

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מכרז פומבי מס' 12/2023

למתן שירותי ניהול ואחזקה למרכז מסחרי – נווה גן

יולי 2023

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

1. החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמין") מזמינה בזה הצעות מחירים מחברות ניהול ותחזוקה לצורך מתן שירותי ניהול ותחזוקה למבנה מסחרי בשטח של כ-650 מ"ר ברחוב מבצע דקל 9 בפתח תקוה, והכל על פי כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
2. על מנת להשתתף במכרז יש לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי החברה ברחוב הסיבים 47, קומה ד', פתח תקוה (להלן: "משרדי החברה"). בשעות העבודה (משעה 08:30 ועד השעה 15:00) תמורת סך של 500 ₪, כולל מע"מ, שלא יוחזרו, לכל מעטפת הזמנה.
3. פגישת הבהרות למשתתפים תתקיים במועד ובמקום הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן. ההשתתפות בפגישה הינה חובה.
4. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גב' רינת סער פנקס (בדוא"ל – Rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן.
5. את ההצעות במעטפות ההזמנה, יש לשלשל, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] עד המועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל תתקיים במשרדי החברה ישיבת ועדת המכרזים לפתיחת מעטפות המכרז בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.
6. מובהר, כי בכוונת החברה לבחור קבלן זוכה, לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר במפורש, כי החברה תהא רשאית שלא לבחור בשום קבלן זוכה, והכל על פי תוצאות המכרז, צרכי החברה ושיקול דעתה הבלעדי, והכל על פי כל תנאי המכרז.
7. טבלת מועדי המכרז ומיקומים:

מועד פגישת הבהרות	יום חמישי - 13.07.23 בשעה 10.00
מקום פגישת הבהרות	רחוב מבצע דקל 9 פ"ת
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	יום חמישי - 20.07.23 בשעה 12.00
מועד אחרון להגשת ההצעות	יום שני - 31.07.23 שעה 14.00
מועד לישיבת פתיחת מעטפות	יום שני - 31.07.23 שעה 14.30
סכום ערבות המכרז	10,000 ₪
תוקף ערבות המכרז	01.11.23

בכבוד רב,
עו"ד יוסי קרוואני, מ"מ מנכ"ל
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מסמך א'

מסמכי המכרז

תנאים כללים למכרז	<u>מסמך א'</u>
טופס ההצעה והצהרת המשתתף	<u>נספח א</u>
נוסח כתב ערבות בנקאית	<u>נספח ב'</u>
טבלת פירוט וניסיון המשתתף	<u>נספח ג'</u>
רשימת עובדים מקצועיים	<u>נספח ג'1</u>
אישור בדבר הפעלת מוקד	<u>נספח ג'2</u>
תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	<u>נספח ד'</u>
תצהיר היעדר הרשעות	<u>נספח ה'</u>
תצהיר מציע ובעלי שליטה בדבר שמירת זכויות עובדים	<u>נספח ו'</u>
התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז	<u>נספח ז'</u>
התחייבות להיעדר ניגוד עניינים	<u>נספח ח'</u>

חוזה התקשרות	<u>מסמך ב'</u>
נוסח הסכם ניהול לדייר.	<u>נספח 1</u>
ערבות ביצוע	<u>נספח 2</u>
נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים	<u>נספח 3</u>
נספח מניעת שריפות בעבודה	<u>נספח 4</u>
נספח בטיחות	<u>נספח 5</u>
טופס הצהרת עובד	<u>נספח 6</u>

מפרט שירותים	<u>מסמך ג'</u>
---------------------	-----------------------

מסמך א'

תנאים כלליים למכרז

מבוא

1.

1.1. החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות מחיר לצורך התקשרות עם החברה בחוזה למתן שירותי ניהול ותחזוקה למבנה הידוע כקהילון נווה גן, **ברחוב מבצע דקל 9**, בפתח תקוה (להלן: "המתחם" או "המרכז המסחרי").
המתחם בנוי משלוש קומות: קומת קרקע מסחר, קומת ביניים – שירותים ומשרדי אב הבית, קומה א' – מבני ציבור עירוני. הקבלן ידרש לבצע את כל עבודות הניהול, התפעול והתחזוקה של המתחם, לרבות תחזוקת מערכות המבנה ובכלל זה מערכות ספרינקלרים, מערכת גילוי אש ועשן, מיזוג ואורור, מערכת חשמל, מערכות טמ"ס, מעלית, מערכות ביוב ומים ועוד, והכל כמפורט במכרז על נספחיו (להלן: "השירותים").

תנאים להשתתפות – תנאי סף

2.

- רשאים להשתתף במכרז אך ורק מציעים שהנם חברה בע"מ, העומדת בכל התנאים שלהלן:
- 2.1. המציע קיים לפחות 10 שנים והנו בעל ניסיון בניהול לפחות שני מרכזים מסחריים ששטחם 1,000 מ"ר ומעלה ו/או שני מבנים ציבוריים בשטח של 1,000 מ"ר ומעלה לתקופה של מעל 5 שנים (לכל מרכז מסחרי ו/או מבנה ציבורי כאמור) במהלך 7 השנים שקדמו להגשת ההצעה במכרז ומבצע בהם את שירותי ניהול התחזוקה והגביה באמצעות מערכת/ות ממוחשבת/ות ייעודית/יות הן לניהול התחזוקה והן לגבייה.
 - 2.2. המשתתף מעסיק (כעובדים קבועים של המשתתף) לפחות 3 עובדים מקצועיים (חשמלאים ו/או טכנאי מיזוג).
 - 2.3. המשתתף מנהל ספרים כדין ועומד בתנאים הקבועים בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
להוכחת עמידת המשתתף בתנאי זה, על המשתתף לצרף אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976.
 - 2.4. המשתתף הנו בעל תעודת עוסק מורשה מאת שלטונות מע"מ לעבודות עם גופים ציבוריים.
 - 2.5. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה המשתתף יצרף להצעתו העתק התעודה כאמור.
עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה לא הורשעו המשתתף ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום) או המשתתף או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה בהליך זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - 2.6. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ד'.
המשתתף עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
 - 2.7. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ה'.
המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי מכרז זה.
 - 2.8. למשתתף אין סכסוך משפטי עם החברה או עיריית פ"ת, למעט סכסוך הקשור להתחשבות לגבי עבודות שבצע.
 - 2.9. המשתתף השתתף בסיור הקבלנים, כאמור בסעיף 7.1 להלן.
 - 2.10. המשתתף רכש את מסמכי המכרז.
- להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

2.11. הצעת המשתתף תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית, הסיווג הקבלני ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המשתתף בהזמנה. לא תתקבלנה התאגדויות ו/או שותפויות שנוצרו לצורך ההשתתפות במכרז זה.

ההצעה

.3

3.1. מסמכי המכרז ובכלל זה: הסכם ההתקשרות, המפרטים והתוכניות יימסרו למשתתף על גבי דיסק און קי. על המשתתף להדפיס ולצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז (כפי שמצויים בדיסק און קי, לרבות מפרטים, תוכניות, כתבי כמויות וכו') כשהם חתומים על ידו ולאחר מילויים כנדרש בתנאי המכרז.

3.2. על המשתתף למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי ההזמנה בדיו. את הצעת המחיר יש להגיש על גבי טופס ההצעה והצהרת המשתתף (נספח א'1 להזמנה), וכן, לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות על החוזה, על כל נספחיהם, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.

3.3. הצעת המחיר של המשתתף תהא **התמורה** אותה מבקש המשתתף לקבל בגין ביצוע השירותים, כהגדרתה בסעיף 10.1 להסכם הניהול המצורף **כמסמך ב'**. למען הסר ספק סכום התמורה יכלול את שכרו של המשתתף בגין ביצוע השירותים ולא יכלול את הוצאות הניהול כהגדרתן בהסכם.

3.4. את הצעת המחיר יש להגיש על פי השוואה או הפחתה למחיר המקסימום כהגדרתו להלן:

לענין זה "מחיר המקסימום" הנו 8,000 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ.
מובהר, כי אין להציע מחיר אשר משמעותו מתן תוספת מעל למחיר המקסימום הנ"ל. הצעה העולה על מחיר המקסימום – תיפסל!

בהתאם לאמור לעיל, **על כל משתתף לרשום בטופס ההצעה והצהרת המשתתף (נספח א'1 להזמנה) את המקדם המוצע על ידו, ואשר בהתאם לו תקבע התמורה.**
(1) משתתף המבקש להציע מחיר נמוך ממחיר המקסימום, יציע **מקדם** הכולל את הספרה 0, והכולל (אחרי הספרה 0) ארבע ספרות (למשל): **0.9000**.
משמעות ההצעה שבדוגמא לעיל - כי ההנחה שנתן המשתתף הנה בשיעור של 10% ממחיר המקסימום.

(2) משתתף המבקש להציע מחיר השווה למחיר המקסימום, יציע מקדם הכולל את הספרה 1 והכולל (אחרי הספרה 1) ארבעה אפסים: **1.0000**.

3.5. אין החברה אחראית לדיוק הכמויות, התוכניות והתיאורים הטכניים. מובהר, כי על המשתתף לבדוק את הכמויות, התוכניות והתיאורים הטכניים המצורפים למסמכי המכרז והוא מתחייב, כי לא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה בקשר לכמויות, לתוכניות ולתיאורים הטכניים שפורסמו על ידי החברה.

3.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי נאסר על המשתתף לבצע כל שינוי ו/או תוספת באיזה ממסמכי ההזמנה ולא יהא כל תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר בזאת כי בכל מקרה של שינוי ו/או תוספת ו/או כל הסתייגות של המשתתף ביחס למסמכי ו/או תנאי ההזמנה, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, תהיה רשאית ועדת המכרזים לפסול את ההצעה.

ערבות ואישורים

.4

המשתתף יצרף להצעתו את המסמכים והאישורים הבאים, כחלק בלתי נפרד מתנאי הסף של המכרז:

4.1. ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי צמודה למדד, ברת פירעון עם דרישה ראשונה, **בסכום כנקוב בסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**, שהוצאה על ידי בנק בישראל לבקשת המשתתף, לפקודת החברה, לפי הנוסח (נספח ב') המצ"ב להזמנה (כדוגמה), **בתוקף עד המועד הנקוב בסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו** וזאת להבטחת קיום התחייבויותיו של המשתתף על פי המכרז.

אי המצאת הערבות ו/או כל שינוי בנוסח הנדרש, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. בהתאמה לזכותה כאמור בסעיף 5 להלן, החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תקופתה לתקופה נוספת של עד חודשיים, והמשתתף במכרז מתחייב, במקרה של דרישה כאמור, להאריך את תקופת הערבות כנדרש. משתתף שלא יאריך את תקופת הערבות כאמור לעיל - תיפסל הצעתו.

החברה תהא רשאית לחלט ולממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז.

4.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976.

4.3. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור.

4.4. במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד תצורף תעודת התאגדות ואישור עו"ד /רו"ח בדבר שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם.

4.5. אישור עו"ד/רו"ח של המשתתף על גבי הצהרת המשתתף ובדף האחרון של החוזה, לפיו המשתתף חתם בפניו על מסמכי ההזמנה.

4.6. מסמך מפורט, בנוסח מסמך ג', הכולל את כל פרטי המבנים/מרכזים מסחריים שמנהל הקבלן לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף האמורים בסעיף 2.1 לעיל. וכן, ולצורך בדיקת רכיב איכות ההצעה יש להוסיף ולציין במסמך הנ"ל גם את פרטיהן המלאים של עבודות נוספות (מעבר לנדרש בתנאי הסף).

המסמך יכלול, בין היתר, את פרטי הנכסים, את פרקי הזמן בהם סופקו שירותי המשתתף באותם נכסים, את זהות מזמין העבודה והמפקח על ביצוען, ואת פרטי איש הקשר הרלוונטי אצל המזמין. רשימת עובדים מקצועיים כנדרש בסעיף 2.2 להזמנה – הכוללת את שם העובד, מקצוע ותקופת עבודתו אצל המשתתף בנוסח נספח ג' 1.

4.8. תצהיר חתום ומאומת כדין על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצ"ב כנספח ד'.

4.9. תצהיר חתום ומאומת כדין בגין העדר הרשעות בנוסח המצ"ב כנספח ה'.

4.10. תצהיר חתום ומאומת כדין של המשתתף ובעלי השליטה בדבר שמירת זכויות עובדים בנוסח המצ"ב כנספח ו'.

4.11. תצהיר חתום ומאומת כדין בגין התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז בנוסח המצ"ב כנספח ז'.

4.12. תצהיר חתום ומאומת כדין בגין התחייבות להיעדר ניגוד עניינים בנוסח המצ"ב כנספח ח'.

4.13. תעודת עוסק מורשה.

4.14. העתק קבלה על רכישת מסמכי המכרז.

4.15. הודעות עדכון ופרוטוקול סיור משתתפים שיפורסמו על ידי החברה, חתומים על ידי המשתתף.

4.16. כל מסמכי המכרז (מסמכים א'-ג') מלאים כנדרש וחתומים, בכל עמוד ועמוד, על ידי המשתתף.

5. תוקף ההצעה

ההצעה תהא בתוקף, ללא זכות חזרה, לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהא רשאית לדרוש מן המציעים את הארכת הצעתם לתקופה נוספת של עד חודשיים, ואם דרשה כך בכתב, תהא ההצעה בתוקף עד לתום התקופה המוארכת, כאמור.

6. הוצאות

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף, והמשתתף לא יהא זכאי לכל החזר או תשלום בגין הוצאותיו הנ"ל, דמי רכישת מסמכי המכרז לא יוחזרו בכל מקרה.

הבהרות ושינויים

.7

7.1 יתקיים סיור קבלנים חובה במועד ובמקום הקבוע בסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו. הצעת משתתף

אשר לא ישתתף בסיור הקבלנים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו – תיפסל!

7.2 המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר

תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – Rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר

עד למועד הקבוע בסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו.

שאלות הבהרה יש להגיש במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן:

מס' שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלבנטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה

7.3 החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי

המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהוו חלק בלתי

נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדוא"ל לפי הכתובות

שנמסרו על ידי המשתתפים וכן יפורסמו באתר החברה בכתובת: <https://ptcom.co.il>.

שמירת זכויות

.8

8.1 כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה ומסמכי המכרז מושאלים למשתתפים, לרבות אלו

שלא יגישו הצעות, לצורך הכנת הצעתם. המשתתפים האמורים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש

במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעתם.

8.2 בין הזוכה לבין החברה ייחתם חוזה [המצ"ב כמסמך ב'], מכוחו תהא רשאית החברה להוציא לקבלן

הזוכה צו התחלה לביצוע העבודות, והוא יהא מחויב לבצע את העבודות בהתאם ובכפוף לכל תנאי

החוזה ומסמכי המכרז.

הגשת ההצעה

.9

9.1 הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי ההזמנה יש לשלשל במסירה אישית לתיבת המכרזים

שבמשרדי החברה ברחוב הסיבים 47 בפתח תקוה, לא יאוחר מהמועד הנקוב בסעיף 7 בעמוד 2

להזמנה זו. סמוך לאחר המועד הנ"ל תתקיים ועדת מכרזים לפתיחת מעטפות הצעות המכרז,

בהשתתפות נציגי המציעים.

9.2 ההצעה תוגש במעטפה שצורפה למסמכי המכרז.

9.3 משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות ההזמנה והינו על אחריותו הבלעדית

של המשתתף. הצעה שלא תימסר ידנית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועד

והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

בחינת ההצעות

.10

ועדת המכרזים של החברה, אשר תבחן את ההצעות ותבחר את הקבלן הזוכה (להלן: "ועדת המכרזים"),

תפעל על פי דיני המכרזים החלים על החברה, ובכלל זה יחולו ההוראות הבאות:

- 10.1. ועדת המכרזים תעריך, לפי שיקול דעתה ובהתאם לפרמטרים שנקבעו להלן, את ההצעות, ובכלל זה (אך לא רק) את כושרם של המציעים לעמוד במטלות ביצוע העבודות על פי תנאי מכרז זה על כל נספחיו ו/או את מידת התאמתם לביצוע העבודות ו/או את ניסיונם בביצוע עבודות דומות בעבר, לרבות כישוריהם, מומחיותם, היקף פעילותם וכיו"ב, והכל כמובהר להלן. בעצם הגשת הצעתו, מסכים בזה כל משתתף לקבל את שיקול דעתה של ועדת המכרזים.
- 10.2. יובהר כי במסגרת בחינת ההצעות וניקודן תנתן עדיפות למציעים שהנם בעלי נסיון בעבודה עם גופים ציבוריים וכן למציעים המפעילים מוקד פניות מאוייש.
- 10.3. ועדת המכרזים תדרג את הצעות המשתתפים הן על פי **מחירי ההצעות** והן על פי **איכות ההצעות** - **אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.**

10.4. **ציון איכות ההצעות (Q) –**

- 10.4.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 50% (חמישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 30 נקודות.
- לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכול כמפורט בסעיף 10.5 להלן.**
- 10.4.2. את איכות ההצעות תדרג ועדת מקצועית כמפורט בטבלה שלהלן:

ניקוד	פרמטר
15	ניסיון המשתתף בביצוע השירותים, לרבות מספר הפרוייקטים שמנוהלים על ידו, גודלם ואיכות השירותים הניתנים בהם.
5	נסיון בעבודה אל מול גופים ציבוריים (עיריות, משרדי ממשלה, תאגידים עירוניים וכיו') המלצות של מזמיני עבודה:
15	ועדת המכרזים (בעצמה או באמצעות צוות מקצועי מטעמה) תבדוק 3 עבודות (מתוך רשימת הפרוייקטים שיצרף המשתתף במסגרת נספח ג' ולפי שיקול דעתה), ותיתן ניקוד של עד 5 נקודות לכל המלצה ועד לניקוד מקסימלי של 15 נקודות.
5	הפעלת מוקד שירות בשעות העבודה ובחירום (לרבות היקף השעות, זמינות המוקד, נסיון בהפעלת מוקד
10	התרשמות כללית – בין היתר (אך לא רק) לאור השיקולים המפורטים בסעיף 10.9 להלן.
50	סה"כ

10.5. **ציון מחיר ההצעה (P) 50%**

משקלו של **ציון מחיר ההצעה (P)** [לכל הצעה] יהא 50% (חמישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 70 נקודות. ההצעה הזולה ביותר תקבל את הניקוד המירבי - 70. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הזולה ביותר, בהתאם לנוסחה שלהלן:

$$P = 50 \times \left[\frac{\text{ההצעה הנבדקת}}{\text{ההצעה הזולה}} \right]$$

לציון המחיר שייקבע לכל הצעה (P) יתווסף הציון של רכיב איכות ההצעה (Q), אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.6 **קביעת הניקוד הכללי (T)**

הניקוד הכללי (T) שתקבל כל הצעה ייחושב על ידי חיבור של הציון שניתן למחיר ההצעה עם הציון שניתן לאיכות ההצעה.

$$T = P + Q$$

לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, תדרג ועדת המכרזים את כלל ההצעות (שעמדו בתנאי הסף) - על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו - ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, **תיקבע כהצעה הזוכה במכרז**, הכל לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים ובהתאם ובכפוף לכל תנאי מכרז זה.

10.7 במקרה של אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או ביצוע כל שינוי, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי, תהא רשאית ועדת המכרזים לפסול את ההצעה.

10.8 ועדת המכרזים רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל המחירים המוצעים ו/או בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת הוועדה מונע הערכת ההצעה כדבעי ו/או שיש בהם כדי להצביע על תכסיסנות ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת העבודה על ידי המשתתף.

10.9 במסגרת בחינת ההצעות, תהא הוועדה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- נסיון החברה ו/או העירייה ו/או נסיון גופים אחרים בביצוע עבודות בעבר עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.
- אמינות המשתתף.
- איתנות פיננסית של המשתתף.
- כושר הביצוע של המשתתף, ציוד וכח אדם הנמצא ברשותו או תחת שליטתו על פי הסכמים חתומים ולתקופה המיועדת לביצוע העבודות על פי המכרז.
- יכולת עמידתו של המשתתף בדרישות המכרז לאור התחייבויות נוספות שלו.
- סכסוכים משפטיים שהיו למשתתף עם החברה ו/או עם עיריית פתח תקוה ו/או עם רשויות מקומיות אחרות שעניינם הפרת חוזה על ידי המשתתף ו/או ביצוע עבודות בצורה לקויה או כל סכסוך משפטי המתקיים בפועל ביום סגירת המכרז.

10.10 החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למשתתפים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקולי ועדת המכרזים, כאמור.

10.11 המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שייעשו על ידו במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.

10.12 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי המכרז, בין אם נעשו במסמכי המכרז ובין אם במכתב לוואי.

10.13 ועדת המכרזים תהא רשאית לקחת בחשבון במסגרת שיקוליה, את התנהלותו של המשתתף במסגרת מכרזים קודמים שפרסמה החברה, את קיומם של אישומים ו/או של חקירות תלויות ועומדות כנגדו, לרבות בקשר עם תיאום הצעות בקשר עם מכרז כלשהו ו/או עבירות מתחום טוהר המידות.

11 **הודעה לזוכה והתקשרות**

11.1 החברה תודיע לזוכים, במכתב רשום, על הזכייה.

- 11.2. תוך 7 ימים ממועד ההודעה, כאמור, ימציא כל זוכה את הערבויות והאישורים המפורטים בחוזה, לרבות כל המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם לתנאי המכרז והודעת החברה ויחתום על עותקים נוספים של החוזה, על נספחיו.
- 11.3. במקרה וזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 11.2 לעיל, תוך התקופה האמורה, תהיה רשאית החברה להתקשר בחוזה עם משתתף אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 4.1 לעיל, כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי המכרז ו/או מכוח כל דין.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 11.2 לעיל ו/או לא יחתום על חוזה ההתקשרות, תהא החברה זכאית לסך של 500 ₪ [חמש מאות שקלים חדשים], כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנזכר בסעיף 11.2 לעיל, לפי הענין, ועד למועד המצאת כל האישורים או החתימה על החוזה, לפי המועד המאוחר שביניהם.
- 11.4. החברה תיתן הודעה, במכתב רשום, ליתר המשתתפים שלא זכו במכרז והם יהיו רשאים לקבל חזרה את הערבות שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם.
12. החברה לא תשתתף ולא תחזיר הוצאות כלשהן שהוצאו ע"י המציעים בקשר עם הכנת ההצעה ו/או הגשתה, לרבות בדיקות מוקדמות וערבויות בנקאיות.
13. **מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההתקשרות.**
14. יש לחתום ע"ג מסמך זה ולהחזירו יחד עם ההצעה.

הננו לאשר קריאת מסמך זה והננו מסכימים לתוכנו.

חתימת מבצע: _____

תאריך: _____

נספח א'

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
ברחוב הסיבים 47, פתח תקוה

ג.א.נ.,

הנדון: מכרז מס' 02/2023
טופס הצעה והצהרת המשתתף

1. אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, בין המצורפים ובין שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מסכימים לתנאים המפורטים במכרז, על כל נספחיו, וכוללים אותם כחלק מתנאי הצעתנו זו.
2. אנו מסכימים לכל התנאים שבמסמכי המכרז, מגישים הצעתנו בהתאם לתנאים אלה ומתחייבים למלא אחריהם.
כמו כן אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו.
היה והצעתנו תתקבל, הננו מתחייבים תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעתכם על כך, לבוא למשרדכם ולהפקיד בידכם את הערבות וכן את האישורים המפורטים בחוזה המצורף, לרבות כל המסמכים והאישורים הנוספים הטעונים המצאה.
3. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה ללא זכות חזרה 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעתנו. ידוע לנו כי תהיו רשאים לדרוש מאתנו כי נאריך את הצעתנו לתקופה נוספת של עד חודשיים, ואם דרשתם כך בכתב, תהא הצעתנו בתוקף עד לתום התקופה המוארכת, כאמור.
4. אנו מתחייבים למנוע את גילוי פרטי הצעתנו ו/או לא לגלותם לאחרים בכלל, ולמשתתפים אחרים במכרז נשוא הצעתנו זו בפרט.
5. כן הננו מצהירים בזאת כי הצעה זו מוגשת ללא קשר או תיאום עם משתתפים אחרים. כבטחון לקיום הצעתנו, על כל פרטיה ונספחיה, מצורפת בזאת ערבות בנקאית, שהוצאה לבקשתנו ערוכה לפקודתכם, כנדרש בהזמנה למכרז.
6. כתב ערבות זה יוחזר לידינו לאחר שנפקיד בידכם את הערבויות והמסמכים האחרים הנזכרים בחוזה הנכלל בהצעתנו זו.
במידה ולא נפקיד את הערבות ו/או את המסמכים האחרים הנזכרים בחוזה יהווה הדבר הפרה יסודית, ומבלי לפגוע בכל זכות העומדת לכם על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין תהיו זכאים לחלט את סכום הערבות הבנקאית כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנזקים שנגרמו לכם בשל הפרת החוזה והתחייבויותינו.
אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין לנו כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
7. **סכום הצעה**
המקדם המוצע על ידנו הנו: _____ : _____ .
סכום התמורה המוצע עבור ביצוע השירותים נשוא ההסכם (כהגדרתן בסעיף 3.3.1 לעיל) הוא _____ לחודש.
(ובמילים: _____), ללא מע"מ.
8. כן אנו מצרפים להצעתנו את התנאים הכלליים, חוזה המכרז וכל יתר מסמכי המכרז (חתימה בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לחתימה). כמו כן, אנו מצרפים את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לסעיף 4 להזמנה למכרז.

9. אנו מאשרים, כי התנאים הנקובים במסמך התנאים הכלליים למכרז ובכל נספחיו - וכן הצהרותינו והתחייבותנו בנספח א' זה - מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ומתנאי החוזה.

10. אנו מצהירים כי ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי החברה תהא רשאית לדחות את מועד ההתקשרות עימנו ו/או תחילת ביצוע השירותים בפרק זמן של עד 90 ימים ממועד איכלוס המרכז המסחרי ומאשרים כי ידוע לנו כי הדבר לא יהווה עילה לתביעה כלשהי מצדנו, ואנו לוקחים את האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתנו למכרז.

שם המשתתף: _____

מספר ח.פ.: _____

כתובת ומיקוד: _____

טלפון: _____ פקסימיליה: _____

דואר אלקטרוני: _____

שם איש קשר: _____

מספר פלאפון של איש הקשר: _____

בכבוד רב,

תאריך: _____

א י ש ו ר

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן _____ מנהלי _____ (להלן: "המציע") אשר חתמו על חוזה זו וחתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

נספח ב'
יוגש על ידי המשתתף
יחד עם הצעתו

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
ברחוב הסיבים 47, פתח תקוה

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן: "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז מס' **12/2023**.
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.
דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.
לאחר המועד הנ"ל ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

נספח ג'1 – רשימת עובדים מקצועיים שכירים המועסקים על ידי המציע

מס"ד	שם העובד	מקצוע	תקופת עבודה אצל המציע	הערות

נספח ד'

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

- אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. הנני משמש בתפקיד _____ אצל המציע _____ (להלן: "המציע").
 2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
 3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע למכרז מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז").
 4. **(סמן את הפסקה הרלוונטית):**
 - עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום);
 - המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעת המכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 5. **(סמן את הפסקה הרלוונטית):**
 - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;
 - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן, והמציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.
 6. **(סמן את הפסקה הרלוונטית):**
 - המציע איננו מעסיק מעל 100 עובדים;
 - המציע מעסיק מעל 100 עובדים, ולכן מתחייב בזאת לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
 7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____, ח.פ. _____, (להלן: "המציע").
הנני מאשר בזאת כי _____, ת.ז. _____, (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.
הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

נספח ה'

נספח ה' - תצהיר היעדר הרשעה בפלילים

1. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

אם לא נכון, נא פרט:

2. כנגד המשתתף לא תלוי ועומד כתב אישום בגין עבירה מתחום טוהר המידות ו/או בגין עבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, לרבות עבירה של תיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:

3. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה). אם לא נכון, נא פרט:

תאריך: _____ שם המצהיר ותפקידו: _____

חתימת המצהיר: _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר, כי ביום _____ התייצב בפני

_____ הנושא ת.ז. שמספרה _____ והמוסמך להתחייב בשם המשתתף

ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק

אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

שם מלא + חתימה + חותמת

תאריך

תצהיר מציע ובעלי שליטה בדבר שמירת זכויות עובדים

תאריך: ____/____/____

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

(להלן: "המזמין")

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____, _____, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

אנו בעלי השליטה במציע ומוסמכים לחתום מטעם המציע על מסמך זה.

אנו מצהירים כי המציע מקיים את חובותיו בעניין שמירת זכויות העובדים לפי דיני העבודה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים החלים, ככל שחלים עלי המציע כמעסיק, ומתחייבים בזאת לקיים ולשמור על התחייבותנו זו גם לכל אורך תקופת החוזה שיחתם בעקבות זכייתנו במכרז, אם נזכה.

ולראיה באנו על החתום

בעל שליטה

בעל שליטה

בעל שליטה

נספח ז'

התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז

תאריך: _____/_____/_____

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

(להלן: "המזמין")

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז מס' _____.
3. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפני
במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב'
שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי,
ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה
כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל. _____

תאריך _____ חותמת ומספר רישיון עורך דין _____ חתימת עורך הדין _____

נספח ח'

התחייבות להעדר ניגוד עניינים

תאריך: _____/_____/_____

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

(להלן: "המזמין")

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם המזמין במכרז מספר _____ אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הנני מצהיר ומתחייב שאין לי ולא יהיה לי, במהלך תקופת מתן השירות, ובמהלך שלושה חודשים מתום תקופה זו, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בתחום נשוא השירותים.
3. הנני מצהיר ומתחייב שלא אייצג או אפעל מטעם כל גורם שהוא בתחום השירותים למעט מטעם המזמין, במהלך תקופת מתן השירותים בין הצדדים ולאחריה, אלא אם כן התקבל לכך אישור מראש ובכתב של המזמין.
4. הנני מתחייב להודיע למזמין באופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלם אני עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים, מיד עם היוודע לי הנתון או המצב האמורים.
5. הנני מצהיר ומתחייב לדווח מראש למזמין על כל כוונה שלי להתקשר עם כל גורם כאמור לעיל, בניגוד להתחייבויותיי בסעיפים אלה, ולפעול בהתאם להוראות המזמין בעניין. המזמין רשאי לא לאשר לי התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והנני מתחייב כי אפעל בהתאם להוראות אלה בהקשר זה.
6. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל בפני

_____ חתימת עוה"ד

_____ חותמת ומספר רישיון עורך דין

_____ תאריך

מסמך ב'

חוזה התקשרות

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

- בין -

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

(להלן - "המזמין")

מצד אחד;

- לבין -

ר"ח _____
באמצעות מורשי החתימה מטעמו: _____ ת.ז. _____ ו-
_____ ת.ז. _____
(להלן - "הספק")

מצד שני;

הואיל: והספק הנו הזוכה במכרז שפורסם על ידי המזמין בקשר למתן שירותי ניהול ותחזוקה למבנה מסחרי הידוע כ"קהילון נווה גן", ברחוב מבצע דקל 9, בפתח תקוה (להלן: "המרכז המסחרי" או "המבנה") הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז;

והואיל: ובהמשך לזכייתו של הספק במכרז מעוניין המזמין להתקשר עם הספק למתן שירותי ניהול עבור המרכז המסחרי, כמפורט במסמך ג' - מפרט שירותי התחזוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (להלן: "השירותים"), והספק מקבל על עצמו את ביצוע כל השירותים, הכל בהתאם ובכפוף לכל הוראות חוזה זה להלן;

והואיל והצדדים מעוניינים לסכם ביניהם בכתב את פרטי ההתקשרות לביצוע השירותים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה לעיל ולהלן ולכל מסמכי המכרז;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. דין המבוא וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

2. הגדרות ופרשנות:

2.1. למונחים הבאים תהא המשמעות כמוגדר להלן:

"הספק" לרבות נציגו של הספק, עובדיו, שליחיו ומורשיו המוסמכים.

"נציג המזמין" מי שימונה על ידי המזמין בקשר עם מתן השירותים על ידי הספק במסגרת חוזה זה.

"מפרט השירותים" מפרט שירותי ניהול ואחזקה שצורף כמסמך ג' למכרז.

"המפקח" מי שימונה על ידי המזמין לפעול מטעמו לפיקוח על ביצוע השירותים על בהתאם לאמור בחוזה.

"בודק שכר עבודה

"מוסמך"

מי שקיבל תעודת הכרה כבודק שכר על פי התנאים שבחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב - 2011 ובתקנות שהתקין ו/או יתקין השר מכוחו, או אדם אחר כפי שיקבע בחוק או על ידי השר.

"הסכם הניהול

"והאחזקה"

הסכמי הניהול אשר ייחתמו בין המזמין לבין כל אחד מהדיירים, כהגדרתם להלן, בקשר למתן שירותי ניהול ואחזקה למרכ המסחרי בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "1"** ו/או בנוסח דומה, כפי שיעודכן מעת לעת.

"השירותים"

כלל השירותים למבנה כמפורט במפרט השירותים וכן פעולות שלדעת המזמין דרושות לתפעולם התקין ואחזקתם של השטחים המשותפים, כהגדרתם להלן, לרבות (אך לא רק) כל או חלק מן הפעולות הנזכרות להלן והכל במסגרת ובכפוף לתקציב המאושר כהגדרתו להלן: ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפור (כולל שדרוג), טיפוח, אחזקה, ביקורת, חידוש, סידור, צביעה, איטום, זיפות, ניקיון לרבות פינוי אשפה, הדברה, בדיק, תאורה, ביטוח בהתאם להוראות **נספח 3** להלן, והכל ביחס לשטחים המשותפים ולציוד, מערכות, מתקנים ושטחים בבניין המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות שבבניין לרבות אך לא רק ציוד חשמל, כריזה, מערכות חשמל תאורה, מערכות מיזוג אויר, מעליות, מערכות אינסטלציה וספרינקלרים, שילוט, תשלום המיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים המשותפים, ככל שיחולו, גביית הוצאות הניהול ודמי הניהול וכן שירותים נוספים אשר חברת הניהול תדרש על ידי המזמין לבצע מעת לעת.

"שירותים למזמין"

שירותים נוספים שאינם חלק מהתפעול השוטף כמקובל וכנהוג בבניינים מסוגו של הבניין, כגון: שיפוץ מבני מסיבי וכד', ואשר יסופקו למזמין בקשר עם הרכוש המשותף ו/או שטחי המזמין בבניין, לפי דרישת המזמין ובתמורה נפרדת שתסוכם בין הצדדים.

"השטחים המשותפים"

כל חלקי הבניין שהמזמין ייעד לשימוש משותף ו/או המשמשים בפועל את כל הדיירים ו/או את מרביתם ו/או את הקהל וכן מרחבים מוגנים ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל קומות תת קרקעיות, הגגות, הקירות החיצוניים, כניסות ויציאות, מבואות, מעברים שטחי וחדרי שירות ו/או פרוזודורי שירות, חדרי שירותים, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מסדרונות, חדרי מדרגות וכל יתר השטחים בבניין למעט החלקים שהושכרו ו/או מיועדים להשכרה לדיירים ולמעט היחידות וכל אותם חלקי הבניין שיוצאו ע"י המזמין מהשטחים המשותפים.

"מתקנים משותפים"

מעליות, מתקני מים, מתקני מיזוג אוויר, מערכות אוורור ושחרור עשן, ביוב, תיעול גז, צנרת האינסטלציה, ספרינקלרים, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, חדרי ומתקני אשפה והוצאתה, מקלטים, מתקני גילוי וכיבוי אש, ציילרים, מתקני חשמל וכל יתר המתקנים והמערכות המיועדים לשמש ו/או לשרת את הדיירים.

כל השטחים בבניין, המיועדים להשכרה ו/או לשימוש על ידי הדיירים, כהגדרתם להלן, למעט השטחים המשותפים.

“היחידה/ות”

השוכרים כהגדרתם לעיל לרבות כל מי שהנו המחזיק ו/או השוכר של יחידה בבניין ו/או מי שמחזיק בפועל מטעמם ביחידה כאמור בכפוף לחתימתו על הסכם ניהול ואחזקה.

“הדייר/ים”

סכום שישולם ע"י הדיירים עבור מתן השירותים בסכום כפי שיקבע על ידי המזמין בהסכמי הניהול והאחזקה שנחתמו ו/או שיחתמו בפועל עם הדיירים. סכום כאמור יכלול את חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות הניהול כהגדרתם, בתוספת של 15%.

“דמי ניהול”

כל הוצאות חברת הניהול, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בניהול וביצוע השירותים ו/או בביצוע התחייבויותיה כאמור בהסכם זה, כולל הוצאות הניהול, הגביה והמימון ולרבות מסים וחיידוש ציוד המשרת את הדיירים בבניין או את רובם, והכל כפי שיאושר במסגרת התקציב המאושר או בכפוף לקבלת אישור המזמין.

“הוצאות הניהול”

תקציב שנתי בכל הקשור לניהול הבניין אשר יאושר על ידי המזמין מראש ובכתב ויכלול בתוכו את מלוא העלויות הכרוכות במתן שירותי הניהול. חברת הניהול תנהל ותעניק את השירותים על פי הסכם זה, במסגרת התקציב שיאושר כאמור לעיל ובכפוף אליו.

“התקציב המאושר”

2.2. חוזה זה, על נספחיו השונים - הקיימים ואשר יובאו בעתיד - לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי וודאות, או דו-משמעות כנגד מנסחו אלא לפי הכוונה העולה ממנו, וללא כל הזדקקות לכותרות, לכותרות שוליים ולחלוקת החוזה לסעיפים ולסעיפי משנה.

נספחים

3.

3.1. לחוזה זה [מסמך ב'] מצורפים הנספחים המסומנים כדלקמן, המהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

נספח 1 נוסח הסכם ניהול לדייר.

נספח 2 ערבות ביצוע

נספח 3 נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים

נספח 4 נספח מניעת שריפות בעבודה

נספח 5 נספח בטיחות

נספח 6 טופס הצהרת עובד

3.2. מובהר, כי כל הנספחים לחוזה וכן כל מסמכי המכרז, ובכלל זה (אך לא רק) – **מסמך ג'** וכן הצעת הספק במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה ודין האמור בהם כדין האמור בחוזה גופו.

הצהרות והתחייבויות הספק

.4

- 4.1. הספק מצהיר כי אין מניעה להתקשרותו בחוזה זה, ובחתימתו על חוזה זה ובביצוע התחייבויותיו על פיו לא תהא משום פגיעה בזכויות של צדדים שלישיים כלשהם, על פי הסכם או על פי כל דין.
- 4.2. הספק מצהיר כי קרא חוזה זה לרבות נספחיו וכן את כל מסמכי המכרז, כי ידועים וברורים לו לאשורם התנאים והדרישות שבהם וכי יש ביכולתו לקיימם ולבצע את כל הדרוש למתן השירותים על פי הדרישות והתנאים המפורטים בהם.
- 4.3. הספק מצהיר ומתחייב כי המחירים המפורטים בחוזה זה, כפי שהוצעו על ידו, מאפשרים לו לבצע באופן מלא ומושלם את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה וכן למלא כלפי כל מי שיועסק בביצוע השירותים במסגרת חוזה זה, את כל הוראות חוקי העבודה והתקנות על פיהם וכן את כל התשלומים וההפרשות כמתחייב מהוראות חוקי העבודה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים הרלוונטיים.
- 4.4. הספק מצהיר ומתחייב, כי לכל אורך תקופת ההתקשרות בחוזה זה ינהל את פנקסי החשבונות והרשומות שלו על פי דין, ידווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאותיו ויהיה רשום כעוסק מורשה על פי דין וימציא על כך אישורים למזמין.
- 4.5. ידוע לספק כי ככל שיבצע שירותים שלא נכללו בחוזה זה, מבלי שנדרש לכך במפורש מראש ובכתב על ידי המזמין, הוא לא יהא זכאי לכל תמורה שהיא עבור עבודתו זו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה לעניין זה כלפי המזמין ו/או המפקח.
- 4.6. הספק מצהיר ומתחייב כי השירותים שיינתנו על ידו יהיו באיכות מעולה, ברמה ובטיב הגבוהים ביותר.
- 4.7. הספק מצהיר כי בדק את המבנה, על כל שטחיו וחלקיו, ככל שהיה נדרש לו להגשת הצעתו למכרז, וכי ידוע לו שהנו מקבל את המבנה, על כל שטחיו ומערכתיו, במצבם AS IS והאחריות למצבם ולתחזוקתם מועברת בזאת לידי המבנה, עם חתימת החוזה בידי המורשים מטעם המזמין. בנוסף, הספק מצהיר כי חתימתו על חוזה זה מהווה אישור כי בדק את מצבו הפיסי של המבנה, על כל שטחיו ומערכתיו, ומתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמין בקשר לכך.
- 4.8. הספק מאשר, מצהיר ומתחייב, כי כל פעולותיו בביצוע השירותים תהיינה כפופות לחובת נאמנות כלפי המזמין, לבצע את כלל הפעולות הללו תוך שמירת עניינו. מבלי לגרוע מאחריות הספק בחוזה זה, מתחייב הספק שלא לפעול באופן הנוגד את עניינו של המזמין.

ביצוע השירותים

.5

- 5.1. הספק מתחייב לבצע את השירותים בהתאם לכל הוראות חוזה זה, בהתאם לכל הוראות מפרט השירותים על פי כל דין.
- 5.2. מובהר ומוסכם במפורש, כי השירותים יבוצעו בהתאם ובכפוף למסגרת התקציב המאושר כהגדרתו בסעיף 3 למפרט השירותים, וכי הספק לא יהא רשאי, בשום צורה, לחרוג מן התקציב השנתי ללא אישור המזמין מראש ובכתב.

- 5.3. הספק יהא אחראי להכנת תקציב שנתי בתאם לקבוע בסעיף 6.2 למפרט השירותים ולהביא אותו לאישור המזמין מדי שנה. הספק יהא אחראי לעדכן ו/או לתקן את התקציב על פי הנחיות המזמין.
- 5.4. הספק מתחייב להתחיל בביצוע השירותים במועד שיקבע על ידי המזמין בהודעה שתישלח לספק בכתב ובמסגרת לוחות הזמנים הקבועים במפרט השירותים.
- 5.5. הספק מתחייב לבצע את השירותים שהוזמנו ממנו במלואם, במועדים שקבע המזמין ולבצע את השירותים על פי הנחיות המפקח.
- 5.6. בסמוך למועד תחילת ביצוע השירותים יקיים הספק פגישת עבודה עם נציגי המזמין, וימסור להם רשימה של קבלני המשנה והעובדים שיועסקו בביצוע השירותים למזמין בצירוף צילום ת.ז של אותם עובדים.
- 5.7. הספק מתחייב כי הוא יהא אחראי לאיכותם, היקפם וטיבם של השירותים שיבוצעו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, לרבות קבלני המשנה.
- 5.8. הספק מתחייב לבצע תיקון של השירותים שיינתנו על ידו, על חשבונו, כפי שיידרש על ידי נציג המזמין והנובעים מביצוע לקוי ו/או חסר של העבודה וזאת בתוך המועדים המפורטים במפרט הטכני.
- 5.9. הספק מתחייב להשיב בכתב לדו"ח ביקורת שישלח אליו על ידי המפקח ולדווח למפקח ולמזמין על הטיפול בליקויים המפורטים בדו"ח בתוך 7 ימים. כמו כן, מתחייב הספק לטפל בליקויים המפורטים בדו"ח באופן מיידי.
- 5.10. הספק מתחייב כי לצורך ביצוע השירותים יעסיק עובדים (הן במישרין והן בעקיפין) מיומנים וכשירים, במספר מספיק לביצוע מלוא השירותים על הצד הטוב ביותר ובתחלופה מינימאלית.
- 5.11. הספק מתחייב כי הוא ו/או קבלני המשנה מטעמו יחזיקו עתודות כח אדם כך שבמקרה שעובד נעדר ממקום העבודה בשל מחלה או חופשה או מילואים, יוצב במקומו עובד אחר.
- 5.12. הספק מתחייב כי בביצוע השירותים יועסקו (בין במישרין ובין בעקיפין) עובדים מגיל 18 ומעלה, אשר יתקבלו אך רק בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט – 1959.
- כמו כן מתחייב הספק, כי לצורך ביצוע השירותים מושא חוזה זה, לא יועסקו עובדים זרים (לרבות מסתננים ו/או מבקשי מקלט), שהעסקתם מותנית בקבלת היתר, וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידו ובין באמצעות קבלני המשנה מטעמו.
- 5.13. נציג המזמין ו/או המפקח יהיו רשאים לדרוש מהספק, בכל עת, ולפי שיקול דעתם הבלעדי את החלפתו של עובד מעובדיו של הספק ו/או של קבלן משנה מטעמו המועסק בביצוע השירותים, והספק מתחייב למלא אחר דרישתם תוך זמן סביר, שלא יעלה על 14 ימים, ולפעול בקשר לכך על פי כל דין. יובהר למען הסר ספק, כי דרישה כאמור להחלפה או להפסקת הצבתו של עובד בחצרי המזמין אין משמעותה דרישה לסיום העסקתו של העובד אצל הספק ו/או אצל קבלן המשנה מטעמו, והספק מתחייב כי לקבלן המשנה מטעמו ו/או לעובד לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או כלפי המפקח עקב החלפה או הדרישה להפסקת ההצבה הנ"ל.

5.14. נציג המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להרחיב ו/או לצמצם את היקף השירותים שהוזמנו מהספק, על ידי צמצום או הרחבה של היקף השירותים והכל לתקופה קצובה או ללא הגבלת זמן. ככל ששינוי כאמור מחייב עדכון ו/או תוספת לתקציב השירותים, יודיע על כך הספק למזמין בכתב, בצירוף האסמכתאות הדרושות, ויבקש את אישורו לעדכון התקציב בהתאם.

5.15. לא תבוצע כל עבודה בשבת ובמועדי ישראל אלא בהתאם לכל דין ובכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים על פי דין.

5.16. הספק מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי לשמור על תנאי הבטיחות של כל העובדים בביצוע השירותים (הן במישרין על ידה והן בעקיפין) כנדרש על פי כל דין לרבות בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), תשס"ז – 2007.

5.17. הספק מתחייב כי תבוצע על חשבונו ו/או מי מטעמו לכל עובד רלבנטי הנדרש לכך, הדרכה בטיחותית מוסמכת ומתועדת עם תחילת עבודתו של כל עובד, וכן מידי שנה, והכל בהתאם לחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954.

5.18. הספק מתחייב כי הוא וכן כל מי מטעמו יקיימו את כל הוראות נספח מניעת שריפות בעבודה המצ"ב

כנספח 4.

5.19. הספק מתחייב כי הוא וכן כל מי מטעמו יקיימו את כל הוראות נספח הבטיחות המצ"ב כנספח 5.

5.20. הספק מתחייב כי ככל שביצוע איזה מן השירותים מחייב קבלת רשיון ו/או היתר אזי ידאג לכך כי יהיו ברשותו ו/או ברשות הפועלים מטעמו כל הרשיונות וכל ההיתרים שיידרשו לכך, וזאת לאורך כל תקופת ההתקשרות.

5.21. לצורך מתן השירותים יהיה הספק רשאי להשתמש בשטח משרד ו/או שטחי אחסנה ו/או מחסן מתוך שטחי המבנה, בהתאם להחלטת והסכמת המזמין מראש ובכתב.

5.22. הספק לא יתיר לכל אדם שאינו מטעם המזמין לעשות שימוש בשטחי המבנה אשר יש בו משום תפיסת חזקה זמנית או תמידית, חלקית או מלאה, למעט ברשות מראש ובכתב של המזמין.

5.23. הספק יבצע הפעולות הנזכרות בחוזה זה ובמפרט השירותים תוך מניעת גרימת נזק למבנה ולתכולתו. היה וייגרם נזק בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, יתקן הספק את הטעון תיקון לשם החזרת המצב לקדמותו או יפצה את המזמין בגין מלוא הנזק שנגרם בפועל, הכל על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי של הספק. המזמין יהא רשאי אך לא חייב להורות לספק באיזו דרך לנקוט, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

5.24. המזמין יהא רשאי, מעת לעת ובכל זמן, להכניס שינויים או תוספות במבנה או כל חלק ממנו, בחלוקה הפנימית והתכנון של המבנה, בתכניות המבנה או כל חלק מהן, ולספק לא תהיה כל דרישה, טענה או תביעה כלפי המזמין עקב כך.

איסור הסבת זכויות

.6

6.1. הספק אינו רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או להעביר את החוזה, כולו או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ו/או לשעבד ו/או להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן.

העברת 25% או יותר מהשליטה בספק, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, יראו אותה כהעברה המנוגדת לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.2. הספק אינו רשאי למסור לאחר את ביצוע השירותים, כולם או חלקם, מבלי לקבל את אישורו של המזמין מראש ובכתב לכך, כמובהר בחוזה זה לעיל ולהלן, ואולם העסקת עובדים, בין ששכרם משתלם לפי זמן העבודה ובין ששכרם משתלם לפי שיעור העבודה, אין בה, כשלעצמה, משום מסירת ביצועה של העבודה או חלק ממנה לאחר.

6.3. הספק מתחייב לקבל מראש הסכמה בכתב של המזמין להעסקתו של כל קבלן משנה, לרבות כל מנהל עבודה, והסכמתו תוכל להינתן בסייגים שהספק יתחייב במפורש למלאם.

הסכמת המזמין למסירת כל חלק של השירותים לקבלן משנה או הפסקת עבודתו כאמור בסעיף זה להלן, לא תפטור את הספק ולא תגרע מאחריותו המלאה של הספק לבצוע השירותים לפי כל תנאי חוזה זה, כאילו נעשתה העבודה שבוצעה על ידי קבלן המשנה, על ידי הספק עצמו, ומהתחייבויותיו למלא כלפי כל העובדים (בין שמועסקים על ידי הספק ובין שמועסקים על ידי קבלן המשנה) את כל הוראות חוקי העבודה והתקנות על פיהם, ולשתף פעולה באופן מלא עם ביקורות השכר שיערכו במסגרת חוזה זה על ידי המזמין ו/או המפקח ו/או מי מטעמם.

הספק מתחייב בזאת להפסיק את עבודת קבלן המשנה בביצוע כל חלק מהשירותים מיד לאחר שיידרש לכך בכתב על ידי המזמין ו/או המפקח, מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, והספק לא יהא רשאי לבוא בכל תביעה ו/או טענה כלפי המזמין ו/או המפקח כתוצאה מכל נזק או הוצאה בקשר להפסקת עבודתו של קבלן המשנה כאמור.

6.4. הסכמת המזמין בהתאם לאמור בסעיף 6 זה לעיל, איננה מטילה חבות כלשהי על המזמין ואין היא פוטרת את הספק מאחריותו והתחייבויותיו לפי החוזה ולפי כל דין והספק יישא באחריות מלאה לכל מעשה או מחדל של מבצעי העבודה, באי כוחם ועובדיהם לרבות בכל הנוגע להמצאת מסמכים כנדרש בחוזה זה.

6.5. המזמין (או מי מיחידי המזמין) יהא רשאי להסב ו/או להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לכל צד ג' שהוא (להלן: "הנעבר"), לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שהנעבר יחתום על חוזה זה מול הספק וייכנס בנעליו של המזמין (או מי מיחידי המזמין) לכל דבר ועניין בקשר עם קיומו חוזה זה וכי זכויותיו של הספק לפי חוזה זה לא תיפגענה.

7.1. הספק יהא אחראי אחריות מלאה ומוחלטת לכל ובגין כל תאונה, חבלה, או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו למזמין ו/או ו/או לעובדיו ו/או שלוחיו ו/או למי שבא מטעמו ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף ו/או לרכוש, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השירותים ו/או ממעשה או מחדל של הספק ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה מטעמו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים במישרין או בעקיפין בביצוע התחייבויות הספק על פי חוזה זה. הספק יפצה את המזמין ו/או את הניזוק (ים) לפי המקרה, בכל דמי הנזק שייגיע לו (ה)(הם). הספק משחרר לחלוטין ומראש את המפקח ו/או את המזמין, עובדיו, שלוחיו ואת מי שבא מטעמו מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שארעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

7.2. הספק מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירותו ו/או בשירות מי מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא הנובעים ממעשה ו/או מחדל הקשור, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות הספק על פי חוזה זה.

7.3. אם ייתבע המזמין ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי שבא מטעמו על נזק, שנגרם כתוצאה מהאמור בסעיפים 7.1-7.2 לעיל, יהא על הספק לטפל בתביעה ולסלק את התביעה כנגדם או לשלם כל סכום שיפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם על ידי בית משפט.

7.4. הספק מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את המזמין על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, תוגש על ידי אדם כלשהו, נגדו ו/או נגד מי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי שבא מטעמו, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיף 7 זה לעיל לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להם.

7.5. מובהר כי היה ולמרות הסכמת הצדדים כאמור לעיל, יידרש המזמין לשלם סכומים כלשהם לעובד הספק ו/או לצד ג' (לרבות אך מבלי לגרוע לביטוח לאומי ו/או לקרן פנסיה), עקב תביעה במסגרתה נטען לקיומם של יחסי עובד ומעביד בין המזמין למי מעובדי הספק ו/או עובדי קבלני משנה מטעמו, הספק מתחייב לשפות את המזמין בגין כל סכום ו/או זכות ו/או הטבה שהמזמין יחויב לשלם לעובד ו/או לצד ג' כאמור, וכן בגין כל הוצאה נלווית שתיגרם למזמין עקב ו/או בקשר לדרישתו ו/או תביעתו של עובד הספק ו/או של קבלן משנה מטעמו ו/או של צד ג' ולרבות בגין שכר טרחת עו"ד והוצאות משפט.

7.6. מבלי לגרוע מהתחייבויות הספק על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי לפי חוזה זה, ומבלי לגרוע מהוראות כל דין, יחולו על הצדדים הוראות הביטוח המפורטות **בנספח 3**.

8. יחסי הצדדים ושמירה על זכויות עובדים

8.1. מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי הספק לא יחשב כשליח או כנציג המזמין ולא יהא רשאי לפעול או להתחייב בשמו בכל דרך שהיא.

- 8.2. בכל הקשור למערכת היחסים בין המזמין לבין הספק ו/או מי מקבלני המשנה מטעמו יחשב הספק ו/או מי מקבלני המשנה מטעמו כקבלן עצמאי ולא כעובד והעובדים המועסקים על ידי הספק ו/או מי מטעמו הינם עובדי הספק ו/או עובדי אותם קבלני משנה בלבד. בכל מקרה בו יקבע אחרת לגבי הספק ו/או מי מעובדיו ו/או הפועלים מטעמו ו/או המשמשים מטעמו ו/או קבלני משנה שיועסקו מטעמו או בכל מקרה בו יחויב המזמין בתשלום כלשהו למי מעובדי הספק ו/או קבלני המשנה ו/או לצד ג' אחר כלשהו, יפצה וישפה הספק את המזמין בכל סכום בו הוא יחויב כתוצאה מתביעה כאמור וכן בהוצאות המשפט ובשכ"ט עו"ד והכל בתוספת מע"מ כדין, אם וככל שיחול על פי דין.
- 8.3. הספק מצהיר ומאשר בזה כי העובדים שיבצעו מטעמו את התחייבויותיו לפי חוזה זה יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים והוא יישא (במישרין או בעקיפין באמצעות תשלום לקבלני משנה) בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי התנאים המפורטים במכרז ועל פי כל דין, הכרוכים בהעסקתם.
- 8.4. מובהר כי העובדים אשר יפעלו מטעמו של הספק לביצוע חוזה זה אינם ולא יחשבו כעובדי המזמין, ואין בינם לבין המזמין כל יחסי עובד-מעביד, על כל המשתמע מכך.
- 8.5. אין בכל זכות ו/או יכולת של המזמין לתדרך ו/או לפקח ו/או להדריך ו/או להורות לכל אחד מהמועסקים על ידי הספק ו/או על ידי קבלני המשנה מטעמו כדי ליצור מערכת יחסים של עובד ומעביד בינם לבין המזמין, וכל תדרוך, הכוונה, הוראה, פיקוח מטעם המזמין ו/או מי מטעמו נועדו כדי להבטיח כי ביצוע הוראות חוזה זה יעשה על הצד הטוב ביותר ובמלואו ולמזמין לא תהא כל אחריות בקשר לביצוע השירותים ו/או לתוצאות ביצועם, לרבות נזקים שייגרמו עקב מתן השירותים על-ידי הספק, אם וככל שייגרמו נזקים.
- הספק מצהיר ומתחייב להחתים את עובדיו וכן עובדי קבלני המשנה וכל מי מטעמו על הצהרה בנוסח המצ"ב **בנספח 6** לחוזה זה, לפיה ידוע להם כי הם בבחינת מועסקי הספק ו/או קבלן המשנה וכי לא יחולו בינם לבין המזמין ו/או מי מטעמו כל יחסי עובד ומעביד.
- 8.6. הספק מתחייב כי כל הוראות חוקי העבודה והתקנות על פיהם, הוראות החוק הקיימות כיום וכל הוראת חוק או תקנה שתחוקק ימולאו כלפי כל עובד שיועסק בביצוע השירותים לפי חוזה זה.
- 8.7. הספק מתחייב כי יקויימו כלפי העובדים אשר יועסקו במסגרת חוזה זה (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות קבלני משנה) כל ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה שיחולו, ככל שיחולו, במועדים הרלבנטיים לביצוע השירותים.
- 8.8. הספק מתחייב כי כל העובדים העוסקים בביצוע השירותים (הן על ידו והן על ידי קבלני המשנה מטעמו) יבוטחו בביטוח פנסיוני כנדרש על פי דין.
- 8.9. מובהר כי היה ולמרות האמור בחוזה זה, יידרש המזמין לשלם סכומים כלשהם לעובדי הספק ו/או לעובדי קבלני משנה מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו (לרבות אך מבלי לגרוע לביטוח לאומי ו/או לקרן פנסיה), עקב תביעה ו/או טענה ו/או דרישה הנובעת, בכל דרך ואופן שהם מיחסי עובד ומעסיק בין המזמין למי מעובדי הספק ו/או עובדי מי מטעמו, הספק מתחייב לשפות את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום ו/או זכות ו/או הטבה שהמזמין יחויב לשלם לעובד ו/או לצד ג' כאמור, וכן בגין כל הוצאה נלווית שתיגרם למזמין עקב ו/או בקשר לדרישתו ו/או תביעתו של העובד ו/או של צד ג' לרבות בגין שכר טרחת עו"ד והוצאות משפט.

- 8.10. הספק ימסור למזמין, וכן ינחה כל עובד ו/או נותן שירותים ו/או קבלן משנה מטעמו, למסור למזמין כל מידע ו/או מסמך שיתבקש על ידה, וכן יסייע למזמין לערוך כל בדיקה ו/או ביקורת כפי שיתבקשו על ידו.
- 8.11. מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה זה לעיל ולהלן והוראות כל דין בקשר להעסקת כל עובד בביצוע השירותים מושא חוזה זה, וככל שיעסיק הספק קבלני משנה בתחום הנקיון והשמירה, לאחר קבלת אישור החברה, אחריות הספק בהתקשרות עם קבלני משנה למתן שירותי ניקיון ושמירה/אבטחה ("שירותי הניקיון והשמירה") תהא כמפורט להלן:
- 8.11.1. הספק מצהיר כי ידועות לו הוראות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב – 2011 (להלן: "החוק להגברת האכיפה") ודרישותיו והוא מצהיר ומתחייב כי הנו פועל ויפעל בהתאם להן בהסכם התקשרות עם קבלני משנה לשירותי ניקיון ושירותי שמירה ואבטחה (להלן יחדיו: "קבלני הניקיון/השמירה"). בכלל זה, מתחייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים כדי למנוע פגיעה בזכויות מי מהעובדים המספקים את שירותי הניקיון והשמירה לספק, וככל שיש צורך, ולפי דרישת המזמין, מתחייב לבטל את הסכם ההתקשרות בינו לבין קבלן הניקיון/שמירה, תוך חילוט הערובה שנתן קבלן הניקיון/שמירה בהתאם לנדרש על פי הדין.
- 8.11.2. הספק מתחייב כי יקוימו כלפי העובדים כל ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה שיחולו, ככל שיחולו, במועדים הרלבנטיים לביצוע השירותים.
- 8.11.3. הספק מתחייב כי יינתנו לעובדי קבלני השמירה והניקיון הפסקות מהעבודה במהלך יום העבודה בהתאם לחוק שעות עבודה ומנוחה. הספק מתחייב כי ישולם לעובדים שכר גם בגין ההפסקות וזאת בגין ההפסקות המגיעות לעובדים על פי דין במסגרת ביצוע השירותים.
- 8.11.4. הספק מתחייב כי יימסר לכל עובד טרם תחילת העסקתו, טופס "הודעה בדבר פירוט על תנאי עבודה", בהתאם לתנאי העסקה של העובד ומתורגם לשפתו, חתום על ידי הספק/קבלני הניקיון/השמירה, באמצעות טופס מס' 1 שבתוספת הראשונה לתקנות הודעה לעובד (תנאי עבודה) (צורת הודעה ופרטיה), תשס"ב-2002, כפי שיהא מעת לעת.
- 8.11.5. הספק מתחייב כי יימסר לכל עובד המועסק בביצוע השירותים לפי חוזה זה תלוש שכר חודשי בהתאם לדין. אם נמנע עובד מלאסוף את תלוש השכר שלו בפרק זמן של 30 יום הספק מתחייב כי התלוש יישלח לעובד בדואר מיידי לאחר המועד האמור.
- 8.11.6. הספק מתחייב כי כל עובד יחתום במועד תחילת העסקתו על טופס הפקדה לקרן השתלמות, כמתחייב על פי דין. כמו כן הספק מתחייב כי יופרשו עבור העובדים תשלומים חודשיים לקרן השתלמות שתיבחר על ידי העובד.

ככל שהעובד לא חתם על טופס כאמור או לא בחר קרן השתלמות, הספק מתחייב כי יופקדו הפקדות כאמור לקרן ברירת מחדל של משרד האוצר או לכל קרן ברירת מחדל אחרת שנבחרה על פי דין. במקרה זה תימסר לעובד הודעה בדבר זהות קרן ברירת המחדל בו יבוטח העובד ופירוט דמי הניהול בה.

8.11.7. הספק מתחייב כי העובדים יבוטחו בביטוח פנסיוני כנדרש על פי דין.

8.11.8. הספק מתחייב כי יועברו באופן מלא ובמועדים הקבועים בדין, ההפרשות הסוציאליות לגוף הפנסיוני שבו מנוהלות הקופות של העובד (לרבות פנסיה/קופת גמל, פיצויים וקרן השתלמות), בכל חודש ובהתאם להוראות הדין. מובהר, כי כל הסדר פריסה, מכל מין וסוג שהוא שיערוך קבלן הניקיון/שמירה מול הגוף המוסדי כאמור, הינו אסור ויהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם ההתקשרות מול אותו קבלן ניקיון/שמירה.

8.11.9. הספק מתחייב כי בהסכמי ההתקשרות עם קבלני הניקיון/שמירה יצהירו קבלני הניקיון/שמירה כי ידוע להם שחל עליהם איסור לבצע את ההסדר הפנסיוני לעובדיהם באמצעות סוכנות שהם בעלי עניין בה או שבעל עניין בקבלן הניקיון/שמירה הוא בעל עניין בסוכנות.

8.11.10. הספק מתחייב כי יופעל שעון נוכחות ביומטרי או אמצעי טכנולוגי מתאים אחר, אשר יבטיח רישום מלא, מדויק ונכון של שעות העבודה בפועל של העובדים המועסקים בביצוע השירותים במסגרת חוזה זה במקום העבודה ותשלום מלא בגינם באופן הניתן לבקרה ופיקוח שוטפים וכי קבלן הניקיון/שמירה יעביר לספק דוחות נוכחות של העובדים בהתאם לדרישתו ויאפשר לו גישה לנתוני דיווח הנוכחות מתוך מערכת הדיווח.

8.11.11. הספק מתחייב להעביר לנציג המזמין, על פי דרישתו, על פי שיקול דעתו הבלעדי, גם לאחר סיום תקופת תוקפו של חוזה זה, עדכונים לגבי פרטי העובדים המועסקים ו/או שהועסקו על ידי קבלני הניקיון/שמירה מטעמו במסגרת חוזה זה, לרבות פרוט שנות הוותק של העובד אצל קבלן הניקיון/שמירה וכן תלושי שכר של עובדים כאמור, המתייחסים לתקופה על פי דרישתו או כל מסמך אחר, לרבות בהתאם להוראות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב – 2011 והתקנות שיותקנו מכוחו.

8.11.12. מובהר כי היה ולמרות האמור בחוזה זה, יידרש המזמין לשלם סכומים כלשהם לעובדי קבלני הניקיון/שמירה ו/או לצד ג' כלשהו (לרבות אך מבלי לגרוע לביטוח לאומי ו/או לקרן פנסיה), עקב תביעה ו/או טענה ו/או דרישה הנובעת, בכל דרך ואופן שהם מיחסי עובד ומעסיק בין המזמין למי מעובדי הניקיון/שמירה, הספק מתחייב לשפות את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום ו/או זכות ו/או הטבה שהמזמין יחויב לשלם לעובד ו/או לצד ג' כאמור, וכן בגין כל הוצאה נלווית שתיגרם למזמין עקב ו/או בקשר לדרישתו ו/או תביעתו של עובד הקבלן ו/או של צד ג' לרבות בגין שכר טרחת עו"ד והוצאות משפט.

הספק מתחייב לערוך בדיקות תקופתיות לקבלני הניקיון/שמירה, בהתאם לדרישות הדין.

לעניין זה, הספק מתחייב להציג בפני המזמין דו"ח בדיקות תקופתיות בקשר לעובדי קבלני הניקיון/שמירה, אשר יערך מדי חצי שנה או פרק זמן קצר יותר (לפי הוראות החוק להגברת האכיפה) אשר הוכן בידי בודק שכר עבודה מוסמך (כהגדרתו בסעיף 2.1 לעיל), שיציג את המסקנות בעניין התאמת תנאי העבודה של עובדי קבלני הניקיון/שמירה למשפט העבודה.

סוגי הבדיקות, תוכן, אופן ביצוע, היקף, הדיווח בעדן והאישור שיינתן על ידי בודק השכר המוסמך יעשו בהתאם להוראות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 45 לחוק להגברת האכיפה ולהוראות כל דין.

ככל שבדו"ח בודק השכר המוסמך, או דו"ח אחר שיחליף אותו בהתאם להוראות החוק להגברת האכיפה, תתגלה הפרה של חובות קבלני/ספקי הניקיון/שמירה ביחס למי מהעובדים המוצבים אצל המזמין, הספק מתחייב כי ההפרה תתוקן על ידי קבלן הניקיון/שמירה באופן מידי, לרבות תיקון רטרואקטיבי של ההפרה.

ככל שקבלן הניקיון/שמירה לא יתקן את כל הליקויים וההפרות שבדו"ח בתוך 45 ימים ממועד דרישתו של הספק ו/או המזמין, יהא המזמין רשאי, על פי שיקול דעתו, לחייב את הספק לבטל את ההתקשרות עם קבלן הניקיון/השמירה הנ"ל ולדרוש השלמת ביצוע השירותים על ידי גורם אחר.

מובהר בזאת, כי במקרה שהמזמין יחליט לחייב את הספק לסיים את ההתקשרות עם אותו קבלן משנה/ניקיון, לא יהיה בכך משום ויתור כלשהו על טענה או על תביעה למיצוי מלוא זכויותיו על פי תנאי חוזה זה וכל דין. הספק מצהיר ומתחייב לשלם לקבלני הניקיון/שמירה תמורה קבלנית בסכום שלא יפחת מעלות השכר המינימלית בענף השירותים מושא ההתקשרות עם קבלן הניקיון/שמירה ו/או עלות שכר מינימום על פי דין, לפי הגבוה, ככל שיהיו מעת לעת, בצירוף העלויות הנוספות, על פי ההתקשרות עם קבלני הניקיון/שמירה ובהתאם ובכפוף למפורט גם **במפורט השירותים לענין תנאי העסקת עובדים כאמור**. מובהר כי הזכויות ו/או התשלומים ו/או טבלאות השכר, המתעדכנים מעת לעת, המפורטים בהוראות תכ"מ מס' 8.2.1. **"הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון"** הנם בבחינת דרישות מינימום, והספק מתחייב כי יקויימו כלפי עובדי הניקיון והשמירה כל הוראות התכ"מ כאמור.

הספק מתחייב כי בכל הסכם התקשרות בינו לבין קבלני ניקיון/שמירה הוא יציין את כל ההוראות הנדרשות כאמור בחוזה זה וכן לפי כל דין, לרבות על פי החוק להגברת האכיפה וצווי ההרחבה, על מנת להבטיח את קיום הוראותיו של החוק להגברת האכיפה והוראות צווי ההרחבה בענפי הניקיון והשמירה.

הספק ימציא למזמין, בקשר לכל התקשרות עם קבלן ניקיון/שמירה נספח תמחיר המפרט את מרכיבי השכר לעובדים של קבלן הניקיון/שמירה במתן שירותיהם וכן את עלות השכר המינימלית אשר קבלן הניקיון/שמירה ישלם לעובדיו [בהתאם ובכפוף להוראות תכ"מ 8.2.1 – "הגנה על זכויות עובדים המועסקים על ידי קבלני שירותים בתחומי השמירה, האבטחה והניקיון", המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה].

הספק ימציא למזמין הצהרה בנוסח שלהלן, חתומה על ידי כל קבלן ניקיון/שמירה (לאחר שימולאו הפרטים החסרים בה):

הצהרת המעביד

השכר שישולם על ידינו לעובד בתחום הניקיון/שמירה עבור שעת עבודה ביום חול רגיל לא יפחת מ- _____ שקלים חדשים לשעה.

עלות השכר למעביד לשעת עבודה, כולל כל המרכיבים המפורטים בנספח התמחיר שצירפנו, לא תפחת מ- _____ שקלים חדשים לשעה.

עלות השכר תעודכן בהתאם לשינויים מכוח הוראות חוק או צו הרחבה או הוראות התכ"ם או כל הסכם שחתמה המדינה.

העלויות הנוספות שלנו (מעבר לתשלומים לעובדים ובגינם) הן:

עלויות ציוד: _____

עלויות אחרות: _____

הרווח שלנו סה"כ לא יפחת מ: _____ %

פרטי המעביד _____

תאריך _____

חתימה _____

למען הסר ספק מובהר, כי הספק יהא האחראי הבלעדי לקיום כל הוראות החוק להגברת האכיפה וקיום כל הוראות צווי ההרחבה החלים בקשר לענפי הניקיון והשמירה בכל הקשור לעובדים שיועסקו על ידו ו/או על ידי קבלני הניקיון והשמירה מטעמו בקשר עם מתן השירותים, ואין ולא יהיה בהוראות חוזה זה ו/או בכל ביקורת שהיא שתעשה, ככל שתעשה, על ידי מי מטעם המזמין בקשר לכך כדי לגרוע מאחריותו של הספק ו/או כדי להטיל אחריות כלשהי בקשר לכך על המזמין.

8.11.15

הספק מתחייב כי בכל הסכם התקשרות בינו לבין קבלני ניקיון/שמירה יתחייב קבלן השמירה/ניקיון כי הוא יודע ומסכים לכך שהוא אינו צד למכרז או לחוזה ההתקשרות בין הספק לבין המזמין ואין לו ולא יהיו לו כל זכויות מכוח חוזה ההתקשרות שנחתם בין הספק לבין המזמין וכי ברור לקבלן הניקיון/שמירה כי המזמין יהא רשאי להורות לספק להפסיק את ההתקשרות עם קבלן

8.11.16

הניקיון/שמירה, בכל עת, בין משיקולי הספק ובין על פי הנחיית המזמין.

- 8.11.17 הספק מתחייב לדווח למזמין באופן מיידי על כל הליך שנפתח נגדו ו/או נגד קבלן משנה מטעמה על ידי משרד הכלכלה (בין פלילי ובין אזרחי) או כל גורם אכיפה אחר אזרחי או פלילי, לרבות הליכי חקירה ולרבות הליכים למתן התראה מינהלית או כוונת חיוב (כמוגדר בחוק) או הודעה על הטלת עיצום כספי, והכל בכל הקשור לעובדים המועסקים ו/או שהיו מועסקים בביצוע השירותים במסגרת חוזה זה.
- 8.11.18 כן מתחייב הספק לדווח באופן מיידי על כל דרישה (לרבות תביעה אזרחית או פלילית) שקיבל ו/או שקיבל קבלן משנה מטעמו בקשר להפרה או פגיעה בזכויות עובד המועסק ו/או שהועסק על ידו ו/או על ידי קבלן משנה מטעמו במסגרת חוזה זה, וזאת מצד גורם כלשהו, ובכלל זה, מצד גורמי אכיפה, העובד או מי מטעמו, ארגון עובדים, ארגון העוסק בקידום זכויותיהם של עובדים ו/או כל גורם אחר.
- 8.11.19 הספק מתחייב כי הוא וקבלני המשנה מטעמו ישתפו פעולה באופן מלא עם הביקורות שיערכו להם לעניין שמירת זכויות עובדים, ככל שיערכו, על ידי כל גורם מטעם המזמין ו/או כל גורם מוסמך מכח החוק לרבות מינהל הסדרה ואכיפה בזרוע העבודה במשרד הכלכלה והתעשייה, בודק שכר או מי מטעמו.
- 8.11.20 הספק מתחייב כי יימסרו ויסופקו על ידו ו/או על ידי קבלני המשנה מטעמו, בתוך המועד שנקצב לשם כך, כל מסמך ו/או אסמכתא בכל הנוגע לתשלום לעובדים בהתאם להוראות הדין ולהמציא, בין היתר, אישורים על תשלומים למס הכנסה, לביטוח לאומי, לקרנות פנסיה וגמל וכל מסמך אחר הרלוונטי לביקורת.
- 8.11.21 הספק מתחייב כי במועד סיום ההתקשרות עם המזמין, לרבות במקרה של סיום מוקדם, יעביר כל קבלן משנה הצהרה ממורשה חתימה שלו המעידה על כך שביצע גמר חשבון עם כל עובדיו שהועסקו במסגרת מתן השירותים לפי חוזה זה, לרבות תשלום פיצויים ומסירת טופס 161, וכי אין לו כל חובות נוספים כלפיהם.

תשלומים, גביית הוצאות ודמי הניהול

.9

- 9.1 כל הוצאות הניהול, כהגדרתן לעיל, ובתוספת התמורה כהגדרתה בסעיף 10.1 להלן, יוטלו על הדיירים בהתאם להוראות הסכמי הניהול ובהתאם לתקציב המאושר.
- 9.2 הספק מתחייב לטפל בגביית דמי הניהול מן הדיירים על פי המועד הקבוע בהסכם הניהול והאחזקה, ולהפקידם, מיידי עם גבייתם, בחשבון מיוחד שיפתח על ידי הספק עבור המרכז המסחרי בלבד וינוהל על שם הספק (לעיל ולהלן: "חשבון הבנק").
- 9.3 כל הוצאות הניהול יבוצעו מחשבון הבנק בלבד.
- 9.4 חשבון הבנק, ישמש לצורך הוצאות וניהול בפועל של הבניין בלבד - והוא לא ישמש לכל מטרה אחרת.
- 9.5 למזמין הזכות לעיין בכל עת בחשבון הבנק ולבדוק את מצבו, לרבות באמצעות האינטרנט, וכן לקבל בכל עת תדפיסים וכל מידע שיבוקש על ידו בקשר עם פעולות המתבצעות במסגרת חשבון הבנק. הוראות מתאימות תימסרנה על ידי הספק לבנק מיד לאחר דרישת המזמין.

- 9.6. הספק מתחייב לנקוט כל פעולה סבירה וחוקית לביצוע גבייה של דמי הניהול מהדיירים לרבות הוצאות מכתבי התראה וכן נקיטת הליכים משפטיים שיינקטו בכפוף להנחיות המזמין ואישורו. הספק מתחייב ליידע את המזמין בכל מקרה של חוב של דייר העולה על 14 ימים ולקבל את הנחיותיו באשר להליכי גבייה כאמור ובכלל זה לקבל מראש ובכתב את אישורו של המזמין לביצוע כל פעולת גביה שינקוט כלפי דייר.
- 9.7. בכל מקרה שיווצר גירעון ו/או תזרים שלילי בחשבון הבנק בשל אי תשלום חובות דיירים ו/או מכל סיבה אחרת, יפנה הספק לחברה לצורך קבלת הנחיותיה באשר לאופן הטיפול (לרבות: צמצום שירותים ו/או גבייה נוספת). אין באמור כדי לפטור את ההספק מחובתו לניהול הכספי התקין של השירותים, ובכלל זה לפעול כנדרש לגביית דמי הניהול מן הדיירים.
- למען הסר ספק, החברה אינה אחראית לכיסוי חובות דיירים כלפי הספק ו/או לכיסוי הוצאות הספק הכרוכות בביצוע ההסכם, וכי התשלומים המגיעים לספק ישולמו אך ורק מתוך דמי הניהול המשולמים על ידי הדיירים.
- 9.8. הספק מתחייב לקיים ולנהל מערכת כספים וחשבונות עצמאית עבור המרכז המסחרי.
- 9.9. הספק יכין וימסור למזמין, אחת לרבעון דו"ח תקציב מול ביצוע המציג את נתוני הוצאות הניהול בפועל בגין הרבעון הקודם לעומת התקציב המאושר, ואחת לשנה אומדן כללי של הוצאות הניהול הצפויות לאותה שנה, כולל תחזית הצופה פני התייקרות.
- 9.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים (6 חודשים) מתום כל שנה קלנדרית, יערוך הספק חשבון סופי מבוקר ומאושר ע"י רואה חשבון של הוצאות ניהול וביצוע השירותים בשנה הקלנדרית האמורה (להלן: "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה למזמין, ורק לאחר קבלת אישור המזמין בכתב, ישלח הספק העתק מהחשבון לכל דייר בהתאם להוראות הסכם הניהול והאחזקה. כמו כן הספק יכין וימסור למזמין דו"חות תקופתיים, לפי דרישתו.
- 9.11. הדיירים יהיו רשאים לקבל מן הספק מידע הנוגע להוצאות הניהול וזאת בהתאם לקבוע בהסכמי הניהול והאחזקה ולנהלים שיוסכמו עם המזמין. כן מובהר כי הספק יספק למזמין כל מידע חשבונאי שידרש על ידו בקשר עם השירותים וזאת בתוך זמן סביר ממועד הפניה.

10. התמורה

- 10.1. בתמורה למתן השירותים על פי הסכם זה יהא זכאי הספק לשכר ניהול בסך של _____ ₪ בחודש, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). מובהר כי זכות הספק לקבלת התמורה הנה החל מן המועד בו נדרש הספק בכתב להתחיל בביצוע השירותים בפועל, וכי הספק לא יהא זכאי לקבלת תמורה כלשהי טרם תחילת הפעילות.

- 10.2. התמורה תגבה על ידי הספק בד בבד לתשלומי דמי הניהול הנגבים מן הדיירים כחלק בלתי נפרד מהם. מובהר למען הסר ספק כי תשלומי התמורה לספק ישולמו אך ורק מתוך דמי הניהול המשולמים על ידי הדיירים וכי לספק לא תהיה כל זכות ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה בקשר לכך, לרבות במקרה של קושי בגביית התשלומים ממי מן הדיירים.
- 10.3. יתרת דמי הניהול שתגבה מן הדיירים, לאחר תשלום ההוצאות והתמורה לספק, תהיה שייכת למזמין ותועבר למזמין אחת לחודש, בהתאם לתקציב המאושר.
- 10.4. להסרת כל ספק, מובהר בזאת כי התמורה על פי סעיף זה הינה סופית ומוחלטת, וכי הספק לא יהא זכאי לכל תוספת ו/או השלמה לסכום זה, תהיינה הנסיבות אשר תהיינה, בין אם יגדל היקף השירותים ובין אם לאו, ובין אם תקוצר תקופת מתן השירותים ובין אם לאו.
- 10.5. לכל תשלום חייב במע"מ שישולם לספק לפי חוזה זה יתווסף מע"מ, כשיעורו על פי דין במועד החיוב הרלוונטי במע"מ.
- 10.6. כל תשלום לספק יבוצע בכפוף להצגת כל האישורים הנדרשים על פי דין ולהמצאת כל המסמכים והדיווחים הנדרשים על פי דין, לרבות כמפורט להלן:
- מכל תשלום לספק ינוכה מס במקור על פי דין, אלא אם כן יציג הספק אישור תקף על ניכוי מס במקור מופחת או פטור מניכוי מס במקור, ובהתאמה ינוכה המס.
- כל תשלום לספק, החייב במע"מ, ייעשה כנגד ובכפוף להמצאת חשבונית מס אשר תוצא כדין על ידי הספק.

11. ערבות ביצוע

- 11.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, ימציא הספק למזמין, במועד חתימתה על חוזה זה, ערבות בנקאית, אוטונומית, לפקודת המזמין בסך של 50,000 ₪ (כולל מע"מ) [להלן: "**הערבות**" או "**ערבות הביצוע**"]. מובהר כי לאחר אישור התקציב השנתי הראשון, יתעדכן סכום הערבות ויעמוד על סך של 10% מתקציב ההוצאות השנתי אך לא פחות מסך של 50,000 ₪, הגבוה מביניהם. הספק מתחייב להמציא לחברה ערבות מעודכנת, ככל שידרש לכך, בתוך שבעה ימים ממועד דרישה.
- 11.2. ערבות הביצוע תהיה ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח **שנספח 2** לחוזה זה, ותוקפה יהא עד לתום תקופת החוזה (לרבות כל תקופת חוזה נוספת, ככל שיוארך) בתוספת 90 יום. הספק יאריך את הערבות, על חשבונו והוצאותיו, ככל שיידרש, כך שהערבות תהא בתוקף עד למועד האמור. המצאת ערבות ביצוע כאמור לעיל הינה תנאי מהותי לכניסתו לתוקף של חוזה זה.
- 11.3. ערבות הביצוע תשמש כבטחון לקיום ולמילוי מדויק של כל הוראות החוזה, על כל נספחיו ומסמכיו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל תשמש הערבות להבטחת ולכיסוי של:
- א. כל נזק או הפסד העלול להיגרם למזמין ו/או מי מטעמו עקב או בקשר עם כל הפרה או אי מילוי תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה ו/או עקב כל רשלנות ו/או מחדל של הספק בקשר עם ביצוע השירותים.
- ב. כל ההוצאות והתשלומים הקשורים לספק שהמזמין עלול להוציא או לשלם או להתחייב בהם

בקשר עם חוזה זה.

בכל מקרה כאמור יהא המזמין רשאי לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

הספק מתחייב להעמיד את המזמין במצב בו יהא בידיו, בכל עת, ערבות/יות ביצוע בסכום הנקוב בסעיף 11.1 לעיל. נוכח האמור לעיל, בכל מקרה בו יממש המזמין, באופן מלא ו/או חלקי את ערבות הביצוע, מתחייב הספק להמציא למזמין ערבות נוספת ו/או משלימה, כפי שתידרש.

11.4. הספק מתחייב להאריך, מפעם לפעם, את ערבות הביצוע, לא יאוחר מ-30 יום לפני תום תוקפה. לא עשה כן הספק רשאי המזמין לממש את הערבות ולהחזיק בידיו את סכום הערבות כבטחון לקיום ומילוי מדויק של כל הוראות החוזה.

11.5. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 11 זה כדי לגרוע מזכותו של המזמין להבטיח את התחייבויותיו של הספק לפי חוזה זה גם על דרך של קיזוז, כאמור בסעיף 17.1 להלן.

12. היררכיה בין מסמכי החוזה

12.1. יש לראות את חוזה זה וכל יתר מסמכי המכרז, לרבות מפרט השירותים, כמסמך אחד משלים זה את זה.

12.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח החוזה לבין נוסחי יתר מסמכי המכרז יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים, כאשר מובהר כי ההוראה לטובת המזמין היא הקובעת.

בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין הנוסחים, הפרשנות תקבע בהתאם לעמדת הגורמים המוסמכים אצל המזמין.

13. הפרות וסעדים

13.1. הספק מצהיר כי ידוע לו כי איחור בביצוע השירותים, כולם או חלקם, יזכה את המזמין בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך 1,000 ש"ח לכל יום של איחור או חלק ממנו.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12 זה לעיל ולהלן, בכל מקרה בו לא יבצע הספק את השירותים באיכות וברמה בהתאם לדרישות המזמין, כפי שהוגדרו בחוזה זה ובמסמכיו, יהא המזמין רשאי לקזז לספק תשלום יחסי בהתאם. כמו כן, מובהר כי המזמין יהא רשאי לקזז את סכומי הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיף 13 זה, בהתאם להוראות סעיף 17.1 להלן.

13.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1 ו-13.2 לעיל מוסכם בין הצדדים כי סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.3, 10.4 ו-11 הינם תנאים עיקריים ויסודיים והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההתקשרות המזכה את המזמין בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך 10,000 ש"ח, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים למזמין לפי חוזה זה או על פי כל דין.

13.4. **מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1, 13.2 ו-13.3 לעיל ומכל סעד או תרופה אחרים המוקנים למזמין על פי חוזה זה או על פי כל דין, וכן מבלי לגרוע מטבלת הפיצויים המוסכמים המפורטת במסגרת המפרט הטכני (במסמך ג'), מוסכם בין הצדדים כי בגין ההפרות המפורטות להלן, בין אם תבוצענה על ידי הספק ובין אם תבוצענה על ידי קבלני המשנה שיבצעו את השירותים מטעמו, יהא המזמין זכאי לפיצויים מוסכמים כמפורט בצידם:**

ההפרה	פיצוי מוסכם
אי תשלום שכר לעובד במועד על פי דין	500 ₪ לכל יום איחור לכל עובד
אי ציון בתלושי השכר של העובדים את מספר הטלפון של המוקד לפניות עובדים שיפעיל הספק	100 ₪ לכל תלוש שכר שנבדק
אי מתן הודעה למזמין על כך שהספק ו/או קבלן המשנה מטעמו קיבלו הודעה על כוונת חיוב ו/או התראה מנהלית ו/או עיצום כספי מכח החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב – 2011	1,000 ₪ למקרה
סירוב עובדים להזדהות בפני גורמי ביקורת	250 ₪ לכל עובד
מסירת תלוש שכר שלא בהתאם להוראת סעיף 24 לחוק הגנת השכר, תשי"ח-1958 ולכל דין	300 ₪ בגין כל יום בגין כל עובד
ניכוי סכומים משכרו של עובד הספק ו/או עובד קבלן המשנה מטעמו בניגוד להוראת סעיף 25 לחוק הגנת השכר, תשי"ח-1958 ולכל דין	1,500 ₪ בגין כל עובד
העברת סכומים שנוכו משכרו של עובד בניגוד להוראות סעיף 25א' לחוק הגנת השכר, תשי"ח-1958 ולכל דין	1000 ₪ בגין כל יום בגין כל עובד
העסקת נוער בניגוד להוראות סעיפים 20, 21, 24, 25 ו-33א(2) לחוק עבודת נוער	500 ₪ בגין כל עובד
אי מתן חופשה ו/או אי תשלום דמי חופשה ו/או פדיון חופשה ו/או תמורת חופשה בניגוד להוראות סעיף 28 לחוק חופשה שנתית, תשי"א-1951 ולכל דין	500 ₪ בגין כל עובד
אי תשלום שכר מינימום בניגוד להוראת סעיף 14 לחוק שכר מינימום תשמ"ז-1987 ו/או לפי הוראות החוזה ו/או לפי כל דין, הגבוה מבניהם.	1,500 ₪ בגין כל עובד
איבוד ו/או אי השבה של מפתחות שנמסרו לספק ו/או מי מטעמו על ידי המזמין	100 ₪
איבוד ו/או אי השבה של מפתחות שנמסרו לספק ו/או מי מטעמו על ידי המזמין שמחייב החלפת מנעול	600 ש"ח

העסקת עובד בניגוד להוראות סעיף 26(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה	1,000 ₪ בגין כל עובד
אי תשלום גמול שעות נוספות לפי סעיפים 16, 17 לחוק שעות עבודה ומנוחה	300 ₪ בגין כל שעה בגין כל עובד
אי תשלום תשלומים מכוח צווי הרחבה בענף הפנסיה	1,000 ₪ בגין כל עובד
הערה חוזרת בדבר ליקויים בעבודה	500 ₪ למקרה

13.5. המזמין זכאי לנכות את הפיצויים המוסכמים הנקובים לעיל מכל תשלום שיגיע לספק או לגבותם בכל דרך חוקית אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

הקביעה הסופית באשר לגובה הפיצוי המוסכם, בכפוף לסכומים בטבלה דלעיל, תהא של המזמין.

13.6. ניכוי הפיצויים המוסכמים מהתשלומים המגיעים לספק לא ישחררו את הספק מהתחייבויותיו.

13.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13 זה לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של חוזה זה ויזכו את המזמין בכל הזכויות המוקנות לו במקרה של הפרה יסודית על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

13.7.1. השירותים לא סופקו במלואם תוך 14 יום מהיום שבו היה על הספק לספקם.

13.7.2. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי הספק כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 14 יום ממועד ביצועם.

13.7.3. ניתן נגד הספק צו כינוס נכסים לגבי נכסיו, כולם או חלקים, או נתקבלה על ידו החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה נגדו בקשה לפירוק או ניתן נגדו צו פירוק או שהוא הגיע לפשרה או סידור עם נושיו כולם, או חלקם, או שהוא פנה לנושיו למען קבלת ארכה או פשרה למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג-1983.

13.7.4. מונה לנכסי הספק, כולם או חלקם, מנהל מיוחד או נאמן או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

13.7.5. הוכח להנחת דעתו של המזמין כי הספק הסתלק מביצוע החוזה.

13.7.6. כשיש בידי המזמין הוכחות, להנחת דעתו, כי הספק או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר עם חוזה זה או ביצעו.

13.7.7. התברר כי הצהרה כלשהי של הספק שניתנה בקשר עם חתימת חוזה זה אינה נכונה, או שהספק לא גילה עובדה מהותית אשר, לדעת המזמין, היה בה כדי להשפיע על ההתקשרות עימו.

- 13.7.8. התברר כי הותלה או נשלל מהספק כל רישיון ו/או אישור הנדרש לפי דין שיהא בידיו לצורך מתן השירותים מושא החוזה.
- 13.7.9. הספק הפר הפרה כלשהי של החוזה ולא תיקן את ההפרה בתוך המועד שנקבע בהודעה שנשלחה אליו מראש ובכתב על ידי המזמין.
- 13.8. הפר הספק חוזה זה הפרה יסודית, יהא המזמין זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה המוקנים לו על פי חוזה זה או על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 או על פי כל דין, לבטל את ההתקשרות עם הספק בהודעה מראש ובכתב של 7 ימים ו/או לתבוע פיצויים על הפרת החוזה ועל הנזק שנגרם לו ו/או לחלט את ערבות הביצוע ו/או לקזז את הפיצויים ו/או הסכומים המגיעים לה לפי חוזה זה בהתאם להוראות סעיף 17.1 להלן ולהשלים את ביצוע השירותים על ידי קבלן/ספק אחרים.
- 13.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה בו הספק לא ביצע את השירותים במועדים ו/או בהתאם לדרישות המזמין יהא המזמין רשאת להכניס מיידית קבלן/ים אחר/ים להשלמת ביצוע השירותים והוצאות השלמת השירותים בתוספת 12% הוצאות ותקורה, יחולו על הספק, וינוכו מכל תשלום המגיע לו או יגבו ממנו בכל דרך אחרת.
- 13.10. לא יראו בשימוש המזמין בזכויותיה לביטול ההתקשרות אלא אם הודיע על כך לספק במפורש ובכתב, והספק יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו, כל עוד לא ניתנה לו הודעה על ביטול ההתקשרות.

14. תקופת החוזה

- 14.1. חוזה זה יהא בתוקף ממועד חתימתו ולמשך תקופה של 12 חודשים ממועד חתימתו על ידי המזמין (להלן: "תקופת החוזה"). ואולם ככל שמועד תחילת ביצוע השירותים ידחה על ידי המזמין לפרק זמן העולה על 30 ימים ממועד חתימת החוזה, תמנה תקופת 12 החודשים החל מן המועד בו נדרש הספק להתחיל בביצוע השירותים בפועל.
- 14.2. המזמין יהא רשאי (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת החוזה לתקופה/ות נוספת/ות, בנות 12 חודשים כל אחת, ועד ל-4 תקופות נוספות, היינו: עד 48 חודשים נוספים בסך הכל (להלן: "התקופה/ות הנוספת/ות"), בכפוף למתן הודעה לספק בת 60 יום מראש ובכתב לפני תום תקופת החוזה או כל תקופה נוספת, לפי העניין, בדבר רצונו להאריך את ההתקשרות. מובהר, כי במהלך כל תקופה נוספת (ככל שתמומש, כאמור לעיל) ימשיכו לחול כל הוראות חוזה זה, בשינויים המחויבים.
- 14.3. על אף האמור בסעיף 14 זה לעיל, יהא המזמין רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא התקשרות זו, כולה או חלקה, לידי סיום בהודעה בכתב ומראש של 90 יום לספק ולספק לא תהינה כל טענות ו/או תביעות בגין הפסקת ההתקשרות, כאמור, למעט זכותו לקבל את התמורה בגין השירותים שנתנו, אם נתנו, על ידו בפועל עד למועד ההפסקה, כאמור.

15. סיום ההתקשרות

15.1. מוסכם כי עם סיום ההתקשרות בחוזה זה, מכל סיבה שהיא, כל הציוד שנרכש על ידי הספק בקשר עם מתן השירותים מושא חוזה זה על חשבון המזמין ו/או הדיירים, הסכמי השירות בקשר למערכות המבנה וכן כל המידע החשבונאי הנוגע לביצועי השירותים יועברו למזמין. מוסכם, כי הבעלות בכל ציוד הנמצא במבנה ו/או במשרדי הספק במבנה ו/או המשמש ו/או מיועד לשמש את הספק ו/או את המזמין, הינו של המזמין בלבד, אלא אם יוכח על ידי הספק כי הציוד האמור אינו כלול במסגרת התמורה החודשית המשולמת לו.

15.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מוסכם כי המידע החשבונאי הקשור למתן השירותים במבנה יועבר למזמין בסוף תקופת ההתקשרות על פי חוזה זה.

הספק מתחייב בכל מקרה של סיום ההתקשרות מכוח הסכם זה, מכל סיבה שהיא, כי יסלק את ידו מהשטחים שנמסרו לו, במועד שייקבע ע"י המזמין ויעביר למי שיבוא במקומו את מתן השירותים באופן מסודר תוך שיתוף פעולה מלא עמו ועם המזמין באופן שיאפשר רצף במתן השירותים, ובכלל זה, מסירת נתונים טכניים, עדכון מלא בדבר חוזים תקפים עם ספקים וקבלני משנה וכל מידע אחר הקשור לביצוע השירותים.

16. סודיות

16.1. הספק מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת על כל המידע המסחרי והמקצועי של המזמין לרבות חוזה זה, אשר הגיע לידיעתו עקב ו/או במהלך ביצוע השירותים על ידו, ולא להעבירו ו/או למוכרו ו/או למסורו לכל צד ג', בין בתמורה ובין ללא תמורה ו/או להשתמש ו/או לנצל ו/או לגלות את המידע האמור אלא על פי הרשאה בכתב ומראש של המזמין.

16.2. הספק מתחייב כי עם סיום ההתקשרות בין הצדדים יחזיר למזמין, באם יש ברשותו, כל חומר, מידע, מסמכים או פריטים הקשורים או שייכים למזמין ו/או לגופים הקשורים למזמין.

16.3. מובהר כי מסמכים ו/או דיסקטים המכילים מידע שהוכן על ידי הספק במסגרת מתן השירותים שלא ניתן להחזירם למזמין, לא יוחזרו למזמין, והספק מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או למסור לכל צד ג', בין בתמורה ובין ללא תמורה, ו/או להשתמש ו/או לנצל ו/או לגלות המידע האצור בהם.

17. שונות

17.1. המזמין רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע לספק על פי חוזה זה, כל חוב, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לו מהספק על פי חוזה זה או על פי כל חוזה אחר שביניהם או על פי כל דין והכל בתוספת מע"מ כדין, אם וככל שיחול על פי דין.

17.2. מוסכם בין הצדדים כי תנאי ההתקשרות משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי המזמין לא יהיה קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל-פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו. כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות חוזה זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים והספק יהא מנוע מלהעלות כל טענה בענין שלא נעשה בדרך האמורה.

17.3. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

17.4. מוסכם בזה בין הצדדים כי סמכות השיפוט הייחודית בכל ענין הקשור להתקשרות זו ו/או הנובע ממנה תהא לבתי-המשפט המוסמכים במחוז השיפוט אליו משתייך המזמין.

ולראיה באנו על החתום:

הספק

המזמין

נספח 1 – נוסח נספח ניהול לדייר

1. כאמור בחוזה השכירות, החברה (להלן לצורכי נספח זה גם: "חברת הניהול") תשמש כחברת ניהול ותהא אחראית על האחזקה והניהול של הקהילון.
2. **תפקידי חברת הניהול**
 - 2.1 תפקידי חברת הניהול יכללו, בין היתר, את הפעולות כדלקמן (להלן: "השירותים"): ניהול, ניקיון, הפעלה, סידור, צביעה ותאורה, גינון, אחזקה, בדק, בידוד, איטום גגות, קירות, רצפות, שטחים ומפלסים, שיפוץ, שימוש, תיקון, חידוש, השבחה, שילוט, סימון הכוונה, שימור וטיפול של השטחים הציבוריים ושל המתקנים המערכות, הציוד, האביזרים והפריטים השונים המצויים בשטחים הציבוריים והמיועדים לשמש את באי הקהילון ו/או את השוכרים ו/או את החברה ו/או העירייה או חלקם, כגון גנרטורים, מערכות מיזוג אויר, חשמל, ניקוז, תאורה ואינסטלציה, מעליות ודרגנועים וכיו"ב (להלן ביחד: "המתקנים") לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור – תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי המתקנים וטכנאים, חברת החשמל, תאגיד המים וכיוצא באלה.
למען הסר ספק מובהר, כי תשלומי החשמל והמים בגין השטח המושכר עצמו ישולמו ישירות על ידי השוכר לחברת החשמל ולתאגיד המים, בהתאם להוראות החוזה.
2.2 גביית דמי השכירות, דמי הניהול, התשלום בגין החניון וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהשוכר חייב בהם על פי חוזה השכירות, לרבות נספח זה.
2.3 כתיבה, עדכון, תיקון, שינוי ופרסום של תקנון, נהלים והוראות שוטפות, לפי שיקול דעתה של חברת הניהול, להבטחת הניהול וההפעלה השוטפים, התקינים והמסודרים של הקהילון והשטחים הציבוריים, ופיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם. התקנון, הנהלים וההוראות האמורים, ככל שיתוקנו ו/או ישונו ו/או יעודכנו מעת לעת, יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, והשוכר מתחייב למלא אחריהם במלואם.
2.4 ייזום פעולות בתחומי הפרסום והבידור, כמפורט בסעיף 4 להלן.
2.5 שמירה, אבטחה ובקרת הכניסות לקהילון ולחניון, בין באמצעות חברת הניהול עצמה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי שירותי שמירה ואבטחה כאמור מטעמה והכל כפי שחברת הניהול תראה לנכון מעת לעת על פי שיקול דעתה.
על אף האמור לעיל, מוסכם בזה במפורש כי חברת הניהול לא תיחשב כשומר של הקהילון ו/או השטח המושכר ו/או תכולתו, כמשמעות המונח בחוק השומרים, ה תשכ"ז - 1967, והוראות החוק האמור לא תחולנה בין השוכר לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה.
2.6 קביעה מפעם לפעם של תעריפי החניה (ככל שייגבה בגינם תשלום), הסדרי שימוש, תפעול, חניה, כניסה ויציאה ושעות הפעלה.
2.7 ביצוע כל הביטוחים הנזכרים בחוזה השכירות והחלים על החברה ו/או חברת הניהול, וכן כל ביטוח נוסף אשר יידרש לדעת חברת הניהול מעת לעת. מוסכם בזה כי בעריכת הביטוחים כאמור, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול מעבר לאמור בנספח זה ו/או כדי לגרוע מחובת השוכר על פי חוזה השכירות, ובכלל זה נספח זה.
2.8 תשלום כל החיובים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין, עבור השוכרים ובשםם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מסי שילוט ואספקת מים.

- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט, על פי שיקול דעתה, להעביר את ביצוע גביית החיובים והמיסים כאמור לידי הרשות הרלוונטית במישרין כלפי השוכרים או חלק מהם. למען הסר ספק, תשלומים המפורטים בסעיף זה יתווספו לדמי הניהול ו/או יכללו בהם, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.
- 2.9. כל דבר אחר כמפורט בנספח זה ו/או כפי שתראה חברת הניהול לנכון ו/או כפי שייקבע על ידה מעת לעת.

3. סמכויותיה והרשאותיה של חברת הניהול

3. נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה השכירות ובנספח זה, תהיה חברת הניהול רשאית ומוסמכת לפעול, כדלקמן:
- 3.1. חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים, סוגם, טיבם, אופן ביצועם, תדירותם, פרק הזמן בו יבוצעו, האזור בקהילון בו יבוצעו וכיו"ב.
- 3.2. חברת הניהול רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט כי שטחי הקהילון או כל חלק מהם ינוהל באופן נפרד מיתרת שטחי הקהילון ו/או להחליט כי שטחי הקהילון, או כל חלק מהם, ינוהלו יחד עם יתרת שטחי הפרויקט או כל חלק מהם.
- 3.3. ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה, או חלק בעצמה וחלק על ידי ספקים ו/או קבלני משנה ו/או גופים אחרים עימם תתקשר חברת הניהול, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.
- 3.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע נהלים, כללים ותנאים בדבר שילוט ואמצעי פרסום אשר יותקנו ויוצבו על גבי הקירות הפנימיים והחיצוניים של הפרויקט או בכל מקום אחר, לרבות קירות חיצוניים של המושכר, ולשנותם לפי הצורך מעת לעת.
- 3.5. חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, להתקין מצלמות ברחבי הקהילון ו/או השטח המושכר לצורך אבטחה, מניעת עזיבות ושימוש בחניון.
- 3.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר לרשויות ו/או לכל גורם מוסמך את הצילומים ממצלמות האבטחה, ככל שיותקנו.

4. הפעילות בתחומי הפרסום והבידור

4. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בנספח זה, תהא חברת הניהול רשאית (אך לא חייבת) לפעול, כדלקמן:
- 4.1. חברת הניהול תהיה זכאית ליזום בעצמה או באמצעות אחרים, פעולות בתחום הפרסום של הקהילון ו/או העסקים אשר בו, הן פרסום בין כותלי הקהילון, לרבות שילוט קבוע או שאינו קבוע, עלונים, ברושורים, דיוור ישיר וכיוצא באלה, והן פרסום מחוץ לשטח הקהילון בכל מדיה אלקטרונית או מדיה אחרת, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, פרסום באמצעי התקשורת השונים לרבות טלוויזיה מקומית או כללית, רדיו, עיתונות מקומית או כללית, עיתונות מקומית וכללית, אינטרנט, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של חברת הניהול.
- 4.2. חברת הניהול תפעל על פי שיקול דעתה, לעריכת פעולות ופעילויות שונות בקהילון ומחוצה לו לשם משיכת תשומת לב הציבור לקהילון, קידום המכירות בו ועידוד הקניה והביקור בקהילון, לרבות עריכת טקסים, אירועים ומופעים.
- 4.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שעריכת פעולות לצורך קידום מכירות כאמור בסעיף זה לעיל תשרת, בין היתר, גם את ענייניה של החברה והשוכרים. לפיכך, מתחייב השוכר כי לא תעלה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין עריכת פעולות כאמור, ואלו לא יחשבו בין היתר ובשום צורה שהיא, במישרין ו/או בעקיפין, כהפרת בלעדיות כלשהי שהוענקה לשוכר, ככל שהוענקה.

העסקת עובדים וקבלנים

5.

לצורך ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית להעסיק, על פי שיקול דעתה המוחלט, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים, לרבות עורכי דין, אדריכלים, יועצים, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, עובדי ניקיון, שומרים, אנשי ביטחון וכיו"ב, במשרה חלקית או מלאה וכן להתקשר עם קבלנים וקבלני משנה, והכל בתנאים שתמצא חברת הניהול לנכון.

התחייבויות השוכר

6.

השוכר מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

- 6.1 להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים, לא לבצע כל פעולה זרה או דומה לשירותים ולא להפעיל את סמכויות חברת הניהול שבנספח זה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או בצוותא עם אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול בלבד.
- 6.2 השוכר מתחייב לשלם את דמי הניהול וכן כל תשלום כנדרש ממנו בנספח זה במלואם ובמועד, זאת על בסיס המפתח והקריטריונים שיקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול כמפורט בנספח זה להלן, ולמלא אחר הוראות התקנון וכל הכללים וההוראות שיקבעו על ידי חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקנים, ובקשר עם מערכות שנמצאות בהחזקתו ו/או באחריותו של השוכר.
- 6.3 השוכר לא יהיה רשאי להפסיק קבלת שירות מהשירותים ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים, מכל סיבה שהיא.
- 6.4 השוכר והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה ככל שידרש, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של כל השירותים.
- 6.5 השוכר יודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 6.6 השוכר ידאג לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי אשפה מותר אשר יקבע על ידי חברת הניהול, בכפוף לכל דין. השוכר ירכז את האשפה הנוצרת מהפעלת עסקו, לרבות אריזות ריקות, במקום שייעד למטרה זו בתוך המושכר עד לפינויה כאמור. השוכר ימנע באופן מוחלט מהנחת כל אשפה ו/או אריזות ו/או כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים, למעט במקום המיועד לכך כפי שנקבע על ידי חברת הניהול כאמור, והוא מתחייב לסלק כל דבר כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, על שיקול דעתה, בקשר עם פנוי אשפה מהמושכר ו/או מהקהילון. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להורות לשוכר להציב על חשבונו במושכר או בשטחים סמוכים, כפי שתורה חברת הניהול, דחסנים לאשפה לסוגיה כולל לאשפה רטובה, לאריזות וכיו"ב.
- 6.7 השוכר מתחייב לתאם עם חברת הניהול ולקבל הסכמתה לפני כל ביצוע עבודה במושכר לרבות עבודות עיצוב פנים, ולפני הצבת מתקנים, מערכות, ציוד ואביזרים המצריכים חיבור לאיזו מבין המערכות המשותפות בקהילון, וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לבקש את הסכמת החברה לביצוע האמור.

6.8. השוכר מתחייב להרשות לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר לשם ביצוע תפקידי חברת הניהול על פי נספח זה, בין אם הדבר דרוש עבור השוכר עצמו או עבור שוכר אחר או לצורך ביצוע תיקונים שנדרשו במושכרים אחרים בקהילון, ולבצע כל פעולה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי תפקידיה והפעלת סמכויותיה על פי נספח זה, והשוכר מוותר בזאת על טענה כלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמה בגין הפרעה שתיגרם לו. מבלי לגרוע בכלליות האמור, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות להתחבר אליהם ולבצע כל עבודות חשמל שהן. בכל מקרה של ביצוע הפעולות כאמור תשתדל חברת הניהול לתאם מראש עם השוכר את מועד כניסתה או כניסת מי מטעמה למושכר, ובתום ביצוע הפעולות כאמור, תחזיר חברת הניהול את מצב המושכר לקדמותו.

6.9. השוכר מתחייב כי לא תהיה לו טענה כלשהי, לרבות כלפי שוכרים אחרים, בקשר לסוגי העסקים שיופעלו בקהילון ובסביבתו, לרבות בקשר לימי ושעות ההפעלה שלהם (לרבות שבת וחג), לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, ריחות וכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם.

7. הוצאות חברת הניהול

7.1. השוכר מתחייב לשאת, ביחד עם כל יתר השוכרים/משתמשים בפרויקט, בכל הוצאותיה של חברת הניהול בתוספת 15% מכלל ההוצאות האמורות, כל זאת בצירוף מס ערך מוסף כחוק (להלן: "הוצאות חברת הניהול").

7.2. חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול (לעיל ולהלן: "דמי הניהול"), ייקבע בהתאם למפתח- וקריטריונים שיוכנו על ידי חברת הניהול בהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן:

7.2.1. הבסיס לחלוקת הוצאות חברת הניהול ייקבע על פי היחס שבין השטח המושכר לבין השטח הכולל של המושכרים האחרים בפרויקט, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי שוכרים.

7.2.2. השוכר מסכים כי על אף האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע קריטריונים אחרים ו/או מיוחדים לחלוקת הוצאות חברת הניהול בין השוכרים/משתמשים כאמור, בהתאם לנתונים שיימצאו על ידה רלוונטיים, והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

7.2.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע שיעור מוגדל או מופחת של השתתפות בהוצאות חברת הניהול לגבי סוג מסוים של שוכרים ו/או שטחים בקהילון, בהתאם לאופיים ו/או לכמות השירותים הנדרשת ביחס אליהם (למשל הפעלת יתר של מערכות קירור וחימום, ביצוע ניקיון ברמה ובתדירות גבוהים מהרגיל וכיו"ב) או בהתאם לקריטריון מקובל ו/או רלוונטי אחר ולקבוע להם מקדם לחישוב דמי ניהול שונה, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של חברת הניהול, ובלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם כך.

- 7.2.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לייחס חלק מתאים מהוצאות חברת הניהול לכל אחד מחלקי הקהילון, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.2.5 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כי חלקו של מי מהשוכרים בהוצאות חברת הניהול יחושב בשיעור מוקטן או שיהיה סכום קבוע מראש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. במקרה כאמור יופחתו סכומים אלה מהוצאות חברת הניהול, והיתרה תחולק בין שוכרי המושכרים/המשתמשים האחרים בקהילון, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי שוכרים/משתמשים, בהתאם למפורט בסעיף זה. השוכר מצהיר ומאשר כי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות, טענות או תביעות בקשר עם האמור לרבות על דרישות להפחתת דמי הניהול.
- 7.2.6 בכל מקרה של מחלוקת בין השוכר לחברה לגבי אופן חישוב חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול, יבחן ר"ח חיצוני של חברת הניהול את אופן החישוב כאמור.
- 7.2.7 במידה ובסיס חלוקת הוצאות חברת הניהול יהיה על פי יחס שטחים כאמור לעיל, לא יכללו בחישוב השטח הכולל של המושכרים האחרים שטחים ציבוריים ומרחבים מוגנים. בנוסף, במידה ועל פי תנאי חוזי השכירות שבין החברה לבין שוכרי מושכרים אחרים יכללו בשטחי איזה מהמושכרים הנוגע לעניין, שטחים מיוחדים (כגון: גלריות, קומות ביניים, מחסנים, שטחי פריקה וטעינה, מעברים וכו', שלצורך תשלום דמי השכירות לא יילקחו בחשבון או יילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת לעומת רוב שטח אותו מושכר, לא יילקחו שטחים מיוחדים אלו בחשבון לעניין חישוב חלקם היחסי של אותם מושכרים בהוצאות חברת הניהול או שיילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת באותו יחס, הכל לפי שיקול דעת חברת הניהול. אישור בכתב מאת החברה בדבר גודל השטחים המיוחדים כאמור ובדבר יחס ההפחתה האמור, ישמש כראיה סופית לעניין זה.
- 7.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מ"שוכרי עוגן" בפרויקט סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקן בהוצאות חברת הניהול, או סכום אחר שיחושב על פי כל קריטריון אחר, והכל על פי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי של החברה ויתר הוראות סעיף 7.2.5 לעיל יחולו בהתאמה.
- 7.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7.2.5 לעיל, אם החברה תשכיר או תתיר שימוש בשטח המיועד להשכרה בקהילון, לזמן קצוב של פחות מ- 12 חודשים, תהיה חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מהשוכר או המחזיק באותו שטח סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקו בהוצאות חברת הניהול, ויתר הוראות סעיף 7.2.5 לעיל יחולו בהתאמה.

7.5. מוסכם כי התיקונים שבמסגרת תפקידי חברת הניהול כוללים גם, אך לא רק, חידוש ו/או שיפור ו/או החלפת ו/או תוספת ציוד ואביזרים, לרבות תיקונים, ככל שידרשו לדעת חברת הניהול לשם שמירה על מצב תחזוקתי נאות של הקהילון. חברת הניהול תכלול בהוצאות חברת הניהול כאמור בסעיף 7.1 לעיל, סכומים המיועדים לכיסוי החלפת מתקנים, ציוד ומערכות המשמשים את הקהילון, והוצאות חידוש בשטחים הציבוריים והמשותפים בקהילון בהתאם לשיעורים שייקבעו על ידה עד תקרת הפחת לפי תקנות מס הכנסה. הסכומים שיופרשו כאמור (להלן: "קרן החידוש") ישמשו לתוספת, לחידוש, לשיפוץ, ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש אחר בקהילון, ככל שיידרש, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי

הסכומים שיופרשו כאמור יועברו למשכירה וישמשו לתוספת, לחידוש, לשיפוץ, ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש אחר בקהילון, ככל שיידרש, ולא יוחזרו לשוכר, בין אם נעשה שימוש בכספי קרן החידוש ובין אם לאו. למען הסר ספק מובהר, כי לאחר התשלום והפרשת הכספים לקרן החידוש לא יהיו לשוכר טענות בקשר לכספי קרן החידוש ו/או לשימוש המיועד על פי הוראות הסכם זה. מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לקבלתם של כספי קרן החידוש, כולם או מקצתם, עם סיום השכירות גם אם טרם הוצאו על ידי החברה באותה עת.

במידה וקרן החידוש לא תהא מספקת לביצוע חידוש, שיפוץ, או החלפת מערכת כאמור למרות שהפעולה אינה סובלת דיחוי לדעת חברת הניהול, אזי חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהשוכר ושאר המחזיקים סכומים חד פעמיים לכיסוי ההוצאה הנוספת לפי מפתח שיקבע על ידה.

7.6. לצורך ביצוע תפקידיה והפעלת סמכויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית לשכור בפרויקט משרדים (כולל ריהוט וציוד), להעסיק עובדים ולהתקשר עם קבלנים בתשלום כאמור בסעיף 5 לעיל.

7.7. מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם תעניק חברת הניהול שירותים ו/או שירותים נוספים או אחרים גם לפרויקטים נוספים ו/או שאינם כלולים בתפקידי חברת הניהול על פי הסכם זה, תעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום הוצאות חברת הניהול, ולצורך זה בלבד, בהתאם להוראות ולתחשיבים אשר יוכנו על ידי חברת הניהול. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי אין לו ולא תהיה לה כל דרישה או טענה בקשר לאמור לעיל, לרבות דרישה להפחתת דמי הניהול החלים עליו.

7.8. היה ומכל סיבה שהיא החליטה חברת הניהול לממן בעצמה ועל חשבונה, באופן מלא או חלקי, הוצאה מסוימת בשנה מסוימת או בחודש מסוים מבלי לחייב את השוכרים בהוצאה זו, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול את ההוצאה האמורה בהוצאות חברת הניהול בחודש או בשנה או בשנים לאחר מכן, וזאת אף אם תקופת השכירות טרם החלה במועד הוצאת ההוצאה.

7.9. מובהר כי העלויות המפורטות להלן תחשבנה כחלק מהוצאות חברת הניהול:

7.9.1. עלויות הכרוכות בהשגת מימון להפעלת סמכויות חברת הניהול כאמור בהסכם זה, וכל הקשור והנובע מכך.

7.9.2. ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול ו/או המשכירה בקשר עם הפרת התחייבויות השוכר ו/או שוכרים אחרים ו/או אכיפתן.

- 8.1. מקדמות על חשבון דמי הניהול ישולמו על ידי השוכר, בהתאם לחשבונות שיוגשו לו על ידי חברת הניהול. המקדמות על חשבון דמי הניהול ישולמו מראש מידי רבעון במועד הקבוע לתשלום דמי השכירות החודשיים, או מדי תקופה אחרת כפי שתקבע מעת לעת חברת הניהול על פי שיקול דעתה, כשהם צמודים לעלייה במדד באופן שיקבע על ידי חברת הניהול, וכפי שיהיה נהוג בקהילון באותה עת.
- 8.2. עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה (כהגדרתו לעיל), וכתנאי למסירת החזקה, ימציא השוכר לחברת הניהול 4 שיקים, כאשר כל שיק יהווה תשלום מקדמה עבור שלושה חודשי ניהול מראש (עבור כל רבעון).
- 8.3. כמו כן, השוכר מתחייב כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני תחילתה של כל שנת שכירות נוספת, ימציא לחברה 4 שיקים נוספים, כל אחד עבור שלושה חודשי שכירות מראש (עבור כל רבעון), אשר יהוו תשלום מקדמת דמי ניהול עבור כל שנת השכירות הנוספת. **למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי הניהול, לכל תקופת השכירות, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.**
- 8.4. בתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות חברת הניהול לשנה האמורה (להלן: "הדוח השנתי"). השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, אם יהיו כאלה, בצירוף הפרשי הצמדה, בין דמי הניהול ששולמו בפועל בגין אותה שנה קלנדרית לבין הסכומים שעליו לשלם לפי הדוח השנתי. התשלום יבוצע תוך שבעה ימים מהיום בו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי לשוכר, שיתבסס על הדוח השנתי (להלן: "החשבון השנתי"). מובהר כי חברת הניהול תהיה רשאית להורות לשוכר לבצע את התשלום בגין ההפרשים כאמור גם לאחר שנת השכירות הקלנדרית הרלבנטית ו/או בתום תקופת השכירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי. היו ההפרשים לזכותו של השוכר אזי תיזקף היתרה לזכות השוכר עד למועד הקרוב של תשלום דמי הניהול. חישוב חלקו של השוכר בהפרש או ביתרה כאמור יהיה בהתאם לחלקו היחסי בתשלום דמי הניהול, כאמור לעיל.
- 8.5. אשר לשנה הקלנדרית הראשונה של תקופת השכירות חברת הניהול תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להגיש לשוכר חשבון שנתי המתייחס לתקופה המתחילה במועד תחילת תקופת השכירות ומסתיימת בסוף אותה שנה, או להוסיף את החשבון השנתי המתייחס לתקופה זו אל השנה הקלנדרית הבאה.
- 8.6. השוכרת מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול ואת כספי ההוצאות הנוספות בכל תקופת השכירות, בין אם הוא עושה שימוש במושכר בעצמו, בין אם מסר את השימוש בו לאחר בהסכמה של החברה, ובין אם אין אדם המשתמש בפועל במושכר.
- 8.7. עם תום תקופת השכירות תיערך התחשבות סופית בין השוכר לבין חברת הניהול. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול כל הפרש לזכותה של חברת הניהול בתוך 7 ימים ממועד דרישתה. כמו כן, החברה תשיב לשוכר דמי ניהול ששולמו על ידו בעודף.
- 8.8. נוסף על כל תשלום הנזכר בנספח זה ובמועד תשלומו, ישלם השוכר לחברת הניהול מס ערך מוסף כשיעורו במועד התשלום בפועל, וחברת הניהול תמציא לו בגין כל תשלום כאמור חשבונית מס כדין.

ספרי חברת הניהול

- 9.1. ספרי הניהול והחשבונות של חברת הניהול ייחשבו ויהיו נאמנים על השוכר וישמשו בכל עת ראייה לכאורה בכל הנוגע לחובות השוכר לחברת הניהול, וכן לכספים ששולמו על ידי השוכר לחברת הניהול, להוצאות חברת הניהול, לקרן החידוש ולכל עניין אחר המופיע והרשום בספרי הניהול והחשבונות.

9.2. השוכר, באמצעות רואה חשבון חיצוני, יהיה זכאי לבקש לעיין בדו"חות הכספיים של חברת הניהול במשרדי חברת הניהול או בכל מקום אחר עליו תורה חברת הניהול, בתיאום מראש על פי הוראותיה של חברת הניהול, וכנגד חתימה על כתב סודיות כפי שיידרש על ידה.

שירותים לשוכרים אחרים

.10

חברת הניהול תהיה רשאית להעניק שירותים מיוחדים ו/או אחרים ו/או נוספים לכל שוכר מהשוכרים בקהילון, בתנאים ובתשלומים כפי שיסוכמו על ידה אם אותו שוכר בנפרד. מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים כלשהם בהסכמים למתן שירותים דומים או זהים לשירותים שהיא מספקת בהתאם להוראות הסכם זה, זאת גם לגבי פרויקטים אחרים ובלבד שהדבר לא יפגע במילוי כל התחייבויותיה כאמור בנספח זה.

העברת זכויות על ידי חברת הניהול

.11

11.1. מבלי לגרוע מזכות החברה ליטול את סמכויות חברת הניהול ו/או להחליפה בחברת ניהול אחרת, מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי נספח זה, כולן או חלקן, זאת מבלי שתידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכר, והכל בתנאי שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה.

11.2. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בנספח זה כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, וכן מתחייב לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומה, ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הרשאה ו/או הוראה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי חברת הניהול לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימת נספח ו/או הסכם ניהול חדש.

סעדים ותרופות

.12

12.1. בכל מקרה שהשוכר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי נספח זה ו/או אם יפר תנאי מתנאי נספח זה או מתנאי חוזה השכירות (ובמקרה כזה די בהודעה שהחברה תיתן לחברת הניהול לפיה בוצעה הפרה כאמור), תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה ו/או בזכות החברה לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי נספח זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין, להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לשוכר.

12.2. היה והשוכר יפגר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברת הניהול בהתאם לנספח זה, יישא אותו סכום ריבית פיגורים כמפורט בחוזה השכירות מהיום הראשון לפיגור כאמור ועד ליום התשלום בפועל ובתוספת מע"מ, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברת הניהול על פי נספח זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין.

12.3. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו לתשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר החל עליו, במלואם ובמועדם.

- 12.4. מוסכם במפורש כי הפרת חוזה השכירות על ידי השוכר תחשב גם כהפרת נספח זה, והפרת נספח זה ו/או התקנון על ידי השוכר תחשב גם כהפרה של חוזה השכירות, לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך.
- 12.5. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו בהתאם לחוזה השכירות בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידה ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.
- 12.6. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי הניהול בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי החברה בכל הנוגע לקיום הוראות חוזה השכירות.
- 12.7. כל טענה שתעמוד לשוכר כלפי החברה לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי חברת הניהול, וכל טענה שתעמוד לשוכר כלפי חברת הניהול לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי החברה (ככל שהחברה אינה חברת הניהול). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע מזכויות החברה ו/או חברת הניהול.

נספח 2 - נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן - "הספק") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות הספק על פי החוזה מיום _____ שנכרת בינכם לבין הספק.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת הספק בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לספק באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל. במכתבו זה:

"מדד" - משמעו מדד **המחירים לצרכן** - כללי, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן - "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין **חודש שפורסם ביום היינו נקודות** (להלן - "המדד היסודי") יהיו הפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

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 יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

נספח 3
נספח ביטוח

ביטוחי הספק

1. הספק יערוך את הביטוחים המפורטים בפרק זה להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין, משך כל תקופת ההתקשרות שעל פי הסכם זה. פירוט החיובים ו/או התשלומים לחברת הביטוח בגין הביטוחים ישמשו לצורך חיוב הדיירים כחלק מההוצאות ויכללו בתקציב הבניין.
- 1.1 **ביטוח תכולת השטחים המשותפים**, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה על בסיס "נזק ראשון", למטרת סעיף זה במפורש לא יכללו את תכולת יחידות מושכרות לצדדים שלישיים וכל תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו ביחידות על ידי צדדים שלישיים.
- 1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המזמין, הספק, הדיירים והשוכרים על פי דין בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בבנין, בגבול אחריות של 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון שקלים חדשים) לאירוע, ובמצטבר במשך תקופת ביטוח אחת. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מכשירים, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת, לפיו יחושב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד ליחיד המבוטח בנפרד. הכיסוי לדיירים יוגבל למתחייב מהסכם השכירות שבינם לבין המזמין. קרי, הרחבת שיפוי לדיירים בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המזמין ו/או הספק והפועלים מטעמם של אלו.
- 1.3 **ביטוח "שבר מכני"** למערכות המכאניות של הבניין. ביטוח זה ייערך לאחר סיום תקופת הבדק.
- 1.4 **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות הספק כלפי עובדיו על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לעובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב ביצוע השירותים בגבול אחריות של 20,000,000 ש"ח (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין היה וייקבע, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית, כי על המזמין מוטלות חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי הספק.
- 1.5 **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות הספק על פי דין בשל השירותים, בגבול אחריות של 10,000,000 ש"ח (עשרה מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תקופת גילוי בת 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הספק, ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל, למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר מיום מתן השירותים. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין חבות אשר תוטל על המזמין עקב מעשה ו/או מחדל של הספק, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הספק כלפי המזמין. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר אבדן שימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח מכוסה. הביטוח כולל הרחבה בדבר אי-יושר עובדים.
2. ביטוחי הרכוש המפורטים לעיל יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין, הספק והבאים מטעמה, הדיירים ו/או עובדיהם ו/או מנהליהם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
3. הספק פוטר את המזמין, הדיירים השוכרים והבאים מטעמם שלו אלו מאחריות בגין נזק שהם זכאים לשיפוי בגינו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 1.1 לעיל, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
4. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך נספח זה ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמין, הדיירים, והבאים מטעמם של אלו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
5. המוטב לתגמולי ביטוחי הרכוש המפורטים לעיל, יהיו יחיד המזמין בהתאם לשיעור זיקתם ברכוש הניזוק, אלא אם תורה המזמין אחרת, בכתב. למרות האמור סכום ראשוני של עד 100,000 ₪ מתגמולי הביטוח הנדרש לשם קימום ו/או שיפוף נזקים לבניין יועבר ישירות לידי הספק לצורך ביצוע עבודות הקימום ו/או השיפוף כאמור ללא צורך באישור מוקדם של המזמין.
6. מובהר כי הוצאות בגין ביטוח הרכוש, שבר מכאני (ככל ונערך), צד שלישי וחבות מעבידים בהתייחס לעלות המיוחסת למנהל הבית ו/או למי מעובדי הספק בלבד תהווה חלק בלתי נפרד מן ההוצאות ותיכלל במסגרת התקציב השנתי.

7. ללא צורך בכל דרישה מצד המזמין, מתחייב הספק להמציא לידי המזמין, עם חתימת ההסכם, את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח 2.1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, משך כל תקופת ההתקשרות שעל פי הסכם זה ולעניין ביטוח אחריות מקצועית לתקופה נוספת של שנה לאחר סיומו של ההסכם, כשהוא חתום בידי מבטחה של הספק.
8. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור עריכת הביטוח לבין האמור בהסכם זה, ולדרישת המזמין, מתחייב והספק לגרום לשינוי האישור (במידת הצורך) על מנת להתאימו להוראות הסכם זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור עריכת הביטוח ו/או בבדיקתו ו/או באי בדיקתו כדי להוות אישור בדבר התאמתו לנדרש ו/או בכדי לגרוע מאחריות הספק על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או על מי מהבאים מטעמם.
9. לפני תום תוקף ביטוחי הספק, מתחייבת הספק להפקיד בידי המזמין את אישור עריכת הביטוח בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. הספק מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מידי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
10. בכל פעם שמבטחה של הספק יודיע לחברות כי מי מביטוחי הספק עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, מתחייבת הספק לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
11. אם לדעת הספק יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי הספק, רשאי הספק לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמין והבאים מטעמם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

הוראות כלליות

12. הביטוחים יכללו תנאי לפיו לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תישלח ע"י המבטח הודעה כתובה בדואר רשום לידי הצד השני, לפחות 30 יום מראש.
13. ביטוח צד שלישי המפורט בסעיף 1.2 לעיל יכלול הוראה על פיה הביטוח הינו ראשוני וקודם לכל ביטוח צד שלישי שנערך על ידי הספק ולא יחול עליו סעיף השתתפות.
14. למען הסר ספק, הספק ישא בתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח המפורטות בסעיפים 1.1, ו-1.2 כאמור לעיל.
15. הספק פוטר את המזמין מאחריות לנזק ו/או אבדן לרכוש ולציוד בבעלותה ו/או המובא על ידו והמשמש אותו ואת הבאים מטעמו לצורך ההתקשרות כאמור. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
16. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בביטוחי הספק להתחייבויותיו כאמור לעיל מתחייבת הספק לגרום לשינוי ביטוחיה כדי שיתאימו להתחייבויותיה כאמור.
17. ביטוחי הנכס יערכו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו, לרבות עיריית פתח תקווה.
18. הצדדים מתחייבים לקיים את תנאי הביטוחים כאמור והספק מתחייב לשלם הפרמיות במועדן. כן מתחייבים הצדדים להודיע בכתב למבטח וזה לזה על קרות מקרה ביטוח.
19. הבעלים רשאים לבקש לעדכן או לשנות את גבולות האחריות כאמור בהודעה מראש (וככל והדבר ניתן).

נספח 3.1 - אישור עריכת ביטוח

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*		
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שירותי ניהול מבנה העיסוק המבוטח: שירותי ניהול ותחזוקה למבנה מסחרי הידוע כ"קהילון נווה גן"	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		
ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.				
מען	מען	מען				
הסיבים 47, פתח תקווה	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.					
כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (נייתן להזין רטרואקטיב)	תאריך סיום (נייתן להזין רטרואקטיב)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	מסמך כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
תכולה ורכוש משותף						309 - ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור 328 - ראשוניות 308 - ויתור על תחלופי כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים 311 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושידוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה
שבר מכאני						ש/ג

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
324 - מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח 331 - שעבוד 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש							
302 - אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי 307 - הרחבת צד ג' - חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי הממוסד בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מגוול 318 - מבטח נוסף 328 - ראשוניות 348 - ביטוח סייג רכוש עליו פעלו במישרין בביטוח צד ג' 349 - ביטוח סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג' 312 - כיסוי לנזק משימוש האמ"ג 329 - רכוש מבקש האישור ייחשב כצד שלישי		40,000,000				צד ג'	
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבטח נוסף - היה ייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 - ראשוניות 350 - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידים		20,000,000					אחריות מעבידים
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 304 - הרחב שיפוי 321 - מבטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 325 - מרמה ואי יושר עובדים 328 - ראשוניות 332 - תקופת גילוי (6 חודשים) 301 - אובדן מסמכים 326 - פגיעה בפרטיות 327 - עיכוב/ שיהוי		10,000,000					אחריות מקצועית
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בספת ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p> <p>030-חברות מנהלות , 082- שירותי ניהול , 088 – שירותי תחזוקה ותפעול</p>							
<p>ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול</p>							
<p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p>							
<p>חתימת האישור המבטח:</p>							

נספח 4
מניעת שריפות בעבודה

הערה:

נוסף על ההוראות המפורטות בזה, יפעל הספק גם לפי הוראות NFPA. בנושא שבו יש הבדל בין ההוראות שלהלן ובין הוראות NFPA, תפעל לפי המחמירות יותר.

כללי:

1. מטרת הוראה זו לקבוע את הנהלים ואת הפעולות שיש לבצע כדי למנוע שריפות בעת ביצוע העבודות הכרוכות בשימוש באש גלויה ו/או בכלי עבודה הגורמים לניצוצות אש.
2. ההוראה דנה בנוהלי עבודה באש גלויה לצורכי בינוי ותחזוקה, וכן בעבודה במשרדים ובמחסנים בהם מאוחסן ציוד.
3. במבנה מאוחסן ציוד ומידע רב בעל ערך אינפורמטיבי וכספי רב ביותר, שרגישותו לאש או לניתזי חומר לוחטים (עבודות ריתוך) גבוהה מאד. על-מנת למנוע שריפות כתוצאה מעבודה באש (גלויה ו/או מוסווית) חובה על הספק או כל אחד מעובדיה ו/או כל אחד המועסק מטעמה, להקפיד על נקיטה במיטב ומירב האמצעים למניעת שריפות.

הגדרות:

4. בהוראה זו, פירוש המונחים הר"מ כמוסבר בצדס:
א. "עבודה באש גלויה": ביצוע עבודה באש (בריתוך גזי או חשמלי) או ביצוע כל פעילות אחרת הגורמת להתזת נתיזים לוחטים (השחזה וכדומה).
5. לא תיעשה כל עבודה באש הקשורה לעבודות בינוי, תחזוקה ושיפוצים בחדרים, בפרוזדורים, במחסנים, במשרדים ובארכיונים בהם מאוחסן ציוד, אלא אם קוימו כל התנאים דלהלן:
א. ניתן אישור בכתב של המזמין.
ב. ניתן לבצע עבודה באש במקום שלא כל תכולתו פונתה בתנאים כדלקמן:
 - 1) תבוצע הפרדה של שטח ברוחב 10 מטר לפחות בין הציוד ו/או התכולה של המקום, ובין מקום ביצוע העבודה, ו/או תבוצע הפרדה פיזית באמצעות חומרים חוסמי אש, בין מקום האש למקום אחסון החומרים.
 - 2) במשך כל זמן ביצוע העבודה, ולפחות שעה לאחר סיום העבודה, יימצא בשטח העבודה צוות כיבוי ופיקוח מטעם הספק לרבות עובד הספק הקבוע (2 עובדים לפחות);
- ג. יש לוודא כי העובדים המשתמשים לצורך עבודתם באש גלויה יהיו מתורגלים בהפעלת ציוד כיבוי אש, ויהיו בקיאים בנוהלי ההתנהגות במקרה שריפה.
6. לא תיעשה עבודה באש במקום עבודה קבוע, אלא אם קוימו כל התנאים דלהלן:
א. בסמוך למקום העבודה יימצא באופן קבוע ציוד כיבוי אש תקין ובדוק.
ב. יש לוודא כי המקום שבו מבוצעת העבודה נקי מחומרים דליקים או מתלקחים וכי יש גישה חופשית לציוד כיבוי האש.
ג. קיימים אמצעים נוספים לחציצה, כגון: לוחיות אסבסט, סמרטוטים רטובים, וכיוצא בזה.
ד. בסיום העבודה ובמשך 3 שעות אחריה, יוודא הספק ו/או מי מטעמו כי אין במקום התפרצות אש, וזאת על ידי ביצוע ביקורת בעין.

חתימת הספק: _____ תאריך: _____

נספח 5
נספח בטיחות

בנספח זה הספק ו/או מי מטעמו ייקרא להלן – "הקבלן" או "קבלן התחזוקה".

1. האחריות לניהול הבטיחות במהלך עבודות אחזקת המבנים מוטלת על הקבלן אשר קיבל על עצמו אחריות זו במסגרת המפרט ובידי המנהל מטעמו. כל האחריות לקיומם של כל סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין ו/או על פי כל פרקטיקה מקצועית איכותית מקובלת, מוטלת על הקבלן, על אחריותו ועל חשבונו ואין בכל הוראה אחרת או נוספת כדי לגרוע מהוראת סעיף זה אלא להוסיף עליה. הקבלן ינקוט בכל פעולה להבטחת כל פגיעה בגופו או ברכושו של כל אדם לרבות המתחם, עובדיו וכל הבאים בשעריו, לרבות הקבלן ועובדיו.
2. מסמך זה הנו חלק בלתי נפרד ממפרט שירותי האחזקה ובא להוסיף אך לא לגרוע מתנאי המפרט הכלליים.
3. הקבלן מתחייב לקיים את נהלי הבטיחות אשר יקבעו מעת לעת על ידי המתחם. הקבלן יוודא את יישומם באתר העבודה, וכן יציית להנחיות הבטיחות של כל גורמי הבטיחות במתחם. כן מתחייב הקבלן שלא לעשות ו/או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל אשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או לדליקה ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חיי אדם ו/או לגרום נזק לרכוש.
4. הקבלן ינקוט את כל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים לבטיחות כלל העובדים באתר העבודה וסביבתו, וכן להבטחת הרכוש והעבודות הכלולות בסביבה, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין, לרבות - פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל - 1970 והתקנות שהותקנו ו/או יותקנו מכוחה מעת לעת, וכן על פי הנחיות המתחם, ככל שיינתנו.
5. **תפקידי קבלן התחזוקה (על פי חוקי הבטיחות):**
 - 5.1 אחראי לוודא פיקוח ישיר מתמיד של המנהל מטעמו באתר.
 - 5.2 אחראי על ניהול הבטיחות באופן מעשי בעבודות באתר על פי כל דיני הבטיחות הנוגעים לעבודות אלו ועל פי דרישות נספח זה.
 - 5.3 אחראי לספק לעובדיו אמצעי/ כלי עבודה תקינים ותקינים, כולל תסקירים בתוקף למכונות הרמה ואביזרי הרמה כנדרש בחוק.
 - 5.4 אחראי לאספקת כל ציוד וציוד מגן אישי, תקין ותקני, לעובדים מטעמו על פי החוזה בתחומי המתחם, כנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי) התשנ"ז 1997 ובתקנות בטיחות אחרות, ולפקח באופן מתמיד על המצאות ושימוש העובדים מטעמו בכל ציוד וציוד מגן אישי הנדרש בעת העבודות.
 - 5.5 אחראי לוודא הדרכת ומסירת מידע לכל עובד מטעמו אשר מוכנס לתחומי המתחם על הסיכונים ודגשי הבטיחות בעבודות כנדרש בתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (מסירת מידע והדרכת עובדים) התשנ"ט 1999.
 - 5.6 אחראי לוודא קיום שגרת בדיקות רפואיות לעובדים מטעמו החשופים לגורמים שלגביהם קיימת דרישה לעריכת בדיקות אלה, כגון: במזנון.
 - 5.7 אחראי להימצאותן של ערכות/ארגזי עזרה-ראשונה המכילים את כל הדרוש למתן מענה למכלול הסיכונים אליהם חשופים עובדיו או מי מטעמו במסגרת חוזה זה, וימנה להם ממונה, ממונה זה ימצא בכל עת באתר העבודות כל עוד מתקיימות עבודות כלשהן ויהיה מאומן במתן עזרה ראשונה.
 - 5.8 חייב לדווח מייד למוקד ביטחון בטלפון _____ ולממונה הבטיחות של המזמין על כל מקרה של תאונה, קטנה ככל שתהיה, שאירעה לו או לכל עובד מטעמו או לעובר אורח באתר העבודה או סביבו במהלך בצוע העבודות באתר.
6. **תפקידי ממונה הבטיחות מטעם קבלן התחזוקה:**
 - 6.1 כפוף להנחיות בטיחות מממונה הבטיחות של המתחם בנושאים בהם יימצא לנכון להנחותו. כפיפות זו אינה מטילה חובת פיקוח צמודה של ממונה הבטיחות של המתחם על פעילותו של ממונה הבטיחות מטעם הקבלן.
 - 6.2 קובע את אופן ניהול הבטיחות במהלך העבודות בהתאם לאופיין והתקדמותן של העבודות.
 - 6.3 אחראי לערוך סיורי בטיחות לבדיקת העובדים מטעם הקבלן באתרי המתחם ולוודא כי פועלים על פי כל דרישות חוקי ותקנות הבטיחות הרלוונטיות לעבודות והוראות הבטיחות שניתנו להם.
 - 6.4 להורות על הפסקת עבודת עובדי הקבלן כאשר נשקפת סכנה מיידית לחייו או בריאותו של עובד, ולדווח על כך מיד לממונה הבטיחות של המתחם.

- 6.5. אחראי לפעול על פי היתרי עבודה שיוצאו על ידי ממונה הבטיחות של המתחם לעבודות ספציפיות על פי שקול דעתו המקצועי של ממונה הבטיחות של המתחם. הדרישות בהיתרי עבודה אלו יחשבו לכל עניין כדרישות נספח הבטיחות.
- 6.6. אחראי לעצור עבודתו של כל עובד מטעם הקבלן שהפר דרישות והוראות בטיחות עד כדי הרחקתו מהאתר.
- 6.7. אחראי לוודא ביצוע ביקורת ומעקב על המצב התקין של התקני בטיחות וגיהות ו"הגנות לבטח" על גבי ציוד, של כלי עבודה ושל ציוד החייב בדיקות תקופתיות על פי דין, על-פי תקנים, על פי הוראות יצרן, לפי המלצות המוסד לבטיחות וגיהות ולפי כללי מקצוע מקובלים;
- 6.8. לוודא קיום התקני בטיחות נאותים במתקנים ובציוד הנבדקים במסגרת חוזה האחזקה;
- 6.9. אחראי לוודא כי עובדי הקבלן יפעלו על פי נהלי הבטיחות של המתחם אשר יועברו לקבלן.
- 6.10. אחראי לבדוק שימוש בציוד וציוד מגן אישי לעובדים בתחומי המתחם כנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי) התשנ"ז 1997 ובתקנות בטיחות אחרות.
- 6.11. אחראי לרכז ולהעביר לממונה הבטיחות של המתחם טבלאות מעקב אחר ביצוע בדיקות רפואיות לעובדים החשופים לגורמים שלגביהם קיימת דרישה לעריכת בדיקות אלה.
- 6.12. אחראי לקבוע הסדרים שיבטיחו תנאי בטיחות וגיהות נאותים בהעסקתם של קבלני משנה על ידי קבלן התחזוקה ולהבטיח כי גם קבלנים אלו ועובדיהם יפעלו על פי כל דרישות הבטיחות מקבלן התחזוקה ועובדיו במסגרת החוזה ונספח זה.
- 6.13. אחראי לבצע תחקור לגבי כל תאונת עבודה של עובד קבלן התחזוקה או עובד מטעם הקבלן (גם כזו שהעובד לא נעדר שלושה ימים) ולגבי כל תקלה במהלך העבודות או כתוצאה מן העבודות שגרמה נזק לציוד, לרכוש או עיכוב במתן שירות מן השירותים המפורטים בחוזה. כל תחקור יפרט פעולות מתקנות שיבוצעו על ידי הקבלן ועובדיו במטרה למנוע הישנות התאונה/תקלה.
- 6.14. לבדוק את הכשרת ופעילות הקבלן ועובדיו בנושא תכנית ושגרת תרגילים למצבי חירום ו/או פינוי מהבניינים.
- 6.15. להכין הוראות בטיחות וגיהות ותמצית בכתב של מידע על הסיכונים בעבודות הנכללות בחוזה זה, להשגיח על ביצוע הוראות הבטיחות על ידי כל העובדים מטעם קבלן התחזוקה בעבודות ולדווח לקבלן על כל מקרה של הפרתן;
- 6.16. לוודא נקיטת אמצעים נאותים למניעת התלקחות אש במהלך ביצוע כל עבודה מן העבודות על פי חוזה האחזקה.
7. ממונה על הבטיחות של המתחם/או המפקח/או איש ביטחון רשאים להפסיק את עבודתה של כל חברה כאשר זו מתבצעת בתנאים לא בטיחותיים או בתנאים לא נאותים או לא מתאימים לדרישות החוק או לדרישות של יחידת הבטיחות במתחם. במקרה זה לא יהיו לחברה כל דרישות או תביעות כלפי המתחם לרבות בקשה למתן הארכה לתקופת ביצוע העבודה.
8. במקרה חירום/במקרה חריג (תאונת עבודה/כמעט תאונת עבודה, שריפה וכדומה) על הקבלן להודיע למוקד החירום בטלפון: _____
9. **קבלן התחזוקה מצהיר בזאת כי:**
- 9.1. קרא בעיון את נספח בטיחות זה לפני חתימתו עליו, בחן את התנאים באתר והם ידועים וברורים לו על כל פרטיהם;
- 9.2. דרישות הבטיחות המפורטות בחוקי ותקנות הבטיחות בעבודה הנוגעות לעיסוקו ולעיסוקי עובדיו מוכרות לו ולעובדיו וכי הוא יבצע את העבודות באופן מדויק וקפדני על פי כל חוקי ותקנות הבטיחות הרלוונטיים לעבודות אלו;
- 9.3. כי הדריך את עובדיו, בכל החוקים התקנות ובכל הוראות הבטיחות הנוגעות לעיסוקם על פי חוקי הבטיחות וכן לגבי אזהרות הבטיחות המיוחדות לאתר העבודות והוראות נספח בטיחות זה
- 9.4. כי הוא מכיר בסמכות מנהל/נציג המתחם וממונה הבטיחות של המתחם לתבוע ממנו ישירות או באמצעות מנהל העבודה מטעמו באתר להפסיק לאלתר את עבודתו או עבודה של עובדיו אם לא ישתמשו בציוד המגן הנדרש או אם נשקפת סכנה בטיחותית לשלומם ובריאותם של עובדיו או של עובדים אחרים באתר בגלל פעילותם.
10. **קבלן התחזוקה מתחייב בזאת:**
- 10.1. למלא אחר כל הנחיה בנושא בטיחות של מנהל/נציג המזמין בין שהיא מנומקת ובין שלא, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של בעל התפקיד.

- 10.2. להרחיק ממקום העבודות של כל אדם המועסק על ידי קבלן התחזוקה על פי הנחייה של מנהל אדמיניסטרציה, מנהל אחזקה, מנהל הבניין וממונה הבטיחות של המתחם. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור - לא יחזור הקבלן להעסיקו במתחם, בין במישרין ובין בעקיפין.
- 10.3. קבלן התחזוקה ומנהל העבודה מטעמו מתחייבים לא לאפשר לעובדים להתחיל בעבודות כלשהן במתחם לפני שהשתתפו בהדרכת בטיחות מקדימה כנדרש בתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (מסירת מידע והדרכת עובדים), התשנ"ט - 1999 בכל הדרכה זו יודגשו כללי הבטיחות הנדרשים בעבודות באתר הספציפי. הקבלן אחראי לוודא כי כל העובדים הבינו הדרכה זו וכי הם פועלים על פיה כל זמן עבודתם באתר. הקבלן ינהל רישום של העובדים שהודרכו על ידו ויצגם לעיון נציגי המתחם לפי דרישה.
- 10.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף הקודם אחראי קבלן התחזוקה להדריך את כל עובדיו בהתאם להוראות תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (מסירת מידע והדרכת עובדים) התשנ"ט 1999 בנושאים הספציפיים הבאים:
- 10.4.1. עבודה על סולמות
 - 10.4.2. סכנות נפילות, מעידות ואופן מניעתם.
 - 10.4.3. סכנות התחשמלות במהלך עבודות כמו גם בעת עבודה עם כלים חשמליים שונים במהלך עבודות אלו.
 - 10.4.4. סכנות מכלי עבודה ומכונות הפועלים בעזרת כוח חשמלי, נוזלים, גזים, מכני וכד' ותפקידי המגינים וההגנות.
 - 10.4.5. נהלי נעילה ותיוג למניעת התחשמלות
 - 10.4.6. נהלי עבודה עם מלגזות (חשמליות, ידניות).
 - 10.4.7. סכנת פגיעה בנפילת חפצים וחובת נקיטת אמצעי זהירות ושלטי התראה מול סיכון זה.
- לספק לעובדים מטעמו את כל ציוד המגן האישי הנדרש בתקנות הבטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי) התשנ"ז 1997 והמתאים לעבודות (נעלי עבודה עם סוליות גומי המותאמות למניעת החלקה, כפפות מגן, משקפי מגן, וכ"ו) וכל ציוד ייחודי הנדרש לצורך העבודות עפ"י ידיעתו המקצועית לעבודות הייחודיות עפ"י הסכם זה ולפקח ולוודא כי הם אכן מצוידים בציוד המגן הנדרש לעיסוקם ומקפידים על שימוש בו בכל עת הימצאותם באתר העבודה; בעבודות ניקיון מיוחדות, אחראים הקבלן ומנהל העבודה לוודא מכוח מומחיותם כי הכפפות שניתנו לעובדים עמידות לסוגי החומרים בהם משתמשים העובדים במהלך העבודות.
- 10.5. להשתמש רק בציוד שיובא על ידי הקבלן ולהימנע מכל שימוש בציוד וכלים של המבנה.
- 10.6. להקפיד, מכוח מומחיותו בביצוע עבודות אלו, על נקיטת אמצעי בטיחות וזהירות מוגברים בעבודות המתבצעות בגובה (שיש בהן סכנת נפילה מגובה של 2 מטרים או יותר) עבודות גלישה, עבודות על גבי סולמות או בעת ביצוע עבודות על גגות בהתאם להוראות, חוקים, תקנות [ובמיוחד, מבלי לגרוע מכלליות האמור הדרישות ואמצעי הבטיחות המפורטים בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), התשס"ז-2007] וחוקי עזר וכן אמצעי הזהירות הנהוגים והמקובלים בעבודות אלו. ולאסור ביצוע כל עבודה בגובה, ללא משטח עבודה תקין ובטוח ו/או בהעדר משטח כני"ל ללא רתמת בטיחות תקינה ואמצעי קשירה למתקן ולוודא כי עבודות בגובה תבוצענה תוך נקיטת אמצעים כגון וידוא תקינות פיגומים וסולמות, במות הרמה וסלי הרמה, שימוש בציוד מגן מתאים לעבודות בגובה על פי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה), התשס"ז-2007 ותקנות הבטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי התשל"ז 1997 ומתן הדרכה לעובדים לגבי דרישות הבטיחות בעבודות אלו ולגבי סיכוני נפילה הכרוכים בעבודות אלו.
- 10.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף הקודם לספק לעובדים מטעמו סולמות מטלטלים העומדים בכל דרישות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח 1988 הנוגעות לסולמות (סעיפים 72 - 78) ותוך הקפדה גם על רישות תקן ישראלי 1847 הנוגע לסולמות ואופן השימוש בהם.
- 10.8. גידור: הקבלן ומנהל העבודה מטעמו אחראים להקפיד כי לא יוסר כל גידור לכל מקום שגובהו מעל 2 מטר או שממנו אדם עלול ליפול וכל פיר או תעלה וכן יערכו בדיקה יומית של שלמות גדרות המעקות וגידור הפתחים ויפקחו ויוודאו כי גדרות ומעקות שהוזזו יתוקנו מייד למצב בטיחותי;
- 10.9. מניעת מכשולים. הקבלן ומנהל העבודה מטעמו אחראים לנקוט צעדים לסילוק מכשולים, למנוע נפילת חפצים מגובה ולאכיפת איסור השלכה מגובה של חפצים, ציוד, כלים העלולים לגרום לפגיעות ותאונות;
- 10.10. הקבלן ומנהל העבודה מטעמו אחראים לנקוט בכל הצעדים הדרושים למניעת דליקות; למנוע השארת חומרים דליקים, חומרי ניקיון וכ"ו שיש סכנה להתלקחותם; להקפיד כי לא תחסם הגישה לארונות וברזי כיבוי;
- 10.11. **אש** הקבלן ומנהל העבודה מטעמו אחראים:
- 10.11.1. לנקוט בכל הצעדים הדרושים למניעת דליקות;

- 10.11.2 למנוע השארת חומרים דליקים, חומרי ניקיון וכו' שיש סכנה להתלקחותם ;
- 10.11.3 להקפיד כי לא תחסם הגישה לארונות וברזי כיבוי ;
- 10.11.4 להקפיד כי לאורך כל הפעילות באתרי המתחם יישמר בכל קומה נתיב פנוי במדרגות המילוט כדי לאפשר מילוט העובדים במקרה חירום/אש והם מתחייבים לנקוט צעדים כדי למנוע הנחת או השארת ציוד, חומרים כלים ו/או פסולת מכל סוג שהוא במדרגות אלו על ידי כל העובדים והקבלנים הפועלים באתר.
- 10.11.5 להקפיד על עבודה בהתאם ל"נוהל עבודה חמה".
- 10.11.6 להקפיד על נקיטת אמצעים למניעת התלקחות דליקות בעת עבודות צביעה בהתזה וכן ניקוי בממסים, לוודא קיום צופה אש במהלך עבודות אלו, הכנה של ציוד כיבוי אש ואוורור ברמה נאותה של מקום ביצוע העבודות.
- 10.12 **חשמל:**
- 10.12.1 כל עבודות חשמל יבוצעו בהתאם לדרישות חוק החשמל ותקנותיו ; הקבלן מתחייב להקפיד כי כל עבודה עם ציוד חשמלי או בקרבת מערכות חשמל תיעשה תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות המחויבים בעבודות אלו בהתאם לדרישות חוק החשמל ותקנותיו וכן אמצעי הזהירות הנהוגים והמקובלים בעבודות אלו. הקבלן מתחייב שהמכשירים החשמליים המיטלטלים יהיו תקינים ותקניים בהתאם לדרישות חוק החשמל תשי"ד 1954 ותקנותיו ;
- 10.12.2 הקבלן אחראי לספק לעובדיו ולוודא כי כל כלי העבודה החשמליים הידניים שישמשו את עובדיו יהיו בעלי בידוד כפול כנדרש ויסומנו בהתאם. הקבלן מכוח מומחיותו בעבודות אלו אחראי לוודא הקפדה על כללי הזהירות בחשמל על ידי כל עובדיו.
- 10.12.3 לוודא כי השימוש במכשירים חשמליים מיטלטלים ייעשה דרך מפסק מגן לזרם דלף (ממסר פחת) ובהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה.
- 10.12.4 תיקון כלי עבודה חשמליים ייעשה רק על ידי חשמלאי מוסמך.
- 10.12.5 להקפיד לאסור ניקיון במים של מכשיר חשמלי כלשהו ולוודא הדגשת אזהרה זו לכל העובדים מטעמו ;
- 10.12.6 להקפיד על איסור נגיעה בידיים רטובות בשקעי חשמל או במכשירים חשמליים על ידי כל אחד מהעובדים ולוודא הדגשת אזהרה זו לכל העובדים מטעמו.
- 10.12.7 הקבלן ישתמש באמצעי נעילה ותיוג מיועדים למנוע הפעלה בשוגג של ציוד (חשמלי, מכני, הידראולי), הפעלה בשוגג של ברזים בצנרת המכילה חומרים מסוכנים (גז, סולר, חומרי כיבוי, מי ביוב, אוויר דחוס, וכו'), או הפעלה בשוגג של מעגלים חשמליים. נוהלי נעילה ותיוג חייבים להיות מתואמים עם ממונה הבטיחות של המתחם. הקבלן יוודא כי עובדיו קיבלו הדרכה נאותה בנוהלי נעילה ותיוג.
- 10.13 **מקום מוקף**
- הקבלן אחראי לוודא כי לא יכנס עובד מטעמו למקום מוקף כמשמעותו בסעיפים 88 - 94 לפקודת הבטיחות אלא לאחר שממונה הבטיחות מטעם הקבלן בדק וקבע ומהם אמצעי הבטיחות שי לנקוט במהלך כניסה כזו בהתאם לתנאים הספציפיים, ולהקפיד כי לא יעבוד עובד לבדו במקום מוקף (כנדרש בסעיף 91 לפקודת הבטיחות) ;
- 10.14 **הגנה מפני פגיעת חומרים מסוכנים - הקבלן ומנהל העבודה מטעמו אחראים:**
- 10.14.1 לאסור אחסון חומרים או ציוד בארונות חשמל או תקשורת
- 10.14.2 לאסור ערבוב חומרי ניקוי שונים מחשש לריאקציה כימית ;
- 10.14.3 לאסור אחסון חומרי ניקוי בבקבוקי שתייה כלשהם ;
- 10.14.4 לאסור אחסון בקבוקי שתייה או מזון אחר בצמידות לחומרי ניקוי.
- 10.14.5 לוודא הפרדה הנדרשת ואחסון בטיחותי של חומרים דליקים ו/או נדיפים.
- 10.14.6 להדריך את העובדים לגבי התכונות והסיכונים בחומרי הניקוי וכן את דרך הטיפול במקרה של התזת חומרים אלו על עור או עיניים.
- 10.14.7 לנקוט צעדי ואמצעי בטיחות למניעת פגיעות עור ומחלות עור תעסוקתיות בקרב עובדיו לספק להם כפפות ומשחות מגן ולוודא כי יקפידו על הגיינה ושימוש בכפפות מגן ובמשחות הגנה להגנה מפני מחלות ופגיעות אלו.

התחייבות עובד בדבר היעדר יחסי עבודה עם המזמין

לכבוד

_____ (להלן: "המזמין")

אני החתום/החתומה מטה, _____, שם פרטי ומשפחה _____, ת.ז. _____

מצהיר/ה ומתחייב/ת כדלקמן:

1. הנני מועסק/ת כעובד/ת של חברת _____ (להלן: "המעסיק").
2. ידוע לי כי במסגרת עבודתי אצל המעסיק אבצע שירותי _____ בין היתר, עבור _____ (להלן: "המזמין"), וזאת על פי חוזה שבין המעסיק לבין המזמין/ בין הספק – חב' _____ (הספק), אשר עמה התקשר המעסיק, לבין המזמין [יש למחוק לפי העניין].
3. ידוע לי ואני מסכים/מסכימה כי לא יתקיימו יחסי עבודה ביני ובין המזמין ו/או מי מטעמה וכי המעסיק הינו מעסיקי הבלעדי וכי הוא בלבד חייב בתשלום שכרי ובמתן כל תנאי עבודתי האחרים.
4. הריני מצהיר/ה ומתחייב/ת בזאת כי אין לי ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי המזמין ו/או מי מטעמה בעילה שהתקיימו יחסי עובד ומעביד ביני ובין המזמין ו/או מי מטעמה.

_____ חתימה

_____ תאריך

מסמך ג' – מפרט שירותי ניהול ותחזוקה



תוכן עניינים

65	מבוא	1
	הוראות כלליות	2
65	התארגנות להפעלה ותחילת עבודה	3
	כ"א למתן השירותים	4
	66	
	69	
	ספר הפעלת מוקד הפעילות	5
	ניהול והכנת תכנית העבודה לתפעול ותחזוקת המתחם	6
	70	
	72	
	מוקד	7
73	שירות	8
	רמות שירות ופיצויים מוסכמים	73
	המערכת הממוחשבת לניהול התפעול והתחזוקה	9
	74	
	שירותי	10
77	תחזוקה	11
79	גבייה וניהול ההתקשרות עם ההדיירים / שוכרים / עירייה ותשלום חשבונות	12
	ליווי הליך	13
79	המסירה	14
	שירותי	15
79	הדברה	16
	מפרט שירותי	17
80	ניקיון	18
	עבודות והתקנות קטנות	80
81	עבודות נוספות בתשלום של השוכרים (חומרים ועבודה):	19
	דיווח בתקופת ההתקשרות	81
	81	
	הוראות	18
82	בטיחות	19
	ניהול רישיון	עסק
83	נספח א' – דוגמה להכנת הערכת תקציב שנתי	85

1. מבוא

- 1.1. מפרט השירותים נשוא מכרז זה הינם לניהול, תפעול ותחזוקה של קהילון "נווה גן" בפתח תקוה (להלן: "המתחם, או "המרכז המסחרי").
- 1.2. המתחם בנוי משלוש קומות: קומת קרקע מסחר, קומת ביניים – שירותים ומשרדי אב הבית, קומה א' – מבני ציבור עירוני. מערכות המבנה: ספרינקלרים, מערכת גילוי אש ועשן, מיזוג בממ"מ, איורור בשירותים,, מערכות אב"כ בממ"מ, מערכת חשמל, מערכות טמ"ס, מעלית, מערכות ביוב ומים.
- 1.3. חברת הניהול, כהגדרתה לעיל, תהיה אחראית לביצוע כל עבודות הניהול, התפעול והתחזוקה של המתחם **למעט שטחי הפנים של השוכרים ושטחי הפנים של העיריה.**
- 1.4. הגדרות
 - 1.4.1. החברה לפיתוח פתח תקוה- (להלן "המזמין").
 - 1.4.2. חברת הניהול, התפעול והתחזוקה, נותנת השירותים תקרא (להלן: "החברה").
 - 1.4.3. קהילון נווה גן (להלן "המתחם").
 - 1.4.4. השוכרים, נציגי המזמין והמבקרים במתחם (להלן "המשתמשים").
 - 1.4.5. ההגדרות למפרט שירותים זה ("מסמך השירותים") אשר אינן כלולות במסמך זה מופיעות בהסכם.

2. הוראות כלליות

- 2.1. יובהר כי תיאור המתחם כפי שמופיע לעיל הינו כללי בלבד והחברה אחראית למתן שירותים בהתאם להנחיות המזמין.
- 2.2. מכלול השירותים הנדרשים מאת החברה מפורטים במפרט שירותים זה על כלל נספחיו.
- 2.3. מפרט השירותים הסופי יקבע במסגרת אישור תקציב פעילות שנתי והשירותים יסופקו על ידי החברה במסגרת תקציב כאמור.
- המזמין יהא רשאי מעת לעת לעדכן ו/או לשנות את היקף וסוג השירותים המסופקים במתחם לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 2.4. **שעות הפעילות במרכז**
 - 2.4.1. שעות הפעילות במתחם הן בין השעות 06:30 ועד השעה 23:00 בכל יום. ביום ו' בין השעות 06:00 ועד שעתיים לפני כניסת שבת ובמוצ"ש וחג החל מחצי שעה לאחר יציאת שבת ועד 23:00.
 - 2.4.2. מודגש כי חלק מהשירותים המסופקים ע"י החברה, כגון, עבודות תחזוקה מונעת ועבודות הניקיון יבוצעו במהלך שעות העבודה, לאחר שעות העבודה או לפני תחילת הפעילות בבוקר על מנת לשמור, ככל שניתן, על רציפות הפעילות ללא הפרעות לשוכרים, למשתמשים ולמבקרים.
 - 2.4.3. החברה תידרש לבצע בימי שישי, ערבי חג ובלילות עבודות שלא הספיקה לבצע בהתאם לתוכנית העבודה או לא התאפשר לה לבצע עקב מגבלות שהציב המזמין.
 - 2.4.4. מובהר בזאת כי ייתכנו שינויים בשעות הפעילות בימים מיוחדים כגון ימי חג ומועד ימי חוה"מ וימי אירועים מיוחדים. החברה תידרש להיערך לכך, למתן שירותים גם מעבר לשעות הפעילות.
 - 2.4.5. בכל מקרה, המנהל מטעם החברה יהיה זמין טלפונית בכל ימי השבוע בכל שעות היממה.

3. התארגנות להפעלה ותחילת עבודה

3.1. לצורך קבלת "צו התחלת עבודה" תבצע החברה את כלל הפעולות המפורטות להלן בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים להלן, וזאת מבלי לפגוע בהוראות נוספות המפורטות במסמכי המכרז לצורך קבלת צו התחלת עבודה.

ס'.	המשימה	פירוט	סעיף במפרט	מועד
1.	בעלי תפקיד מרכזיים	החברה תעביר רשימת שמות ואת כל הפרטים הנדרשים של בעלי התפקיד המרכזיים, ועובדים נוספים לצורך אספקת שירות הניהול, התפעול והאחזקה	4	עד שבעה (7) ימים ממועד החתימה על ההסכם
2.	הצגת קבלני המשנה העיקריים לאחזקה	החברה תעביר פירוט אודות קבלני המשנה העיקריים (מערכות מיזוג, חשמל, מני"מ וכדומה) איתם תתקשר לצורך אספקת שירותי האחזקה וכן את הסכמי ההתקשרות עם קבלני משנה אלו לאישור המזמין.		עד שבעה (7) ימים ממועד החתימה על ההסכם
3.	תוכנית התארגנות להפעלה	החברה תעביר, תוכנית מפורטת להתארגנות להפעלה לאישור המזמין. התוכנית תכלול את כלל הפעולות הנדרשות לצורך התארגנות להפעלה על ציר זמן (להלן: "תוכנית התארגנות להפעלה"). תוכנית התארגנות להפעלה תכלול, בין היתר, את כל הפעולות הנדרשות להוכחת עמידתה בכלל התנאים לקבלת צו התחלת עבודה המפורטים להלן: א. רשימת ציוד הפעלה נדרש (מלגזות, במות הרמה, מטאטאי כבישים, וכל ציוד מכאני וידני אחר) המסופק על ידה. ב. תוכנית עבודה ראשונית הכוללת תוכנית למידה והדרכה (לרבות הסמכות נדרשות) ועריכה של תוכנית הניהול לרבעון הראשון בהתאם לאמור במפרט השירותים.	10	עד ארבעה עשר (14) יום ממועד החתימה על ההסכם
4.	אישור תקציב שנתי	הגשת תקציב שנתי למתן השירותים ואישורו ע"י המזמין.		עד ארבעה עשר (14) יום ממועד החתימה על ההסכם
5.	מערכות המידע –	א. החברה תקבל את אישור המזמין למוכנות להפעלת מערכות המידע על ידי החברה כולל תכנית הטמעת כל הוראות התחזוקה המונעת, רמות השירות, סוגי התקלות וכלל התחייבויות החברה עפ"י מפרט זה וההסכם. ב. במידה והחברה לא תספק את המערכת הממוחשבת לניהול התפעול האחזקה בזמן, ובכפוף לאישור המזמין, תציג החברה פתרון מתאים חלופי לאישור המזמין, טרם קבלת צו התחלת עבודה, בהתאם לנדרש במפרט זה.	49	ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד החתימה על ההסכם
6.	כללי משמעת ונהלי עבודה	החברה תעביר את כללי המשמעת ואת נהלי העבודה לאישור המזמין	5	תשעים (90) ימים ממועד החתימה על ההסכם

3.2. פעולות לביצוע לאחר קבלת צו התחלת עבודה

לאחר קבלת צו התחלת עבודה (ובהתאם ללוחות הזמנים המפורטים להלן) תבצע החברה את כלל הפעולות המפורטות במפרט השירותים ובהסכם על כלל נספחיו, ובין היתר תבצע את הפעולות המפורטות להלן, אשר השלמתן כפופה לאישור המזמין:

#	המשימה	פירוט	סעיף במפרט	מועד
1.	תוכנית הבטיחות	השלמת תוכנית הבטיחות למתחם בהתאם לדרישות תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), תשנ"ו-1996 בדבר הכנת תוכנית בטיחות המעוגנת בתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (תכנית בטיחות), תשמ"ד-1984 לרבות הכנת גיליונות הערכת סיכונים לכלל המתחם	17	עם קבלת צו התחלת עבודה
2.	הצגת תוכנית הניהול	החברה תציג תוכנית ניהול לרבעון הראשון, בהתאם להוראות המפורטות במפרט, תוכניות עבודה ראשוניות לאחזקה מתוכננת לניקיון, תוכנית הדרכה והסמכה לבטיחות לכלל העובדים במקצועות השונים (הן לעובדי החברה והן לקבלני המשנה ולקבלנים הממונים)	6	שלושים (30) ימים מקבלת צו התחלת עבודה
3.	מסירת ספר הפעלת השירותים במתחם	השלמת ספר הפעלת השירותים במתחם, כולל התאמת הוראות לתחזוקה מונעת	5	תוך שישים (60) יום מקבלת צו התחלת עבודה
4.	תיק מתקן	השלמת ועדכון תיקי המתקן	5.35.3	תוך 3 חודשים מקבלת צו תחילת עבודה
5.	תיק שטח	השלמה ועדכון תיק השטח	5.4	תוך חודשיים מקבלת צו תחילת עבודה
6.	מערכת ממוחשבת – הטמעת הוראות התחזוקה המונעת והתחייבויות החברה במערכת הממוחשבת	החברה תסיים את ההכנה וההטמעה של כלל התחייבויות החברה והוראות התחזוקה המונעת, המופיעות במפרט זה (בדיקת ואישור הזנת כלל מחויבויות החברה יבוצע ע"י יועץ תחזוקה מטעם המזמין).	9	שישים (60) יום מקבלת צו התחלת עבודה
7.	מספור המערכות	החברה תשלם את מספור המערכות והטמעת המספור במערכת הממוחשבת	9	שישים (60) יום מקבלת צו התחלת עבודה

- 3.3. החברה תספק שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה במתחם כמפורט במפרט זה (להלן: "השירותים"), וזאת במסגרת ובכפוף לתקציב הוצאות שנתי שיאושר על ידי המזמין אחת לשנה (להלן: "התקציב המאושר"):
- 3.3.1. אספקת וניהול כוח האדם הנדרש כמפורט בסעיף 4
 - 3.3.2. הכנת ספר הפעלת השירותים כמפורט בסעיף 5
 - 3.3.3. ניהול והכנת תכנית העבודה לתפעול ותחזוקה כמפורט בסעיף 6
 - 3.3.4. תפעול מוקד שירות כמפורט בסעיף 7
 - 3.3.5. תיקון תקלות בהתאם לרמת השירות הנדרשת כמפורט בסעיף 8
 - 3.3.6. אספקה ותפעול של מערכת ממוחשבת לניהול תהליכי התפעול והתחזוקה כמפורט בסעיף 9
 - 3.3.7. ביצוע עבודות תחזוקה מונעת ותיקון תקלות כמפורט בסעיף 10
 - 3.3.8. שירותי גביה מהשוכרים ותשלום חשבונות כמפורט בסעיף 11
 - 3.3.9. ליווי הלכי המסירה כמפורט בסעיף 11
 - 3.3.10. אספקת שירותי הדברה כמפורט בסעיף 11
 - 3.3.11. אספקת שירותי ניקיון כמפורט בסעיף 11
 - 3.3.12. ביצוע עבודות קטנות כמפורט בסעיף 14
 - 3.3.13. ביצוע עבודות נוספות כמפורט בסעיף 15
 - 3.3.14. דיווח בתקופת ההתקשרות כמפורט בסעיף 16
 - 3.3.15. עבודה עפ"י הוראות הבטיחות כמפורט בסעיף 17
- 3.4. **פירוט כללי נוסף של השירותים אותם תספק החברה:**
- 3.4.1. תחזוקה וטיפול (לרבות בדיקות, תיקונים, חידוש והחלפה) של המתקנים והמערכות המשותפות של הבניין.
 - 3.4.2. ניקיון של השטחים הציבוריים בבניין לרבות חדרי שירותים, מתקני מעליות, חללים משותפים, חלונות זכוכית, גינות נוי וכיוצ"ב.
 - 3.4.3. סיוד וצביעה של השטחים הציבוריים לפי הצורך.
 - 3.4.4. גינון שוטף של החלקים המיועדים לכך בבניין.
 - 3.4.5. טיפול שוטף בשילוט הבניין, לרבות התקנת, אחזקת ועדכון השילוט, בהתאם לצורך, וכן תליית שלטים ליציאות חירום, ממ"קים וכיוצ"ב, בשטחים הציבוריים בבניין, בהתאם לדין.
 - 3.4.6. טיפול בפינוי פסולת מהשטחים הציבוריים ובניקיון שטחי הרכוש המשותף ומעטפת הבניין לרבות אך לא רק, הלובי, אזורי הכניסה לבניין, חדרי המדרגות, חדרי אשפה, הגגות, המרפסות, מעברים, פרוזדורים ויתר חלקי הבניין המיועדים לשימוש משותף ו/או ציבורי לרבות חדרי שירותים, חדרי שירות, גינות, חצרות, שבילים, חלונות, דלתות, קירות חוץ, דפנות וכיו"ב, המהווים שטחים ציבוריים.
 - 3.4.7. תיקונים כלליים במידת הצורך ותיקון נזקים שיגרמו לבניין מכל סיבה שהיא לרבות נזקי מזג אויר ובלאי שוטף בכל השטחים הציבוריים.
 - 3.4.8. רכישת מתקנים וציוד, לצורך, ניהול, ניקוי ותחזוקת הבניין והשטחים הציבוריים בצורה נאותה.
 - 3.4.9. אחסון ציוד וחומרים הדרושים לניהול הבניין ולביצוע השירותים, במחסנים ובשטחים אחרים המהווים חלק מהשטחים הציבוריים אשר יועדו לצורך כך.
 - 3.4.10. טיפול בתיאום הכנסתם והוצאתם של מיטלטלין וחפצים לבניין וממנו.
 - 3.4.11. טיפול בחיובים בגין מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים עירוניים, ממשלתיים ואחרים, החלים ו/או שיחולו על השטחים הציבוריים.

3.4.12. כל שירות אחר אשר יראה לחברה כדרוש ונחוץ לשם, ניהולו, אחזקתו ותפעולו של הבניין ברמה נאותה ואשר נדרש בהתאם לדין ו/או לתקן מחייב.

3.5. למען הסר ספק מובהר, כי השירותים כאמור לעיל, יבוצעו אך ורק ביחס לשטחים הציבוריים בבניין ובמערכות המשותפות של הבניין.

3.6. חברת הניהול רשאית להעסיק מגוון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים כפי שיידרש, באופן סביר, לצורך מתן השירותים, לנהל ולבצע את השירותים באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון והכל בהתאם ובכפוף לתקציב המאושר. חברת הניהול לא תהיה רשאית לחרוג מן התקציב ללא אישור המזמין ותישא באחריות כלפי המזמין לכל חריגה בלתי מאושרת

3.7. חברת הניהול תבצע ביקורות תחזוקה שוטפות בהתאם לכל דרישות התקן, לספרי המתקן ולפי הצורך כמפורט לכל מערכות

3.8. בתקופת הבדק, חברת הניהול תבצע תלווה את המזמין בפעילות מול הקבלן לתיקון ליקויים הנובעים מאחריותו של הקבלן.

4. כ"א למתן השירותים

4.1. החברה תבצע את הדרישות במפרט השירותים באמצעות כוח אדם בהתאם לכמות כוח האדם המינימלית המפורטת בסעיף זה והמשימות הנדרשות, כך שהעבודות יבוצעו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית, בל"ז וברמות השירות המפורטות בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא..

תפקיד	היקף משרה	שכר ברוטו מינימלי
מנהל אחזקה אב בית – חשמלאי ראשי	1	14,000 (נח)
עובדי ניקיון	בתקופה הראשונה של האכלוס – עובד ניקיון 1 לאורך כל שעות הפעילות של המתחם. לאחר אכלוס מלא – ישקל שינוי בהיקף כ"א לניקיון	10% מעל שכר המינימום

4.2. מנהל האחזקה

4.2.1. להלן עיקרי תחומי אחריות:

4.2.1.1. מימוש תכנית העבודה השנתית/חודשית בתחום התפעול והתחזוקה.

4.2.1.2. ביצוע עבודות בתחום חשמל, מיזוג אוויר, תיקוני אינסטלציה, תיקוני נגרות בניין וכל עבודה אחרת שתידרש.

4.2.1.3. כתיבת נהלי עבודה וביצוע בקרה ובדיקת ביצוע העבודה על פיהם.

4.2.1.4. אחריות לתפקוד המוקד הממוחשב.

4.2.1.5. אחריות לביצוע כל עבודות התחזוקה המוגדרות במפרט השירותים ואשר ידרשו ע"י המזמין ובפרט עבודות בתחום החשמל להן נדרש ביצוע על ידי חשמלאי מוסמך.

4.2.1.6. ביצוע באופן אישי של עבודות תחזוקת המבנה והמערכות.

4.2.1.7 ריכוז הקשר של החברה מול המזמין

4.2.2 השכלה

4.2.2.1 בעל רישיון חשמלאי מוסמך.

4.2.3 ניסיון

4.2.3.1 לפחות ארבע (4) שנים בכל העבודות הבאות: עבודות חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה

ועבודות כלליות בבניין וכדומה. בעל יכולת לעבודה עצמאית וקריאת תכניות.

4.2.3.2 ידיעת שפות - עברית – ידיעה מלאה.

4.2.4 מובהר כי למזמין קיימת הזכות לדרוש החלפת בעלי תפקידים עקב אי שביעות רצון מעבודתם

והחברה תדרש להחליפם באופן מיידי.

5. ספר הפעלת מוקד הפעילות

5.1 כללי

5.1.1 החברה תכין ותאגד את כלל החומרים הנדרשים להפעלת המתחם, לרבות: נהלים, חומרים טכניים,

קבצים ותוכניות עדות (AS Made ותיק מתקן) באוגדן מרכז להלן (להלן: "ספר הפעלת המתחם").

5.1.2 החברה תמסור את ספר הפעלת המתחם לאישור המזמין בהתאם לתכנית ההתארגנות

5.1.3 מסמך מקורי יימסר למזמין ועותק מאושר יישאר בידי החברה.

5.2 ספר הפעלה

5.2.1 כל פעולות עובדי החברה ו/או קבלני המשנה ו/או כל גורם אחר מטעמו (להלן: "גורמים מטעם

החברה") וכן כל הפעולות הנדרשות במסגרת השירותים במתחם תוסדרנה בנהלי עבודה (להלן:

"ספר הפעלה").

5.2.2 הנהלים בספר הפעלת המתחם יאושרו על ידי המזמין מראש ובכתב.

5.2.3 נהלי החברה יפרטו, בין היתר, את כלל הוראות התפעול, עבודה והתחזוקה עבור כל פעולה אשר

באחריות החברה לבצע בהתאם לאמור במפרט השירותים.

5.2.4 הנהלים יגדירו את שיטת הניהול, תפעול ותחזוקה של החברה והגורמים מטעמו בכל תחומי הפעילות

במתחם בכל עת.

5.2.5 נהלי החברה יהיו בהתאם להוראות מסמך זה, על פי כל דין, ובהתאם להוראות ההסכם.

5.2.6 נהלי החברה ייכתבו על ידי החברה במתכונת קבועה המפורטת בפרק זה ויתבססו על דרישות

הבטחת האיכות ובהתאם לתקנים המקובלים בתחום התחזוקה בארץ ובעולם.

5.2.7 ספר הפעלת המתחם יכלול בתוכו גם את הקטלוגים המפורטים של כל המערכות במתחם ואת

הוראות התחזוקה לכל מערכת (להלן: "תיק המתקן").

5.2.8 החברה תעדכן ותפרסם מעת לעת את ספר הפעלת המתחם בין כל עובדי החברה, הגורמים מטעם

החברה ולכל גורם נוסף אשר יורה לו המזמין.

5.2.9 הוספה ועדכון נהלים:

5.2.9.1 החברה תעדכן את הנהלים כמתחייב משינויים בדין או שינויים בהפעלה (שאושרו על ידי

המזמין) ו/או בכל מקרה שבו יורה לה המזמין ו/או בכל עת שתמצא החברה לנכון לאחר

קבלת אישור המזמין לביצוע תיקון ו/או עדכון הנהל. בנוסף לאמור לעיל, המזמין רשאי

לדרוש מהחברה להוסיף נהלים/הוראות עבודה לספר הפעלת המתחם במידה ומצא כי

חסרים נהלים/הוראות עבודה הדרושים להפעלה סבירה של השירותים במתחם.

5.2.9.2. המזמין יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו, לדרוש מהחברה לעדכן ו/או לתקן נוהל/הוראת עבודה אם מצא לנכון, בין היתר, כי אין בנוהל/הוראת העבודה כדי לענות על צרכי

המתחם.

5.3. תיקי מתקן

- 5.3.1. החברה תקבל לידיה את תיקי המתקן הקיימים ביחס למתחם השונים.
- 5.3.2. החברה מודעת לכך כי תיקי המתקן והחומרים הטכניים הקיימים במתקן אינם שלמים, בשלב זה, וכי תידרש עבודת תיעוד ואיסוף מידע לטובת הכנת תיק מתקן מסודר.
- 5.3.3. החברה תבדוק את תיקי המתקן הקיימים שיימסרו לידיה, על תכולתם ותוכניות העדות (As Made) הקיימות (להלן: "החומרים הטכניים") שיימסרו על ידי המזמין ותאגד את החומרים הטכניים שתקבל מהמזמין, לצורך ביצוע עבודותיה ואספקת השירותים בספר הפעלת השירותים במתחם, בהתאם למפרט זה.
- 5.3.4. החברה תשלים את כל החומרים הטכניים החסרים לספר המתקן בעבודת איסוף, ניתוח ותיעוד שתבחן ותאושר ע"י יועץ תחזוקה חיצוני מטעם החברה שיאושר על ידי המזמין.
- 5.3.5. החברה תכין תכנית עבודה להשלמת ספר המתקן אשר תסתיים בהתאם לתכנית ההתארגנות. מבלי לפגוע ביתר האמור במסמכי המכרז, מובהר כי כל איחור במסירת ספר המתקן עשויה להשית פיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 8 שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.
- 5.3.6. באם יחסר חומר טכני כלשהו (שסופק לחברה או שנאסף במהלך תקופת ההסכם) בעת סיום תקופת ההתקשרות, תחויב החברה כספית בעלויות השלמת החומר הטכני.
- 5.3.7. עדכון חומר טכני והשלמתו בתוך תיק המתקן במהלך תקופת ההתקשרות:
 - 5.3.7.1. בכל מקרה בו החברה החליפה חלק או ציוד בשווה-ערך מאושר, תצרף את הקטלוג של החלק החדש לתיק המתקן המתאים.
 - 5.3.7.2. הקטלוג יהיה מלא ויכלול פרטים טכניים של החלק והוראות יצרן להתקנה, הפעלה ותחזוקה ואת כתב האחריות של הפריט המוחלף.
 - 5.3.7.3. בנוסף תעדכן החברה את התוכניות של המתקנים על פי השינויים שביצע.
 - 5.3.7.4. בכל מקרה בו החברה מבצעת שינוי במתקן / מערכת אלקטרו-מכנית, בין שינוי חשמלי או מכני, תמסור החברה מראש סקיצות מפורטות לאישור המזמין.
 - 5.3.7.5. החומר המקורי וכל חומר שהוכן על ידי החברה במסגרת השירותים הינו רכוש המזמין.

5.4. תיק שטח

- 5.4.1. החברה תנהל את תיק השטח הממוחשב לצרכי כיבוי אש ותחזוקה. תיק השטח יהיה חלק מספר הפעלה במתחם.
- 5.4.2. בדיקת תיק השטח תבצע בהתאם למוגדר בתוכנית ההתארגנות המפורטת בסעיף 3 לעיל. תיק השטח הממוחשב יכלול:
 - 5.4.2.1. קליטה למערכת של מכלול השרטוטים והחומר הטכני, ניהול ועדכון שוטף של ארכיון השרטוטים והחומר הטכני.
 - 5.4.2.2. מדרוג התוכניות לפי חלקי מבנה ולפי נושאים כדוגמת מיזוג אוויר, חשמל וכדומה.
 - 5.4.2.3. סימון דרכי גישה לאתר ובתוך האתר ומיקומים אפשריים לצוותי חילוץ והצלה.
 - 5.4.2.4. סימון אזורי אש ודרכי מילוט.
 - 5.4.2.5. מיפוי האתר – קומות המבנה וסימון רכיבי הביטחון, הבטיחות, רכיבים ראשיים הנדרשים להפסקה ו/או הפעלה בזמן חירום כדוגמת גנרטור, מפסקי חשמל ראשיים, ברזי מים ראשיים וכדומה ומיקום חומרים רגישים או מסוכנים.

6. ניהול והכנת תכנית העבודה לתפעול ותחזוקת המתחם

- 6.1. החברה תכין מדי שנה תכנית עבודה, לתפעול ואחזוקת המתחם הכוללת, שתכלול, בין היתר, את כל המשימות ותכניות התחזוקה הנדרשות לצורך הפעלת השירותים ואספקת שירותי הניהול, תפעול והתחזוקה על ציר זמן (להלן: "תכנית העבודה" או "תכנית העבודה השנתית").
- 6.2. החברה תכין ותציג הערכת תקציב שנתי בהתאם לתכנית העבודה כאמור ותעבירו לאישור המזמין. תכנית התקציב תבנה בהתאם למערכות ולדרישות היחודיות במתחם ובהתאם לחלוקת האחריות כפי שיורה לה המזמין. הערכת התקציב השנתי תהיה עפ"י התבנית המפורטת בנספח א'
- 6.3. החברה תהיה אחראית לביצוע כל המשימות בהתאם לתכנית העבודה ולעמידה בכל דרישות השירות, לתיקון התקלות, במבנים ובתשתיות אשר תחת אחריותה, באופן שוטף לאורך כל תקופת ההתקשרות בהתאם לדרישות מפרט השירותים והוראות ההסכם.
- 6.4. תכנית העבודה שתכין החברה תכלול לפחות את המרכיבים הבאים:
 - 6.4.1. כל הפעולות הנדרשות לשמירה על זמינות המתקנים והמערכות.
 - 6.4.2. כל הפעולות הנדרשות מהחברה לביצוע ואספקת שירותי התפעול והתחזוקה.
- 6.5. החברה תבצע את כלל הפעולות ותספק את כלל התשומות הנדרשות לצורך מימוש תכנית העבודה.
- 6.6. החברה תתכנן את הפעולות הנדרשות לתפעול ותחזוקה, כך שלא יפגעו בפעילות השוטפת של מתחם.
- 6.7. החברה לא תשבית מערכת, גם לצורך ביצוע פעולות התחזוקה (לרבות מערכות מיזוג האוויר ומערכות החשמל) ללא אישור מראש ובכתב מהמזמין.
- 6.8. תכנית העבודה תתבסס על דרישות מפרט השירותים, הנחיות המזמין, תיקי המתקן, החומרים הטכניים, הקטלוגים המפורטים של כל מערכת והוראות התחזוקה לכל מערכת אשר יאושרו על ידי המזמין.
- 6.9. תכנית העבודה תתוכנן כך שהפעילות תתבצע, ככל הניתן, בימים ובשעות בהן ההפרעה לפעילות במתחם בה נמוכה. יודגש כי המזמין רשאי להנחות את החברה לגבש את תכנית העבודה בהתאם לאירועים על פי שיקול דעתו של המזמין והחברה תעדכן את תכנית העבודה בהתאם להנחיות אלו.
- 6.10. תכניות העבודה של החברה לפרטיהן יהיו ממוחשבות ונגישות לעיון המזמין, בכל עת.
- 6.11. החברה תוודא שכל המתקנים, המערכות והציוד שהחברה נדרשת לכלול במתן השירותים במתחם יהיו זמינים ותקינים, בכל עת, לשימוש במתחם בהתאם לתוכנית העבודה והוראות ההסכם.
- 6.12. הנתונים הנדרשים לניהול ובקרת תכנית העבודה ינוהלו במערכת מידע ממוחשבת לניהול תכנית העבודה המפורטת בסעיף 49 להלן שתעודכן ברמה יומית ובה יוצג מה בוצע, מה טרם בוצע וסיבה לאי הביצוע. הנתונים במערכת המידע יהיו זמינים ונגישים למזמין בכל עת ועל פי דרישה.
- 6.13. תכנית העבודה של החברה תכלול פירוט של כל הפעולות, האירועים והמשימות המתבצעות במתחם לרבות:
 - 6.13.1. משימות לתפעול ותחזוקה על ציר הזמן השנתי (אחזקת מבנים, אחזקת מערכות, ניקיון, גינון, הדברה ותברואה).
 - 6.13.2. משימות תחזוקה בדגש על פעולות והשבתה של מערכות קריטיות. זמני ההשבתה והשיבושים הצפויים והאפשריים למערכות ולפעילויות של המזמין בשל עבודות התחזוקה המונעת.
 - 6.13.3. פעולות אחזקה מורכבות ופרויקטים מתוכננים (כגון: ביצוע בדיקות וביקורות, החלפת ציוד, שדרוג מערכות, קליטת מערכות), הכנה לקיץ או לחורף.
 - 6.13.4. כנסים וטקסים מתוכננים והשפעתם על התכנית.
 - 6.13.5. אירועים נוספים שיכולים להשפיע על תכנית העבודה, לרבות: ביקורים מתוכננים ומשימות ארגוניות נוספות וכן סינכרון הפעילות עם קבלנים ובעלי תפקיד אחרים במתחם.

6.13.6. פירוט אירועים נוספים המשפיעים על ביצוע המשימות ותכנית העבודה (להלן: "עוגנים") בשנת העבודה, כפי שיוגדרו על-ידי המזמין מעת לעת.

7. מוקד שירות

- 7.1. החברה תפעיל מוקד לקבלת תקלות כולל תוכנה לניהול התחזוקה כמפורט במפרט זה ועל פי הנחיות המזמין.
- 7.2. המוקד יופעל בהתאם לשעות הפעילות שהוגדרו בסעיף 2.42.4 לעיל ויהיה בנוסף על מענה מנהל האחזקה..
- 7.3. המוקד יקבל את כל הפניות והקריאות הקשורות לניהול ותפעול המתחם ואספקת כלל שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה.
- 7.4. פניות אשר יהיו בטיפול המזמין, יופנו לגורמים המטפלים, בהתאם לנהלים ולמידע שיועבר לחברה על ידי המזמין.
- 7.5. המוקד יפעיל את צוות החברה וקבלני המשנה לצורך ביצוע תכנית העבודה, תיקון תקלות לפי רמות השירות ותיעודן של המזמין וכן בשגרת תחזוקה מונעת, לפי תכנית התחזוקה, כמפורט במפרט השירותים.
- 7.6. התיעוד במוקד לקבלת הקריאה וסגירתה, יהווה אסמכתא למדידת רמת השירות וזמן התגובה של החברה בהתאם להסכם ומפרט שירותים זה.
- 7.7. **מוקד השירות יאפשר ניהול כל היבטי התפעול והתחזוקה, לרבות:**
 - 7.7.1. העברת מידע לפונים.
 - 7.7.2. העברת בקשות לשירות.
 - 7.7.3. פתיחת תקלה לפי קוד וסוג תקלה.
 - 7.7.4. דיווח על תקלות לפי דחיפות.
 - 7.7.5. תיעוד עמידה או אי עמידה ברמת שירות.
 - 7.7.6. הפקת דו"חות מצב הקשורים לביצוע העבודות בהסכם בחתכים שונים.
 - 7.7.7. תכנית זימון שנתית לתחזוקה מונעת והפקת דו"חות בכל תצורה מקובלת, לרבות "אקסל", "וורד" וקבצים סרוקים.
 - 7.7.8. הפניית אנשי מקצוע ושרות האמונים לטפל בתקלות.
 - 7.7.9. סגירת הקריאות בהתאם לזמני הביצוע ובדיקה מול הלקוח שהעבודה בוצעה לשביעות רצון, כולל הזנת משוב למערכת.
 - 7.7.10. העברת פניות לגורמים מטפלים של המזמין לפי הנחיות המזמין.

8. רמות שירות ופיצויים מוסכמים

- 8.1. החברה תנהל את הקשר מול השוכרים לאורך כל תקופת החוזה ותספק מענה זמין לכלל הפניות והבעיות שיעלו השוכרים במהלך תקופת החוזה.
- 8.2. אב הבית או מי מטעמו, יהיו זמינים למתן מענה מיידי בכל שעות פעילות המתחם. כמובן שלא יגרע ממענה מנהל החברה בכל שעות היממה.
- 8.3. רמות שירות:
 - 8.3.1. החברה תספק מענה לטיפול בקריאות של השוכרים בהתאם לדחיפות התקלה ורמות השירות המפורטות להלן:
 - 8.3.1.1. תקלה דחופה (מענה 24/7) - כגון תקלה באספקת המים, חשמל, מעליות והצפות, הפעלת מערכות החירום – גילוי וכיבוי אש וזאת תוך שעה מרגע הקריאה.
 - 8.3.1.2. תקלה רגילה – שאר התקלות יטופלו תוך 24 שעות.

8.4. פיצויים מוסכמים

8.4.1. במקרה והחברה לא תעמוד בדרישות האיכות והזמינות המפורטות בהסכם, תשלם החברה למזמינה פיצויים מוסכמים כמפורט בטבלה להלן ובהתאם להוראות ההסכם.

#	תיאור ההפרה	לוח זמנים לתיקון ההפרה ללא פיצוי	לוח זמנים לתיקון חוזר	סכום הפיצוי המוסכם
1.	אי ביצוע של עבודת תחזוקה מונעת	שלושה ימים	שלושה ימים	750 ₪ לכל אי ביצוע של פעולת תחזוקה מתוכננת
2.	אי ביצוע של עבודת ניקיון	שלושה ימים	שלושה ימים	250 ₪ לכל אי ביצוע של עבודת ניקיון מתוכננת
3.	אי תיקון תקלה דחופה	בהתאם לרמת השירות לתיקון התקלה לעיל	בהתאם לרמת השירות לתיקון התקלה לעיל	500 ₪ בגין כל תקלה
4.	אי תיקון תקלה רגילה	בהתאם לרמת השירות לתיקון התקלה לעיל	בהתאם לרמת השירות לתיקון התקלה לעיל	250 ₪ לכל תקלה
5.	אי הגשת תוכניות עבודה	שבוע	שבוע	1,500 ₪ בנפרד עבור תוכנית כוללת ולכל שירות
6.	ביצוע עבודה עם עובד שאינו מתאים לתפקידו	לא רלוונטי	לא רלוונטי	500 ₪
7.	אי הפעלת מוקד כנדרש	שעה	שעה	500 ₪
8.	אי ביצוע בדיקה על ידי בודק מוסמך (לכל ביצוע בדיקה ע"י בודק מוסמך)	כל יום איחור בביצוע הבדיקה		1,500 ₪

9. המערכת הממוחשבת לניהול התפעול והתחזוקה

9.1. כללי

- 9.1.1. החברה תפעיל את מערך התפעול והתחזוקה אשר תחת אחריותה ותנהל את תכנית העבודה באמצעות תוכנה ייעודית לניהול ותפעול שירותי התפעול והתחזוקה (להלן: "המערכת").
- 9.1.2. החברה תציג את המערכת שבה היא מבקשת להשתמש ותקבל את אישור המזמין להתאמתה לדרישות המזמין.
- 9.1.3. החברה תספק את השירותים באמצעות המערכת ותבצע עדכוני גרסאות לאורך כל תקופת ההתקשרות, ללא תשלום נוסף.
- 9.1.4. המערכת לא תהיה חלק ממערכת ה-ERP של החברה אלא תהיה מערכת נפרדת ועצמאית.

- 9.1.5 מובהר לחברה כי המזמין יהא רשאי לבקש לעדכן ו/או לשדרג את המערכת במהלך כל תקופת ההתקשרות ללא עלות נוספת למזמין.
- 9.1.6 המערכת תאפשר ניהול ותיעוד של כלל פעולות התפעול והתחזוקה המבוצעות במתחם, בהתאם לסוג הפעולה הנדרשת.
- 9.1.7 המערכת הממוחשבת תהא נגישה לנציג המזמין במשרדו, בכל עת, כנדרש לו לצורך עיון בנתונים והפקת דוחות מסוגים שונים באופן עצמאי. החברה תעניק הרשאות למערכת לנציגי המזמין ללא מגבלה.
- 9.1.8 המערכת תעמוד בכל דרישות מפרט שירותים זה ותתמוך בכלל השירותים.
- 9.1.9 עם סיום ההסכם, החברה תאפשר למזמין לקבל את המנוי וכלל הנתונים שנאגרו בו.
- 9.1.10 עד למיחשוב סופי ומאושר של מערך התחזוקה בהתאם לאמור, תפעיל החברה מערך תחזוקה מושלם בקובץ אקסל, באופן שישמר כל המידע הנדרש ועל פי הנחיות המזמין.

9.2 מפרט למערכת הממוחשבת לניהול התפעול והתחזוקה

- 9.2.1 המערכת תכלול יכולת ניהול תכנית עבודה
 - 9.2.1.1 תכנון, ניהול ומעקב אחר פעולות התפעול והתחזוקה על ציר זמן, המבוססות יעדים ותאריכים.
 - 9.2.1.2 יצירה וניהול של תכניות תפעול ותחזוקה לפי מחזור יחיד של פעולות ולפי פעולות מחזוריות.
 - 9.2.1.3 יצירה וניהול רשימת משימות; Task List, הכוללת רכיבים ופעולות תפעול ותחזוקה, בסימוכין למחזורי הביצוע הנדרשים.
 - 9.2.1.4 ניהול תכנית שנתית לתחזוקה מונעת עבור כל המערכות, והפקת עבודות מתוכננות/פקודות עבודה באופן אוטומטי לכל מערכת, בהתאם לתכנית העבודה.
 - 9.2.1.5 הזנת כלל העבודות העיתיות במערכת (עבודות תקופתיות כגון, צביעה, פעולות תחזוקה חצי שנתיות וכו').
 - 9.2.1.6 הזנה של כל רמות השירות הקבועות בהסכם.
 - 9.2.1.7 שיוך פקודות עבודה גם לפעולות אחזקת שבר, תוך טיפול בתקלות ותיעודן של הטיפולים, בהתאם לדרישות המזמין.
- 9.2.2 המערכת תכלול אפשרויות להפיק דוחות
 - 9.2.2.1 הפקת דו"ח פעולות תפעול ותחזוקה לפי שעות עבודה.
 - 9.2.2.2 הפקת דו"ח מעקב אחר כל מועדי הפעולות והטיפולים המתוכננים – תכנון מול ביצוע.
 - 9.2.2.3 ניהול מספר סוגי הזמנות תחזוקה עבור תהליכי תחזוקה (טיפול בתקלות ותחזוקה מונעת).
 - 9.2.2.4 הפקת דוחות של עמידה ברמת שירות לפי דחיפות התקלה
 - 9.2.2.5 דוחות מנהלים ו-Dashboard לסטטוס עמידה בדרישות ההסכם ומתן השירותים.
 - 9.2.2.6 הפקת דוחות מצאי ומיקומים
 - 9.2.2.7 הפקת דוחות תקלות לפי משתמש/מיקומים
- 9.2.3 המערכת תאפשר ניהול טיפולים ותקלות (CRM)
 - 9.2.3.1 פתיחת התקלות במערכת יבוצע באמצעות ממשק התוכנה במחשב וכן באמצעות אפליקציה או ממשק בטלפון הנייד. הממשק יאפשר פתיחת וסגירת תקלות ע"י הטכנאים וכן פתיחת תקלות ע"י השוכרים והמשתמשים ונציגי המזמין.

- 9.2.3.2. המערכת תאפשר התראות לטכנאים על קבלת תקלות דחופות.
- 9.2.3.3. המערכת תאפשר קבלת פניות מהמשתמשים, הן לאספקת מידע ושירותים, הן לקבלת תלונות/דרישות מכל משתמש והן להפניית הפונים לגורמי המזמין הרלוונטיים.
- 9.2.3.4. המערכת תאפשר ניהול יומן ממוכן של הודעות על תקלות, קריאות שירות ופניות.
- 9.2.3.5. המערכת תאפשר שמירה ותיעוד של כל הפניות והתקלות שיפתחו במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 9.2.3.6. המערכת תאפשר סיווג של הקריאות עפ"י קריטריונים שיאושרו ע"י המזמין (כגון: דחוף, בינוני, רגיל) מראש ובהתאם לסיווגי דחיפות התקלה/הפנייה. סיווג התקלות יהיה זמין לצפייה ולעדכון על ידי המשתמשים לפי הנחיות המזמין.
- 9.2.3.7. ניהול האירועים יבוצע לפי שיוך לרכיב/מערכת, מוקד פעילות/מתחם/מבנה רלוונטי.
- 9.2.3.8. המערכת תאפשר פתיחת הזמנת שירות תחזוקה (טיפול/תיקון) באופן יזום עבור תחזוקה מונעת ויזומה (הודעת תחזוקה תיפתח בסימוכין ברקע באופן אוטומטי), בהתאם לתוכנית עבודה של התחזוקה.
- 9.2.3.9. החברה תדאג לבצע הדרכות למזמין לשימוש במערכת ככל שידרש

9.2.4. מודול ניהול גבייה

- 9.2.4.1. החברה תפעיל תוכנית ניהול ממוחשבת הכוללת אפליקציה ייעודית לניהול ההוצאות וההכנסות של הבניין. תוכנית הניהול והאפליקציה יאפשרו:
- 9.2.4.1.1. ניהול כלל הליך הגבייה.
- 9.2.4.1.2. מעקב ואישור הוצאות.

9.2.5. יכולת ניהול מצאי והוראות תחזוקה והפעלה

- 9.2.5.1. יכולת עדכון רשימת כלל האביזרים המותקנים בכל מוקד פעילות ובכל מערכת, מתקן או ציוד, אשר נבחרו והורכבו ואשר אינם מהווים חלק אינטגרלי מהמערכת כדוגמת: מחברים, אביזרי תמיכה, סוגי רכיבי גמר, פרזול וכדומה.
- 9.2.5.2. כרטסת ציוד ופריטים מרוכזת שתכלול דף מתאים לכל סוג ציוד עם נתוני יצרן וספקים, לרבות כתובות וטלפונים, נתונים טכניים, פיזיים ותפעוליים המתאימים לו.
- 9.2.5.3. תיעוד הבדיקות במערכת במשך כל תקופת ההסכם.
- 9.2.5.4. סריקת/עדכון אישורים על בדיקת המערכות לאחר התקנתן והפעלתן, בהתאם לדרישות המפרטים המיוחדים לכל מערכת בנפרד.
- 9.2.5.5. סריקת/עדכון אישורים של הרשויות המוסמכות ובודקים מוסמכים כנדרש, לרבות: מכבי אש, משטרה, מכון התקנים, משרד העבודה, משרד הבריאות, איכות הסביבה, משרד התקשורת, חברת החשמל, המזמין המקומית, בודק חשמל, בודק מעליות, קונסטרוקטור וכדומה.
- 9.2.5.6. סריקת/עדכון תעודות אחריות, ערבות וביטוח.
- 9.2.5.7. עדכון נתונים כלליים: פרטים מלאים של הקבלנים, הספקים, היצרנים ונותני השירות של כל מכלול, יחידה, מערכת, מתקן, אביזר ופרזול (שם איש הקשר, כתובת, ת"ד, כתובת אלקטרונית, טלפון, טלפון נייד).

9.3. רישום ומספור במערכת הממוחשבת

- 9.3.1. החברה תבחן את המספור הקיים לכלל המצאי ותשלים את הרישום ומספור החסר בכל המבנים, מערכות והציוד המתוחזקים ולרבות מספור הרכיבים בפועל על גבי המערכות והציוד בשטח, בהתאם למוגדר בלוי"ז תכנית ההתארגנות כמוגדר בסעיף 3 לעיל.
- 9.3.2. הרישום יכלול את כל הנתונים הטכניים הנדרשים לכל סוג ציוד על פי שיטת המספור שתאושר על ידי המזמין.
- 9.3.3. רישום תקלות ועבודות המבוצעות עפ"י המפרט ומעקב אחר ביצוען יתבצע ברציפות החל מסיום שלב הרישום, כאשר כל הפעולות שהתבצעו במהלך 70 הימים הראשונים כאמור בסעיף 9.3.1 עד למחשוב מלא של מערך התחזוקה יוקלדו מהניירת שתירשם בניהול ידני במהלך תקופה זו למערכת הממוחשבת לניהול התחזוקה.
- 9.3.4. החברה תרשום במערכת הממוחשבת כל פעולה שהתבצעה, ללא הבדל באם בוצעה כחלק ממכלול התחייבויות החברה בתחזוקה לסוגיה, בעבודות על מערכות המתוחזקות ע"י אחרים, בתיקון תקלות או בעבודות ששולם עבורן תשלום מיוחד.

10. שירותי תחזוקה

10.1. פעולות התחזוקה של המתחם מחולקות למספר סוגים:

- 10.1.1. **תחזוקת שבר / תחזוקה מתקנת** – Breakdown Maintenance – שיטה בה הטיפול בתקלה בציוד/מכונה מבוצע בעת התרחשות האירוע.
- 10.1.2. **תחזוקה מונעת** – Preventive Maintenance – שיטה בה הטיפול בציוד/מכונה מבוצע כחלק ממדיניות ונהלי תחזוקה שגרתיים, או מהוראות כל חוק ללא קשר להתרחשות תקלה בפועל. עיתוי ותדירות הטיפול, נובעים מהוראות יצרן, מנתוני ביצוע סטטיסטיים אודות ביצועי הציוד/מכונה הנאספים ומנותחים במערכות הממוחשבות של המפעיל או המזמינה.
- 10.1.3. **תחזוקה שוטפת** – Routine Maintenance – שיטה בה מבוצע טיפול שוטף במערכות כחלק מסבב יומי/שבועי או חודשי – בדיקת נזילות, לחצים, דליפות, ניקוי בסיסי.
- 10.1.4. **תחזוקה יזומה** – Proactive Maintenance – שיטה בה מבוצעות פעולות תחזוקה יזומות שמטרתן לטפל בגורמי השורש לכישלון ע"י שיפוץ או החלפה (ולא רק טיפול בתופעה/סימפטום).
- 10.2. פעולות החברה במתחם יכללו ביצוע של כל פעולות התחזוקה ותיקון התקלות הנדרשות לצורך עמידה ברמות השירות והזמינות של המתחם והכל בהתאם למפורט להלן:
- 10.2.1. אספקת כלל הציוד, החלקים הקבועים והחלקים המתכלים, החומרים וחומרי העזר הדרושים לאחזקת המתחם ומילוי כל התחייבויות החברה על-פי ההסכם ומפרט השירותים, לרבות תחזוקה מונעת, תחזוקה יזומה, תיקון תקלות וכדומה.
- 10.2.2. ביצוע בדיקות וכיול על-ידי גורמים מוסמכים כנדרש על-פי כל דין ו/או דרישה במפרט השירותים.
- 10.2.3. ביצוע כל הפעולות הדרושות לעמידה במשימות ובין היתר פירוקים, הרכבות, הובלות, תיקון בבתי מלאכה חיצוניים, הפעלת מומחים וכדומה.
- 10.3. שירותי תחזוקה שתספק חברת הניהול תבוצע עפ"י המפרט המינימלי הבא ובהתאם לתקן ישראלי 1525.
- 10.4. החברה תכין תכנית עבודה יומית לאב הבית לעבודות התחזוקה במתחם.
- 10.5. החברה תבצע פיקוח, ניהול ואספקה של כלל קבלני המערכות שנדרשים לבצע עבודות תחזוקה מקצועיים במתחם.

10.6 משימות עיקריות של אב הבית

- 10.6.1. אב הבית יבצע סבבי ביקורות יומיים יזומים על מצב התחזוקה במתחם כולל כל הבדיקות הנדרשות לפי תכנית התחזוקה השנתית של החברה.
- 10.6.2. במסגרת הבקרה השבועית יבצע אב הבית סיור ובחינה של כל חדרי המערכות, יבחן את המערכות, יסייר סביב המתחם, בגג, בכל הקומות בחדרי המדרגות לצורך איתור תקלות ובעיות.
- 10.6.3. כל תקלה שיאתר אב הבית תתועד במערכת הממוחשבת ותטופל בהתאם לרמות השירות המפורטות בנספח זה.
- 10.7. מודגש כי ביצוע התחזוקה השוטפת והחלפת רכיבים תבוצע **ללא תשלום למעט עלות החלפים** בהתאם לצורך לרבות
 - 10.7.1. החלפת גופי תאורה לכל סוגיהם.
 - 10.7.2. החלפת מתגי חשמל לא תקינים ועבודות חשמל שונות.
 - 10.7.3. ניקוי גלאי עשן
 - 10.7.4. תחזוקת דלתות, לרבות מחזירי שמן, מנעולים וצילינדרים.
 - 10.7.5. תחזוקה של שירותים כולל החלפת צנרת מים (בין נק' המים למיכל הדחה / ברז מים, ברזים, ברזי ניל, מושב אסלה לא תקין, סבוניה, מאחז ניר טואלט וכו'.
 - 10.8. יש לאשר מראש ובכתב מול המזמין את עלויות החלפים טרם החלפתם.
 - 10.9. התשלום בגין החלפת הרכיב תבוצע בהתאם לחשבונית שתוגש למזמין.
 - 10.10. תדירות ביצוע עבודות תחזוקה מונעת:
- 10.10.1. החברה תבצע את כל פעולות התחזוקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב.
- 10.10.2. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיעות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי תפעל החברה לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.
- 10.10.3. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות הנדרשות מהמועדים המפורטים להלן, הפעולות המפורטות במוסף ב' כמפורט להלן והאמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים -רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם:
 - 10.10.3.1. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.
 - 10.10.3.2. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.3. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.4. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.5. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.6. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.7. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.8. מערכת המפוחים של חדרי המדרגות – פעם בשנה
 - 10.10.3.9. בדיקת אינטגרציה כללית של מערכות החירום – אחת לשנתיים
 - 10.10.3.10. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.
 - 10.10.3.11. מערכות חשמל – פעם בשנה.
 - 10.10.3.12. מערכות תאורה – פעם בשנה.
 - 10.10.3.13. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

- 10.10.3.14 תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות וגדרות – פעם בשנה.
- 10.10.3.15 ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 10.10.3.16 גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.
- 10.10.3.17 כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.
- 10.10.3.18 בדיקת גמל מים – מז"ח, מלכודת אבנים, מגופים וכו'.
- 10.10.4 **תחזוקת הגינון** - החברה תפעיל גן לביצוע עבודות תחזוקה שוטפת של הגינון סביב המתחם ועל הגג. העבודות יכללו לכל הפחות:
- 10.10.4.1 גיזום שוטף לפי עונות השנה
- 10.10.4.2 עבודות לחידוש והחלפת צמחיה עונתית
- 10.10.4.3 דישון וזיבול בהתאם לעונה
- 10.10.4.4 בדיקת מערכת ההשקיה בסוף החורף ובכל ביקור דו שבועי.
- 10.10.4.5 הגנן יגיע לטיפול בגינה אחת לשבועיים לפחות.

11. גבייה וניהול ההתקשרות עם הדיירים / שוכרים / עירייה ותשלום חשבונות

- 11.1 החברה תהיה אחראית על גביית דמי השכירות, דמי הניהול, וכל התשלומים מכל מין וסוג שהשוכר חייב בהם על פי חוזה השכירות.
- 11.2 תשלום כל החיובים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין, עבור השוכרים ובשם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מסי שילוט ואספקת מים.
- 11.2.1 גביית כל ההוצאות והתשלומים, לרבות ההוצאות המשפטיות, שיחולו על חברת הניהול בקשר עם הפרת התחייבויות בעל הזכויות ו/או בעלי זכויות אחרים בבנין ו/או אכיפת מי מאלה.
- 11.2.2 טיפול בכל מערך ההתחשבות של חברת הניהול עם הספקים וקבלני המשנה מחד והדיירים מאידך כולל טיפול בגביית חובות מול הדיירים.
- 11.2.3 העברת דוחות מעקב גביה והוצאות בתדירות רבעונית וכן בכל דרישה של המזמין.
- 11.2.4 כל שירות אחר אשר יראה לחברה כדרוש ונחוץ לשם, ניהול, אחזקתו ותפעולו של הבנין ברמה נאותה ואשר נדרש בהתאם לדין ו/או לתקן מחייב.
- 11.3 **החברה תדרש לנהל ולבקר את כלל האישורים הנדרשים מהשוכרים לרבות: אישורי רישיון עסק, אישורי כשרות (ככל ונדרש) אישורי כיבוי אש ועוד.**
- 11.4 **מובהר כי ככל שיידרש, עורך הדין אשר יספק את השירות המשפטי יאושר ע"י המזמין.**

12. ליווי הליך המסירה

- 12.1 סיוע למזמין בקבלת המערכות והתשתיות המשותפות וריכוז דוחות ליקויים.
- 12.2 בדיקת כלל החומרים וספרי המערכות, תעודות האחריות והוראות התפעול והתחזוקה המתקבלים מהקבלנים השונים, העברת הערות ודרישות לחוסרים ותיעוד כלל החומרים בצורה מרכזת (להלן "תיק מתקן").

13. שירותי הדברה

- 13.1 החברה תבצע הדברה וריסוס פעמיים בשנה לפחות, בכל רחבי המתחם (פנים וחוצץ).
- 13.2 ההדברה תבוצע על ידי ע"י מדביר מוסמך.

13.3. בנוסף במקרה של מפגעים להם נדרש ריסוס והדברה נוספים תבצע החברה פעולות מניעה על פי הצורך, עד לפיתרון הבעיה.

מפרט שירותי ניקיון

החברה תבצע את כלל הפעולות הנדרשות לשמירת מתחם נקי בהתאם לפעולות המפורטות להלן תכנית ראשונית אשר תותאם בהתאם לתכנית האכלוס והנחיות המזמין:

מודגש עוד כי החברה תיחדש לבצע עבודות ניקיון בימי שישי לפני הסגירה וכן בימי ראשון בבוקר לפני תחילת הפעילות

#	מהות העבודה	תדירות
1.	שטיפת השטחים הציבוריים כולל ניקיון דלתות וחלונות	פעמיים בשבוע
2.	שטיפת מעליות מסילות, הברקת נירוסטה וניקוי מראות	פעמיים בשבוע
3.	ניקיון אזור פחי האשפה ניקוי הדחסנית כולל שטיפה והכנה של הדחסנית ומכבש קרטונים לפינוי האשפה בהתאם לזמני פינוי אשפה עירוני	לפחות 3 פעמים ביום
4.	סריקה וניקוי כל רחבת המתחם	שלוש בשבוע
5.	שטיפת שטחי מבואות בכל קומה	פעמיים בשבוע
6.	שטיפת חדרי מדרגות	פעמיים בשבוע
7.	ניקיון חלונות גבוהים, פרופילי הצללה (בהיקף קומה א' סביב המרפסת)	פעמיים בשנה
8.	ניקיון גג ופתיחת מרזבים	פעמיים בשנה
9.	ניקיון חדרי שירותים ציבוריים	לפחות 5 פעמים לאורך שעות הפעילות

14. עבודות והתקנות קטנות

14.1. התקנות קטנות במתחם בתחומי החשמל, מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו-מכאניות, תקשורת, עבודות לוגיסטיות, עבודות שילוט לסוגיהן יבוצעו על ידי החברה, כמפורט להלן:

14.1.1. התקנה מפסקים, שקעי חשמל, ייצור ואספקת כבל מאריך, נק' הארקה, גופי תאורה וקווי חשמל.

14.1.2. נקודות חיבור למתקני מי שתייה ומכונות קפה (לא כולל המתקנים), שינוי והוספת נקודות מים.

14.1.3. אספקה והתקנה של מדפים, לוחות קיר, קולבים, מחזירי דלתות, מזוזות, מעצורי דלת, מראות, זכוכיות, סבוניות ומתקני נייר טואלט, התקנת מתקני מים (ללא המתקן).

14.1.4. עבודות מסגרות, עבודות נגרות וכו'.

14.2. התקנות להן לא נדרש חומרים, יבוצעו ללא תשלום נוסף וללא הגבלת כמות ע"י החברה כל עוד הם מבוצעות ע"י אב הבית.

15. עבודות נוספות בתשלום של השוכרים (חומרים ועבודה):

- 15.1. שימוש בחברת הניהול לעבודות שטח בתוך השטחים המושכרים דורשת אישור מראש ובכתב של המזמין.
 15.2. ככל שהשוכרים יבקשו מחברת הניהול לבצע עבודות תפעול ותחזוקה וכן עבודות שיפוץ בשטחים המושכרים, יבוצעו עבודות אלו בתמחור נפרד וללא שימוש בתשומות ובכ"א הקיים.

16. דיווח בתקופת ההתקשרות

- 16.1. החברה תדווח דיווחים שוטפים ודיווחים ייעודיים כמתחייב מהוראות מפרט השירותים. מבלי לפגוע באמור לעיל החברה תדווח:
- 16.1.1. דיווחים מיידיים במערכת הממוחשבת על כל קריאת שירות (תקלה או מפגע ניקיון). דיווחים אלו יבוצעו במערכת הממוחשבת כהגדרתה בסעיף 49, ע"י המוקדן, צוות הטכנאים ואם יבחר המזמין, גם באמצעות אפליקציה יעודית שסופקה למזמין.
- 16.1.2. תכנית העבודה השנתית והחודשית.
- 16.1.3. דיווח חודשי על סטטוס עמידה בתכנית העבודה של תכנית התחזוקה המונעת, סטטוס עמידה ברמת השירות לתקלות וכן סטטוס טיפול באירועים חריגים וסטטוס פרויקטים ועל עמידתה בכלל התחייבויותיה בהסכם. וככל שידרש דוחות נוספים ע"י המזמין.
- 16.1.4. דיווחי אירועים חריגים – אירועים חריגים הינם כמפורט להלן:
- 16.1.4.1. החברה תדווח למזמין מיידי, טלפונית, ובדואר אלקטרוני, על קרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע לרעה על ביצועם השוטף והתקין של התפעול והתחזוקה או על המשך הפעילות התקינה בפרויקט, כולו או חלקו (להלן כולם: "תקלה").
- 16.1.4.2. בנוסף, תדווח החברה על התוצאות הצפויות בקשר עם אירועים כאמור ועל הצעדים שנקטה או בכוונתה לנקוט נוכח נסיבות אלה. מיד עם תיקון התקלה, תדווח החברה בכתב למזמין על ביצוע הטיפול וסיום התקלה.
- 16.2. כלל הדיווחים יתועדו במערכת הממוחשבת.
- 16.3. להלן ריכוז הדיווחים הנדרשים:

מס'	הדיווח	מועד
1.	אירועים חריגים (תקלות המוגדרות דחופות, תאונות עבודה, השבתות מערכות וכ')	מיידי
2.	אירועי משמעת	מיידי
3.	קריאת תקלה/ניקיון – דיווח במערכת הממוחשבת Online על פתיחת התקלה וכן על סגירה	מיידי
4.	דיווח על תקלות במערכות המתחזקות ע"י גורמים אחרים	מיידי
5.	פורום תאום חודשי – תכנון מול ביצוע לשבוע שחלף, עמידה ברמות שירות, תכנית עבודה לשבוע הקרוב, אירועים חריגים וסטטוס פרויקטים	חודשי
6.	לחשבונית התשלום יצורף דו"ח בנוסף על דרישות נוספות על פי ההסכם ויתר נספחי המכרז: א. דוח מהמערכת הממוחשבת לסטטוס ביצוע ועמידה ברמת השירות (SLA) ב. דוח מהמערכת הממוחשבת לסטטוס עמידה בתכנית תחזוקה מונעת. מהמערכת הממוחשבת ג. אירועים חריגים ד. סטטוס פרויקטים	חודשי עם הגשת החשבונית לתשלום

מס' הדיווח	מועד
7.	דו"ח שנתי לביקורת רמת תחזוקה
8.	דו"ח סטטוס פרויקט
9.	תכנית עבודה שנתית
	15 לנובמבר בכל שנה

17. הוראות בטיחות

- 17.1 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, על החברה מוטלת האחריות הבלעדית לקיום כל תנאי וכללי הבטיחות והגהות בביצוע עבודותיו, כנדרש ע"פ כל דין.
- 17.2 החברה תשמע להוראות ממונה בטיחות מטעם המזמין ועיריית פתח תקווה שיפקח כל נושא הבטיחות במתחם.
- 17.3 החברה תציג אישורים לכך כי עובדיה עברו הדרכת בטיחות שנתית בהתאם להוראות ממונה הבטיחות מטעם המזמין.
- 17.4 החברה תציג אישורים/תעודות לאסמכות ייעודיות לעובדיה כעבודה בגובה או כל אישור אחר הנדרש עפ"י דין.
- 17.5 החברה תציג למזמין אישורים לכל הכלים המחייבים אישור "בודק מוסמך"; כמו כן תציג החברה אישור חשמלאי לתקינות ציוד חשמלי מיטלטל וכבלים מאריכים.
- 17.6 החברה תנקוט בכל האמצעים בכדי לשמור על תנאי הבטיחות וציוד הבטיחות של העובדים ושל צד ג' כנדרש בתקנות הממשלתיות, בפקודות ובהוראות מקצועיות של המזמין בתחום הבטיחות והגהות על פי הוראות נציג המזמין ועל פי כל דין.
- 17.7 החברה תהווה קבלן ראשי לצורך ההגדרות בתקנות הבטיחות השונות בכל תחום העבודה המוגדר. מצב זה יישאר ללא שינוי גם אם יפעלו במקום קבלנים נוספים בחוזים אחרים.
- 17.8 החברה אחראית לתאם את העבודות השונות של כל גוף או קבלן נוסף המגיע לפעול במתחם, עם תכנית העבודה. נציג החברה יפגוש את הגופים ויתדרך אותם בפעילותם במתחם בהקשרי בטיחות והפעלה שוטפת לפני תחילת העבודות. נציג החברה (המוסמך) יחתים את העובדים על ביצוע התדריך.
- 17.9 המזמין יהא רשאי להפסיק את עבודתה של החברה במידה וזו נעשית בתנאים בטיחותיים וגהותיים אשר אינם מתאימים לדרישות הרשויות או לדרישות המזמין. במקרה זה המזמין יהא רשאי להפעיל קבלן נוסף לביצוע העבודות ולחייב את החברה בהוצאות מכל סוג שהוא שיגרמו לה.
- 17.10 החברה תמנה עובד מוסמך כנאמן בטיחות וגהות אשר יהיה אחראי לקיים כל הסדרי והנחיות הבטיחות, על פי כל דין.
- 17.11 נאמן הבטיחות יקיים הדרכות ותדרוך לכל העובדים והמבקרים במתחם בדבר ההנחיות והדרישות המתחייבות.
- 17.12 נאמן הבטיחות יהיה כפוף מקצועית להנחיות המזמין ויידרש להשתתף מעת לעת בוועדות וסיורים של המזמין בהתאם לפקודת הבטיחות.
- 17.13 נאמן הבטיחות יקיים תדרכים לכל עובד שיועסק במתחם בתדירות הנדרשת לפי התקנות והעניין. מודגש שחלה על החברה חובה מוחלטת על קיום כל הדרישות וההנחיות הקיימות.
- 17.14 החברה נדרשת לאספקה והתקנת שילוט, תמרור ואמצעי בטיחות ככל שנדרש.
- 17.15 השילוט והתמרור ואמצעי הבטיחות הזמניים יעמדו בדרישות הועדה הבין משרדית להתקני תנועה ובטיחות.

17.16. אמצעי זהירות:

- 17.16.1. החברה אחראית לבטיחות העבודה והעובדים ובנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, לרבות תאונות הקשורות בעבודות חפירה, הנחת קווי צינורות, הובלת חומרים, הפעלת ציוד כבד וכו'.
- 17.16.2. החברה תנקוט בכל אמצעי הזהירות להבטחת שמירה על חיי אדם במתחם או בסביבתו בעת ביצוע העבודה ותקפיד על קיום כל החוקים, התקנות וההוראות העירוניות והממשלתיות בעניינים אלו.
- 17.16.3. החברה תתקין פיגומים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושילטי אזהרה כנדרש כדי להזהיר את הציבור מתאונות העלולות להיגרם בשל הימצאותם של בורות, ערמות עפר, פגומים, ערמות חומרים ומכשולים אחרים במתחם. מיד עם סיום העבודה חייבת החברה לסלק את כל המכשולים שנשארו במתחם כתוצאה מהעבודה.
- 17.16.4. במקרה של עבודה, תיקון ו/או צורך בניקוי ו/או התחברות לביבים או שוחות בקרה קיימים, ומבלי לפגוע בהוראות כל דין, על החברה לבדוק תחילה את הביבים או השוחות להמצאות גזים רעילים ולנקוט בכל אמצעי הזהירות וההגנה הנדרשים.
- 17.16.5. לפני כניסה לשוחת בקרה, יש לוודא שאין בה גזים מזיקים ויש כמות מספקת של חמצן. אם יתגלו גזים מזיקים או חוסר חמצן אין להיכנס לתא הבקרה אלא לאחר שהתא אוורר כראוי בעזרת מאווררים מכאניים. רק לאחר שסולקו כל הגזים ומובטחת אספקת חמצן בכמות מספקת תותר הכניסה לתא הבקרה, אבל רק לנושאי מסכות גז.

18. ניהול רישיון עסק

- 18.1. הפעלת המתחם מחויבת ברישיון עסק זאת מכוח חוק הרישוי הוצאת צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשנ"ה – 1995 בו נכללים רשימת העיסוקים שיש לקבל עבורם רישיון.
- 18.2. החברה מתחייבת להשיג את כל האישורים, ההיתרים, ההרשאות, הרישיונות וההסכמות הנדרשים לצורך הפעלת המתחם מכל גורם שהוא (לרבות צדדים שלישיים ובעלי תשתיות באשר הם וכל רשות מוסמכת). לרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) מים, ביוב, תברואה, איכות סביבה, הנדסה, אישורי בנייה, אישורי בטיחות למבנים, תשתיות ומערכות, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משטרת ישראל, משרד התמי"ת, כיבוי אש, ואישורי בעלי תשתיות, זאת בהתאם לאופי הפעילות במתחם, ובכלל זה מתחייבת לתאם עם כל הרשויות והגורמים הרלוונטיים לצורך הוצאת האישורים כאמור.
- 18.3. החברה תעביר למזמין רשימה מפורטת של כל האישורים הנדרשים להפעלת המתחם, וכן העתק מכל אישור שהתקבל.
- 18.4. בכל מקום במסמכי ההסכם בו נדרשת החברה לקבל אישור מגוף/גורם כלשהו כאשר אישור כאמור אינו נדרש לפי דין, וזאת מכל סיבה שהיא, נדרשת החברה לקבל אישור כאמור, ותפעל בהתאם להנחיות שתיתנה לה על ידי המזמין בנוגע לתהליכים ולדרישות מול אותו גוף/גורם לצורך קבלת האישור.
- 18.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מצהירה כי היא מכירה את הליכי הרישוי וכי היא הביאה אותם בחשבון במסגרת התקשרותה בהסכם, לרבות כל הסיכונים והעלויות הקשורים בכך.
- 18.6. למען הסר ספק מובהר, כי הכנת הבקשות לאישורים והטיפול בהן עד להשגתם, כלולים בלוחות הזמנים לפי הסכם זה.

- 18.7. לחברה לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המזמין בקשר עם קבלתו או אי קבלתו של אישור כלשהו, או תנאים בהם יותנה אישור, או עיכובים בקשר לתהליך הגשת בקשה לאישור או בקבלת אישור.
- 18.8. החברה מתחייבת לקבל את אישור המזמין לכל בקשה לקבלת אישור טרם הגשתם לרשויות וגופים המוסמכים. על אף האמור, תהא החברה רשאית להציג למזמין את רשימת האישורים הנדרשים להפעלת המתחם, והמזמין יהא רשאי לקבוע מהם האישורים שהבקשה לגביהם אינה מחייבת את אישורה המוקדם (בכלל או בתנאים שייקבעו).
- 18.9. כל שינוי שיידרש במסגרת הליכי קבלת אישורים, יהיה כפוף לאישורו של המזמין וכן לכל אישור אחר הנדרש על פי הוראות הסכם זה וכל דין.
- 18.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, היה ואישור מסוים הותנה בתנאים כלשהם, מתחייבת בזה החברה למלא אחר התנאים כאמור במלואם ובמועד, משך כל תקופת ההסכם.
- 18.11. החברה תתריעה בפני המזמין בכל מקרה שבו אישור מסוים (בין מטעם המזמין ובין מטעם גורם מוסמך כלשהו) עתיד לפקוע, סורב, נשלל או בוטל.
- 18.12. מובהר, כי החלטות, פעולות או מחדלים של גורם מוסמך כלשהו, לרבות רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, משטרת ישראל, וכיבוי אש, לא תיחשבנה במסגרת הסכם זה כהחלטות, פעולות או מחדלים של המזמינה. פעולות ומחדלים כאמור לא יהוו עילה לעיכוב מצד החברה או לכל פגיעה ברמת השירות במתחם, ולחברה לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המזמין בקשר לכך. **אולם ככל שאחת מאלה תורה על סגירת המתחם בשל פעולות שבאחריות חברת הניהול אזי יחול הוראות סעיף הפיצוי המוסכם.**
- 18.13. המזמין יפעל לסייע לחברה בקבלת האישורים, אך זאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל עליו אחריות כלשהי ומבלי לגרוע מאחריותה והתחייבותה של החברה לפי ההסכם ולפי כל דין, ובפרט מאחריותה להשגת כל האישורים כאמור.
- 18.14. החברה תתעד את הליך רישוי העסק, במערכות הממוחשבות, לרבות מועד פקיעת הרישיון ומועד חידושו ותדווח על כך במסגרת פעילויותיה לניטור הסיכונים.

נספח א' – דוגמה להכנת הערכת תקציב שנתית

הערות	עלות שנתית	סעיפים	
		אב בית	.1
		שירותי ניקיון	.2
		ביטוחים	.3
		מערכת גילוי אש ועשן	.4
		מטפים וציוד כיבוי אש	.5
		הדברה	.6
		מעלית	.7
		בודק מוסמך למעלית	.8
		תחזוקת מחסומים ושערים	.9
		תחזוקת מערכת החשמל	.10
		גינון	.11
		הנה"ח	.12
		יעוץ משפטי	.13
		נצרכים (חומרי תחזוקה שוטפים)	.14
		בצ"מ	.15
		דמי ניהול	.16
			.17
		סה"כ לפני מע"מ	
		סך שטח לחיוב	
		עלות למ"ר	