות ומחייבות ביחסים שבין נותן השירותים לחברת הניהול, ובכלל זאת יודגש כי אין כל קשר חוזי ו/או אחר בין נותן השירותים לבין הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או מנהל המתחם וכל נותן שירותים יוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה שתהיה לו, ככל שתהיה לו, כנגד אלה, לרבות, אך לא רק, בגין אישור ההתקשרות עימו מראש ו/או בגין תשלום התמורה המגיעת לו על פי ההסכם שיחתם עימו ו/או דרישה שלהם או מי מהם לחברת הניהול להפסיק את ההתקשרות בין חברת הניהול לבין נותן השירותים, מכל סיבה שהיא.

13.9. כמו כן, יכלל בהסכם עם נותן השירותים סעיף שלפיו חברת הניהול רשאית בהתאם להנחיות נציג הדיור הממשלתי לבטל את ההסכם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים בתום ההתקשרות בין המשרד לבין חברת הניהול וכן שהדיור הממשלתי רשאי אולם לא חייב להורות לנוותן השירותים לחתום על הסכם דומה עם הגורם שינהל את התחזוקה

במתחם או חלקו במקום חברת הניהול ו/או ישירות מול המשרד וזאת ליתרת תקופת ההתקשרות שנקבעה בהסכם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים. הסעיף יכלול את ההתחייבות של נותן השירותים לפעול כאמור וההתחייבות של נותן השירותים תמשיך לחול גם לאחר ביטול ההסכם בהתאם לאמור לעיל. מובהר כי התחייבויותיהם של נותני השירותים יהיו בחזקת התחייבויות כלפי צד ג', דהיינו המשרד והדיור הממשלתי.

13.10. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, בתחום השמירה והאבטחה וכן בנוגע להעסקת קב"ט המתחם - יהיה הדיור הממשלתי רשאי להנחות את חברת הניהול להעסיק כנותן שירותים בתחום זה את ספק האבטחה שנבחר על ידי החשב הכללי במכרז מרכזי שיערך על ידו ובהתאם לתנאים שנקבעו במכרז המרכזי או הספק שיבחר בכל מכרז אחר שיפורסם לעניין זה. במקרה, אשר בו השירותים בתחום האבטחה והשמירה יבוצעו ע"י נותן שירותים שייקבע ע"י החשב הכללי כאמור, חברת הניהול תמשיך לשלם לספק האבטחה את התשלומים המגיעים לו בגין הענקת השירותים למתחם וכן תמשיך לגבות את חלקם היחסי של המשרדים בתשלומים כאמור (ולשאת בעלות של מימון הביניים) אולם האחריות לביצוע שירותי השמירה והאבטחה לא תחול על חברת הניהול.

לחילופין, יהיה רשאי הדיור הממשלתי גם להורות כי השירותים בתחום השמירה והאבטחה, כולם או חלקם, כאמור יבוצעו על ידי עובדי מדינה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הדיור הממשלתי או באמצעות צד שלישי עימו יתקשרו המשרדים או בכל שיטה או מנגנון התקשרות אחר. למען הסר ספק מובהר כי במקרה, אשר בו השירותים (כולם או חלקם) יבוצעו על ידי עובדי מדינה או באמצעות צד שלישי כאמור, לא תשלם חברת הניהול את ההוצאות הכרוכות בהעסקת של העובדים או הצד השלישי כאמור ואף לא תהיה זכאית לתשלום דמי ניהול בגינם.

כאמור, קב"ט בית המשפט והמאבטחים של אגף בית המשפט - יועסקו ישירות ע"י ה.ב.ה, חברת הניהול לא תהיה מעורבת בהעסקתם ולא תהיה זכאית לכל תשלום בגינם והכל, אלא אם יורה הדיור הממשלתי אחרת.

#### 13.11. תשלומים לנותני השירותים:

13.11.1. חברת הניהול תשלם לנותני השירותים את התמורה המגיעה להם על פי ההסכמים שיחתמו עימם באופן שוטף ברציפות ובמועדים המוסכמים בהסכמים שבין חברת הניהול לנותני השירותים (בכפוף לכך שנותני השירותים ימלאו אחר התחייבויותיהם לפי ההסכם עמם והאמור לעיל ולהלן).

13.11.2. לא שילמה חברת הניהול במועד, למי מנותני השירותים ו/או לכל גורם שלישי שהוא, איזה מהתשלומים שעליה לשלם לידיהם על פי הסכם זה (ולא העלתה כלפיהם טענה בדבר זכאותה שלא לשלם את הסכומים לעיל או שהדיור הממשלתי דחה את הטענה שהעלתה בדבר הזכאות כאמור), ולא שילמה התשלומים כאמור לאחר שהדיור הממשלתי ו/או המשרד נתן לה התראה של 21 ימים לעשות כן, יהיו רשאים הדיור הממשלתי וכן יהיה רשאי המשרד, לאחר שקיבל לכך אישור מהדיור הממשלתי, לשלם לנותן השירותים כאמור איזה מהתשלומים לעיל ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת לגבות מחברת הניהול סך השווה לסכום ששולם לנותן השירותים ובתוספת של 15% מכל תשלום ששולם כאמור, וזאת כדמי טיפול, תקורה וכלליות. הדיור הממשלתי והמשרד יהיו

רשאים לקזז הסכום כאמור מכל סכום המגיע ממי מהם ליזם ו/או לחברת הניהול (בכפוף לאמור בסעיף 29 להלן).

13.11.3. מובהר, כי גם במקרה אשר בו העלתה חברת הניהול טענות כלפי נותני השירותים ונימקה את העיכוב בביצוע התשלומים, לא תהיה חברת הניהול פטורה מאחריותה כלפי המשרד לספק את כל השירותים, ברציפות וכמפורט בהסכם זה ובנוסף שמורה לדיור הממשלתי הזכות לבחון ולדחות את טענותיה של חברת הניהול ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 13.11.2 דלעיל.

13.11.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראת הסעיף לעיל משום הסכם לטובת צד שלישי וכן מובהר בזה כי נציגות הדיירים, הדיור הממשלתי, מי מהמשרדים ומי מטעם כל אלה לא יהיו אחראים לאיחורים בהעברת כספים מחברת הניהול לידי נותני השירותים וכי אלה לא יוכלו להעלות כלפי נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או מי מהמשרדים ו/או מי מטעמם, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לתשלום סכומים המגיעים להם מחברת הניהול ו/או לתשלום פיצוי, פיצויים ו/או ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהוא, בגין איחורים כאמור.

כל מכרז או התקשרות, אשר תיעשה על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמה בקשר למתן השירותים בפרוייקט, תהיה כפופה לאישור הקב"ט ולהערותיו בנושאי בטחון.

#### 14. החניון ותשלום בגין חניה

14.1. הפעלת החניון והסדרי התנועה והחניה בו, יעשו על פי הוראות מסמכי המכרז (ובפרט הוראות נספח ד' (4) להסכם זה) ועל פי כל דין, כפי שיחול מעת לעת על הפעלת חניונים, ועל פי הוראות הדיור הממשלתי.

14.2. מוסכם במפורש כי תקופת ההפעלה של החניון תסתיים לפני תום תקופת התחזוקה על פי הסכם זה, הכל כמפורט בנספח ד' (4).

14.3. עוד מוסכם כי לא תשולם ליזם כל תמורה נוספת בקשר לשירותי הניהול והתחזוקה בחניון, למעט כמפורט בנספח ד' (4).

#### 15. ערבות

15.1. להבטחת קיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה וכן להבטחת קיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם ההקמה (ובפרט התחייבויות שנועדו להתקיים לאחר השלמת הקמתו של המבנה), ימציאו היזם ו/או חברת הניהול לידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד (ביחד ולחוד) ערבות בנקאית אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס בערבות יהיה "מדד המחירים לצרכן הבסיסי" כהגדרתו בהסכם זה), בסך של 800,000 ₪, בתוספת מע"מ ובנוסף נספח ד' (3).

15.2. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי. הערבות תונפק על ידי גוף המנוי על רשימת מנפיקי ערבות מורשים המפורסמת על ידי החשב הכללי, מעת לעת, ויחולו לגביה כל הוראות התכ"מ הרלוונטיות

(לרבות הוראת תכ"מ 7.3.3 ערבויות ובטחונות והוראת תכ"מ 14.4.1 ערבויות דיגיטליות), כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

15.3. חברת הניהול תמציא כל אחת מהערבויות האמורות לעיל (או כתב הארכה וכתב הגדלה מתאימים) עד 30 יום לפני המועד הנקוב לעיל.

15.4. הדיור הממשלתי ו/או המשרד, לפי שיקול דעתם הבלעדי רשאים לדרוש מאת חברת הניהול להאריך את תוקפן של איזה מהערבויות הנקובות לעיל, מעבר לתקופות המוגדרות בסעיף 15.1 דלעיל ועד להשלמת מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז ומסירת אסמכתאות על כך, לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי ו/או המשרד.

15.5. לא המציאה חברת הניהול ערבות חדשה ו/או כתב הארכה של ערבויות תקפות ו/או כתב הגדלה של ערבויות תקפות, לפי הענין, עד 30 יום לפני המועד, אשר עליה להמציאם לפי האמור לעיל או עד 30 יום לפני תום תוקפה של כל ערבות שהיא או תוך 14 יום ממועד דרישת הדיור הממשלתי או המשרד, הכל לפי הענין, יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד רשאים לדרוש את פרעון הערבות ו/או הערבויות הרלוונטיות.

15.6. בנוסף מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.5 דלעיל, בקרות אחד מהמקרים האמורים בסעיף 15.5 וכן במקרה אשר בו לא המציא היזם ערבות חדשה כאמור בסעיף 15.9 להלן ועל אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה) עד למועד המצאת הערבות החדשה ו/או כתב הארכה ו/או כתב הגדלה, לפי הענין.

15.7. הדיור הממשלתי רשאי להציג כל אחת מהערבויות דלעיל ולדרוש את פרעון, בכל מקרה אשר בו, לפי שיקול דעתו המוחלט של הדיור הממשלתי, הפרה חברת הניהול אחת או יותר מהתחייבויותיה על פי הסכם זה.

15.8. אישורו של הדיור הממשלתי או המשרד להצגת ערבות לפרעון, ישמש כראיה לענין זה כי הערבות הוצגה כדין.

15.9. דרש הדיור הממשלתי פרעון של איזה מהערבויות, ימציאו היזם ו/או חברת הניהול ערבות חדשה בגובה הסכום שנפרע ובאותם תנאים שנכללו בערבות שמומשה.

15.10. כבטחון נוסף לקיום כל התחייבויותיהם של היזם ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה ישמשו התשלומים השונים שעל הדיור הממשלתי ו/או המשרד לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה.

15.11. עוד ובנוסף, כל התשלומים שנועדו לתשלום ליזם ולחברת הניהול ב- 2 הרבעונים (שישה חודשים קלנדריים מלאים) האחרונים של תקופת התחזוקה (לרבות שני תשלומים מלאים של התמורה הרבעונית, האמורה בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז, במלואה; למעט התשלומים בגין שירותי הניקיון (כאמור בסעיף 5.2.1.1 דלעיל) והתשלומים בגין העסקת הנהלת המתחם (כאמור בסעיף 5.2.1.2 דלעיל) אך לרבות דמי הניהול בגין אלה), יוותרו בידי הדיור הממשלתי וישמשו, בין היתר, כבטחון למילוי התחייבויותיה של חברת

הניהול על פי הסכם זה וכל יתר מסמכי המכרז בכלל ובמיוחד בתום תקופת התחזוקה. השלימה חברת הניהול את כל התחייבויותיה על פי כל מסמכי המכרז, ישלם הדיור הממשלתי/המשרד ליזם את הסכום שנוטר בידיו על פי סעיף זה.

אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או למשרד לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם (לרבות לחברת הניהול) על פי מסמכי המכרז.

זכויות הדיור הממשלתי על פי סעיף זה יהיו קודמות לכל זכויות צד ג' כלשהו לרבות כל שעבוד, עיקול, עכבון וכיו"ב ותגברנה על כל הוראה אחרת המופיעה במסמכי המכרז.

15.12. מתן הערבות דלעיל אינו פוטר את היזם ו/או חברת הניהול ממילוי כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי המשרד והדיור הממשלתי על פי הסכם זה, ואילו גבייתה ומימושה של הערבות כולה או חלקה על ידי הדיור הממשלתי, לא תהווה לגבי הדיור הממשלתי ו/או המשרד מניעה לממש כל סעד ותרופה נוספים ו/או אחרים על-פי הסכם זה או על פי דין.

15.13. כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות דלעיל והוצאות מימושה יחולו על היזם ו/או חברת הניהול.

15.14. ככל שידרש לכך ע"י המזמין, ימציא היזם את הערבויות האמורות לעיל כ"ערבויות דיגיטליות", בהתאם להנחיות המזמין.

## 16. שמירה על זכויות עובדים

16.1. חברת הניהול תפעל ותגרום לכך שכל נותני השירותים יקיימו אחר כל הוראות התכ"מ והוראות כל דין שעניינן שמירה על זכויות עובדים, ובכלל זאת יהיו בעלי כל הרשיונות וההיתרים הנדרשים לצורך כך.

16.2. הדיור הממשלתי יהיה רשאי לערוך כל ביקורת ו/או בדיקה ו/או לאכוף על חברת הניהול לקיים כל הוראה על פי הוראות התכ"מ ו/או הוראות כל דין בקשר לשמירת על זכויות עובדים כאמור, כפי שתהיה מעת לעת.

16.3. **תשלומים בגין המועסקים** - חברת הניהול מתחייבת בזה שהיא תשלם לעובדיה וכן תגרום לכך שנותני השירותים ישלמו בעבור כל המועסקים על ידם בביצוע הסכם זה, את כל התשלומים שחובת תשלומם מוטלת עליה ועליהם, לפי העניין, על פי כל דין ו/או על פי הוראות התכ"מ ו/או על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל הסכם קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתוקנו לרבות צווי הרחבה שיוצאו על פי הסכמים אלה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה, קרן השתלמות, תנאים סוציאליים וכיוצא בזה וכן מתחייבת היא לקיים ולדאוג לקיום של כל ההוראות האמורות המתייחסות למועסקים על ידה ועל-ידי נותני השירותים וקבלני משנה.

16.4. כל העובדים, בעלי המלאכה, הספקים וקבלני המשנה שיועסקו על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם בביצוע השירותים או בקשר עימם, לא יחשבו כעובדי

המשרד/ים ו/או כעובדי הדיור הממשלתי ולא תחול על המשרד/ים ו/או על הדיור הממשלתי אחריות כלשהי כלפיהם.

16.5. חברת הניהול מתחייבת כי כל העובדים שיועסקו על ידה בביצוע השירותים יהיו אזרחי ישראל מגיל 18 ומעלה, ובלבד שגילם לא יהא מעל לגיל הפנסיה ובכל מקרה יהיו כולם כאלה שהעסקתם אושרה על ידי קצין הבטחון של הדיור הממשלתי. בנוסף, לא יועסקו עובדים זרים שהעסקתם מותנית בהיתר, למעט מומחי חוץ, כהגדרתם בהוראת תכ"ם 7.12.9 ו-7.11.6 (לרבות כל עדכון או תוספת שתבוא להן), וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי חברת הניהול ובין באמצעות נותן שירותים או קבלן משנה או כל גורם אחר עמו תתקשר חברת הניהול. הפרה של הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.6. בקיום התחייבויותיה על פי חוזה זה, פועלת חברת הניהול כקבלן עצמאי, ועליה בלבד חלה האחריות בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, נזק או הפסד שיגרמו, במישרין ו/או בעקיפין, לעובדיה ו/או לנותני השירותים ו/או למי מטעמם תוך כדי או עקב או בקשר עם ביצועם של השירותים ויתר התחייבויות חברת הניהול על פי חוזה זה ויתר מסמכי המכרז. שילם הדיור הממשלתי ו/או המשרד או מי מטעמם סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, בין אם חויב לשלם ובין אם שילם בהסכמה, תשפה חברת הניהול את הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לפי הענין, מיד עם דרישתם הראשונה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

16.7. חברת הניהול תשא בעצמה בכל תשלומי החובה, או תהיה אחראית לכך שישולמו על פי כל דין, החלים בקשר עם העסקת כל אדם בין על ידה ובין על ידי מי מטעמה בקשר עם השירותים.

16.8. היה וחרף האמור בסעיף זה דלעיל, יקבע כי מתקיימים בין הצדדים ו/או מי מטעמם יחסי עובד - מעביד, תשפה חברת הניהול את הדיור הממשלתי ו/או המשרד בכל סכום, אשר שילם הדיור הממשלתי ו/או המשרד, לפי הענין, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה, במישרין או בעקיפין, בקשר עם כל קביעה על קיום יחסים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד, מיד עם דרישתם הראשונה.

## **דיווח** 17.

17.1. חברת הניהול תמסור לנציג הדיור הממשלתי, לנציגות הדיירים, למנהל המתחם ולמשרד את כל הדיווחים התקופתיים והאחרים על פי פירוט, במועדים ובאופן כפי שיידרש על ידי נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי ו/או מנהל המתחם.

17.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תודיע חברת הניהול לנציגות הדיירים ולמנהל המתחם, מייד, על קרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע על ביצועם השוטף והתקין של השירותים או על המשך הפעילות התקינה במתחם או חלקו. כן תדווח חברת הניהול על התוצאות הצפויות בקשר עם אירועים כאמור ועל הצעדים שנקטה ו/או בכוונתה לנקוט נוכח נסיבות אלה.

17.3. חברת הניהול תמסור למנהל המתחם, לנציג הדיור הממשלתי ולנציגות הדיירים ולמשרד, עם דרישתם הראשונה, כל נתון, מידע, מסמך או כל דבר אחר בקשר עם השירותים.

## 18. תקופת ההסכם

18.1. תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה תחל עם השלמת הקמתו של המתחם ומסירתו לידי הדיור הממשלתי (לאחר שהוצאה לגביו תעודת השלמה, כאמור בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז) ותסתיים (לגבי הפרוייקט כולו) בתום 22 (עשרים ושתיים) שנים מיום השלמת העבודות במלואן וקבלת תעודת ההשלמה לפרוייקט כולו (לאחר שהוצאה לגביו תעודת השלמה, כאמור בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז), (לעיל ולהלן בהסכם זה: "תקופת ההתקשרות" או "תקופת הפעלה" או "תקופת התחזוקה").

אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתם של היזם ו/או חברת הניהול לתפעל ולתחזק את המתחם ואת כל המערכות שבו כפי הנדרש אף לפני מסירת תעודת השלמה וזאת כדי להבטיח כי במועד הוצאת תעודת השלמה והעמדתו של המתחם לשימוש המשרד יהיה המתחם וכל המערכות שהותקנו בו תקינים וראויים לשימוש.

עוד מובהר כי "התמורה הרבעונית" הקבועה בהסכם ההקמה תשולם ליזם החל ממועד השלמת הפרוייקט בכללותו ומסירת תעודת השלמה על-ידי המזמין, הכל כמפורט בהסכם ההקמה.

18.2. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במקרה, אשר בו יפנה המשרד את היחידה המוחזקת על ידו במבנה, יבוא אל סיומו הסכם זה בכל הנוגע ליחסים שכלפי המשרד ובנעליו של המשרד – יבוא מי שהדיור הממשלתי יורה עליו.

## 19. יחסי הדיירים

19.1. למען הסר ספק מובהר כי התחייבויותיהם של כל אחד מהמשרדים המאכלסים את המבנה כלפי היזם וחברת הניהול הן "לחוד" ולפיכך; חברת הניהול תמציא דו"חות וחשבוניות מס לכל אחד מהמשרדים בנפרד, וכל אחד מהמשרדים ישלם ליזם ו/או לחברת הניהול, לפי הענין, את חלקו היחסי בתשלום, כמפורט בהסכם זה ובנספחיו.

19.2. בכל מקום בהסכם זה או בנספחיו, אשר בו קיימת התייחסות ל"חלקו היחסי" של הדייר או ל"הקצאה יחסית" או כל מונח דומה אחר - הכוונה לחלק היחסי המעודכן האחרון, כפי שיקבע על ידי נציג הדיור הממשלתי מעת לעת וכמפורט בהסכם זה דלעיל.

19.3. לשם הזהירות בלבד יובהר כי סה"כ החשבונות המצטברים, אשר יוצאו למשרדים השונים יהיה בכל עת 100% מהתשלומים המגיעים לחברת הניהול על פי הסכם זה.

## 20. מעמד חברת הניהול כקבלן עצמאי

20.1. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי הסכם זה אינם יוצרים אלא יחס בין מזמין לקבלן המבצע הזמנות ו/או בין מוכר שירותים וקונה שירותים ו/או בין מוכר ידע לקונה ידע.

20.2. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לדיור הממשלתי או למשרד או להנהלת המתחם לפקח, להדריך, או להורות לחברת הניהול, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואו, ולא יהיו לחברת הניהול או למועסקים על ידה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות

אחרות בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת ביצוע השירותים על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

20.3. הדיור הממשלתי ו/או המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי חברת הניהול וחברת הניהול לבדה תשא באחריות בקשר עם הזכויות הסוציאליות של עובדיה והיא תדאג לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה.

## 21. רשיונות כניסה והרחקת עובדים

21.1. חברת הניהול תמלא כל דרישה מטעם הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד להרחיק מהמתחם כל אדם המועסק על ידי חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם, אם לדעת הדיור הממשלתי ו/או המשרד, התנהג אותו אדם באופן בלתי הולם או אינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג ברשלנות בביצוע תפקידיו או מכל סיבה אחרת שתראה לדיור הממשלתי ו/או למשרד. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור – לא תחזור חברת הניהול להעסיקו, בין במישרין ובין בעקיפין, במתחם.

21.2. הדיור הממשלתי ו/או המשרד רשאים לתת לחברת הניהול הוראה בכתב על הצורך בהגבלת הכניסה למתחם, כולו או מקצתו. לפי הוראתם, תמציא חברת הניהול ותעדכן, מזמן לזמן, את רשימות העובדים וכן את תצלומיהם ופרטים אחרים אודותם – כפי שידרוש הדיור הממשלתי ו/או המשרד – והדיור הממשלתי ו/או המשרד יסדירו את עניני הכניסה למתחם לפי רשיונות כניסה, כפי שימצאו לנכון.

21.3. כל רשיון כניסה לפי האמור לעיל יהיה רכוש של הדיור הממשלתי ו/או המשרד וחברת הניהול מתחייבת להחזירו לדיור הממשלתי ו/או למשרד, לפי העניין, את רשיון הכניסה של כל עובד שלו ניתן הרשיון, מיד עם סיום עבודתו של אותו עובד במתחם, וכן בכל עת שהדיור הממשלתי ו/או המשרד ידרשו את החזרתו. כן מתחייבת חברת הניהול שהשימוש ברשיונות הכניסה יהיה מוגבל אך ורק לכניסה למתחם לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה.

21.4. אדם שלא ניתן לו רשיון כניסה לפי האמור לעיל, או אדם שהדיור הממשלתי ו/או המשרד דרשו את החזרת רשיון הכניסה שלו – אחראית חברת הניהול להרחקתו מהמתחם.

## 22. בטחון

22.1. הוראות הסכם זה בכל הנוגע לבטחון ואבטחת המתחם ולכל דבר הקשור בנושא זה, הן הוראות כלליות ומשלימות ובכל מקרה יחולו הוראות מוסף ח' לחוברת ב' - דרישות מבצעיות לקרית ממשלה עפולה. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות מוסף ח' לבין הוראות הסכם זה – יחולו הוראות המוסף.

22.2. חברת הניהול תשמע לכל הוראות קב"ט המתחם. ידוע לחברת הניהול כי לקב"ט המתחם ולמי מטעמו מוקנות סמכויות בקשר למתחם, בין היתר, בכל הנוגע לשמירת הבטחון והסדר, הסדרת הכניסה והשהיה במתחם ועוד. חברת הניהול וכל מי מטעמה, יהיו כפופים לכל ההוראות שניתנו על ידי גורמים אלו ובכלל זה יאפשרו להם כניסה לכל החלקים במתחם כפי שיקבעו על ידם.

- 22.3. חברת הניהול, עובדיה וכל מי מטעמה (יהיו חייבים לקבל את אישורו של קב"ט המתחם קודם להעסקתם בקיום הוראות חוזה זה, ולצורך כך ימסרו לקב"ט המתחם כל מידע שידרש על ידו לצורך כך.
- 22.4. בסמכותו של קב"ט המתחם לבצע כל פעולה הנדרשת לפי שיקול דעתו הבלעדי לשמירה על הבטחון והסדר, ובכלל זה יהיה רשאי למנוע העסקתו ו/או כניסתו למתחם של כל אדם מסויים או להרחיק כל אדם מהם וחברת הניהול תהיה חייבת להישמע לכל הוראה כאמור ולגרום לכך שכל נותן שירותים מטעמה וכל מי מטעמה ישמע להוראות כאמור.
- 22.5. מובהר, כי אין בסמכויות המשרד בנושא הבטחון ו/או בסמכויות של קב"ט המתחם כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן כדי להטיל על הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמו אחריות כלשהי כלפי חברת הניהול לכל נזק או אובדן מכל סוג שהוא שיגרמו לחברת הניהול או שחברת הניהול חייבת לשאת בהם על פי הסכם זה ו/או הוראות הדין. כמו כן אין בסמכויות כאמור, כדי לגרוע מאחריות חברת הניהול על פי חוזה זה ועל פי הדין, וחברת הניהול לא תהיה רשאית להעלות כל טענה בענין זה כנגד הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או מי מטעמם.
- 22.6. למען הסר ספק מובהר כי האמור לעיל בא בנוסף וכהשלמה להוראות בנושא בטחון שביתר מסמכי המכרז ואינו גורע מהם.

### 23. מניעת הפרעות ואחריות

- 23.1. חברת הניהול תקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה ויתר מסמכי המכרז, ובכלל זאת תהא אחראית לכך שכל שירותי הניהול ושירותי התחזוקה יבוצעו תוך התחשבות מקסימלית בצרכים של המשתמשים במתחם, עובדיהם והמבקרים במתחם, ותעשה כל שביכולתה על מנת למנוע תקלות ו/או הפרעות לפעילות השוטפת במתחם.
- 23.2. חברת הניהול תהא אחראית, באופן מלא ובלעדי, לכל נזק, לגוף או לרכוש, קלקול או הוצאה שתיגרם למשרד, לנציגות הדיירים, לדיור הממשלתי ו/או לכל צד שלישי אחר (לרבות שטחים אחרים בסביבות המתחם), אגב ו/או עקב ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של חברת הניהול ו/או נותני השירותים ו/או מי מטעמם, ולמעט במקרים של מעשה ו/או מחדל של המזמין ו/או מי מטעמו. חברת הניהול תשפה את הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד מיד עם דרישתם הראשונה בכל סכום שיחוייבו ו/או ישאו בו בקשר לאמור בסעיף זה, בין אם חויבו לשלם ובין אם שילמו בהסכמה. האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 36.10.
- 23.3. אישר הדיור הממשלתי או מי מטעמו תכניות או מסמכים אחרים, הקשורים במתחם ו/או בשירותים, אשר הוכנו על ידי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או חברת הניהול או מי מטעמם או שמי מהם דרש מחברת הניהול להכניס, ו/או הפעיל הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ו/או מי מטעמם איזו מסמכויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זאת במקרה, אשר בו נתן לחברת הניהול הוראות ו/או הנחיות ו/או הציב דרישות שונות בקשר לשירותים ו/או למתחם, לא ישחררו אישור או דרישה או הוראה כאמור את חברת הניהול מאחריותה המלאה, והדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד לא ישאו באחריות כלשהי בגין הנחיות או דרישות אלה.

23.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חברת הניהול תתקן על חשבונה, באופן מייד, כל נזק אן קלקול שייגרם בקשר עם מעשה או מחדל כאמור, ותשפה, עם דרישה, את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי ו/או כל צד שלישי אחר בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להם בקשר עם מחדל או מעשה כאמור.

23.5. בכל מקרה שתוגש נגד המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי, תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בעניינים המפורטים לעיל ולהלן, יודיעו אלה לחברת הניהול על תביעה/ות, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופה של חברת הניהול כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפול של חברת הניהול באמצעות עורכי דין מטעמה ועל חשבונה, או שיתוף עו"ד מטעם חברת הניהול בניהול הליכי ההגנה בכפוף להוראות פרקליטות המדינה וזאת אם חברת הניהול תמציא לידיהם ערובה/ות להנחת דעתם לכיסוי החיובים הנתבעים נגדם). בכל מקרה, תהיה חברת הניהול חייבת לשאת בכל ההוצאות (לרבות שכ"ט עו"ד ואחרים והוצאות בגין מומחים) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפלה בעצמה בתביעה/ות, בין אם שיתפה עו"ד מטעמה בהליכי ההגנה ובין אם צורפה כצד ג' לתביעה ובין אם לא פעלה באף אחד מאלה, וכן תפצה ו/או תשפה את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו למי מהם כתוצאה מהליכים כאמור.

23.6. לא תיקנה חברת הניהול נזק ו/או קלקול כאמור בסעיף 23 זה דלעיל לאלתר ו/או לא שילמה כל הוצאה ו/או פיצוי כאמור שם והכל בתוך זמן סביר מהיום שנדרשה לעשות כן על ידי נציגות המשרד, תהא נציגות הדיירים רשאית לתקן כל נזק כאמור בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון חברת הניהול, וכן לשלם תחת חברת הניהול כל הוצאה ו/או פיצוי כאמור בתוספת של 10% כדמי טיפול, תקורה וכלליות. נציגות הדיירים רשאית לפרוע את חובה של חברת הניהול מכח האמור לעיל (לרבות דמי הטיפול) מתוך הערבות האמורה בסעיף 15 דלעיל ו/או לקזז את החוב מתוך סכומים שיגיעו לחברת הניהול מאת המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי.

## 24. ביטוח

24.1. היזם/חברת הניהול מתחייב/ת, לבצע ולקיים את כל ההוראות שבנספח הביטוח, נספח ד'(6).

24.2. מובהר בזאת כי לא ישולם כפל פיצוי, וכי כל סכום שיתקבל אצל חברת הניהול ו/או היזם מאת כל גורם מבטח, מכוח כל ביטוח שיערך ע"י חברת הניהול ו/או היזם ו/או עבורם, ואשר לא נועד לכינון האובדן או הנזק לפרויקט שבגיניו שולם, וזאת בין אם הביטוח האמור נדרש ע"י המזמין ובין אם לאו - יקוזז מחבות המזמין כלפי היזם וזאת בדרך של הפחתה מהתמורה הרבעונית / התמורה הרבעונית העתידית (לאחר ניכוי הוצאות נחסכות) / יושב למזמין (ככל והתמורה הרבעונית בניכוי ההוצאות שבגינן ניתן השיפוי מהמבטח כבר שולמה על ידי המזמין / יתרת התמורה הרבעונית העתידית שלילית), וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, אלא אם המזמין יורה אחרת, וזאת בהתאם לסכומים שהתקבלו בפועל מאת המבטח או לסכומים שניתן היה לקבל בהתאם לתנאי הביטוח שערכו ו/או נדרשו לערוך כאמור. חברת הניהול ו/או היזם מתחייבים למצות את מלוא זכויותיהם מול מבטחיהם במסגרת הביטוחים כאמור.

25.1. חברת הניהול מתחייבת לקיים את כל הדרישות של קב"ט המתחם ו/או של הקב"ט הדיור הממשלתי לגבי כל חלק מן השירותים שיבוצעו במתחם לרבות בטחון ואבטחה, במידה וידרשו, וזאת בתוך היחידות ומחוצה להן, בהתאם לאמור להלן:

25.1.1. עובדי חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ונציגיהם וכל מי מטעמם יאושרו בכתב על ידי המשרד ו/או נציגות הדיירים לאחר הליך אישור שיקבע על ידי נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי וכן בדיקה הכוללת מילוי טפסים לפי ראות עיני קב"ט הדיור הממשלתי או קב"ט המתחם (לרבות בדיקה ביטחונית ופלילית). לצורך ביצוע בדיקות אלה והכנת אישורי הכניסה למתחם, תעביר חברת הניהול את שמם המלא של עובדיה ושמות נותני השירותים ועובדיהם וכל מי מטעמם, בצירוף מספרי תעודת זהות (9 ספרות) ואותם עובדים ימלאו טפסי הביטחון, הכל עד שבועיים לפחות לפני תחילת העסקתם במתחם.

25.1.2. נציגות הדיירים שומרת לעצמה את הזכות לפסול כל אחד מעובדי חברת הניהול ו/או עובדי נותני השירותים עקב סיבות ביטחוניות או סיבות ענייניות אחרות גם לאחר תחילת העבודה וזאת ללא צורך בנימוק ו/או הסבר כלשהו והחלטתה תהיה סופית ומכרעת.

25.1.3. הופסקה העבודה כאמור, המשרד לא יהיה חייב לשלם לחברת הניהול בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד, אלא עד למועד ההודעה על הפסילה. כמו כן, לא ישמש מעשה זה עילה לעובד ו/או לנותן השירותים ו/או לחברת הניהול ו/או לכל צד שלישי שהוא לתביעת תשלום או פיצוי כלשהו והיא תשפה ותפצה את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין כל פיצוי, פיצויים, הוצאה או תשלום שהמשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי יידרש לשלם בעקבות תביעה או דרישה כלשהי הנובעות מתביעה או דרישה לפיצוי כאמור.

25.1.4. חברת הניהול תודיע מראש לעובדיה ולנותני השירותים ועובדיהם כי עבודתם והמשך העסקתם מותנים באישור ביטחוני ובאישור כאמור לעיל.

25.1.5. חברת הניהול ונותני השירותים ישמרו סודיות, בהתאם לסעיפים 118 ו-119 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977, בנוגע לידיעות ומסמכים אשר יקבלו לצורך ביצוע השירותים ומסמכים שחברת הניהול או מורשים מטעמה ייצרו בנוגע לשירותים (הנחיות על שיטות ואמצעים מחייבים לאבטחת מסמכים וחומר אחר יינתנו על ידי קב"ט המתחם או קב"ט הדיור הממשלתי).

25.2. חברת הניהול תאפשר ליווי צמוד בכל מקרה של תנועה במתחם, אם תידרש לכך, ותדאג לכך שעובדיה ו/או נותני השירותים ו/או כל מי מטעמם לא ינועו בלא ליווי.

25.3. חברת הניהול, נותני השירותים וכל מי מטעמם יאפשרו גישה לאתרים בהם יעבדו אך ורק לגורמים המוסמכים לכך לפי הגדרת קב"ט המתחם ו/או המצוידים באישורי כניסה ו/או המצוידים בתעודת עובד. חברת הניהול, נותני השירותים ועובדיהם ימנעו גישה לאתרים בהם יעבדו מכל גורם אחר.

- 25.4. חברת הניהול תדאג לכך שעובדיה ילבשו, בזמן שהייתם במתחם ביגוד ייחודי המאפשר להבחין בינם לבין אחרים, ויצויידו בתגים רשמיים הנושאים את תמונתם ופרטיהם האישיים.
- 25.5. כל הנכנסים למבנה מטעם חברת הניהול ו/או נותני השירותים יקפידו על כל נהלי הרישום בכניסה למבנה וישתמשו אך ורק בכרטיסים המגנטיים שניתנו להם לצורך פתיחת דלתות.
- 25.6. עובדים מטעם חברת הניהול ו/או מטעם נותני השירותים יכנסו למבנה וישו בו אך ורק:
- 25.6.1. לצורך מילוי תפקיד שהוטל עליהם באופן ספציפי על ידי מנהל המתחם ו/או ביצוע עבודה;
- 25.6.2. לפרק הזמן המינימלי הנדרש לביצוע העבודה;
- 25.6.3. באזור הספציפי בו נדרשת העבודה.
- 25.7. חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים לחתום על הצהרת סודיות, בנוסח שיידרש על ידי קב"ט המתחם או קב"ט הדיור הממשלתי. חתימה על הצהרה/הצהרות סודיות הוא תנאי מתלה לביצוע תפקידה של חברת הניהול, נותני השירותים או כל גורם מטעמם.
- 25.8. חברת הניהול אחראית לרישום ותייעוד העובדים, ובאחריותה לוודא קיום הנחיה זו במלואה לגבי כל עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם.
- 25.9. חברת הניהול, עובדיה, נותני השירותים ועובדיהם יהיו מחויבים להשתתף בתדריכים ובתרגולים בהתאם לדרישות קב"ט המתחם, בין אם לפני תחילת העבודה ובין במהלך ביצועה.

## **26. מסירת המתחם והמתקנים**

- 26.1. בתום תקופת ההתקשרות לפי הסכם זה או בכל מועד אחר בו יבוא חוזה זה לידי סיום, לרבות במקרה של ביטול חוזה זה מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד תום ההתקשרות"), תמסור חברת הניהול את המתחם וכל המתקנים והמערכות המצויים בו וכן את הביצוע של כל השירותים לידי הדיור הממשלתי והמשרד, כשהם תקינים, מתוחזקים ופועלים כנדרש בחוזה זה ובנספח האחזקה, נספח ד' (5).
- 26.2. במועד תום ההתקשרות יהיו המבנים והמתחם כולו, על כל מרכיביו, פנויים מחברת הניהול ומכל אדם שקשור לחברת הניהול ו/או הפועלים מטעמה, למעט עובדי חברת הניהול ככל שהדיור הממשלתי בחר להעסיקם כמפורט בנספח האחזקה, נספח ד' (5) להסכם זה.
- 26.3. לא מסרה חברת הניהול למזמין את המתחם כנדרש ובכלל זה אם מצב המבנה והמערכות אינו תואם את הנדרש בנספח האחזקה, נספח ד' (5) ו/או אם לא השלימה את ביצוע התיקונים הנדרשים כמפורט בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז ו/או אם לא פינתה במועד תום ההתקשרות את המתחם ו/או אם לא השלימה חפיפה והדרכה ו/או לא העבירה את ניהול המתחם לחברה חליפית, הרי שבנוסף לכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי עקב הפרה זו של ההסכם, תשלם חברת הניהול לדיור הממשלתי, סך השווה ל-

2% (שני אחוז) מהתמורה הרבעונית (על פי ההסכם ההקמה) ששולמה ליזם ברבעון האחרון בגין כל יום של איחור בפינוי ומסירת המתחם או כל חלק ממנו ו/או בביצוע התיקונים או ההשלמות הנדרשות, וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה נוספת בעניין זה בחוזה זה על נספחיו ומזכויות הדיור הממשלתי על פי החוזה וכל דין. מובהר כי המזמין יהיה רשאי לגבות את התשלום כאמור בכל אמצעי שימצא לנכון לרבות בדרך של חילוט ערבויות או קיזוז מכל סכום שיהיה עליו לשלם ליזם, לרבות התמורה הרבעונית **במלואה, וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז.**

#### 26.4. המרת חיובי היזם למועד תום ההתקשרות בתשלום כספי

על אף האמור בסעיף 26 זה לעיל ובנספח האחזקה, יהיה רשאי הדיור הממשלתי במועד תום תקופת ההתקשרות, כאמור לעיל, להורות לחברת הניהול שלא להשלים איזו מהתחייבויותיה וחלף זאת להמיר את חיוביה של חברת הניהול, כולם או חלקם, בתשלום כספי מאת חברת הניהול לדיור הממשלתי, שערכו יקבע על פי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי. במקרה כאמור, יהיה על חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי את שווי החיוב כפי שקבע הדיור הממשלתי, ולחילופין יהיה רשאי הדיור הממשלתי לגבות את שווי החיוב כאמור בכל אמצעי שימצא לנכון לרבות בדרך של חילוט ערבויות או קיזוז של שווי החיוב מכל תשלום שעליו לשלם ליזם ו/או לחברת הניהול (לרבות תשלומי התמורה הרבעונית **במלואה, וזאת למרות האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז.**)

#### 26.5. חפיפה עם חברה חילופית בתום תקופת ההתקשרות

עם תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, מתחייבת חברת הניהול להדריך את חברת הניהול שתבוא במקומה ו/או כל גוף חילופי אחר, זאת במשך תקופה ובנוהל המפורט בנספח האחזקה. בנוסף לאמור בנספח האחזקה, ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים, אופן הכנת התקציב השנתי, מצב הגביה מהמשרדים, מצבת החובות לנותני השירותים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים במתחם כאמור בהסכם זה על נספחיו. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבונות באופן מסודר לחברה החילופית יהווה גם תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של חברת הניהול, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי.

#### 27. הפרת ההסכם

27.1. הבטחתה של תחזוקה שוטפת ותקינה במתחם על כל מרכיביו, ברמה גבוהה ונאותה כמקובל במבני משרדים מן הדרגה הראשונה, הינה בגדר תנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרת איזה מהתחייבויותיה של חברת הניהול בקשר לכך תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה (אולם, בגין הפרת ההתחייבויות כאמור לא יבוטל ההסכם לפני שתינתן התראה, זמן סביר, בנסיבות כל מקרה ומקרה, מראש, ואפשרות לחברת הניהול לתקן את ההפרה).

#### 27.2. החלפת חברת הניהול או נותן שירותים

מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הרי שבמקרה, אשר בו לא מילאה חברת הניהול, לדעת הדיור הממשלתי, אחר התחייבויותיה בקשר לשירותים או כל חלק מהם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או נספחיו וכן במקרה, אשר בו איזה מבין השירותים נשוא הסכם זה לא מבוצעים בהתאם להוראות ההסכם ו/או נספחיו – יהיה הדיור הממשלתי רשאי להורות ליזם להחליף את חברת הניהול ואם היזם משמש כעצמו כחברת הניהול – יהיה הדיור

הממשלתי רשאי להורות ליזם להתקשר עם חברת ניהול לצורך ביצוע השירותים נשוא הסכם זה, כאשר על מינוי ואישור חברת הניהול החלופית יחולו הליך המינוי המתואר בהסכם ההקמה, בשינויים המחוייבים. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיה הדיור הממשלתי רשאי להורות ליזם ו/או לחברת הניהול להחליף את הקבלן / נותן השירותים המבצע את השירותים שאינם מבוצעים כנדרש ולהחליפו בקבלן / נותן שירותים אחר. הליך המינוי והאישור של הקבלן המבצע יהיה בהתאם להוראות הסכם זה לענין מינוי נותני השירותים. מודגש במפורש כי היזם ו/או חברת הניהול, לפי העניין, יהיו חייבים לקיים אחר הוראותיו של הדיור הממשלתי כמתואר לעיל והם מתחייבים לשתף פעולה עם הדיור הממשלתי ולפעול כאמור באופן מיידי עד לקבלת אישור הדיור הממשלתי לזהותה של חברת הניהול ו/או הקבלן המבצע החלופיים. עוד מודגש כי אין בהוראות הדיור הממשלתי כאמור כדי לשנות את התמורה, אשר תשולם ליזם לפי הסכם זה וזאת גם אם בעקבות ההוראה כאמור יחול שינוי בעלויות שיחולו על היזם ו/או חברת הניהול לצורך קיום התחייבויותיהם כאמור.

לא קיים היזם איזו מהתחייבויותיו לפי סעיף זה, אזי **על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז**, יהיה הדיור הממשלתי, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים לו בגין הפרה זו של ההסכם, רשאי גם לעכב כל תשלום (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, **נספח ג'** ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית **במלואה**) עד למועד קיום ההתחייבויות כאמור.

27.3. בנוסף לאמור לעיל, יחשב גם כל אחד מן המקרים דלהלן בגדר הפרה יסודית של הסכם זה :

27.3.1. חברת הניהול אינה ממלאת אחר הוראות נציגות הדיירים או נציג הדיור הממשלתי ו/או אינה מבצעת את התחייבויותיה ו/או כל חלק מהן בהתאם להוראות הסכם זה, ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר ממועד מתן התראה על כך על ידי נציגות הדיירים ו/או נציג הדיור הממשלתי.

27.3.2. חברת הניהול הסבה איזה מהתחייבויותיה ו/או זכויותיה על פי הסכם זה לאחר בניגוד לתנאי הסכם זה.

27.3.3. ניתן נגד חברת הניהול צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים לחלק מהותי של רכושה, או אם מונה מפרק זמני או קדם-מפרק על חברת הניהול או אם חברת הניהול הינה ו/או עתידה להיות נשוא להסדר נושים ובלבד שצווים אלה לא בוטלו/הוסרו תוך 21 ימים ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין (והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם וחברת הניהול לפי הסכם זה גם בזמן תוקפם של הצווים כאמור).

27.3.4. הוטל עיקול על חלק מהותי מרכושה של חברת הניהול, בין זה הנמצא במתחם, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, הפוגע ביכולתה של חברת הניהול להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כל שהיא, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי רכושה של חברת הניהול ו/או מקצתה, הפוגעת ביכולתה של חברת הניהול להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיה של חברת הניהול.

- 27.3.5. במקרה שיתברר כי המידע שמסר היזם במסגרת הצעתו למכרז או בשלב המיון המוקדם או בשלב האישור של חברת הניהול אינו נכון או אינו מדוייק.
- 27.3.6. כשחברת הניהול חוייבה בקנסות בגין הפרות התחייבויותיה לפי הסכם זה ו/או לפי נספח האחזקה, נספח ד' (5), בסכום העולה על סך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) ברבעון וברבעון העוקב חוייבה בקנסות בסכום העולה על 15,000 ₪ (חמישה עשר אלף שקלים חדשים).
- 27.3.7. אם חברת הניהול לא קיימה איזו מהתחייבויותיה בענין זכויות עובדים לפי הוראות הדין, הוראות התכ"מ ו/או הסכם זה.
- 27.3.8. אם נותן שירותים מטעם חברת הניהול לא קיים איזו מהתחייבויותיו בענין זכויות עובדים לפי הוראות הדין, הוראות התכ"מ ו/או הסכם זה.
- 27.3.9. בכל מקרה שחברת הניהול הפרה הסכם זה בהפרה לא יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך פרק זמן סביר.
- 27.4. ככלל, במקרה של הפרה – יעדיף הדיור הממשלתי לפעול בהתאם להוראות סעיף 27.2 דלעיל ולהורות על החלפה של חברת הניהול או הקבלן המבצע, אולם בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, יהיה הדיור הממשלתי גם זכאי, לבטל הסכם זה בכללותו בהודעה בכתב של 21 יום מראש או של פרק זמן סביר אחר, בנסיבות העניין והמקרה.
- 27.5. ההחלטה, האישור וביטול ההסכם, כאמור, יחולו על כל הסכמי הניהול שנחתמו בין חברת הניהול לבין כל המשרדים במתחם.
- 27.6. בכל מקרה בו בוטל הסכם זה, יהיה נציג הדיור הממשלתי רשאי להורות כי השירותים כולם או חלקם יבוצעו באמצעות עובדי מדינה או באמצעות כל צד שלישי שהוא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אם ביטל הדיור הממשלתי את ההסכם, יהיה על חברת הניהול, אם הדיור הממשלתי הורה על כך, להמשיך במתן מלוא השירותים נשוא הסכם זה (או כל חלק מהם, לפי קביעת הדיור הממשלתי) עד למועד עליו יורה הדיור הממשלתי ואשר לא יעלה על 6 (ששה) חודשים ממועד ביטול ההסכם.
- 27.7. במקרה של ביטול ההסכם יחולו על חברת הניהול התחייבויותיה למועד תום תקופת ההתקשרות, בשינויים המחויבים, כמפורט, בין היתר, בסעיף 26 לעיל ובנספח האחזקה, נספח ד' (5). מובהר, כי חברת הניהול איננה זכאית לכל תשלום בגין ביצוע התחייבויותיה הנ"ל.
- 27.8. במקרה של ביטול כאמור, ישלמו המשרדים לחברת הניהול את התשלומים בגין שרותי התחזוקה עד למועד הביטול או עד למועד הפסקת מתן השירותים לפי סעיף 27.6 דלעיל, כאשר מהם יקוזזו המשרדים ו/או הדיור הממשלתי כל פיצוי המגיע למשרד ו/או לדיור הממשלתי בגין הפרתו של ההסכם ו/או ביטולו וכן את הנזקים וההוצאות שנגרמו ו/או הצפויים להיגרם למשרד ו/או לדיור הממשלתי וכן יקוזז מהם כל סכום אחר שהיזם ו/או חברת הניהול חייבים בו כלפי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

27.9. בוטל הסכם ניהול התחזוקה לפני סיומה של תקופת ההפעלה (ולפני סיומם של תשלומי התמורה הרבעונית לפי הסכם ההקמה) – אזי בנוסף לחובתו של היזם לשאת בכל התשלומים האמורים בסעיף 27.8 לעיל ומחובתו לפצות ולשפות את הדיור הממשלתי ו/או המשרדים בגין כל הנזקים וההוצאות שיגרמו למי מהם עקב ההפרה והביטול, ישא היזם בכל העלויות של אחזקת המתחם כולו (מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין שדרוג ו/או החלפת מערכות ובגין כל התחייבות אחרת, אשר היה על היזם לבצע אלמלא בוטל הסכם ניהול התחזוקה) עד תום תקופת ההתקשרות וביצוע התשלום האחרון של התמורה הרבעונית, כפי שיעלו לדיור הממשלתי ו/או למשרדים בפועל מעת לעת ובתוספת דמי ניהול, תקורה וכלליות. ככלל, ישא היזם בתשלומים כאמור במקביל לתשלומי התמורה הרבעונית, אלא אם יוסכם בין הצדדים אחרת. לא שילם היזם איזה מהתשלומים כאמור במלואו ובמועדו, אזי על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, יהיה הדיור הממשלתי ו/או המשרדים, בנוסף לכל זכות ו/או סעד המוקנים להם בגין הפרה זו של ההסכם, רשאים גם לקזז תשלומים כאמור מכל תשלום אחר המגיע ליזם ו/או לחברת הניהול (לרבות תשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' ו/או על פי מסמכים אחרים מבין מסמכי המכרז, כולל ומבלי למצות תשלומים של התמורה הרבעונית במלואה).

מובהר כי הוצאות אשר היה על המשרדים לשלם לחברת הניהול כתשלום לפי עלות השירותים / +cost (כאמור בסעיף 5.2 דלעיל) ואשר נחסכו מהמשרדים, נוכח ביטולו של הסכם זה – לא ישולמו על ידי היזם.

27.10. תנאי מוקדם לביצוע תשלומים כלשהם לחברת הניהול לאחר ביטול כאמור הינו, כי חברת הניהול השלימה את כל התחייבויותיה שנועדו לתום תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה ונספח האחזקה.

27.11. למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה של הפרה יסודית, יעמדו למזמין, בנוסף לתרופות המנויות לעיל, גם כל הזכויות ו/או התרופות על פי מסמכי ההסכם ועל פי הדין.

27.12. מבלי לגרוע מזכויות הדיור הממשלתי ו/או המשרד לבטל הסכם זה כאמור לעיל, אם הפרה חברת הניהול אחת או יותר מההתחייבויות הכלולות בהסכם זה, תהא חייבת חברת הניהול לשלם למשרד ו/או לדיור הממשלתי פיצויים בעד נזקים או הפסדים או הוצאות שנגרמו למי מהם כתוצאה מהפרה כאמור, ובנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו המשרד ו/או הדיור הממשלתי זכאים לקבל נגד חברת הניהול כל סעד משפטי אחר, לרבות אכיפה, צו מניעה, צו עשה וצו ביניים.

#### 27.13. ביטול חלקי

27.13.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה אשר בו לא עמדה חברת הניהול בחלק מהתחייבויותיה להענקת השירותים לפי הסכם זה, רשאי המשרד, לפי שיקול דעתו המוחלט, לבטל את התקשרותו עם חברת הניהול לגבי חלק מהשירותים, כפי שיקבע על ידי המשרד באישור הדיור הממשלתי (להלן: "ביטול חלקי"), כאשר חברת הניהול תמשיך לספק למשרד את יתרת השירותים.

27.13.2. מובהר כי ביטול חלקי כאמור יחול על כל המשרדים במתחם, אשר עימם קשורה חברת הניהול בהסכם ניהול תחזוקה זה וזאת לגבי סוג / חלק השירותים שבוטל.

27.13.3. הורה המשרד על ביטול חלקי, יהיה רשאי המשרד להתקשר עם צד ג' אחר לביצוע השרותים לגביהם נערך הביטול החלקי, או לבצעם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.

27.13.4. במקרה כאמור יהיה רשאי המשרד לקזז מכל הכספים שעליו ו/או על הדיור הממשלתי לשלם לחברת הניהול את עלות ביצוע השרותים שלגביהם נעשה הביטול מחושבים למשך יתרת תקופת ההתקשרות, כפי שיוערכו על ידי המשרד, באישור הדיור הממשלתי. הקיזוז יבוצע בסכום חד פעמי או לשיעורין, מתוך התשלומים לחברת הניהול ו/או ליזם, לפי הנחיותיו של הדיור הממשלתי וזאת גם מהתשלומים המגיעים ליזם על פי הסכם ההקמה, נספח ג' לרבות התמורה הרבעונית **במלואה** ולמרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה.

27.13.5. חברת הניהול תשתף פעולה עם המשרד ו/או הדיור הממשלתי ו/או מי מטעמם ככל שידרש לשם הדרכה בביצוע השרותים האמורים.

27.13.6. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הדיור הממשלתי לבטל את התקשרותו עם חברת הניהול כמפורט בהסכם זה דלעיל.

27.14. ככל שלא נקבע אחרת בהסכם זה, יחולו על הפרתו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א – 1970.

## 28. הסבת ההסכם

28.1. היזם ו/או חברת הניהול אינם רשאים להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיהם או חובה מחובותיהם לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, או ביצוע ההסכם או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בדרך של העברת מניות, מיזוג חברות (בין אם המיזוג נעשה על-פי דין או בכל דרך אחרת), כל שינוי בבעלות בחברת הניהול או בכל דרך אחרת, וחברת הניהול אינה רשאית לשעבד את זכויותיה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, אלא אם כן קיבלה את הסכמת המשרד והדיור הממשלתי מראש ובכתב לכך ובתנאים שיקבעו על ידם. מובהר כי אין במתן אישור כזה, ככל שינתן, כדי לשחרר את חברת הניהול מכל התחייבויותיה על פי הסכם זה. ככל שחברת הניהול הינה חברה ציבורית – האמור לא יחול על המניות הנסחרות לציבור.

יצוין כי המשרד והדיור הממשלתי לא יתנגדו להעברת מניות ביזם או לשינוי בבעלות בדרך אחרת ביזם או לשעבוד זכויות היזם אלא מטעמים סבירים.

למרות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית להמחות את זכויותיה לקבל תשלומים לפי הסכם זה ובלבד שההמחאה כאמור תיעשה כנגד מימון הקמתו של הפרוייקט. אם ההמחאה תיעשה לאחר השלמת הקמתו של הפרוייקט, קבלת תעודת השלמה לפרוייקט כולו ותחילת ביצוע שירותי הניהול והתחזוקה על ידי חברת הניהול בפועל – תותר המחאה כאמור גם כנגד מימון לצרכים אחרים של חברת הניהול. המחאת כאמור תיעשה בכפוף לתנאים ולנוסחים שיקבעו בהוראות התכ"מ ו/או שיהיו מקובלים בדיור הממשלתי ו/או במשרד, במועד הרלוונטי.

- 28.2. עוד מוסכם כי היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לקבל תשלומים מהמשרדים לפי הסכם זה לטובת חברת הניהול, והכל בכפוף לתנאים ולנוסחים שיקבעו בהוראות התכ"מ ו/או שיהיו מקובלים בדיור הממשלתי ו/או במשרד, מעת לעת. למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור משום המחאה של התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה וממילא אין בה כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.
- 28.3. חברת הניהול אינה רשאית למסור לאחר את ביצוע השירותים או חלקם או ביצוע כל פעולה הקשורה בכך אלא אם כן קיבלה לכך את הסכמת הדיור הממשלתי בכתב ומראש.
- 28.4. מובהר כי האיסורים המפורטים לעיל יחולו גם על העברת מניות בחברת הניהול או שינוי כלשהו אשר ישנה מהותית (לדעת היועץ המשפטי לדיור הממשלתי) את הבעלות או הבעלים של חברת הניהול. לצורך זה יילקחו בחשבון בין היתר ומבלי למצות, גם האפשרות של ניגוד אינטרסים אפשרי וגם ההשפעה של בעלי השליטה על אספקת השירותים על ידי חברת הניהול. ככל שהיזם הינו חברה ציבורית – האמור לא יחול על המניות הנסחרות לציבור.
- 28.5. המשרד רשאי להסב הסכם זה, כולו או חלקו, לכל צד שלישי, מבלי שתידרש לכך הסכמת חברת הניהול, ובלבד שהנמחה יקבל על עצמו את ההתחייבויות והזכויות של המשרד שהומחו לו כאמור, על פי הסכם זה.

## 29. ביצוע ו/או תשלום חלף חברת הניהול

- 29.1. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הדיור הממשלתי ו/או המשרד, הרי שבכל מקרה בו לא תמלא חברת הניהול אחר התחייבויותיה לפי ההסכם לרבות התחייבויות לבצע פעולות, תיקונים, או שירותים אחרים כלשהם, יהיו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד, לאחר שנתנו לחברת הניהול התראה של 48 שעות או פרק זמן ארוך יותר, אם כך נקבע על ידי הדיור הממשלתי ו/או המשרד בהתחשב בנסיבות המקרה, לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לדעתם למילוי התחייבויותיה של חברת הניהול, ובכלל זאת יהיו רשאים לבצע את ההתחייבויות, הפעולות, התיקונים או השירותים האמורים, בעצמם או באמצעות כל צד שלישי אחר שיקבע על-ידי מי מהם, ולגבות או לנכות את הוצאותיהם בתוספת מע"מ ובתוספת 17% שייחשבו כדמי ניהול והוצאות תקורה וכלליות, בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי על כל הנ"ל, מכל סכום שיגיע לחברת הניהול בכל זמן שהוא וכן יהיו הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או נציגות הדיירים כאמור רשאים לגבות את הסכום האמור מחברת הניהול בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או מימוש הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותו על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים.
- על אף האמור לעיל, דרשו הנסיבות פעולה מיידיית, יהיו פטורים הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ממתן הודעה או אזהרה מוקדמת לחברת הניהול.
- 29.2. כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול ו/או שחברת הניהול חייבת להחזיר או לשלם לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד בגין פעולות, תיקונים או שירותים אחרים למיניהם, תהיה חברת הניהול מחויבת להחזירו ו/או לשלמו לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, לפי הענין, לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת התשלום, בצירוף 17% שייחשבו כדמי ניהול והוצאות תקורה וכלליות, מע"מ וריבית פיגורים של החשב הכללי הכל ממועד ביצוע התשלום על ידי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או

המשרד או מהמועד, אשר בו נהיה הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד זכאי לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזירה או שילמה, לפי העניין, חברת הניהול את התשלום לידי הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד בפועל.

29.3. למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור חברת הניהול מהתחייבויותיה לבצע את השירותים או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

### 30. העדר זכויות ליזם ולחברת הניהול

30.1. לחברת הניהול ו/או לכל מי מטעמה לא יהיו זכויות מכל מין וסוג שהוא במתחם או בכל חלק ממנו, בכל תקופת ההתקשרות ולאחריה, בין במקרקעין ובין במטלטלין, והם לא יהיו רשאים לפעול בכל דרך שהיא להקניית זכויות כלשהן לטובתם בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהיו היזם ו/או כל מי מטעמו לרבות חברת הניהול בתקופת ההתקשרות בחזקת בר רשות במתחם לצורכי ביצוע הסכם זה בלבד.

30.2. כל המתקנים, המערכות, הציוד והחומרים שיובאו על ידי היזם ו/או מי מטעמו לרבות חברת הניהול למתחם, בין מחוברים ובין מטלטלין, יהיו בבעלותו הבלעדית של הדיור הממשלתי ו/או המשרד החל ממועד הבאתם לשטח המתחם, והיזם ו/או מי מטעמו לרבות חברת הניהול לא יהיו רשאים להוציאם ממנו אלא לפי הוראת הדיור הממשלתי ו/או באישורו מראש ובכתב.

במועד תום ההתקשרות תהיה רשאית חברת הניהול להוציא מהמתחם כלי עבודה ועודפי חומרים בלבד השייכים לה, בכפוף לאישור הדיור הממשלתי מראש ובכתב. לא אישר הדיור הממשלתי הוצאת דבר כלשהו מהמתחם לא יהיה רשאית חברת הניהול ו/או היזם להוציאו בשום מקרה.

### 31. זכות קיזוז ועכבון

31.1. מבלי לגרוע מזכויות המשרד והדיור הממשלתי לפי הסכם זה או על פי כל דין, רשאים הדיור הממשלתי ו/או המשרד לקזז כל סכום שיגיע למי מהם מחברת הניהול מכל סכום אשר יגיע לחברת הניהול מהדיור הממשלתי ו/או מנציגות הדיירים ו/או מהמשרד ו/או ממי מטעמם, ובלבד שהמשרד לא יקזז סכומים כאמור, אלא לאחר שקיבל, מראש ובכתב, את אישורו של נציג הדיור הממשלתי ובכל מקרה לאחר מתן התראה בכתב של לפחות 5 ימים לפני ביצוע הקיזוז.

31.2. למרות האמור לעיל, וכמפורט בהסכם ההקמה הדיור הממשלתי לא יהיה רשאי לקזז מתשלומי התמורה הרבעונית, המגיעים ליזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה, נספח ג', סכומים, אשר היזם ו/או חברת הניהול יהיו חייבים בתשלומם לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד ו/או למי מטעמם בהתאם להוראות הסכם זה וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה ו/או באיזה ממסמכי המכרז, הכל כמפורט בהסכם ההקמה, נספח ג'.

31.3. היזם ו/או חברת הניהול לא יהיו רשאים לקזז כל סכום שהוא מכל סכום שעליהם לשלם לדיור הממשלתי ו/או למשרד והם ישולמו במלואם ובשלמותם.

31.4. על אף האמור בכל דין, מצהירים היזם וחברת הניהול באורח מוחלט ובלתי חוזר כי אין ולא תהיה למי מהם זכות עכבון בקשר עם המקרקעין ו/או המתחם ו/או הפרויקט ו/או המבנה ו/או כל חלק מהם ו/או כל הקשור בהם ו/או בכל רכוש או נכס אחר של הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או המצוי במתחם ו/או בקשר עם כל המחובר למתחם ו/או מטלטלין כל שהם וכן לא תהיה להם זכות עכבון במסמכי העבודה (כהגדרתם בהסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז) ו/או במסמכים ו/או נתונים ו/או מידע ו/או מדיה אחרת ו/או נכסים אחרים מכל סוג ומין שהוא הקשורים למתחם ו/או לפרויקט ו/או לביצוע השירותים, וזאת לרבות במקרה של מחלוקת ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או הליך בוררות ו/או טענה כלשהי כנגד הדיור הממשלתי ו/או המשרד ו/או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור ו/או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה ו/או תביעה של היזם או חברת הניהול בקשר לזכויות במיטלטלין ו/או בנכסים אחרים.

31.5. אין בהוראות סעיף זה דלעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לדיור הממשלתי ו/או למשרד במקרה של הפרת איזה מהתחייבויותיהם של היזם ו/או מי מטעמו.

## 32. ויתורים

ויתור של צד אחד למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, לא יראה כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת, הדומה לה או שונה ממנה. כל ויתור, הארכה או הנחה במסגרת הסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על-ידי המוותר או הנותן, לפי העניין.

## 33. ניהול פנקסי חשבונות

בתחילת ההתקשרות ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה, וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים לחברת הניהול לפי הסכם זה, מתחייבת חברת הניהול להמציא לחשב המשרד או היחידה המבצעת תשלום כלשהו לחברת הניהול על פי הסכם זה, צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן: "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עיסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976) או מרואה חשבון או יועץ מס, כי חברת הניהול מנהלת או פטורה מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליה לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שחברת הניהול נוהגת לדווח לפקיד השומה על הכנסותיה ולמנהל מע"מ על עיסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק. המסמכים כאמור יוגשו הן לגבי היזם והן לגבי חברת הניהול.

## 34. סודיות

34.1. חברת הניהול מתחייבת לשמור בסוד כל מסמך, תוכנית, שרטוט, תוכנה, הוראות עבודה, נוהלי ביצוע וכל מידע או נתון אחר אשר הגיעו לידיעתה במהלך או בקשר עם ביצוע הסכם זה או שנוצרו במסגרת הסכם זה בעבור המשרד או בעבור נציגות הדיירים או הדיור הממשלתי (להלן: "המידע"), במישרין או בעקיפין. מובהר בזה כי על הסכם זה חלות הוראות סעיפים 118 ו-119 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977.

34.2. חברת הניהול מתחייבת לחתום ולהחתים את עובדיה ואת כל מי שפועל מטעמה ומטעם נותני השירותים במסגרת הסכם זה והחוזים עם נותני השירותים על התחייבות לשמירת סודיות על פי הנוסחים המצורפים להסכם זה כנספחים ד' (1) ו- (2) או כל נוסח אחר לפי דרישת קב"ט המתחם.

34.3. חברת הניהול מתחייבת לפעול על פי הנחיות הדיור הממשלתי ו/או המשרד בכל הקשור לשמירת סודיות, ובכלל זה להסדרת אבטחת המידע ונוהלי הגישה למידע. חברת הניהול מצהירה ומאשרת כי היא מכירה את הוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981 ותקנותיו והיא תעשה ותפעל כמתחייב מחוקים אלו ומכל חיקוק אחר בתוקף וכמתחייב מכל הוראה אחרת שתחול על המשרד, כפי שיהיו מעת לעת, הנוגעות לשמירתו וסודיותו של המידע שימצא ברשות חברת הניהול.

34.4. חברת הניהול מתחייבת להחזיר את המידע למשרד, תוך שבועיים מיום סיום תקופת ההתקשרות ולגבי מידע או נתונים הנמצאים בזיכרון מחשב או שלא ניתן להחזירם למשרד מסיבה כלשהיא, מתחייבת חברת הניהול למחוק או לבטל אותם או לגרום לביטולם או מחיקתם בצורה שלא ניתן יהיה לשחזרם.

34.5. חברת הניהול מתחייבת כי לא יועסקו על-ידיה במישרין או בעקיפין, עובדים במסגרת הסכם זה, וכי לא תתיר למאן שהוא לפעול מטעמה במסגרת הסכם זה, מבלי שיאושרו באופן רשמי מראש ובכתב על ידי קב"ט המתחם.

34.6. מבלי לפגוע באמור לעיל מתחייבת חברת הניהול כדלקמן :

34.6.1. להיות אחראית כלפי המשרד לכל המידע המועבר אליה או דרכה לרבות : דוחות, טפסים, מדיה מגנטית או מידע לגבי נתונים אישיים מערכות מידע ומרשם של מוסדות בפרט והמשרד בכלל.

34.6.2. לדאוג לאבטחת כל החומר שהגיע במסגרת ביצוע על פי הסכם זה ולהציג למשרד על פי דרישתו או דרישת בא כוחו, את אמצעי אבטחת החומר.

34.6.3. לדאוג שכל נותני השירותים ועובדיהם ישמרו על המידע שעליו חלות תקנות אבטחת מאגרי מידע ממוחשבים וכן האמור בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981.

34.7. הפרת הוראות סעיף 34 זה תהווה הפרה יסודית של ההתקשרות בין הצדדים. המשרד ו/או הדיור הממשלתי זכאי לבטל את ההתקשרות בהסכם זה לאלתר, בהודעה לזום (ולפי שיקול דעתם – גם לחברת הניהול), אם תופר הוראה מהוראות שמירת הסודיות לפי סעיף זה.

34.8. יודגש כי לא יותר לחברת הניהול או לכל גורם מטעמה להתחיל בביצוע תפקידה על פי הסכם זה, כל עוד לא חתמה על הצהרת סודיות בנוסח האמור לעיל.

34.9. חברת הניהול מתחייבת לכלול בכל הסכם עם נותן שירותים, כולל מומחה ויועץ, סעיפים זהים לסעיף 34 זה, בשינויים המחוייבים, וכמו כן לקחת על עצמה אחריות לדאוג שנותני השירותים, המומחים והיועצים יפעלו בהתאם לאמור לעיל.

### 35. סמכות שיפוט

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

1.1 הרשאה תקציבית

36.1.1. נציגי המשרד החתומים על הסכם זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בתשלום דמי ניהול התחזוקה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר \_\_\_\_\_.

36.1.2. מובא לידיעת חברת הניהול כי תנאי מוקדם לביצוע כל הוצאה ששכומה אינו נקוב במפורש בהסכם זה על ידי המשרד, לרבות אם תידרש על פי הסכם זה ולרבות אם אושרה על ידי מאן דהוא מטעם המשרד, הינו כי קיימת התחייבות חשב מאושרת לאותה הוצאה או שההוצאה אושרה בהוראות התכ"ס. לפיכך, כל הוצאה שאיננה מפורטת במפורש בהסכם זה, לרבות ומבלי למצות בגין שירותים נוספים מעבר לאלה המפורטים במפורטים המצורפים להסכם זה ולתקציב, כפי שיאושר מדי שנה וכאמור בהסכם זה דלעיל, לא יבוצעו עד אשר המשרד יציג בפני חברת הניהול התחייבות חשב מאושרת לגבי ביצוע השירות המבוקש.

36.2. מעמד היזם / חברת הניהול

כאמור לעיל, במקרה, אשר בו "חברת הניהול" איננה היזם, כי אם חברה, אשר מונתה על-ידי היזם לביצוע שירותי הניהול (ואשר אושרה על ידי הדיור הממשלתי), יהיו היזם וחברת הניהול אחראים לקיום מלוא ההתחייבויות החלות על "חברת הניהול" על פי הסכם זה ו/או נספחיו ביחד ולחוד אולם זכויותיה של "חברת הניהול" על פי הסכם זה תהיינה מוקנות ליזם בלבד. היזם יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לחברת הניהול אשר מונתה על ידו כאמור בתנאים המפורטים בסעיף 28 לעיל ובכפוף לאמור שם.

למען הסר ספק מובהר כי אין בהמחאה כאמור כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע מלוא התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. לאור האמור לעיל, כל הוראות ההסכם שעניינן "חברת הניהול" יחולו ויחייבו גם כלפי היזם, בכלל זאת ומבלי למצות יחולו הוראות הסעיפים 29 ו-31 גם על תשלומים, אשר להם יהיה זכאי היזם (אולם זאת בכפוף להוראות סעיף 62.2 להסכם ההקמה). מובהר, כי מקום בו נקבע בהסכם זה כי תשלום יבוצע ליזם ולא לחברת הניהול, ישלם המשרד את התשלום האמור ליזם. אולם אם סברו הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים כי קיים חשש שהיזם לא העביר ו/או יעביר לחברת הניהול ו/או למי מנותני השירותים את התשלום המגיע להם, רשאי הדיור הממשלתי או נציגות הדיירים (באישור הדיור הממשלתי) להעביר את הכספים המגיעים (לרבות חובות) לחברת הניהול או לנותן השירותים, כולם חלקם, במישרין, שלא באמצעות היזם, וזאת על חשבון היזם ולאחר שאפשר ליזם להשמיע את טענותיו בקשר לכך. מובהר כי כל תשלום שיועבר כאמור, יחשב חוב של היזם למשרד ו/או למזמין.

36.3. מעמד הדיור הממשלתי

36.3.1. לצורכי הסכם זה ישמש הדיור הממשלתי, בין היתר, כגוף מבקר ומפקח על קיום הוראות ההסכם ועל רמת אחזקתו ותקינותו של המתחם. כל זכות ו/או סמכות שהוקנתה למשרד ו/או לנציגות הדיירים ו/או למנהל המתחם – קיימת ותקפה גם לנציג הדיור הממשלתי, וזה יהיה רשאי לבצע בעצמו ו/או באמצעות כל מי

מטעמו (לרבות באמצעות מומחים) ומעת לעת, בדיקות תקופתיות למעקב, פיקוח וביקורת כאמור לעיל.

36.3.2. מובהר כי החלטותיו של נציג הדיור הממשלתי על פי ו/או בהתאם להסכם זה יחייבו את הצדדים והצדדים מתחייבים לפעול על-פיהם, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות של חברת הניהול לפנות, בכל מחלוקת שהיא, בין מול המשרד ובין מול הדיור הממשלתי, לערכאות השיפוטיות המוסמכות.

36.3.3. בכל מקרה של מחלוקת בין נציגות הדיירים ו/או מי מדיירי המתחם לבין חברת הניהול ו/או מי מנותני השירותים, יפנו הצדדים או מי מהם אל נציג הדיור הממשלתי והוא יכריע במחלוקת. הכרעתו של נציג הדיור הממשלתי תהיה סופית ותחייב את הצדדים (זאת מבלי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לפנות לערכאות השיפוטיות המוסמכות).

#### 36.4. ריבית

כל סכום אשר הדיור הממשלתי ו/או נציגות הדיירים ו/או המשרד ישלמו לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון חברת הניהול, כל סכום אשר על חברת הניהול לשלם לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד, כל פיצוי או שיפוי אשר בהם על חברת הניהול לשפות את הדיור הממשלתי ו/או את נציגות הדיירים ו/או את המשרד וכל חוב אחר של חברת הניהול לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד ואשר לא שולם במועד הקבוע לתשלומם ואם לא נקבע, אזי בתוך 14 יום מהמועד בו נדרשה חברת הניהול לבצע את התשלום האמור - ישא ריבית בשיעור ריבית חשב כללי - פיגורים, כנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ), וזאת החל מהמועד שבו היה על חברת הניהול לשלמו ועד לתשלומם בפועל. הריבית תחושב על פי הנחיות החשב הכללי כפי שתינתנה, אם תינתנה, מעת לעת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לדיור הממשלתי ו/או לנציגות הדיירים ו/או למשרד על פי כל דין.

#### 36.5. כח עליון

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודה כתוצאה של כוח עליון, או מסיבה שאינה תלויה בחברת הניהול, אין לה שליטה עליה ולא היה עליה לצפות אותה מראש, אשר גרמו בפועל לעיכוב בביצוע השירותים או כל חלק מהם, יידחה המועד הנקוב לביצוע אותם שירותים ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. תנאי לדחייה כאמור הינו כי חברת הניהול נקטה בכל הצעדים הסבירים העומדים לרשותה על מנת להימנע מהעיכוב, חרף אותן נסיבות וכן הודיעה לדיור הממשלתי ולנציגות הדיירים על הנסיבות הגורמות לעיכוב מייד עם היווצרן. במקרה של חילוקי דעות לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין מנהל הדיור הממשלתי או מי שמנהל הדיור הממשלתי יסמיך לכך בכתב.

"כח עליון" בהסכם זה משמע – רשימת המקרים המנויים להלן בלבד: מלחמה, פלישת אויב או אסון טבע. למען הסר ספק (ומבלי שהאמור יתיימר להוות רשימה סגורה) מובהר כי ימי גשם, שלג, הצפות, גיוס מילואים, עוצר, התפרעויות, אירועים הקשורים ביו"ש ובעזה (אינתיפאדה), שביתות והשבתות, אי מתן אישורים להעסקת פועלים זרים (ככל שהעסקה כאמור מותרת לפי הסכם זה) - אינם נחשבים כח עליון לצורך הסכם זה.

36.6. הוראות יתר מסמכי המכרז

כל הוראות מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההקמה, ככל שהינם רלוונטיות לתקופת ההפעלה, ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים, בשינויים המחוייבים, גם בתקופת ההפעלה. אולם בכל מקום בו בהסכם ההקמה מופיע "המנהל" - אזי, בתקופת ההפעלה גם "מנהל המתחם" במשמע.

36.7. שינויים בהסכם זה יחייבו את הצדדים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי חתימה של כל אחד מהצדדים להסכם.

36.8. אם בית משפט יקבע שסעיף מסעיפי הסכם זה או חלקו הינו בלתי חוקי ואינו ניתן לאכיפה, יימחק אותו סעיף או החלק הרלבנטי בלי לפגוע בתוקף יתרת סעיפיו והסעיפים או החלקים שנמחקו יוחלפו בסעיף מתאים אחר בר-אכיפה.

36.9. בכל מקום בהסכם זה בו מתחייבת חברת הניהול לשפות ו/או לפצות את המשרד ו/או נציגות הדיירים ו/או הדיור הממשלתי בגין תביעות ודרישות, השיפוי יכלול גם הוצאות משפט, שכר טרחה והוצאות עורכי דין ומומחים.

36.10. ניהול תביעות

בכל מקרה שתוגש נגד המזמין ו/או המשרדים ו/או מי מטעמם תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בקשר לעניינים האמורים בהסכם זה, יודיעו אלה לחברת הניהול על תביעה/ות כאמור, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופה של חברת הניהול ו/או מי מטעמה כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפול של חברה הניהול באמצעות עורכי דין מטעמה ועל חשבונה, או שיתוף עו"ד מטעם חברת הניהול בניהול הליכי ההגנה). בכל מקרה, תהיה חברת הניהול חייבת לשאת בכל ההוצאות (לרבות שכ"ט) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפלה בעצמה בתביעה/ות, בין אם שיתפה עו"ד מטעמה בהליכי ההגנה ובין אם צורפה כצד ג' לתביעה, וכן תפצה ו/או תשפה את המזמין, המשרד ו/או מי מטעמם בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו להם כתוצאה מהליכים כאמור.

הוגשה תביעה כאמור – יודיעו המזמין ו/או המשרדים, לפי העניין, לחברת הניהול על דבר הגשתה של התביעה בסמוך לאחר הגשתה.

36.11. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט להלן. הודעה שתינתן על פי כתובות הצדדים המפורטות בהסכם זה (או לפי שינוי שיינתן בהודעה בכתב) בכתב ותישלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 4 ימי עבודה מהמועד בו נשלחה ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה במשרדיהם של הצדדים האחרים, בשעות העבודה הרגילות כנגד אישור קבלה.

\_\_\_\_\_ : כתובת המשרד :

\_\_\_\_\_ : כתובת חברת הניהול :

## ולראיה באו הצדדים על החתום

המשרד:

\_\_\_\_\_

שם וחותמת מוסמך לדיור של המשרד:

\_\_\_\_\_

שם וחותמת חשב המשרד:

\_\_\_\_\_

תאריך:

\_\_\_\_\_

שם חברת הניהול:

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת חברת הניהול:

\_\_\_\_\_

שמות מורשי החתימה:

\_\_\_\_\_

תאריך:

\_\_\_\_\_

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

\_\_\_\_\_

תאריך:

\_\_\_\_\_

### אישור יועמ"ש - לחתימת חברת הניהול:

אני \_\_\_\_\_ עו"ד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_

מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על חוזה זה ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה")

וכי ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ הנ"ל מורשים לחתום על חוזה זה בשם החברה וחתימות

אלה מחייבות את החברה לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

## נוסח כתב שמירת סודיות – חברת הניהול / נותן השירותים

### כאמור בהסכם – חברת הניהול / נותן השירותים יחתמו על כתב שמירת סודיות בנוסח שלהלן או כל נוסח אחר לפי דרישת קב"ט המתחם

חברת הניהול / נותן השירותים מצהירים בזה כי ידוע להם שכל הידיעות אשר בידיהם או אשר תגענה לידיהם או לעובדיהם תוך כדי ביצוע התחייבויותיהם לפי הסכם זה או בקשר עמו, הן סודיות וחברת הניהול / נותן השירותים מתחייבים לשמור על כל ידיעה כאמור בסוד ולהביא סעיף זה לידיעת עובדיהם המועסקים על ידם לשם ביצוע הסכם או בקשר עמו.

חברת הניהול / נותן השירותים מתחייבים להעסיק בעבודות הקשורות בביצוע הסכם זה או בקשר עמו, אך ורק עובדים שיקבלו אישור ביטחוני מוקדם מטעם קב"ט המתחם ואשר הוחתמו על הצהרת סודיות מתאימה, בנוסח המצ"ב או להוראות הביטחון של קב"ט המתחם.

חברת הניהול / נותן השירותים ימציאו רשימה שמית של העובדים שיועסקו על ידם לצורכי ביצוע הסכם זה, קודם לתחילת העסקתם של העובדים.

תשומת לב חברת הניהול / נותן השירותים מופנית לסעיפים 91 ו-118 לחוק העונשין, תשל"ז-1977 שזו לשונם:

#### סעיף 91 – הגדרות ופירוש

"ידיעה" - לרבות ידיעה שאינה נכונה, וכל תיאור, תכנית, סיסמה, סמל, נוסחה, חפץ או חלק מהם המכילים ידיעה או העשויים לשמש מקור לידיעה;

"מסירה" - לרבות מסירה על ידי סימון ואיתות ולרבות גרם מסירה;

#### סעיף 118 – גילוי בהפרת חוזה

(א) היה אדם בעל חוזה עם המדינה או עם גוף מבוקר כמשמעותו בחוק מבקר המדינה, תשי"ח - 1958 [נוסח משולב], ובחוזה יש התחייבות לשמור בסוד ידיעות שיגיעו אליו עקב ביצוע החוזה, והוא מסר, ללא סמכות כדין, ידיעה כאמור לאדם שלא היה מוסמך לקבלה, דינו - מאסר שנה אחת.

(ב) בסעיף זה, "בעל חוזה" - לרבות מי שהועסק, כעובד או כקבלן, לשם ביצוע החוזה; ואולם תהא זו הגנה טובה לנאשם לפי סעיף זה שלא ידע על ההתחייבות לשמור ידיעות כאמור בסוד ושהוא מסר את הידיעה בתום לב.

שם מורשי החתימה: \_\_\_\_\_

חתימת מורשי החתימה: \_\_\_\_\_

מכרז מס' ב-01/24

נספח ד' (2)

הצהרת עובד על שמירת סודיות

## הצהרת עובד של חברת הניהול/של נותן שירותים על שמירת סודיות

**כאמור בהסכם – העובדים יחתמו על כתב שמירת סודיות בנוסח שלהלן או כל נוסח אחר לפי דרישת קב"ט המתחם.**

אני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ עובד \_\_\_\_\_ בחברת \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה") במתן שירותים בפרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה (להלן: "המתחם") מצהיר ומתחייב בזה, כלפי מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי ו/או כלפי כל משרד או גוף ממשלתי אחר הפועל במתחם (להלן כולם ביחד: "המשרד") ו/או כלפי החברה כדלקמן:

- לא לגלות, להראות או למסור, בין במשך תקופת העסקתי בחברה או על ידה ובין לאחר מכן, לשום אדם או גוף, שום סודות מסחריים, או אחרים של המשרד או של החברה ושום מידע הנוגע למשרד או לחברה בכלל ולעניין הסכם התקשרות בקשר לביצוע פעולות ושירותים שונים במתחם (להלן: "ההסכם"), או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושם, עסקיהם, ענייניהם, לקוחותיהם, ספקיהם והאנשים או הגופים הקשורים במשרד או בחברה או הבאים עימם במגע, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של המשרד או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשורת עם לקוחות וספקים, שרטוטים מסמכים וסודות, זאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה או במתן שירותים למשרד ובין שהגיעו לידיעתי בכל אופן אחר שהוא.
  - לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועם של השירותים נשוא ההסכם שנמסרו לביצועי על ידי המשרד או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכדומה, שלא למטרות אלה.
  - כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי המשרד על פי הצהרה זו מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז - 1977.
  - כי ידוע לי שהעברת מידע כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, למאן דהוא, ללא אישור בכתב מהמשרד, עלול להסב למשרד נזקים כלכליים משמעותיים ביותר.
- התחייבות זו תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת העסקתי כאמור. התחייבות זו לא תחול על מידע שהוא בבחינת נחלת הציבור.

שם החברה:

\_\_\_\_\_

שם העובד:

\_\_\_\_\_

מספר ת.ז. עובד:

\_\_\_\_\_

חתימת העובד:

\_\_\_\_\_

תאריך:

\_\_\_\_\_

## נוסח כתב ערבות

לכבוד

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי

חטיבת נכסים ולוגיסטיקה מינהלת הבינוי הממשלתי / מינהל הדיור הממשלתי

ג.א.נ.,

### הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי, לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש ו/או \_\_\_\_\_ שהיא חברת הניהול מטעמו (המבקש וחברת הניהול יקראו יחד להלן: "היזם") בקשר לחוזה ניהול התחזוקה של מבנה קריית הממשלה ומבנה בית המשפט בעפולה שנחתם בין המבקש ו/או היזם לבין ממשלת ישראל, משרד האוצר, אגף החשב הכללי ו/או משרד/ים ממשלתיים אחרים.

2. תנאי ההצמדה הם כדלקמן:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי שהינו מדד \_\_\_\_\_, אשר התפרסם ביום \_\_\_\_\_ והעומד על \_\_\_\_\_ נקודות \*\* יושלם המדד הבסיסי הקבוע בהסכם ההקמה (להלן "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

בכל מקרה, אם יתברר ביום פרעונו בפועל של סכום הקרן או כל חלק ממנו, כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן (ללא כל הפחתה); אם דרשתם את תשלום חלק מסכום הקרן אנו נשלם אותו חלק מסכום הקרן בלבד.

3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם חובה לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.

4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
- אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 3 לעיל.
5. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום על פי כתב ערבות זה מכל סיבה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם על פי הדין.
6. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.
7. הערבות תהיה בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב\_\_\_\_\_. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
8. מובהר כי ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.
9. כל דרישה על פי ערבות זו יכול ותעשה על ידי כל אחד מהמוטבים על פיה והתשלום על פיה בין אם לכולם ובין אם לאחד מהם יחשב כתשלום כדין ועל פי ערבות זו. בכל מקרה כל התשלומים שנשלם על פי ערבות זו לא יעלו על סכום הערבות.

בכבוד רב,

---

הבנק

מכרז מס' ב-01/24

נספח ד' (4)

הסדרי חניה

הסדרי חניה

נספח לה מצורף כקובץ נפרד

# נספח ד' (5)

נספח / מיפרט אחזקה, הדברה וגינון

נספח לה מצורף כקובץ נפרד

מכרז מס' ב-01/24

נספח ד' (6)

נספח ביטוח – תקופת התחזוקה

נספח ביטוח – תקופת התחזוקה

נספח לה מצורף כקובץ נפרד