

הימנותא בע"מ

מכרז מס' 525/23

לניהול נכסים ברחבי הארץ

עבור הימנותא

מרץ 2023

הימנותא בע"מ

מכרז מס' 525/23 לניהול נכסים בארץ עבור הימנותא

1. כללי

- 1.1. הימנותא בע"מ (להלן: "המזמינה") מבקשת בזאת לקבל הצעות לשירותי ניהול נכסים, בכל רחבי הארץ כמופרט בנספח 17 (להלן: "הנכסים").
- 1.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, בכל שלב הקודם לחתימת ההסכם, לחזור בה מפניה זו ולא להתקשר כלל עם אף לא אחד מהמציעים, או להתקשר עם יותר ממציע אחד וכן להגדיל או להקטין את היקף השירותים מושא מכרז זה ו/או את מספר הנכסים.
- 1.3. המזמינה רשאית לפצל את המכרז או לבטלו מכל סיבה שהיא.
- 1.4. הזוכה יהיה אחראי לאופן אספקת השירותים ואיכותם. האחריות הינה בין היתר לביצוע מקיף ומלא של השירותים כפי שיוגדרו בכתב ובעל פה על ידי המזמינה או מי מטעמה.
- 1.5. לצורך מכרז זה הנציג מטעם המזמינה הוא שלום בן זקן או מי שימונה בכתב על ידי המזמינה.
- 1.6. תחילת מועד פעילות – באופן מיידי עם החתימה על הסכם ההתקשרות. מובהר כי המזמינה תהיה רשאית למסור נכסים לטיפול הזוכה בשלבים.
- 1.7. מכרז זה הוא קניינה הבלעדי של המזמינה והוא מועבר למשתתפים לצורך הגשת הצעה בלבד. משתתף לא יעשה במכרז זה כל שימוש שאינו לצורך הגשת הצעה במכרז.
- 1.8. סמכות השיפוט בכל הקשור לעניינים הנוגעים למכרז זה, או בכל תביעה הנובעת מהליך ניהול מכרז זה, תהיה מסורה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

2. הגדרות

להלן הגדרת מונחים במסמך זה:

- 2.1. "הצעה" – מסמך בכתב המהווה את תשובת המציע למסמך זה, על כל נספחיו.
- 2.2. "מסמכי המכרז" – חוברת המכרז על כל חלקיה לרבות ההסכם, וכן התנאים כלליים להגשת הצעות (פורמט מדף מס' – 1/16 מהדורה ראשונה) – אשר אינם מצורפים, וכן שינויים והבהרות שיערכו בהמשך, אם יערכו.
- 2.3. "הזוכה" – מציע שהצעתו תקבע על ידי המזמינה כהצעה הזוכה במכרז זה.

- 2.4. "המזמינה" – הימנותא בע"מ.
- 2.5. "הממונה" – מנהל מחלקת שימוש בנכסים, או מי שימונה בכתב על ידי המזמינה.
- 2.6. "מנהל הפרויקט" – מי שיפקח מטעם הזוכה על ביצוע נכון ומהימן של עבודתם של העובדים ו/או המועסקים מטעם הזוכה ויימצא בקשר מתמיד עם הממונה. איש הקשר יהווה כתובת לממונה ויהיה אחראי למילוי התחייבויותיו של הזוכה על פי מכרז זה, לרבות מתן דו"חות על פעילויות הזוכה בנכס, ולמתן מענה מידי בזמן אמת לכל בעיה או צורך לכשיתעוררו.
- 2.7. "הנכסים" – כהגדרתם בסעיף 1.1 לעיל.
- 2.8. "השירותים" – טיפול בכלל ענייני הנכסים באמות מידה מקצועיות ומקובלות להשגת אחוזי אכלוס גבוהים בתשואה מקסימאלית מן הנכס לאורך זמן הכולל: החזקה תקינה, חסכונית ואופטימלית של הנכסים תוך שמירה על כללי בטיחות, טיפול בענייני הנכסים מול השוכרים, ספקים, השותפים וצדדי ג' אחרים, לרבות הרשויות השונות, גביית דמי שכירות, ניהול כספי וחשבונאי מסודר, דיווח שוטף למזמינה כנדרש על פי ההסכם, והכל בהתאם להנחיות המזמינה ובהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי ניהול אינו כולל מכר, לרבות ניהול מו"מ לקראת מכר, והכל כמפורט בנספח 1.
- 2.9. "ההסכם" – ההסכם שייחתם בין המזמינה לזוכה לפי הנוסח המצורף למסמך זה כנספח 4.
- 2.10. "התמורה" – התמורה הכספית המגיעה לזוכה בגין ביצוע השירותים, הכוללת את אחוזי שכר הטרחה מתוך סכומי הגבייה לפני מע"מ כפי שיתבקשו בהצעת המחיר של הספק הזוכה (נספח 3) ובתוספת מע"מ.
- 2.11. "תקופת ההתקשרות" – תקופת ההתקשרות בין המזמינה לזוכה הינה תקופה של 19 חודשים החל מיום החתימה על הסכם ההתקשרות. המזמינה רשאית להאריך את ההתקשרות לתקופות נוספות בנות עד 12 חודשים כל אחת (תקופות האופציה), על פי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה. משך תקופת ההתקשרות כולל ההארכות לא יעלה על 60 (שישים) חודשים. על התקופות הנוספות יחולו כל מסמכי המכרז וההסכם ללא כל שינוי בתנאים.
- 2.12. "נציג יחידת הכספים" בכל מקום במסמכי המכרז לרבות ההסכם בו כתוב הממונה הכוונה תהיה לנציג יחידת הכספים שהינה גב' טלי גומבינר ו/או כל גורם אחר שימונה בהודעה בכתב מטעם המזמינה, ביחס לנושאים הבאים בלבד: כלל הנושאים הכספיים בהסכם זה ובכללם אישורים/הוראות בנושאי גביית שכ"ד, חיובי שכ"ד, העברת כספים,

תשלומים, קיזוזים, החזר פיקדון לשוכר, ערבויות, דוחות בנושאים כספים.

3. רשימת הנספחים

- 3.1 .נספח 1 – השירות ושיטת העבודה
- 3.2 .נספח 2 – טופס הרשמה למכרז
- 3.3 .נספח 3 – הצעת מחיר
- 3.4 .נספח 4 – הסכם ההתקשרות
- 3.5 .נספח 5 – פירוט נסיונו של המציע
- 3.6 .נספח 5(א) – אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית
- 3.7 .נספח 6 – התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים
- 3.8 .נספח 7 – הסכם סודיות
- 3.9 .נספח 8 – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים
- 3.10 .נספח 9 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות
- 3.11 .נספח 10 – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976
- 3.12 .נספח 11 – נמחק
- 3.13 .נספח 12 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז
- 3.14 .נספח 13 – אישור עריכת ביטוחים
- 3.15 .נספח 14 – נמחק נספח 15 – נוסח ערבות ביצוע
- 3.16 .נספח 16 – נספח הביטוח
- 3.17 .נספח 17 - תיאור הנכסים וסוג השירותים המבוקשים

4. מהות השירותים

- 4.1. המזמינה היא הבעלים במשותף של נכסים בארץ. מכרז זה מתייחס לניהול נכסי המזמינה כמפורט בנספח 17.

4.2. הזוכה יטפל, יפקח וינהל את הנכסים, בהתאם להנחיות המזמינה, כפי שיפורט בהמשך במסמכי המכרז.

4.3. ניהול הנכסים הנדרש מן הזוכה, יכלול, בין היתר:

4.3.1. **השכרה** – טיפול בהשכרת היחידות לרבות: איתור שוכרים ראויים, השגת אחוזי אכלוס גבוהים תוך מיקסום דמי השכירות ותשואה מקסימלית מן הנכסים לאורך זמן, צמצום ומניעת מצב בו יחידה המיועדת להשכרה אינה מושכרת. מובהר כי הזוכה יורשה להשכיר את הנכס בהתאם למפורט ב**נספח 1**.

4.3.2. **ניהול כספים** – גביית דמי השכירות וכן כל תקבול אחר המגיע כסדרם, ניהול החשבונות, הגבייה והרישום החשבונאי בהתאם להוראות המזמינה והוראות החוק. מניעת פיגורים וטיפול בחובות. העברת הכספים אל המזמינה כסדרם בהתאם למועדים ובאופן כפי שיקבע ע"י המזמינה.

4.3.3. **אחזקת נכסים** - תחזוקת הנכסים במצב תקין וראוי להשכרה, טיפול בתקלות במינימום עלות, ייעול וצמצום עלויות התחזוקה. ביצוע בקורות ובדיקת הנכסים באופן שוטף.

4.3.4. **ניהול מערכות מידע** – ניהול מערכת מידע נגישה, נרחבת ופרטנית הכוללת דו"חות (כספיים ושאינם כספיים), ומאפשרת למזמינה קבלת אינפורמציה מלאה ומעקב ופיקוח על אופן ניהול הנכס, על כל היבטיו.

4.4. ניהול הנכסים על ידי הזוכה ייעשה עבור כל יחידה בנפרד תוך הפרדה פיזית וחשבונאית לרבות ניהול כרטסות הנה"ח נפרדות עבור כל יחידה.

4.5. השירות יינתן באופן מלא על ידי הזוכה ויענה על כל דרישות מכרז זה, לרבות כל האמור בנספחים, תוך שמירה דווקנית והקפדה על עקרונות של אמינות, סודיות, יסודיות, מקצועיות, אתיות וסדר, על פי לוחות הזמנים וההוראות שייקבעו על ידי הממונה, ובהתאם להוראות כל דין.

4.6. הזוכה ידווח לממונה על התקדמות עבודתו ועל כל שלב משלבי מתן השירות כפי שיפורט בהמשך, ויעביר לממונה באופן מסודר, דיווח על משימותיו בכל עת שיידרש לכך, כפי שיפורט בהמשך.

4.7. במהלך תקופת ההתקשרות, כהגדרתה בהסכם, שמורה למזמינה זכות הברירה, בהתאם לשיקול דעתה, להפעיל את הזוכה ביחס לנכסים השונים ברחבי הארץ המצויים בבעלות המזמינה (להלן: "**העבודות הנוספות**"). הזוכה ישיב למזמינה האם ברצונו לבצע את

העבודות הנוספות תוך 14 ימים ממועד הודעתה של המזמינה על רצונה לממש את האופציה ביחס לעבודות הנוספות. ככל שהחליט הזוכה לבצע את העבודות הנוספות, המזמינה תמסור לו את רשימת הנכס/ים שביחס אליהם ברצונה לקבל את השירותים. מובהר כי הזוכה יהיה זכאי לתמורה בגין העבודות הנוספות בהתאם להוראות מכרז זה.

4.8. התמורה שתשלם המזמינה לזוכה תהווה את התמורה הסופית והמוחלטת לה יהא זכאי הזוכה עבור שירותיו. המזמינה לא תשלם כל תשלום נוסף שהוא, בגין כל הוצאה, בין ישירה ובין עקיפה, של הזוכה בקשר עם מתן השירותים, ובכלל זה בין היתר הוצאותיו והשקעותיו של הזוכה בצידוד, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, בכלי הרכב, חניונים, הוצאות נסיעה, במיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים בהתאם לדרישות מכרז זה.

4.9. הזוכה לא יהיה רשאי לקבל תמורה כלשהי ו/או טובות הנאה מכל סוג שהן, מספקים, צד ג', שוכרים וכל גורם אחר עמו ימצא בקשר במסגרת מכרז זה.

4.10. השירות ושיטת העבודה מפורטים בהרחבה בנספח 1. יש להתייחס לנספח זה כאל "לב לבוי" של המכרז והוא יהיה הבסיס אשר עליו יבנה המציע את הצעתו, ואשר את המפורט בו יתחייב לספק למזמינה במסגרת מכרז זה.

5. הצעת המחיר

5.1. על המציע למלא את טופס הצעת המחיר בהתאם למפורט בנספח 3.

5.2. הצעת המחיר היא בשיטת Cost +, משמע על המציע לפרט את שכר הטרחה המבוקש על ידו באחוזים, כמפורט להלן: אחוז שכר הטרחה המבוקש, לא כולל מע"מ, אשר יחושב על בסיס הכנסות, ללא מע"מ, אשר יתקבלו בפועל מהשכרת הנכסים בשכירות חופשית.

5.3. מובהר כי האחוז המוצע על ידי המציע לא יפחת מ-5% ולא יעלה על 7% (להלן: "טווח ההצעה"). הצעה שתינקוב במחיר הסוטה מטווח ההצעה כאמור - תיפסל על הסף.

5.4. בשום מקרה לא יגבה הזוכה מהשוכרים וממי שעתידיים להיות שוכרים, דמי טיפול מכל סוג שהוא, לרבות דמי תיווך.

5.5. התמורה הכספית תשולם לזוכה בהתאם להצעת המחיר, ותשולם כמחיר בש"ח ובתוספת מע"מ בכפוף להמצאת חשבוניות מס כדין.

6. מנהלה

6.1. לוח הזמנים

פעילות	תאריך	שעה
פרסום המכרז	01.03.2023	
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	12.03.2023	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות למכרז	26.03.2023	12:00

המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את המועדים שפורטו בטבלה לעיל, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.2. עיון במסמכי המכרז

ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת: <http://www.kkl.org.il/tenders/bids> (להלן: "אתר האינטרנט של המזמינה").

תוקף הצעה

6.2.1. תוקף הצעה המוגשת במענה לפנייה זו יהיה לשישה חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

6.2.2. המציע אינו רשאי לחזור בו מהצעתו, או לשנותה, בתקופה הנ"ל.

6.2.3. אם מסיבה כלשהי התמשכו הליכי בדיקת הצעות או שהליכי בחירת הזוכה התארכו או שהליכי ההתקשרות עם הזוכה התארכו מעבר לתקופה שבה עומדת הצעה בתוקפה – אם המציע יתבקש לכך על ידי המזמינה וייתן הסכמתו לכך, יאריך המציע את תקופת הצעה בהתאם לבקשת המזמינה.

6.3. הגשת הצעות

6.3.1. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי המכרז.

6.3.2. הגשת הצעה פירושה, כי המציע מצהיר כי הוא עומד בתנאים המקדימים האמורים להלן, הבין את מהות השירותים, הסכים לכל תנאיהם וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, ובדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.

6.3.3. כמו כן, בהגשת הצעתו במכרז מצהיר המציע ומאשר כי הוא מכיר היטב את הדין בישראל, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את דיני המכרזים החלים בישראל ובכלל זאת את כל דרישות הרישום והרישוי הנדרשים.

6.3.4. תנאי הסף להגשת הצעות למכרז זה מפורטים בסעיף 7 להלן. מובהר בזאת, כי אי עמידה באחד או יותר מהסעיפים הללו תביא לפסילת ההצעה.

6.3.5. ההצעה תוגש בעותק אחד לתיבת המכרזים שבמשרדי המזמינה, הגן 1, מודיעין, קומה 6, משרדי הימנותא בע"מ. יש לקבל את אישור מכרז ועדת המכרזים או מי מטעמו להגשת ההצעה.

6.3.6. ההצעה תוגש במעטפה סגורה אשר תכיל את ההצעה על צרופותיה. את הצעת המחיר יש להגיש על גבי **נספח 3**, ולהכניס למעטפה נפרדת וסגורה, אשר תוכנס, יחד עם המעטפה המכילה את ההצעה למעטפה אחת גדולה (להלן: "**המעטפה הגדולה**"). על המעטפה הגדולה יש לרשום "מכרז מס' 525/23".

6.3.7. ההצעה תוגש לא יאוחר מיום בשעה (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**").

6.3.8. לצורך מכרז זה, הגשת ההצעה תחשב רק הכנסה פיזית של ההצעה לתוך תיבת המכרזים של המזמינה כמפורט במסמכי המכרז.

6.3.9. יודגש, הצעה שתגיע בפקס או בדואר אלקטרוני או בדואר ישראל או בכל דרך אחרת שאינה הכנסה פיזית של ההצעה לתוך תיבת המכרזים של המזמינה עד המועד והשעה המפורטים במסמכי ההליך – תיפסל על הסף. **הצעה שתוכנס לתיבת המכרזים לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, לא תובא לדיון ותפסל על הסף.**

6.4. מסמכים שיש לצרף להצעה

במסגרת מסמכי ההצעה יש לכלול את המסמכים הבאים, תוך סימון ומספור כל מסמך:

6.4.1. כלל מסמכי ונספחי המכרז חתומים על ידי מורשי החתימה במציע בצירוף חותמת, לפי העניין.

6.4.2. טופס הרשמה למכרז בנוסח המופיע ב**נספח 2**.

6.4.3. הצעת המחיר של המציע במכרז בהתאם להוראות ההזמנה, על גבי **נספח 3**

6.4.4. פירוט ניסיון העבר של המציע בהתאם לטבלה המופיעה ב**נספח 5** וכן המסמכים/ האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף.

6.4.5. אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית בנוסח **נספח 5(א)** (או בנוסח דומה המקיים באופן מהותי את הדרישה בתנאי הסף הרלוונטי ובנספח האמור).

6.4.6. התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים חתומה על ידי המציע בנוסח המופיע בנספח 6.

6.4.7. תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים כנדרש על פי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") בנוסח המופיע בנספח 8.

6.4.8. תצהיר בדבר קיום חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על ידו במשך תקופת ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המופיע בנספח 9.

6.4.9. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 בנוסח המופיע בנספח 10.

6.4.10. מסמכי ההתאגדות של המציע ואישור בר תוקף מעו"ד בדבר היות התאגיד קיים ולכך שההצעה חתומה על ידי המוסמכים לחייב את התאגיד בנוסח המופיע בנספח 2.

6.4.11. אישור בר תוקף מטעם רשות המיסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

6.4.12. נסח תאגיד (חברה/שותפות/עמותה) עדכני (עד חודשיים לפני מועד הגשת ההצעה) מטעם רשות התאגידים, מתוכו יעלה כי שולמו כל חובות האגרות השנתיות שמועד תשלומן חלף במהלך שלוש השנים האחרונות וכי התאגיד לא הוכרז כ"תאגיד מפר חוק" או לא קיבל התראה לפני רישום כ"תאגיד מפר חוק".

6.4.13. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.

6.4.14. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז בנוסח המופיע בנספח 12.

6.4.15. מסמכי המכרז כשהם חתומים. יש לחתום על כל מסמכי המכרז, כולל תשובות לשאלות ומסמכי הבהרה שפרסם המציע. יש לחתום בראשי תיבות בתחתית כל עמוד כהוכחה לקריאת המסמכים והבנתם.

6.5. השתתפות בכנס מציעים

במועד פרסום המכרז לא נקבע כנס מציעים. המזמינה תהיה רשאית לקיים כנס מציעים. ככל שתחליט על קיום כנס כאמור תעשה זאת באמצעות פרסום פומבי.

שאלות ובידורים

6.5.1. מובהר ומודגש בזאת כי המציע מוזמן לשאול שאלות בכל הנוגע לסעיפי המכרז השונים שאינם ברורים מספיק לטעמו. ואולם, משלא עשה כן, בעצם הגשת הצעה למכרז זה מוותר המציע על האפשרות לטעון בעתיד כנגד ניסוח דרישות המכרז או מידת הבהירות שלו.

6.5.2. שאלות הבהרה בנוגע לפרטי המכרז יש לשלוח בכתב בלבד באמצעות דוא"ל בלבד לכתובת: shalomb@kkl.org.il עד "למועד האחרון לשאלות הבהרה" הנקוב בטבלת זמני פעולות שבסעיף 6.1 לעיל. שאלות שייטען לגביהן שנשאלו או הושבו בעל פה אינן מחייבות את המזמינה.

יודגש כי המזמינה אינה מחויבת לענות או להתייחס לשאלות ולבקשות שיועברו אליה.

6.5.3. פניה תוגש בטבלה (בהתאם לטבלה המופיע בסעיף זה, בקובץ וורד) ותכלול את פירוט השאלה ופרטי השואל (שם, מען, טלפון, וכתובת דוא"ל), כאשר לכל שאלה יצורף מספר הסעיף הרלוונטי ומספר הפרק במסמכי המכרז אליו היא מתייחסת. **שאלה שלא תכלול פרטים אלה לא תיענה.** באחריות השואל לוודא כי פנייתו הגיעה ליעדה.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	עמוד וסעיף רלבנטיים	ניסוח השאלה

6.5.4. הודעה על הבהרות והנחיות שהן בגדר שינוי ו/או הוספת תנאים בנוסח המכרז, ו/או בנוסח ההסכם, אם יהיו, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה. אם יפורסמו הודעות כאמור, הן יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

6.5.5. המזמינה רשאית לפרסם שינויים והבהרות במסמכי המכרז כאמור, עד יומיים לפני המועד האחרון להגשת הצעות. **באחריות המשתתפים לברר ולהתעדכן בגין שינויים אלו.**

6.5.6. **על המציעים לצרף את מסמך ההבהרות (אם יפורסם) למסמכי ההצעה כשהוא חתום בראשי תיבות, כהוכחה לקריאת המסמך ולהבנתו.**

6.6. עיון בהצעות הזוכה

6.6.1. בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, עומדת למציעים הזכות לעיין בהצעה הזוכה.

6.6.2. אם למציע פרטים בהצעה שהוא מבקש שיהיו חסויים בפני הצגה למציעים אחרים מטעמי סוד מקצועי או מסחרי, יפרט המציע במפורש על אלו פרטים בהצעתו הוא מבקש להטיל חיסיון. כמו כן, יצרף המציע העתק של מסמכי ההצעה ובו יושחרו הסעיפים שהוא מבקש להותיר חסויים. מציע שלא יציין פרטים שכאלה, ייראה כמי שהסכים לחשיפת הצעתו כולה. ההחלטה הסופית בדבר הטלת חיסיון על סעיפים בהצעת המציע תהא בסמכות המזמינה. בהגשת הצעתו מסכים ומאשר המציע מראש כי אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות או תביעות כנגד המזמינה בגין כל החלטה של המזמינה בדבר.

6.6.3. יובהר כי בכל מקרה הצעת המחיר של המציע תהיה גלויה במלואה למציעים האחרים, ובמסגרת הליך העיון בהצעות ניתן יהיה להציגה כאמור.

6.6.4. עיון במסמכי המכרז יעשה בהתאם לחוק חובת המכרזים ותקנותיו, ולאחר תאום מראש עם מזכיר ועדת מכרזים.

7. תנאים מוקדמים – תנאי סף לבחינת הצעה

7.1. המכרז כולל תנאים מוקדמים המהווים תנאי סף לבחינת הצעה (להלן: "תנאי הסף").

אי עמידה באחד מתנאי הסף תגרום לכך שההצעה תיפסל ולא תיבחן כלל.

7.2. תנאי הסף הרשומים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, הם מצטברים ויש לראותם כמשלימים זה את זה.

ואלו הם תנאי הסף:

7.2.1. המציע הינו תאגיד רשום בישראל אשר פועל כדין לפחות בשלוש השנים האחרונות ולא הוקם לצרכי מכרז זה. להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע את מסמכי ההתאגדות של התאגיד ואישור בר תוקף מעו"ד בדבר היות התאגיד קיים ואישור לכך שההצעה חתומה על ידי מורשי החתימה המוסמכים של המציע וכי מורשי החתימה רשאים לחייב בחתימתם את המציע. אם המציע הינו שותפות רשומה, ידרשו חתימות כל השותפים יחד וכל אחד מהם לחוד, בנוסח המופיע **בנספח 2**.

7.2.2. המציע הינו בעל ותק של שלוש שנים לפחות בניהול דירות, משרדים ומסחר. **להוכחת עמידתו בתנאי הסף, המציע ימלא את נספח 5 כנדרש.**

7.2.3. המציע יהיה בעל ניסיון בניהול דירות של לפחות 100 יחידות דיור למגורים וכן 1,000 מ"ר משרדים, בו זמנית, בכל שנה במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, שאינן דירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי, התשנ"ח-1998. **להוכחת עמידתו בתנאי הסף, המציע ימלא את פירוט ניסיונו, בנוסח המפורט בנספח 5.**

7.2.4. המציע יצרף אישור מרואה חשבון על מחזור כספי שנתי של 5 מיליון שקלים חדשים, לא כולל מע"מ, לפחות בכל אחת מהשנים 2019-2021. **לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה יש למלא את נספח 5(א).**

7.3. ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפנות למציע בדרישה להשלים תנאי סף טכניים שנשמטו מהצעת המציע בפרק זמן סביר, וכן לפנות למציע כדי לקבל הבהרות להצעתו או כדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר וזאת בכפוף לקבוע בחוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו על פיו.

8. אופן בדיקת ההצעות

שלב I - בדיקת עמידה ההצעות בתנאי הסף

8.1. בשלב הראשון ייפתחו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת הצעות, ותיבדק עמידת המציעים בכל תנאי הסף הנדרשים להגשת ההצעות. הצעה שלא תעמוד באחד מתנאי הסף תיפסל על הסף. כל הצעה שתעמוד בתנאי הסף, תעבור לשלב השני.

8.2. תשומת לב המציעים מופנית לכך שההיקפים המינימאליים שהוגדרו בדרישות הסף די בהם לשלב "בדיקת עמידת ההצעה בתנאי הסף", אך אין די בהם לשלב "בדיקת איכות ההצעה". לכן על המציע לפרט היקפים ופעילות מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף, ככל שהדבר נדרש, זאת מאחר שבסעיפים הרלוונטיים יינתן ציון בהתאם להיקף ו/או לגודל במסגרת הקריטריונים שלהלן, אשר ייבדקו בשלב בדיקת איכות ההצעה.

שלב II - בדיקת איכות ההצעות (40% מהציון הכללי)

8.3. איכות ההצעות תיבדק על פי הקריטריונים שיפורטו להלן. המשקולות לבחינת ניקוד האיכות להצעות הן:

#	אמת המידה	ניקוד מקסימאלי
1.	<u>כמות הנכסים שנוהלו על ידי המציע מעבר לנדרש בתנאי הסף (בכל שנה במהלך שלוש השנים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות)</u>	50 נקודות

	<ul style="list-style-type: none"> • ככל שהמציע ניהל מעל 100 יחידות דיור למגורים (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-150 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-10 נקודות; • ככל שהמציע ניהל מעל 150 יחידות דיור למגורים (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-250 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-25 נקודות; • ככל שהמציע ניהל מעל 250 יחידות דיור למגורים (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ועד ל-350 יחידות דיור, יהיה זכאי ל-40 נקודות; • ככל שהמציע ניהל מעל 350 יחידות דיור (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל), יהיה זכאי ל-50 נקודות. 	
10 נקודות	<p><u>ניהול נכסים רב אזורי (בכל שנה במהלך שלוש השנים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות)</u></p> <p>עבור כל אזור בו המציע מנהל לפחות 50 יחידות דיור (שאינן דירות ציבוריות, כאמור לעיל) ו/או 50 יחידות המשמשות למסחר, מעבר לאזור 1 (החל מהאזור השני) יהיה זכאי ל-5 נקודות.</p> <p>אזורים (כל מחוז יחשב כאזור)</p>	.2
5 נקודות	<p><u>ניהול נכסים שאינם יחידות דיור</u></p> <p>עבור כל 50 נכסים מעבר ל-50 נכסים</p>	.3

	המשמשים למסחר ו/או משרדים המנוהלים על ידי המציע במשך שנה לפחות יהיה המציע זכאי ל- 5 נקודות. (קרי החל מ- 100 נכסים יהיה זכאי לניקוד)	
20 נקודות	<u>מספר שנות הניסיון במתן השירותים מושא המכרז</u> עבור כל שנת ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף כלומר מהשנה הרביעית והלאה (המינימום הנדרש בתנאי הסף הינו 3 שנות ניסיון), המציע יהיה זכאי ל- 5 נקודות.	4.
15 נקודות	<u>ראיון התרשמות</u> המזמינה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לקיים ראיון עם המציעים. ככל שתחליט לקיים ראיון או שלא לקיימו תפעל באופן שוויוני כלפי כלל המציעים. הניקוד בגין הראיון יחולק באופן יחסי על בסיס ההתרשמות. ככל שלא תקיים המזמינה ראיון יהיו כלל המציעים זכאים למלוא הניקוד	5.

שלב III - בדיקת המחיר (60% מהציון הכללי)

8.4 בדיקת הצעות המחיר תתבצע על פי הקריטריונים והמשקולות שלהלן. מובהר כי הצעה הסוטה מטווח ההצעה תפסל על הסף.

8.5 ניקוד המחיר (N) ייקבע לכך שמציע אשר יציע 8% יקבל 0 ומציע אשר יציע 5% יקבל ניקוד מלא. כל תוספת של 0.05% מעבר ל 5% תפחית 1 נקודה מניקוד הצעת המחיר. לא תוכר הצעה שאינה במרווחים של 0.05% לפחות כאשר הצעה כאמור תעוגל למרווח הנמוך הקרוב..

שלב IV - שקלול רכיבי העלות והאיכות

8.6 בשלב זה יחושב הציון הכולל של ההצעה על פי המשקלות הבאות :

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

איכות – 40%

מחיר – 60%

8.7 ההצעה שתיבחר היא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר.

8.8 המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או הצעה כלשהי.

8.9 הודעה בדבר זכייה או אי זכייה במכרז תישלח למציעים בכתב.

8.10 במכרז זה יבחרו 2 זוכים, המציע אשר ידורג במקום הראשון יקבל לניהול את הנכסים באזור חיפה והצפון ואזור תל אביב והשרון. הזוכה אשר דורג במקום השני יקבל לניהול את הנכסים בירושלים.

9 התחייבויות ואישורים בגין זכייה במכרז

9.4 הסכם התקשרות

לאחר קבלת הודעה על הזכייה במכרז, הזוכה יעביר לידי המזמינה הסכם חתום בחתימה מלאה ומחייבת (נספח 4), וכן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 9.5 עד 9.8 להלן, בתוך 10 ימים ממועד מסירת ההודעה על הזכייה.

9.5 ערבות ביצוע

9.5.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו במסגרת ההסכם שיחתם עם הזוכה, הזוכה יידרש להפקיד אצל נציג המזמינה ערבות בנקאית לביצוע התחייבויותיו כאמור (להלן: "ערבות ביצוע") בנוסח נספח 15. הערבות תהא לפקודת המזמינה בסך 500,000 ₪, בתנאים ובתוקף קבוע בהסכם.

9.5.2 הערבות תשמש כביטחון לקיום התחייבויות הזוכה על פי ההסכם שיחתם עמו. הערבות לביצוע תהיה אוטונומית, בלתי מותנית וברת חילוט, צמודה למדד המחירים לצרכן וניתנת לגבייה על פי דרישה חד צדדית של המזמינה.

9.5.3 הערבות תהיה של מוסד בנקאי או של חברת ביטוח שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981 ואשר אושרה על ידי החשב הכללי באוצר למתן ערבויות למכרזים ממשלתיים. הערבות תהיה חתומה על ידי נציגי המוסד הבנקאי/חברת הביטוח.

9.5.4 הזוכה מתחייב לדאוג ולוודא כי בכל תקופת ההתקשרות תהיה בידי המזמינה ערבות תקפה, בנוסח נספח 15 במדויק, ובמלוא הסכום האמור לעיל. המציע ימציא ערבות מוארכת לתקופת ההארכה של ההסכם 60 יום לפני סיום תוקף

הערבות הנוכחית. אין באמור כדי להוות התחייבות של המזמינה להארכת תקופת ההתקשרות.

9.5.5 חילטה המזמינה את הערבות וההסכם לא בוטל או הופסק, יהיה על הזוכה לדאוג על חשבונו לערבות חדשה בסכום דומה עד לתום תקופת ההתקשרות ועוד 6 חודשים.

9.5.6 במקרה של אי מילוי התחייבויות המציע לפי ההסכם (נספח 4) תהיה המזמינה רשאית לחלט את הערבות לביצוע וזאת בנוסף לזכותה לתבוע מן המציע כל סעד ו/או פיצוי לפי כל דין ולפי הוראות הסכם ההתקשרות.

9.6 ביטוח

9.6.1 על **הזוכה** להמציא למזמינה כתנאי מוקדם לחתימתו על ההסכם, מכתב מחברת הביטוח שלו (בנוסח המופיע בנספח 13), המאשר שפוליסות הביטוח שבידי הזוכה מכסות את כל דרישות הביטוח כמפורט בהסכם.

9.6.2 הגדרות תחולת הביטוח ותנאיו הינה כמפורט בהסכם (נספח 4) ובנספח 13.

9.6.3 המזמינה תדרוש לקבל העתק מאושר של כל פוליסה רלבנטית מפעם לפעם, והזוכה יעביר לגורם הדורש זאת את הפוליסות תוך 3 ימי עבודה מיום הדרישה.

9.7 התחייבות לשמירה על סודיות והעדר ניגוד עניינים

9.7.1 על הזוכה להעביר הסכם סודיות (נספח 7) חתום בידי הזוכה, עובדיו ומי מטעמו הידועים בשלב זה. הזוכה מתחייב להחתים על ההסכם הסודיות גם עובדים שיתווספו בהמשך, כפי הנדרש מתנאי המכרז.

9.7.2 אם הזוכה לא יוכל לעמוד בהצעתו בתוך 10 ימים מיום ההודעה על הזכיה, תהא המזמינה רשאית (אך לא חייבת) לבטל את זכייתו, ולהתקשר על פי מכרז זה, עם המציע הבא שהצעתו דורגה במקום הבא אחריו וכן הלאה, זאת מבלי לגרוע מזכות המזמינה לנהל משא ומתן עם המציע שקיבל את הניקוד הגבוה ביותר הבא אחריו ומבלי לפגוע בזכותה לכל סעד או אמצעי אחר העומדים לרשות המזמינה על פי כל דין.

9.7.3 מובהר בזאת כי אין בהודעת המזמינה למציע, שהצעתו נתקבלה, כדי ליתן תוקף להתקשרות ביניהם וכי ההתקשרות תכנס לתוקף רק בחתימת ההסכם על ידי כל הצדדים, ובעת מילוי כל ההתחייבויות החלות על הזוכה לרבות הגשת הערבות כאמור בסעיף 9.5 לעיל, וצירוף כל האישורים והמסמכים הנדרשים

לצורך ההתקשרות.

9.8 מנהל הפרויקט מטעם הזוכה

9.8.1 על הזוכה להעביר, תוך 10 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה במכרז, את שם מנהל הפרויקט מטעמו לאישור המזמינה מראש ובכתב. מנהל הפרויקט ירכז מטעמו את השירותים, יהווה כתובת לממונה ויהיה אחראי למתן מענה מיידי בשטח לכל בעיה או צורך בזמן אמת וכן יהיה אחראי על דיווח למזמינה בהתאם להוראות מסמכי המכרז. מנהל הפרויקט שיוצג, ידרש להיות בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן וכן מנהל בכיר בזוכה. לצורך קבלת אישור המזמינה מראש ובכתב לזהות מנהל הפרויקט, המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהזוכה אסמכתאות המעידות על ניסיונו ו/או המלצות ו/או כל מסמך אחר על פי דרישתה.

10 אחריות כוללת

המציע מצהיר ומאשר כי ההצעה המוגשת על ידו היא שלמה ומוצעת כיחידה אינטגרטיבית ותפעולית אחת וכי כל השירותים המתבקשים במפרט מוצעים בהצעתו בשלמותם כולל רמת השירות שנדרשה לשירותים אלה.

11 שמירת סודיות והעדר ניגוד עניינים

- 11.1 מידע שייחשף בפני הזוכה, עובדיו או מי מטעמו, הינו בבעלותו הבלעדית של המזמינה והזוכה אינו רשאי להשתמש במידע זה, לפרסמו או לגלותו.
- 11.2 הזוכה במכרז ועובדיו ומי מטעמו יתחייבו לשמור בסוד, לא להעביר, להודיע, למסור להביא לידיעת כל אדם, כל ידיעה שתגיע אליהם אגב או בקשר לביצוע ההסכם או בתוקף או במהלך או אגב ביצועו, תוך תקופת ביצועו, לפני תחילתו או לאחר מכן, לרבות שימוש בכל האמצעים הנדרשים על מנת לשמור על אבטחת מידע ברמה גבוהה.
- 11.3 לעניין זה, לא ייעשה שימוש בכל המידע שנצבר אצל הזוכה או מי מטעמו אלא על פי הוראות מכרז זה על נספחיו, ונהלי העבודה שאישרה המזמינה, והכל בשים לב להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.
- 11.4 הזוכה יחתום בעצמו ויחתים את עובדיו ואת כל הבאים מטעמו בהתקשרות מושא מכרז זה, על כתב הצהרה על שמירת סודיות, בנוסח האמור בנספח 7 – הסכם סודיות להלן.
- 11.5 בסיום תקופת ההתקשרות בין המזמינה לזוכה לפי מכרז זה, מתחייב הזוכה להחזיר למזמינה או למי שהמזמינה תורה לו את כל המסמכים והפרטים או כל חומר אחר שהובא לידיו ו/או שאסף במסגרת ביצוע ההסכם.

11.6 מפר הוראה מהוראות סעיף 11 זה צפוי לתביעה משפטית וכן ייקנס על ידי המזמינה באמצעות חילוט הערבות הבנקאית שימציא למזמינה לצורך ביצוע ההסכם. בנוסף על חילוט הערבות המזמינה תהא רשאית לתבוע את מפר ההוראה בסעיף זה על כל נזק ובכל סכום שיראה לה ראוי. כמו כן, מהווה הפרת הוראה זו עבירה פלילית עפ"י סעיף 118 לחוק העונשין, תשל"ז - 1977.

11.7 המציע יפרט בהצעה את כל הקשרים המקצועיים, העסקיים, והאישיים עם גורמים אחרים העלולים ליצור ניגוד עניינים במתן השירותים למזמינה בהתאם להצעתו (לעניין זה יש לפרט גם קשרים של בני משפחה או תאגידיים הקשורים למציע), במסגרת **נספח 6 – התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים**. ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעות שיש בהן לדעתה להביא למצב של חשש לניגוד עניינים.

11.8 מבלי לגרוע מכלליות הוראות מכרז זה בדבר איסור ניגוד עניינים, מובהר כי הזוכה לא ישכיר כל נכס לעובדים של הזוכה ו/או לקבלן משנה מטעמו ו/או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הזוכה לצורך ביצוע ההסכם זה ו/או לבני משפחותיהם.

12 התמורה בגין ההתקשרות

12.1 התמורה שתשולם תהא התמורה הסופית והמוחלטת לה יהא זכאי הזוכה, על פי הצעתו במכרז, והמזמינה לא תשלם כל תשלום נוסף שהוא בגין כל הוצאה- בין ישירה ובין עקיפה- של הזוכה בקשר עם מתן השירותים.

12.2 המזמינה תסלק את החשבונות שיוגשו על פי תנאי התשלום המפורטים בפרק הרלוונטי בהסכם ההתקשרות, **נספח 4**, וב**נספח 1**.

12.3 **יודגש כי, תנאי לתשלום הוא שביעות רצון המזמינה מן העבודה, פיקוח, טיפול וניהול הנכסים שיימסרו לזוכה על ידי המזמינה**. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות להפחית את הסכום לתשלום לזוכה, במידה והזוכה לא יעמוד בתנאי ההסכם המצורף למכרז זה, והשירות לא יהיה על פי ההנחיות במכרז זה, בהתאם להסכם ולשביעות רצונה המלא של המזמינה.

12.4 המזמינה תהיה רשאית להפחית מדרישת התשלום שהגיש הזוכה בחשבונותיו, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים ותנמק את החלטה להפחית מן התשלום. לזוכה הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה, אשר תהא סופית ומוחלטת.

13 סיום ההתקשרות

13.1 עם סיום ההתקשרות על פי מכרז זה, בין אם תקופת ההתקשרות הגיעה לסיומה ובין אם החליטה המזמינה על סיום ההתקשרות קודם לכן בהתאם לסמכותו על פי מכרז זה ועל

פי הסכם ההתקשרות, **נספח 4**, ומבלי לגרוע מכל ההוראות האחרות בנושא זה, יידרש הזוכה לבצע העברה מסודרת של הניהול למזמינה ו/או לכל מי שהיא תורה לו. הזוכה יבצע חפיפה מסודרת מול הספק החדש ו/או מי שתורה לו המזמינה בהתאם להנחיות המזמינה. תמורת החפיפה יהיה הזוכה זכאי לתשלום כאמור **נספח 1 - השירות ושיטת העבודה**, בהיקף שעות שיקבע על ידי המזמינה.

14 פיקוח מטעם המזמינה

- 14.1 הזוכה מתחייב לאפשר לממונה או למי מטעמה של המזמינה לבקר פעולותיו, לפקח על ביצוע כלל השירותים הנדרשים במכרז זה ועל הוראות ההסכם שייחתם בכל דרך שתבחר.
- 14.2 הזוכה מתחייב להישמע להוראות הממונה בכל העניינים הקשורים למתן השירותים כמפורט ב**נספח 1** ובהסכם **נספח 4**.
- 14.3 כל הנחיה או הוראה שניתנו או יינתנו על ידי הממונה דינן כדין הנחיית המזמינה בלבד ולא יהיה בהן כדי ליצור כל יחסי עובד-מעביד עם הזוכה או עם עובדיו ו/או אם שולחיו ו/או מי מטעמו. כמו כן, כל הנחיה או הוראה כאמור לא תפטור את הזוכה ממילוי כל התחייבויותיו לפי מכרז זה ולפי ההסכם שייחתם.

15 זכויות המזמינה

- 15.1 המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר או הצעה כלשהי.
- 15.2 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לחזור בה מפרסום המכרז, לבטלו או לשנות כל חלק ממנו בכל שלב הקודם לחתימת ההסכם לביצוע מכרז זה.
- 15.3 המזמינה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההזמנה להצעות או בשל אי-התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המזמינה מונעת הערכת ההצעה כדבעי.
- 15.4 המזמינה אינה מתחייבת לרכוש את השירות בחלקו או במלואו.
- 15.5 למזמינה הזכות לסרב לקבל שירות מזוכה מסוים או נותן שירות מסוים.
- 15.6 המזמינה רשאית לפצל את השירות/הזכייה בין מספר זוכים לפי שיקול דעתה ובכל אופן פיצול כפי שיימצא לנכון, לרבות ביטול חלקים.
- 15.7 המזמינה רשאית במהלך הבדיקה וההערכה לפנות למציע כדי לקבל הבהרות להצעתו או כדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר.

15.8 המזמינה רשאית לבוא בדברים עם הספק הזוכה לשינויים, שיפורים או תיקונים בהצעת, לאחר שהוחלט בוועדת המכרזים על זכייתו. יובהר כי אין באמור כדי לאפשר לספק מכדי לשנות דבר ממחויבויותיו על פי מכרז והסכם זה.

15.9 לאחר שנחתם חוזה התקשרות עם הספק הזוכה, אם תבוטל ההתקשרות מסיבה כלשהי או במידה ולא נחתם הסכם מכל סיבה שהיא וזכייתו של הזוכה או ההתקשרות עמו יבוטלו מכל סיבה שהיא, תהיה המזמינה רשאית לפנות למציע שדורג אחרי המציע שזכה במכרז, כאילו היה הזוכה במכרז, בהתאם לתנאי המכרז ולהצעתו. לא הסכים לכך הספק שדורג במקום שלאחר הזוכה, תהיה המזמינה רשאית לפנות למי שדורג במקום הבא אחריו וכו', עד שייחתם הסכם חדש לביצוע השירותים. למען הסר ספק, סמכות זו של המזמינה הינה סמכות רשות והמזמינה תשתמש בה בהתאם לשיקול דעתה על פי נסיבות העניין.

15.10 כל התוצרים שיווצרו ו/או ייכתבו ו/או יפותחו תוך ביצוע השירותים, יהיו לקניין המזמינה בלבד. הזוכה לא ישתמש בהם ולא יתיר שימוש בהם לאדם אחר כלשהו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המזמינה מראש ובכתב.

15.11 כל הנתונים, המסמכים והתיעוד שיאוחסנו אצל הזוכה במסגרת ביצוע השירותים, הינם רכוש הבלעדי של המזמינה והם ימסרו למזמינה על ידי הזוכה במועד סיום ההתקשרות, או על פי דרישת המזמינה בכל עת. האמור בסעיף זה יחול הן על מסמכים בכתב והן על חומרים הרשומים במחשב / על סרטים מגנטיים ו/או תקליטורים ו/או אמצעי אחסון אחרים.

16 פסילת מציע

16.1 המציע לא יערוך כל שינוי למכרז זה לרבות במסמכי המכרז, בנספחים, בהסכם או בהצעת המחיר, לרבות הוספה, החסרה, מחיקה ו/או הסתייגות. מציע אשר יערוך שינוי כאמור – המזמינה רשאית תהיה לפסול את הצעתו על הסף או לבטל את זכייתו.

16.2 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפסול על הסף מציע, אשר יתגלה כי כלל בהצעתו מידע שיקרי או מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ו/או שנהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

16.3 במקרים שלעיל, תינתן למציע זכות טיעון בכתב ו/או בעל פה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, לפני מתן ההחלטה הסופית.

17 הצהרת המציע

הננו מצהירים כי קראנו בעיון רב והבינונו את כל הפרטים של המכרז על כל נספחיו וכי

ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השרות על פי כל תנאי המכרז וכי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו.

תאריך	שם המציע	ח.פ.
נציג/ת המציע המוסמך/ת	מס' זהות	חתימה וחתימת

נספח 1

השירות ושיטת העבודה

1. כללי

1.1. השירותים מושא מכרז זה, הינם הדרישות מהמציע הזוכה במכרז זה (להלן: "הספק" או "הזוכה"), התשומות והתוצרים, על כל הכרוך והנלווה לכך, כפי שיפורטו להלן בנספח זה ובהסכם ההתקשרות **נספח 4** – הסכם ההתקשרות) ובהתאם להנחיות ולסיכומים בין הזוכה לממונה, ככל שיוגדרו במהלך תקופת ההתקשרות.

1.2. הזוכה מתחייב לתת שירות ברמה גבוהה ודומה לכל יחידות הדיור שיועברו לניהולו, לרבות ביחס לנכסים נוספים במסגרת העבודות הנוספות, כהגדרתן בסעיף 4.7 בהזמנה להציע הצעות.

1.3. לצורך מתן השרות יעמיד הזוכה ועל חשבונו הבלעדי איש קשר בכיר אשר יהיה מנהל הפרויקט מטעם הזוכה (להלן: "מנהל הפרויקט"). תוך 10 ימים מהמועד שנמסרה לזוכה הודעת הזכייה במכרז, ימציא את זהות מנהל הפרויקט לאישור המזמינה, מראש ובכתב. מנהל הפרויקט יהא אדם בעל כישורים מתאימים וניסיון בתחומים הרלוונטיים למכרז זה, אשר ירכז מטעמו את מתן השירותים. מנהל הפרויקט שיתמנה יהווה "כתובת" לממונה וייתן מענה מיידי ב"שטח" לכל בעיה או צורך שיתעוררו במהלך ההתקשרות. מנהל הפרויקט יפקח על ביצוע נכון ומהימן של עבודתם של העובדים ו/או המבצעים מטעם הזוכה ויימצא בקשר מתמיד עם הממונה. יודגש: למזמינה הזכות לדרוש את החלפתו של מנהל הפרויקט אם מנהל הפרויקט לא יתפקד לשביעות רצונו של הממונה. יובהר כי אין בזכותה זו של המזמינה כדי ליצור יחסי "עובד מעביד" בין המזמינה למנהל הפרויקט.

1.4. באחריות הזוכה ו/או מנהל הפרויקט לעמוד בקשר שוטף עם הממונה בכל עת ובכל בעיה העשויה להתעורר ולהיות זמין למתן שירות לממונה באופן שוטף באמצעות טלפון נייד, טלפון קווי, דואר.

1.5. הזוכה יעסיק אנשי מקצוע מיומנים ובעלי כישורים מתאימים לצורך מתן השירות על פי תנאי מכרז זה, לרבות מנהל חשבונות והנדסאי בניין.

מובהר כי ניסיונו של מנהל החשבונות לא יפחת מהקבוע להלן: (א) מנהל חשבונות בעל תעודה מסוג 2 לפחות; (ב) בעל ותק בניהול חשבונות ובגבייה מלקוחות של 3 שנים לפחות בחברה מסחרית.

מודגש ומובהר כי על הזוכה וטרם יקבל נכסים לניהול להציג לאישור המזמינה את מנהל

החשבונות אשר ילווה את הפעילות בעבור המזמינה. הזוכה לא יורשה להחליף את מנהל החשבונות ללא אישור מראש ובכתב של המזמינה ומבלי שאישר מחליף אשר עומד בכלל הדרישות כאמור.

1.6. בנכס שיושכר באמצעות הזוכה, יובהר לשוכרים כי מדובר בהשכרת נכס לגורמים פרטיים, ולא דיור ציבורי.

1.7. הזוכה יעניק לשוכרים, לרבות למתעניינים בשכירת הנכס, שירות זמין בעל-פה ובכתב בשפה המדוברת על ידי המתעניין ולהיעזר בשירותי מתורגמנים, לפי הצורך.

1.8. הזוכה לא יאפשר ולא יאשר שינוי בנכס או שינויים בייעוד הנכס או בזכויות בהם מכל מין וסוג מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת המזמינה לכך.

1.9. הזוכה יעדכן את המזמינה באופן מידי (מקסימום בתוך 24 שעות) ובכתב בכל מקרה של אירוע חריג בנכס, או אירוע המחייב נקיטת אמצעים משפטיים, ויפעל בהתאם להנחיית המזמינה.

2. קליטת נכס וטיפול ראשוני (עם חתימת הסכם ההתקשרות ובמהלכו)

עם תחילת תוקפו של הסכם ההתקשרות שייחתם מכוח מכרז זה, תעביר המזמינה, או הממונה או מי מטעם המזמינה, לזוכה, רשימה, מידע ומסמכים רלוונטיים לניהול הנכס.

3. העברת הנכס לניהול הזוכה ודו"ח ניהול ראשוני

3.1. עם חתימת החוזה, ביחס לכל נכס יקבל הזוכה שומה מטעם המזמינה וכן נוסח הסכם שכירות. מובהר כי הזוכה לא ישכיר את יחידות הדיור בסכום שיפחת מהסכום הנקוב בשומה, אלא באישור מראש ובכתב של המזמינה.

ככל שהזוכה יצליח להשכיר את הנכס במחיר העולה או השווה ל 5% תוספת לפחות לסכום השומה, הוא יהיה זכאי לתוספת הצלחה (בתום השנה הראשונה בלבד לאחר עדכון תמורה כאמור). השווה לסכום התוספת החודשית. מובהר כי ככל שהנכס נותר ללא שוכרים במשך כל תקופה שהיא במסגרתה לא התקבלה תמורה בגין הנכס, הזוכה לא יהיה זכאי לתוספת כאמור, בכל מקרה.

3.2. בהקדם האפשרי ולא יאוחר משלושה חודשים לאחר קבלת הנכס לניהולו, יבצע הזוכה ביקורת בנכס. הזוכה ימסור לרשות המקומית, לחברות המים החשמל, הגז, ועד הבית וכיו"ב את שם המחזיקים בנכס ומועד תחילת ההחזקה על ידי המחזיקים ויודא כי הנכס אכן נרשם בספרי הרשות על שם המחזיקים.

3.3. בהקדם האפשרי, ולא יאוחר משלושה חודשים לאחר קבלת הנכס לניהולו, יגיש הזוכה

למזמינה דו"ח ניהול ראשוני ביחס לנכס. בדו"ח יכללו הפרטים הבאים:

3.3.1. תיאור הכללי של הנכס ומצב תחזוקת הנכס, כולל תרשים של הנכס בקווים כלליים וצילומים עדכניים של הנכס והליקויים בו, אם קיימים;

3.3.2. פירוט האם הנכס הושכר במהלך שלושת החודשים האמורים וככל שהושכר, פרט הזוכה את שמות המחזיקים ומספרי הזהות שלהם, זכויותיהם, גובה שכר הדירה שמשלם כל אחד מהם ולמי הוא משולם. אם יתקל הזוכה בקושי בקבלת פרטים אלה מהמחזיקים, יודיע על כך הזוכה לממונה בכתב נילוה לדו"ח;

3.3.3. בעיות מיוחדות – קיימות או צפויות – ביחס לניהול הנכס.

3.3.4. אישור הרשות המקומית, ועד הבית, חברות החשמל, מים, גז, וכיו"ב, על רישום הנכס על שם המחזיק ועל קיומם או העדרם של חובות, כולל חובות-עבר לרבות חובות שכ"ד.

4. קבלת נכסים חדשים נוספים לניהול במהלך תקופת ההתקשרות – אופציה

4.1. במהלך תקופת ההתקשרות, שמורה למזמינה האופציה להורות לזוכה לנהל נכסים נוספים מעבר לנכסים מושא מכרז זה (להלן: "העבודות הנוספות") בהיקף של עד 50% מהנכסים שבניהולו (ובלבד שלא היו חלק מנכסים הכלולים במועד בפרסום המכרז). בנוסף למזמינה שמורה הזכות להעביר נכסים נוספים לטיפולו של הזוכה בהסכמה מראש של הזוכה.

4.2. בהתאם לשיקול דעתה, המזמינה תעביר לידי הזוכה, הודעה בכתב (להלן- "הודעת הניהול") ובה יפורטו כתובות הנכסים, פרטי הרישום, לרבות שמות המחזיקים הידועים למזמינה ומעמדם בנכס.

4.3. מובהר כי הוראות מסמכי המכרז על העבודות הנוספות, בשינויים המחויבים.

4.4. עוד מובהר כי ביחס לנכסים אשר נכללו במסגרת המכרז בעת פרסומו תהיה המזמינה רשאית להעביר חלק ו/או את כלל הנכסים שבטיפול אחד הזוכים לזוכה השני לפי שיקול דעתה הבלעדי ולכלל הזוכים לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

5. הכנסות ותקבולים

5.1.1. הזוכה אחראי לגביית דמי השכירות במועדם בגין כל נכס, כולל הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם להוראות חוזה השכירות שנחתם עם השוכרים, וכן לגביית הכנסות אחרות או תשלומים אחרים בגין הנכס אם מגיעים או קיימים.

5.1.2. תשלום שכ"ד ע"י השוכרים יתאפשר באמצעות המחאות, כרטיסי אשראי, העברה בנקאית, אפליקציה ו/או הוראת קבע. הזוכה יידרש להעמיד תשתית מתאימה שתאפשר תשלום בכל אחת מהאפשרויות כאמור.

5.1.3. הזוכה ינהל מערכת פיננסית ממוחשבת הכוללת מעקב ודיווח, כרטסת הנה"ח נפרדת לכל שוכר כך שתאפשר מעקב אחר תשלומי דמי שכירות של כל שוכר בנפרד אשר תכלול כל הוצאה ו/או הכנסה אחרת, הרלוונטית.

בנוסף במערכת כאמור ישמר המידע גם באופן אשר יאפשר מעקב אחר תשלומי דמי שכירות ביחס לכל נכס בנפרד והוצאות והכנסות אחרות, ביחס לכל נכס כאמור.

המערכת תנוהל ותעודכן על בסיס יומי, כך שבכל רגע נתון הנתונים במערכת יהיו מעודכנים, אמינים ונכונים.

5.1.4. הזוכה מתחייב לשמור את הנתונים לאורך כל תקופת ההתקשרות ולפחות 7 שנים לאחר סיום תקופת ההתקשרות הזוכה ימציא למזמין בכל עת ולפי דרישת המזמין מידע, נתונים, דוחות, כרטסות, אסמכתאות וכל נתון אחר אשר יידרש ע"י המזמינה. מובהר כי לפי דרישת המזמינה יאפשר הזוכה כניסה למרחוק למערכתיו כך שהמזמינה תוכל באמצעות נציגה לצפות ישירות בנתוני המערכת הרלוונטיים אליה.

5.1.5. הזוכה יעביר את תקבולי ההכנסות בניכוי ההוצאות, ביחס לכל הנכס שבניהולו בצורה מרוכזת לחשבון המזמינה, כפי שפרטיו יועברו לו על ידי הממונה. הסכומים יועברו בגין כל חודש, לא יאוחר מיום ה-5 בחודש שלאחריו. במקביל לביצוע ההעברה הכספית יעביר הזוכה לממונה וליחידת הכספים של המזמין דו"ח הכנסות והוצאות כמפורט להלן.

5.1.6. הזוכה יהא אחראי להעביר למזמינה את הסכומים המגיעים כתשלומי מע"מ בגין הנכס החבים בתשלום מע"מ, ככל שיחול, יחד עם כלל ההכנסות בגין הנכס, תוך דיווח והגשת דוח מפורט למזמינה וזאת בכדי שתוכל לדווח כנדרש ובהתאם לחוק לרשות המיסים. יצוין כי המזמינה תדאג לתשלום המיסים במידת הצורך.

5.2. הוצאות ותשלומים:

5.2.1. חובת התשלום של ההוצאות השוטפות של הנכס היא על השוכרים ובאחריות הזוכה לוודא לעיתים תכופות ולפחות אחת לרבעון שהתשלומים יבוצעו כסדרם. הזוכה ידאג לתעד ולשמור את האסמכתאות. הזוכה לא ישחרר את

הפיקדון שהפקיד אצלו הדייר היוצא ללא קבלת אישור כי כל התשלומים השוטפים שחלים על הנכס שולמו על ידי הדייר כנדרש ואין חובות לדייר.

5.2.2. הזוכה יטפל בפניות של רשות מקומית / ועד בית / חברת חשמל / חברת גז / חברת המים וכל גורם אחר אשר יפנה אליו בעניין נכס שבניהולו. הזוכה יודיע לממונה על פנייה זו תוך 7 ימים מיום קבלתה, ובמקרים דחופים אף קודם לכן, בהתאם לצורך.

5.2.3. במקרה שהשוכר לא ישלם את דמי השכירות או תשלומים אחרים החלים עליו יפעל הזוכה בהתאם להוראות סעיף 5.6 להלן (טיפול בהפרת חוזה).

5.3. ביקור בנכסים והגשת דו"ח:

5.3.1. הזוכה יערוך ביקורת (פיזית) בכל נכס מושכר בעת חידוש חוזה או במועד חילופי דיירים, ובכל מקרה אחת לשנה, ויוודא כי הנכס משמש למגורים וכו' בהתאם לחוזה השכירות, וכי הוא נשמר במצב תקין על ידי השוכרים וכי לא בוצעו בו שינויים שלא קיבלו אישור בכתב מעת המזמינה.

5.3.2. לאחר כל ביקורת יגיש הזוכה לממונה דו"ח המכיל את הדיווח על הביקורת שערך, כולל עדכונים על מצב יחידת הדיור ותמונות שלה מזמן הביקור, דיווח הכנסות והוצאות, ודיווח על פעולות הניהול והתהליכים הנלווים שעשה ביחידה בתקופה זו. הזוכה יתעד וישמור את הדוחות בצורה מוסדרת לאורך כל תקופת ההתקשרות ועד 3 שנים לפחות מסיום תקופת ההתקשרות.

5.4. טיפול בנכסים לקראת סיום חוזה השכירות

5.4.1. הזוכה ימציא למזמינה ב- 1 לכל חודש דו"ח ובו פירוט החוזים שעתידיים להסתיים בתוך 4 חודשים ממועד הגשת הדו"ח, ובמקרה של חילופי דיירים- מיד לאחר שנודע לו על כך, וזאת על מנת שהמזמינה תוכל להיערך מבעוד מועד להזמנת שומה עדכנית. יובהר כי השומה תוזמן על ידי המזמינה ותשולם באמצעות המזמינה ועל פי שיקול דעתה. ככל שלא תוזמן שומה עדכנית יסתמך הזוכה על השומה הקודמת

5.4.2. באחריות המזמינה להודיע לזוכה בכתב על גובה דמי השכירות החודשיים המינימליים הנדרשים בגין הנכס בהתאם לשומה החדשה, וזאת 90 יום לפני תום החוזה.

5.4.3. על הזוכה לבצע ביקור בנכס לפחות 90 ימים לפני מועד תום החוזה ולמלא דוח על מצב הנכס, לרבות צילום ותיעוד מצב הנכס, והמלצתו לגבי אפשרות

להאריך את הסכם השכירות לדייר. הדוח יועבר לעיון ואישור המזמינה.

5.4.4. הזוכה ישלח לשוכר מכתב ובו הודעה כי החוזה עומד להסתיים ואת גובה דמי השכירות החדשים הנדרשים במידה וברצונו לחדש את החוזה. הזוכה יודיע למזמינה את תשובת השוכר לא יאוחר מ- 60 יום לפני תום תקופת השכירות. המזמינה תהיה רשאית להורות לזוכה שלא לחדש את השכירות ולפעול למציאת שוכר חלופי.

מובהר והאמור לא יחול ככל והיו בעיות בהתנהלות השוכר לאורך תקופת השכירות ו/או נמצא כי הנכס לא נשמר במצב ראוי. במקרה כאמור הזוכה יודיע לשוכר בכתב על סיום תקופת השכירות ללא הצעה לחידוש החוזה לתקופה נוספת וזאת לאחר שהודיעה על כך למזמינה וקיבל את אישורה.

5.4.5. חוזה שהינו חוזה שכירות מוארך ייחתם עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות הנוכחית.

5.4.6. החוזה יוארך בהתאם להוראות סעיף 5.5 להלן - החתמה על חוזה שכירות חדש.

5.4.7. במידה והחוזה לא יוארך יפעל הזוכה לניהול הנכסים בהתאם להוראות נספח זה.

5.4.8. **במידה והחוזה לא יוארך הזוכה לא ישחרר את הפיקדון שהפקיד אצלו הדייר היוצא ללא קבלת אישור כי כל התשלומים השוטפים שחלים על הנכס/ים שולמו על ידי הדייר כנדרש ואין חובות לדייר, וכי לא נגרמו נזקים כלשהם לנכס/ים.**

5.5. החתמה על חוזה שכירות חדש (אם הנכס ריק- הארכת חוזה שכירות או חילופי דיירים)

5.5.1. דמי השכירות ייקבעו בשיעור שלא יפחת משומה עדכנית של שמאי מטעם המזמינה, אלא באישור מראש ובכתב של המזמינה.

5.5.2. כל חוזה שכירות יהיה לתקופת שכירות של עד שנתיים ללא שינוי בתנאי השכירות במהלך התקופה.

5.5.3. חוזה השכירות וכתבי הערבות על נספחיהם שייחתמו עם השוכרים והערבים, יהיו בנוסח קבוע אשר הזוכה יקבל מידי המזמינה, ויצורפו להם כתבי ערבות והביטחונות כמפורט להלן. לא יבוצעו שינויים בנוסח החוזה, **הנספחים, כתבי ערבות, והביטחונות** הקבוע, אלא לאחר קבלת הסכמת המזמינה מראש ובכתב.

- 5.5.4. מובהר כי הזוכה יהיה מחויב לשמור את כתבי הערבויות והביטחונות המקוריים באופן שלא יפחת מדרישות המזמינה כפי שמופיעים בנהליה ובכל מקרה כך שישמרו באופן בטוח ומוגן לאורך כלל תקופת תוקף הביטחונות. באחריות הזוכה לוודא כי השוכר והערבים לחוזה הם בעלי הכנסה מעבודה קבועה, או מקבלים הכנסה קבועה אחרת, שהינה בהיקף של לפחות פי 3 משכ"ד המבוקש ויוכלו לעמוד בתשלומי השכירות החודשיים באופן שוטף. כמו כן יבצע בדיקה של חשבון הבנק של השוכרים באתר בנק ישראל לוודא שהחשבון אינו מוגבל וכן בדיקת ת.ז של השוכרים באתר בנק ישראל לוודא שאינם מוגבלים חמורים וכן כל בדיקה נוספת הנדרשת לפי ראות עיניו במטרה לוודא את יכולות השוכרים לעמוד בכלל דרישות החוזה. מובהר כי העתק בכל פקדון ישמר באופן ממוחשב וכן העתק כאמור אף ישלח למזמינה.
- 5.5.5. כל חוזה שכירות מותנה בחתימה של 2 ערבים על כתב ערבות בנוסח שייקבע על ידי המזמינה. היה והשוכר לא יביא ערבים תוך פרק הזמן הקצוב בחוזה, יודיע לו הזוכה תוך 3 ימים, כי החוזה בטל וכי עליו לפנות את הדירה באופן מידי, וכן ישלח הודעה על כך לממונה.
- 5.5.6. בנוסף, יידרש כל דייר להפקיד אצל הזוכה פיקדון במזומן, בגובה של 2 חודשי שכירות או ערבות בנקאית בסכום זה. מובהר ומודגש כי הפיקדונות יוחזקו בנאמנות וינהלו באופן מופרד, בעבור הדיירים והמזמינה.
- 5.5.7. באחריות הזוכה לזהות את השוכרים ואת הערבים על פי תעודת זהות ולצרף לחוזה ולכתב הערבות את צילום תעודת הזהות. הזוכה (או מי מטעמו) יאשר בחתימתו על גבי החוזה וכתב הערבות כי זיהה את החותמים על פי תעודת זהות וכי הם חתמו בפניו. במידה ולא יעשה כן, יהא הזוכה אחראי לכל נזק שייגרם עקב מחדל זה.
- 5.5.8. יובהר, כי במקרה של הארכת חוזה השכירות של דייר קיים, על הזוכה לדאוג כי יתקבלו כתבי ערבות חדשים של הערבים ולעדכן את גובה הפיקדון המופקד אצלו בהתאם לשינויים בגובה דמי השכירות. לאחר החתמת השוכר והערבים לחוזה, יעביר הזוכה לידי המזמינה 3 עותקים חתומים במקור של חוזה השכירות, בצירוף אישור הזוכה על הפקדת פיקדון או ערבות בנקאית ובדבר סכומם ובצירוף מכתב כאמור להלן, וזאת לא יאוחר מ-14 יום ממועד החתימה של השוכר על החוזה. לאחר חתימת המזמינה על החוזים, בידי המזמינה יישאר עותק חוזה אחד, עותק שני יומצא על ידי הזוכה לשוכר, לכל המאוחר תוך 10 ימים מיום קבלת החוזה חתום מהמזמינה, ועותק שלישי יישמר אצל הזוכה.
- 5.5.9. מכתב הלוואי, שיצורף לחוזים החתומים אשר יעביר הזוכה למזמינה יכלול את הפרטים הבאים: פרטי הנכס, שם השוכר, גובה דמי שכירות חודשיים בהתאם

לחוזה החדש, גובה דמי שכירות חודשיים לפי החוזה הקודם שהסתיים, גובה דמי השכירות החודשיים לפי הערכת שמאי ומועד הערכת השמאי, תקופת השכירות, מספר הערבים, סכום הפיקדון, בטחונות אחרים והערות נוספות ככל שיש.

5.5.10. הזוכה ישיב לדייר את הפיקדון בתום תקופת השכירות, לאחר פינוי הנכס/ים בפועל ולאחר שהזוכה וידא כי אין חובות לדייר בגין הנכס/ים, כולל חובות לצד ג', וכי לא נגרמו נזקים כלשהם לנכס.

5.5.11. באחריות הזוכה לדאוג בתוך 14 ימי עסקים מתחילת תקופת השכירות כי החשבונות והארנונה הוסבו על שמות השוכרים מיום תחילת השכירות ולתעד אצלו אסמכתאות מתאימות לכך. במקרה של חילופי שוכרים, באחריות הזוכה לדאוג כי שמות השוכרים יעודכנו אצל הרשויות וחברת החשמל, תאגיד המים וכד' בהתאם.

5.6. טיפול בהפרת חוזה

5.6.1. במקרה בו השוכר לא יעמוד בביצוע חובותיו במלואם לפי חוזה השכירות (כגון: פיגור בתשלומים, צ'קים חוזרים, או הפרה אחרת) יפנה הזוכה לשוכר, בעל פי ובכתב, בדרישה לביצוע הדרוש וזאת מיד לאחר שהדבר נודע לזוכה. במידה ופניות הזוכה כאמור לא יניבו תוצאות תוך 14 יום מיום הפניה, ישלח הזוכה מכתב על ידי עו"ד מטעמו לדייר, עם העתק לערבים ולמזמינה, ואם החוב לא ישולם במלואו בתוך 30 יום נוספים, יחולו הוראות סעיף 5.6.2 להלן.

5.6.2. בהתאם לחוזה השכירות שייחתם עם השוכרים, השוכר יחויב בקנסות בגין עיכוב בביצוע התשלומים. הזוכה מתחייב לגבות קנסות אלו מהשוכרים ולהעבירם למזמינה.

5.6.3. במקרה בו הזוכה לא הצליח לגבות מהדייר את דמי השכירות ו/או חובות כאמור לעיל, בתוך התקופות הנתונות, ישלח למזמינה הודעה על כך והטיפול יעבור לאחריות המזמינה. הזוכה לא יהיה זכאי לקבל תשלום בגין דמי ניהול במשך זמן כפול ממשך הזמן בו לא נגבו דמי שכירות ו/או כל תקבול אחר בגין הכספים שייגבו לאחר טיפול המזמינה. במקרה בו יימצא כי הזוכה לא פעל כראוי וכנדרש לגביית החובות מהדייר והדייר הותיר חובות שלא ניתנים לגבייה, תהא המזמינה רשאי לחלט מהערבות של הזוכה את עלות הנזקים שנגרמו בגין התנהלות זו של הזוכה, לרבות הסכומים שלא נגבו כראוי על ידי הזוכה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וקנסות.

6. נכסים שאינם מושכרים:

ביחס לנכסים שאינם מושכרים יחולו בנוסף לאמור לעיל הוראות כדלקמן:

- 6.1. בנכס שאינו מושכר, חובת הזוכה לדאוג מידי חודש שהמזמינה תשלם לרשות המקומית את חובות הארנונה, החשמל, מים, ועד בית וחשבונות שוטפים אחרים, לתקופה בה הנכס אינו מושכר (ואינו מוחזק על ידי אחר).
- 6.2. חובת הזוכה לפעול להשגת פטורים שונים או הקלות בתשלום הארנונה ויתר החשבונות כאמור, ככל הניתן בהתאם לדין (פטור בגין נכס ריק, פטור בגין נכס הרוס, פטור במהלך תקופת שיפוצים וכיו"ב). הזוכה יעמוד בקשר מידי וישיר עם הרשויות, ככל שיידרש, וידווח למזמינה על מאמציו.
- 6.3. במידה וקיים בנכס/ים פולש ו/או מחזיק ללא חוזה שכירות כדין (להלן - "מחזיק שלא כדין"), הזוכה ימסור לרשות המקומית את שם המחזיק שלא כדין ומועד תחילה ההחזקה על ידיו, על מנת שחוב הארנונה יוסב על שם המחזיק. הזוכה יודא כי הנכס/ים אכן נרשמים בספרי הרשות על שם המחזיק שלא כדין.
- 6.4. הזוכה יערוך ביקורת (פיזית) בכל נכס שאינו מושכר, אחת ל-21 יום לפחות, על מנת לוודא שאין פלישות ו/או בעיות אחרות בנכס המצריכות טיפול. הזוכה ימציא למזמינה דו"ח נכס פנויים כמפורט להלן (סעיף 3.4).
- 6.5. במקרה בו נודע לזוכה כי יש פלישה לנכס שבניהולו, יגיש הזוכה באופן מידי תלונה למשטרה בגין הפלישה וידווח על כך למזמינה בכתב בצירוף העתק מהתלונה למשטרה.
- 6.6. הזוכה יהא אחראי לפעול להשכרת כל הנכסים הפנויים, ויעשה כל הדרוש לשם כך, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.7. הזוכה יפנה למזמינה בבקשה להוצאת שומה חדשה לנכס/ים על מנת להעריך את דמי השכירות הסבירים בעבורו.
- 6.8. תוך 7 ימים ממועד קבלת השומה העדכנית הזוכה ידאג לפרסום הנכס להשכרה. הפרסום כמפורט להלן בסעיף 6.9 ימשך באופן רציף עד להשכרת הנכס
- 6.9. הפרסום יכלול לפחות:
 - 6.9.1. הצבת שלט "להשכרה" בחזית הנכס, הכולל את שם הזוכה ומספר הטלפון להתקשרות עמו.
 - 6.9.2. פרסום של רשימת הנכסים הפנויים להשכרה באתר האינטרנט של הזוכה באופן השוטף.

- 6.9.3. פרסום בעיתונים וכן בלפחות 2 אתרי אינטרנט מובילים (יד 2, Winwin וכדומה).
- 6.10. תוך 14 יום ממועד קבלת השומה העדכנית, ידווח הזוכה למזמינה על פרסום הנכס, תוך הצגת צילומים של כל הפרסומים, לרבות צילום השלט שנתלה בחזית הנכס.
- 6.11. הזוכה יישא בכל עלויות פרסום זה ולא יגבה עלויות אלה, או דמי תיווך כלשהם, מהדייר ו/או מהמזמינה.
- 6.12. הזוכה יאתר שוכרים מתאימים לנכס ויחתימם על חוזה שכירות תוך 31 יום ממועד תחילת פרסומו של הנכס.
- 6.13. אם תוך 3 חודשים לא יצליח הזוכה למצוא שוכרים לנכס והזוכה סבור שיהיה בכך להועיל, זאת בהתאם להיכרותו את מיקום הנכס ושוק הדירות להשכרה באותו אזור, יוכל הזוכה לפנות למתווכים לצורך מציאת שוכרים לנכס, בכפוף לאישור המזמינה מראש.
- 6.14. במידה והזוכה ישתמש בשירותי מתווך לצורך השכרת הנכס/ים, עליו להחתים את המתווך על כתב התחייבות בנוסח שיועבר על ידי המזמינה, בו יתחייב מתווך שלא לעשות שימוש אחר בנכס/ים ושלא לגבות מהדייר דמי תיווך העולים על חודש שכירות אחד. **בשום מקרה לא יגבה הזוכה מהשוכרים או ממי שעתידיים להיות שוכרים, דמי טיפול מכל סוג שהוא, לרבות דמי תיווך.**
- 6.15. במקרים חריגים, במידה שימצא הזוכה כי יש נכס בעל בעיות מיוחדות הגורמות לקושי בהשכרת הנכס, יידע הזוכה את המזמינה על כך, בצירוף המלצתו בדבר המשך טיפול, במהירות האפשרית ולא יאוחר מ-31 יום ממועד הפרסום הראשון של הנכס להשכרה.
- 6.16. מובהר כי נכס אשר היה מושכר במשך שנה טרם המועד בו התפנה הנכס והזוכה לא הצליח למצוא שוכר חלופי בתוך חודש והחל מהחודש השני, בגין כל חודש כאמור או חלקו יהיה הזוכה חייב בפיצוי מוסכם בגובה דמי הניהול בגין אותו נכס. מובהר כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לכך שהזוכה לא יהיה זכאי לדמי ניהול בגין הנכס כל זמן שאינו מושכר.
- 6.17. מבלי לגרוע מכלליות הוראות חוזה זה בדבר איסור ניגוד עניינים, מובהר כי הזוכה לא ישכיר כל נכס לעובדים של הזוכה ו/או לקבלן משנה מטעמו ו/או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הזוכה לצורך ביצוע הסכם זה ו/או לבני משפחותיהם.
- 6.18. מעבר לאמור לעיל, ניהול הנכס/ים יתבצע כמפורט ביתר הוראות נספח זה.
- 6.19. **אחזקה תקינה של הנכסים**

- 6.19.1. הנכסים הנמסרים הינם כמפורט בנספח 17 להלן.
- 6.19.2. באחריות הזוכה לדאוג לשמירה על הנכסים המנוהלים על ידיו במצב ראוי וסביר, הזוכה יהיה אחראי לביצוע שירותי תיקוני אחזקה הכרחיים בהתאם לשיקול דעתו ובלבד שסך המצטבר של כל התיקונים שיבצע בנכס מסויים לא יעלה על 3,000 ₪ כולל מע"מ לשנה (בגין כל נכס בנפרד).
- 6.19.3. כנגד המצאת חשבוניות ואסמכתאות המעידות על ביצוע התיקון בפועל, תשיב המזמינה לזוכה את הסכומים לעיל (בלבד שלא חרגו מהסכומים המקסימליים) בדרך של קיזוז/ הוספה לחשבונית החודשי שהמציא הזוכה למזמינה, בהתאם להוראות מכרז זה ועל פי שיקול דעת המזמינה.
- 6.19.4. הזוכה ינהל לכל נכס בנפרד מעקב ורישום מסודר בגין תיקונים שבוצעו בנכס כולל שמירת האסמכתאות והחשבונות בגין התיקונים
- 6.19.5. מובהר כי לא תותר חריגה מהסכומים המקסימאליים הנקובים לעיל, אלא במקרים חריגים ובאישור מראש ובכתב מאת המזמינה. ככל שחרג הזוכה מהסכומים האמורים ללא קבלת אישור המזמינה, הרי שלא תישא המזמינה בעלות החורגת ולזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.
- עוד מובהר כי המזמינה תהיה רשאית לעדכן את הסכומים המקסימאליים הנקובים לעיל, כולם או חלקם על פי שיקול דעתה הבלעדי, אחת לשנה.

6.20. סיום ניהולו של נכס

- 6.20.1. ניהול נכס על ידי הזוכה, יסתיים בהודעה בכתב שתשלח לזוכה על ידי המזמינה. בהודעה יפורטו פרטי הנכס, מועד סיום הניהול והסיבה לכך.
- 6.20.2. עם סיום ניהול הנכס, הזוכה יעביר למזמינה את יתרת ההכנסות המצויות בידיו בגין הנכס, ככל המידע הרלוונטי שיש ברשותו על הנכס וכן כל מידע נוסף שתבקש המזמינה. הזוכה ימסור את החזקה בנכס בצירוף דו"ח מסכם למזמינה ו/או לכל מי שהמזמינה תורה.

7. דרישות מחשוב

- 7.1. על הזוכה לנהל את הנכסים במערכת לניהול נכסים אינטגרטיבית, עם ממשק אינטרנטי. על המערכת לכלול לכל הפחות מערך נכסים, מערך פיננסי ומערך תחזוקתי. מובהר כי ככל שלמזמינה תהיה מערכת לצורך ניהול הנכסים, הרי שניהול הנכסים יתבצע באמצעות המערכת של המזמינה ולפי הנחיותיה. מובהר כי כלל הדרישות המפורטות בפרק זה – דרישות המחשוב, יבוצעו במסגרת המערכת בין שהיא של הזוכה ובין של המזמינה.

7.2. המערכת תהיה בעלת תעודת רישום בתוקף מטעם מס הכנסה לניהול תוכנות לניהול חשבונאות ממוחשבת.

7.3. מערכת המידע של הזוכה צריכה לתמוך בניהול הישויות הראשיות הבאות ובקשרים ביניהם. יש להציג את מסכי המידע לכל אחת מהישויות במערכת המידע:

7.3.1. תיקים

7.3.2. נכס

7.3.3. דיירים/שוכרים

7.3.4. פיקדון

7.3.5. חוזים

7.3.6. פניות דיירים

7.3.7. תחזוקת נכס/תקלות

7.3.8. חשבונות

7.3.9. גביה

7.3.10. שומות לנכס

7.3.11. מלאי בדירה

7.3.12. ערבויות

7.3.13. שותפים לנכס כולל אחוז השותפות

7.3.14. ביקורות בנכס

7.3.15. תהליכים נלווים

7.3.16. מערכת הנהלת חשבונות

7.3.17. מערכת פיננסית כמתואר לעיל להנהלת חשבונות – אשר יכללו ו/או יקושרו לכלל המידע הרלוונטי כמתואר לעיל.

7.4. על המערכת לנהל היסטורית ובאופן שוטף את הקשרים הבאים, קשרים אלו יוצגו

באמצעות ניווט בין המסכים במערכת וכן בדו"חות שניתן להפיק מהמערכת :

- 7.4.1 דיירים לנכס
- 7.4.2 חוזה- נכס- שוכרים
- 7.4.3 סוג הנכס
- 7.4.4 תוקף החוזה
- 7.4.5 גובה שכ"ד
- 7.4.6 מע"מ
- 7.4.7 הצמדות
- 7.4.8 מלאי לנכס
- 7.4.9 הוצאות / הכנסות לנכס
- 7.4.10 הוצאות הכנסות לדייר/שוכר/ לנכס
- 7.4.11 ערבויות לשוכר/נכס/חוזה
- 7.4.12 קישור נכס לתיק כולל אחוז בעלות/השתתפות
- 7.4.13 שותפים לנכס
- 7.4.14 תשלומים לתחזוקה/תקלות
- 7.4.15 תחזוקה לדירה/נכס
- 7.4.16 ביקורות לנכס כולל תמונות דיגיטליות
- 7.4.17 תהליכים נלווים לנכס
- 7.4.18 פיקדון לדייר/חוזה/נכס
- 7.4.19 כרטיס הכנסות/הוצאות מפורט לכל נכס ודייר בנכס
- 7.4.20 כרטיס חיובים לדייר/נכס/חוזה

7.4.21. התכתבויות שונות

7.5. ממשקים: המערכת תפיק קבצים בפורמט לפי הגדרת המזמינה לצורך העברת מידע אל מערכות המחשוב של המזמינה. ממשקים אלו יועברו באמצעות שרתי כספות או באמצעים טכנולוגיים אחרים על פי הגדרת אנשי אגף מערכות מידע של המזמינה בתדירות שתיקבע על ידי המזמינה. להלן הממשקים נדרשים:

7.5.1. קובץ תנועות כספי ללקוח

7.5.2. קובץ הכנסות והוצאות לנכס

7.5.3. קובץ נכס

7.5.4. קובץ ביקורות בנכס ותמונות נכס

7.5.5. קובץ דוחות כספיים שנתיים

7.5.6. ממשקים נוספים על פי דרישת המזמינה מעת לעת.

7.6. על המערכת לאפשר את הפקת הדו"חות המפורטים להלן. בנוסף מתחייב הזוכה לפתח ולספק דו"חות נוספים לפי דרישת המזמינה. את הדו"חות יהיה ניתן לקבל בפורמטים הבאים: אקסל, נייר, pdf. המערכת צריכה לאפשר הפקת דו"ח בחיתוך לפי כל אחד מהפרמטרים המפורטים בכל סעיף.

7.7. רשימת נכס - לסוג נכס (דירה / מחסן / בית עסק / אחר), מצב הנכס (פנוי / מושכר / מוגן / פלוש), שווי נכס, אזור גיאוגרפי / עיר, גוש / חלקה, פרטי הדייר (שם / מספר תעודת זהות), תאריך ביצוע ביקורת אחרונה על ידי הזוכה, שם מבצע הביקורת.

7.8. הוצאות / הכנסות לנכס – פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), סוג הנכס, סוג הוצאה / הכנסה, תאריך ההכנסה / הוצאה, סכום הכנסה / הוצאה.

7.9. רשימת חוזים – תאריך התחלה / תאריך סיום, פרטי דייר (שם / מספר תעודת זהות) פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), סכום דמי שכירות חודשיים, גובה הפיקדון.

7.10. דו"ח גבייה – פירוט סכומי הגביה החודשיים והשנתיים לפי שם דייר / פרטי הנכס

7.11. (כתובת / גוש חלקה) / פירוט הוצאה / הכנסה והסכום של כל הוצאה / הכנסה, גובה הפיקדון.

7.12. דו"ח חייבים – שם החייב, סוג החוב (חוב דמי"ש / אחר), מועד תחילת החוב, סכום

- החוב (כולל הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוזה), האם קיים פיקדון ואם כן סכום הפיקדון, סטאטוס טיפול(בטיפול הזוכה / המזמינה).
- 7.13. דו"ח תהליכים נלווים – פירוט פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), שם הדייר / המחזיק בנכס, תאריכים רלוונטיים לתהליכים הנלווים, סטאטוס טיפול (פירוט נקודתי של שלב הטיפול) .
- דו"ח ביקורת נכס – פרטי הנכס(כתובת / גוש חלקה) תאריך ביקור, שם מבצע הביקורת.
- 7.14. דו"ח תחזוקה / תקלות – פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), סוג הנכס (דירה / מחסן/ בית עסק / אחר), % ניהול בנכס, שם הדייר, סטאטוס הדייר (חופשי / מוגן / אחר) פירוט כללי של השיפוץ, עלות השיפוץ / הטיפול בתקלה, תאריך ביצוע העבודה, גורם מאשר, שם ספק / בעל מקצוע מבצע, פירוט שיפוצים שבוצעו בעבר בנכס מאז תחילת הניהול של הזוכה.
- 7.15. באופן שוטף אחת לחודש יעביר הזוכה למזמינה גיבוי של המערכת הממוחשבת על גבי מדיה מגנטית, שיכלול את בסיס הנתונים וקבצים נוספים הקשורים למערכת, כגון:
- 7.16. מסמכים סרוקים, תמונות דיגיטאליות, וכד'. במידה והמזמינה ידרוש גיבוי עדכני עלה זוכה להעביר את המידע העדכני ביותר בכל עת שידרש .
- 7.17. על פי דרישתה של המזמינה, הזוכה יעביר נתונים בצורה ממכונת, וכן יהא מסוגל לקלוט נתונים מהמזמינה בצורה זו .
- 7.18. כל המידע המצוי במערכת הממוחשבת של הזוכה, ובין היתר הדו"חות הנ"ל, הוא קניינה של המזמינה .
- 7.19. באחריות הזוכה לנהל מערכת ממוחשבת למעקב אחר פניות של דיירים ו/או גורמים אחרים בעלי עניין ולטפל בפניות אלו בהקדם האפשרי. הזוכה יודיע למזמינה על פניות הטעונות את התייחסותה של המזמינה, תוך 3 ימים מיום הפנייה. הזוכה יעשה כל אשר דרוש לטפל באופן המהיר והיעיל ביותר בפניית הדיירים ו/או בעלי העניין. פניה של דייר ו/או בעל עניין תענה על ידי הזוכה באותו יום או לכל המאוחר ביום שלאחריו. הזוכה יפעיל שירות טלפוני עם מענה אנושי עבור הפונים לצורך דיווח על תקלות וטיפול בהן.
- 7.20. הזוכה ינהל מערכת פיננסית ממוחשבת, הכוללת מעקב ודיווח אחר תשלומי דמי שכירות של השוכרים והוצאות והכנסות אחרות, ביחס לכל דירה בנפרד. על המערכת לתמוך בגבייה באמצעות הוראות קבע/כרטיסי אשראי. מנגנון הגבייה יתמוך בשיעורי הצמדה וריבית, לפי הגדרת המשתמש.

7.21. מובהר ומודגש כי המזמינה תהיה רשאית, מעת לעת, לעדכן ולדרוש מהזוכה להעביר מידע ו/או דוחות נוספים ו/או להעביר את הדוחות בפורמט ו/או בתצורה אחרת לרבות באמצעות מערכת מקוונת ו/או הפורמטים שונים. עוד מודגש כי בכוונת המזמינה למכר את הליך קבלת הדוחות והמידע וככל שתורה על כך יהיה על הזוכה להתאים את הנתונים כך שיוכלו להקלט במערכות המזמינה באופן אוטומטי.

8. דו"חות חודשיים ושנתיים

בנוסף לאמור לעיל, הזוכה ימציא למזמינה את הדו"חות המפורטים להלן באופן ובמועדים הנקובים להלן:

8.1. דו"ח הכנסות והוצאות חודשי: הזוכה ימציא למזמינה בכל חודש, עד ליום ה- 14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לפעילות הכספית בחודש שקדם לו בנוגע ליחידת הדירור שבניהולו, תוך פירוט כלהלן: שם הדייר, סכום ההכנסה, סכום ההוצאה, מועד קבלת ההכנסה / תשלום ההוצאה, סוג ההכנסה / הוצאה ומטרתה, סוג אמצעי תשלום, דמי ניהול שנגבו על ידי הזוכה. הדו"ח יועבר באופן ממוכן או בפורמט אחר לפי דרישת המזמינה.

8.2. דו"ח חובות שוכרים (גיוול): הזוכה ימציא למזמינה בכל חודש, עד ליום ה- 14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לכל נכס ויפרט האם קיימים חובות של שוכרים.

הדו"ח יכלול פירוט שם השוכר, גובה החוב (כולל ריבית והצמדה מעודכנים עפ"י החוזה), התקופה בגינה נצבר החוב, סטאטוס הטיפול בחוב (מבחינת הליך משפטי).

8.3. דו"ח נכס פנויים: הזוכה ימציא למזמינה בכל חודש, עד ליום ה- 14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לכל יחידת דיור פנויה, ככל שישנה. הדו"ח יכלול פירוט ביחס לכל נכס המאמצים שבוצעו להשכרת היחידה (פרסום וכו'), פירוט החובות בגינו, מועד ביצוע ביקורת אחרונה בנכס, ממצאי הביקורת והמלצה להמשך טיפול.

8.4. דו"ח חוזים שעתידים להסתיים: הזוכה ימציא למזמינה ב- 1 לכל חודש דו"ח ובו פירוט החוזים שעתידים להסתיים בתוך 4 חודשים ממועד הגשת הדו"ח, ובמקרה של חילופי דיירים- מיד לאחר שנודע לו על כך.

8.5. דו"ח ביקורת בנכס: הזוכה ימציא למזמינה, אחת לשנה, ב-1 לינואר בכל שנה, דו"ח ביחס לכל הנכס המושכרים. הדו"ח יכלול דיווח על הביקורת שערך, כולל עדכונים על מצב הנכס ותמונות שלו מזמן הביקור, ודיווח על פעולות הניהול שעשה בנכס בתקופה זו.

8.6. דו"ח פיקדונות/ערבויות: הזוכה יעביר למזמינה דו"ח מפורט אחת לשנה ב- 1 לינואר בכל שנה, או לפי דרישת המזמינה, המרכז נתונים ביחס לכל נכס לפי הפירוט הבא: שם הדייר, מועד סיום השכירות, סכום הפיקדון ומועד ההפקדה, וסכום פיקדון מעודכן (כולל הצמדה וריבית).

8.7. דו"ח הכנסות והוצאות שנתי: הזוכה ימציא למזמינה דו"ח שנתי בגין כל נכס בנפרד, אחת לשנה עד ל - 15 בחודש פברואר ביחס לשנה שקדמה לה, באופן ממוכן ומודפס. דו"ח זה יכלול את הפרטים הבאים: משלוח הודעת ניהול לרשות המקומית, שם הדייר, סכום ההכנסה השנתי, סכום ההוצאה השנתי, פירוט כל ההכנסות וההוצאות, מועד קבלת הכנסה / תשלום הוצאה, סוג ההכנסה/הוצאה ומטרתה, סוג אמצעי תשלום, סכום דמי הניהול שנגבו על ידי הזוכה ביחס ליחידת הדיור, חובות הדייר ככל שקיימים וסטאטוס הטיפול בהם. **לדו"ח זה יצורפו העתקי חשבוניות ואסמכתאות נוספות ככל וישנן, ביחס לכל הוצאה, ולכן על הזוכה לשמור כל חשבונית ואסמכתא בגין כל הוצאה על הנכס.**

8.8. דו"ח ההכנסות וההוצאות השנתי יועבר על ידי המזמינה לביקורת של רו"ח מטעמה, לפי שיקול דעתה בלעדי. הזוכה מתחייב לשתף פעולה עם רו"ח המבקר את הדו"חות ולהמציא לרו"ח את כל המסמכים והנתונים שידרוש לצורך ביצוע הביקורת. הזוכה מתחייב להמציא למזמינה תשובות בגין הערות דו"ח רו"ח, תוך 14 יום מיום קבלת הפנייה.

9. הפרות

9.1. היה והזוכה לא מילא את מחויבויותיו לפי מכרז זה, כולן או חלקן, רשאית המזמינה מבלי לגרוע מכל סמכות אחרת הקיימת לה לפי החוק או לפי מכרז זה, לבצע את אחת הפעולות הבאות או את חלקן או את כולן יחד:

9.1.1. לבצע במקום הזוכה את החיוב בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, ולקזז את ההוצאות שנגרמו לה בשל כך מהתשלומים המגיעים לזוכה לפי הסכם זה ובמקרים של ניהול כושל מתמשך אף את החוב עצמו.

9.1.2. לבטל את ההסכם בהודעה בכתב.

9.1.3. המזמינה תהא רשאית לחלט את ערבות הביצוע או חלקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה בו הזוכה לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם ו/או בתנאי מתנאי נספח זה, בהתראה של שבועיים מראש ובמתן זכות תגובה לספק.

9.1.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזוכה מתחייב להחזיר למזמינה את כל ההוצאות הישירות והעקיפות שהיו לו בגין אי מילוי הוראות הסכם זה על נספחיו על ידי הזוכה, ולשפות את המזמינה בגין נזקים שנגרמו או שייגרמו עקב ביטול ההסכם.

9.2. השימוש בפרק זה הנו על פי שיקול דעתה של המזמינה ומבלי שהדבר יפגע בכל יתר סעדיה על פי הוראות ההסכם ו/או הוראות הדין.

9.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם בגין ההפרות המפורטות להלן יהיה הזוכה חייב למזמינה כפיצוי מוסכם סך של 3,000 ₪ בגין הפרה בנוסף לכל פיצוי מוסכם אחר הקבוע בהסכם או על פי דין. אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית המזמינה על פי דין או על פי הסכם זה. מובהר כי בגין הפרה ראשונה, תימסר לזוכה התראה. גם ככל שלא נמסרה התראה כאמור החל מההפרה השניה תהיה המזמינה זכאית לפיצוי המוסכם. בכל מקרה של הפרות חוזרות, לרבות אלו המפורטות להלן, תהיה המזמינה רשאית לבצע הפסקת התקשרות. להלן ההפרות העיקריות, בנוסף לאלו המפורטות לעיל ובהסכם:

- 9.3.1 חוסרים/אי עידכון נתונים כספיים במערכת בזמן אמת;
- 9.3.2 אי העמדת שרות של מנהל חשבונות כפי הנדרש;
- 9.3.3 דרישה של הימנותא להחלפת מנה"ח שלא בוצעה בתוך 60 ימים;
- 9.3.4 אי איוש תפקיד מנה"ח במשך תקופה העולה על 30 ימים;
- 9.3.5 אי משלוח מכתב התראה לדייר על חוב בהתאם לזמנים שנקבעו;
- 9.3.6 אי משלוח מכתב עו"ד בדבר חוב בהתאם לזמנים שנקבעו;
- 9.3.7 אי עמידה בדרישות בנוגע לבדיקת יכולת כלכלית;
- 9.3.8 אי העברת כספים להימנותא בזמן שנקבע;
- 9.3.9 אי שמירת אסמכתאות כמתחייב בהסכם;
- 9.3.10 אי העברת דיווחים/דוחות להימנותא במועדים ובפורמט כפי שנדרש ע"י המזמינה;
- 9.3.11 אי מתן מענה לדייר כנדרש ע"פ ההסכם;
- 9.3.12 אי הסבת חשבונות ע"ש השוכרים בזמן שנקבע בהסכם (ארנונה, חשמל, מים גז וכד);
- 9.3.13 אי מעקב אחר תשלומים שוטפים שחלים על הדייר;
- 9.3.14 אי טיפול בנכס ריק בהתאם להוראות החוזה;
- 9.3.15 בקשה לאישור הוצאה לנכס שחורגת מהכללים שנקבעו בעניין;
- 9.3.16 אי דווח על מצב פיזי של נכס ונזקים שנמצאו;
- 9.3.17 דרישה להחלפת מנהל פרויקט שלא בוצעה בתוך 60 ימים.

שירותי ניהול מבנה

מעבר למפורט ביחס למבנים ספציפיים, כמפורט בנספח 17 המזמינה בנוסף תזמין שירותים של ניהול מבנה. בגין שירותים אלו לא תשולם תמורה נוספת. שירותים אלו כוללים גביית תשלומי וועד הבית, טיפול באחזקה השוטפת של הבניין לרבות תשלומים לרשויות השונות כגון, חשמל, מים, מעלית, וכל הנדרש מוועד הבית. שירותים אלו יכוננו לעיל ולהלן – שירותי ניהול מבנה.

נספח 2

טופס הרשמה למכרז

לכבוד הימנותא

אנו _____ (להלן – "המציע") מתכבדים להגיש את הצעתנו בקשר עם מכרז מס' 525/23 לניהול נכסים ברחבי הארץ עבור הימנותא

1. שם המציע: _____
2. סוג התאגיד: _____
3. ת.ז. או מס' ח.פ. _____
4. תאריך רישום התאגיד: _____
5. כתובת משרד המציע: _____
6. טלפון: _____
7. טלפון נייד: _____
8. דואר אלקטרוני (נא לכתוב בצורה ברורה): _____
9. מס' פקס: _____
10. שמם ומספר זהותם של המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע:
 - א. שם _____ מס' זהות _____
 - ב. שם _____ מס' זהות _____
 - ג. שם _____ מס' זהות _____
 - ד. שם _____ מס' זהות _____

11. אנו מצהירים בזאת כי כל מסמכי המכרז נקראו על ידנו, וכל האמור בהם הובן על ידנו, מקובל עלינו ואנו מסכימים למכלול התנאים, ההתניות וההסדרים המובאים במסמכי המכרז ומתחייבים לפעול על פיהם.
12. אנו מצהירים בזאת כי המציע נמצא / איננו נמצא בהליכי חדלות פירעון ו/או פירוק ו/או הוצאת צו נכס נגדו ו/או בעריכת הסדר עם נושיו (יש לסמן את מצב המציע).
13. אנו מצהירים בזאת שביכולתנו לתת את השרות במגבלות הזמן שנקבעו במסמכי מכרז זה ובמועדים שייקבעו על ידי הממונה מעת לעת.
14. אנו מצהירים בזאת כי הצעתנו זו מוגשת לאחר שבחנו היטב את מסמכי המכרז וקיבלנו מנציגי המזמינה את כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לנו בגיבוש הצעתנו והתחייבויותינו; לא תהא לנו כל טענה כלפי המזמינה בקשר עם אי גילוי מספיק או גילוי חסר או טעות או פגם בקשר לנתונים או לעובדות הקשורים לביצוע השירותים. אנו מודעים לכך שוועדת

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה + חותמת

15. המכרזים תהיה זכאית לפסול הצעות שיש בהן לדעתה להביא למצב של חשש לניגוד עניינים. לאחר הודעה על קבלת הצעתנו על ידי המזמינה, בחירתנו כספק והזמנתנו להתקשרות בהסכם עם המזמינה הרי שקודם לחתימת ההסכם, נגיש למזמינה את כל האישורים הנדרשים ונעמוד בכל התנאים וההתחייבויות, כנדרש במסמכי מכרז זה, לרבות הצגת מנהל הפרויקט מטעמנו וקבלת אישור על זהותו. אי מילוי התחייבות זו בתוך 10 ימי עבודה מיום קבלת הזמנת המזמינה להתקשרות, עלול לגרום לנקיטת צעדים מנהליים או משפטיים על ידי המזמינה וכן לאפשר למזמינה להתקשר עם המציע שהצעתו דורגה אחריו.

תאריך	שם המציע	ח.פ.
נציג/ת המציע המוסמך/ת	מס' זהות	חתימה וחתימת

אישור

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____ בעל מספר רישיון עו"ד _____ מאשר בזאת כי החתומים מטה הינם מורשי החתימה, וחתימתם דלעיל הינה החתימה המלאה המחייבת את התאגיד. הנני מאשר כי התאגיד קיים נכון למועד הגשת הצעה זו, וכי ההצעה נחתמה על ידי מורשי החתימה של התאגיד.

- א. שם _____ מס' זהות _____
- ב. שם _____ מס' זהות _____
- ג. שם _____ מס' זהות _____
- ד. שם _____ מס' זהות _____

תאריך _____ שם עו"ד _____ חתימה + חותמת _____

נספח 3

הצעת מחיר

לכבוד הימנותא

אנו _____ מגישים בזאת את הצעתנו במסגרת מכרז מס' 525/23 לניהול נכסים ברחבי הארץ עבור הימנותא. הצעתנו תקפה למשך 6 חודשים מהמועד האחרון הנקוב למסירת ההצעות.

1. פרטי המציע:

1. שם המציע _____
2. מס' ח.פ. _____.
3. תאריך רישום _____
4. כתובת: _____
5. טלפון: _____
6. טלפון נייד: _____
7. מס' פקס: _____
8. כתובת דואר אלקטרוני: _____
9. פרטי המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע _____

3. הצעת המחיר:

אחוזים	אחוז שכר הטרחה אשר יחושב על בסיס תקבולים מדמי השכירות שיתקבלו מנכסים שיושכרו בשכירות חופשית	3.1
--------	---	-----

אחוז שכר הטרחה המוצע לא יפחת מ-5% ולא יעלה על 8%.

4. הצעת המחיר אינה כוללת מע"מ. עם זאת, יובהר, כי בגין עסקאות עליהן חל מס בשיעור אפס לפי הוראות סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המזמינה לא תשלם מס ערך מוסף.
5. ידוע לנו, כי התשלומים של שכר הטרחה בגין סכומים שהתקבלו במטבע זר, יחושבו בשקלים חדשים ולפי שער ההמרה של המטבע הזר שחל ביום הגשת החשבונית למזמינה.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
 חתימה + חותמת

6. הצעת המחיר ניתנת על ידינו למתן שירות מלא, סופי ולשביעות רצונה המלאה של המזמינה כמפורט במסמכי המכרז, **בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה**, ועל פי נהלי העבודה שתאשר המזמינה.
7. המחירים שהוצעו על ידינו הינם סופיים ומוחלטים ויכללו כל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא .

אנו הח"מ בשם _____ מצהירים בזאת כי כל מסמכי המכרז נקראו על ידנו וכל האמור בהם מקובל עלינו ואנו מסכימים למכלול התנאים, ההתניות וההסדרים המובאים במסמכי המכרז ומתחייבים לפעול על פיהם.

תאריך: _____ חותמת התאגיד: _____

חתימה מלאה ומחייבת של המורשים לחתום בשם המציע: _____

נספח 4

הסכם ההתקשרות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: הימנותא רח' _____

(להלן: "המזמינה")

מצד אחד

לבין: ח.פ. _____ .

מרחוב: _____

טל' _____

(להלן: "הספק")

מצד שני

הואיל והמזמינה פרסמה מכרז מס 525/23 לניהול נכסים ברחבי הארץ עבור הימנותא המתייחס לשירותי ניהול הנכסים עבור המזמינה, שיבוצעו בתיאום מלא עם הממונה מטעם המזמינה ועל פי הנחיות המפורטות במסמכי המכרז (להלן: "המכרז");

והואיל

והספק הצהיר, כי ברשותו היכולת, הכישורים, המיומנות, הידע המקצועי, הארגוני והפיננסי, הכלים, האמצעים וכוח האדם הביצועי והניהולי, לצורך ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, כפי המפורט במסמכי מכרז זה. מסמכי המכרז רצ"ב להסכם זה, ומהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל

והספק הגיש את הצעתו וזכה במכרז שפורסם בעניין הסכם זה בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המזמינה **מיום** _____ והתחייב לפעול וליתן את השירותים מושא המכרז בהתאם להוראות המכרז, הצעתו על כל נספחיה והצהרותיו, ובהן הצהיר הספק כי הינו מוכן לספק את השירותים הנדרשים האמורים לעיל על פי דרישות המכרז. הצעת המחיר של הספק רצ"ב להסכם זה, ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל

והמזמינה מעוניינת כי הספק יבצע עבורה את השירותים, באופן, במועדים ובתנאים, הכל כמפורט בהסכם זה;

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה + חותמת

והואיל והצדדים מסכימים כי התקשרות זו תהיה על בסיס קבלני ולא תיצור יחסי עובד מעביד בין המזמינה לבין הספק;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה, לרבות כל ההצהרות הכלולות בו, הנספחים המצורפים לו וכל מסמכי המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקורא בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה.

1.3. הנספחים להסכם זה:

1.3.1. מסמכי מכרז מס' 525/23 לניהול נכסים ברחבי הארץ עבור הימנותא ונספחיו, כולל הצעת המחיר של הספק, תשובות לשאלות ומסמכי הבהרה שיוחלפו בין הצדדים.

1.3.2. נספח 15 – ערבות בנקאית לביצוע ההתקשרות.

1.3.3. נספח 13 – אישור עריכת ביטוחים.

1.3.4. נספח 16 – נספח הביטוח.

1.4. סתירה בין מסמכים:

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הצעת הספק כפי שאושרה על ידי המזמינה לבין יתר נספחי ההסכם כולם או חלקם, תגברנה הוראות יתר נספחי ההסכם על פני הצעת הספק.

2. תקופת ההסכם

2.1. תקופת ההסכם תהא למשך 19 חודשים החל מיום _____ ועד ליום _____.

2.2. למזמינה עומדת אופציה חד צדדית ובלעדית להאריך את תקופת ההתקשרות המקורית לארבע תקופות נוספות של 12 חודשים נוספים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בהודעת המזמינה בכתב שתישלח לספק לפחות 30 (שלושים) יום מראש. משך תקופת ההתקשרות כולל ההארכות לא יעלה על 60 (שישים) חודשים. על התקופות הנוספות יחולו כל מסמכי המכרז וההסכם ללא כל שינוי בתנאים.

2.3. חרף האמור, ההסכם יישאר בתוקפו, כל עוד לא הסתיים הטיפול בהזמנת עבודה, אלא אם הטיפול בהזמנת העבודה הופסק או הסתיים על פי הוראות ההסכם.

3. הפסקת ההסכם

3.1. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, המזמינה תהא רשאית להפסיק את ההתקשרות לפני תום תקופת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, וללא צורך בהנמקת החלטתה, ובלבד שתודיע על כך 30 (שלושים) יום מראש, בכתב, למענו של הספק המופיע בראשית הסכם זה.

- 3.2. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם מצד הספק, ו/או במקרה של ביצוע פשע על ידו, ו/או במקרה שימונה לספק מפרק זמני או סופי, המזמינה רשאית לבטל הסכם זה ללא התראה מוקדמת.
- 3.3. בכל מקרה של ביטול ההסכם על ידי המזמינה, לא יהיו לספק כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר עם ביטול ההסכם כאמור, ולא תהיה על המזמינה חובה לפצות את הספק או לשלם לו תשלום מכל סוג ומין, למעט התמורה הקבועה בהסכם עבור השירותים שסיפק עד לביטול ההסכם. תמורה זו תשולם לספק על פי דו"ח מסכם שיוגש על ידו הכולל כנדרש את פירוט העבודות שביצע ושעדיין לא קיבל תשלום בגינן, שיאשר הממונה.
- 3.4. למען הסר ספק, הפסקת ההסכם האמורה בסעיף 3 זה מתייחסת לכלל ההסכם או לחלקו.
- 3.5. סעיף 17 (סודיות) וסעיף 18 (קניין) להסכם יישארו בתוקפם גם לאחר סיום תקופת ההתקשרות.
- 3.6. אי השכרת יותר מ-20% מהנכסים בכל עת, החל מחצי שנה מיום חתימת הסכם זה, תיחשב להפרה יסודית של ההסכם אשר תאפשר למזמינה לבטל הסכם זה ללא התראה מוקדמת.

4. השירותים הנדרשים

- 4.1. השירותים הנדרשים במסגרת הסכם זה (להלן: "השירותים"), כוללים מתן שירותי ניהול הנכסים עבור המזמינה, והכל כמפורט במסמכי המכרז, ובפרט **בנספח 1** - השירות ושיטת העבודה.
- 4.2. הספק מצהיר כי הוא כשיר על פי כל דין לבצע את השירותים, וכי מתן השירותים על-ידו למזמינה בהתאם להסכם זה אינו פוגע בזכויות צד ג' כלשהו, לרבות בכל הקשור לזכויות בקניין רוחני של צד ג' כלשהו.
- 4.3. הספק יפעל בהתאם להוראות כל דין, כללי מינהל תקין ועל פי אמות מידה מקצועיות.
- 4.4. הספק מצהיר כי יש לו את היכולת והאמצעים הדורשים, לרבות האמצעים הכספיים ומשאבי האנוש העומדים לרשותו, וכן את הידע המקצועי הניסיון והמומחיות הנדרשים לשם אספקת השירותים.
- 4.5. לספק לא תהיה בלעדיות בקבלת עבודות מהמזמינה, והמזמינה תוכל לקבל שירותים מן הסוג מושא הסכם זה, ומכל סוג אחר, מכל גורם אחר כלשהו, וכן רשאית המזמינה שלא לבקש מהספק או מכל גורם אחר כלשהו שירותים כלל ולבצע שירותים אלה בעצמו, והכל לפי שיקול דעתה.
- 4.6. המזמינה ממנה בזה את שלום בן זקן, כממונה לביצוע ההסכם מטעם המזמינה (להלן: "הממונה"). המזמינה רשאית להחליף את הממונה בהודעה שתשלח לספק.
- 4.7. הספק ייתן את השירותים במלואם, על פי לוח הזמנים ולפי השלבים שייקבעו על ידי המזמינה.

- 4.8. הספק ידווח לממונה על התקדמות עבודתו ועל כל שלב משלבי מתן השירותים.
- 4.9. הספק יסייע למזמינה בהעברה מסודרת של משימותיו לספק אחר, במידה ויידרש לכך על ידי המזמינה, וזאת בסמוך לסיום מתן השירותים על ידו.
- 4.10. הספק יעביר תוך 10 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה במכרז, את שם מנהל הפרויקט מטעמו לאישור המזמינה מראש ובכתב. מנהל הפרויקט ירכז מטעמו את השירותים, יהווה כתובת לממונה ויהיה אחראי למתן מענה מידי בשטח לכל בעיה או צורך בזמן אמת וכן יהיה אחראי על דיווח למזמינה בהתאם להוראות מסמכי המכרז. מנהל הפרויקט שיוצג, יידרש להיות בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן. לצורך קבלת אישור המזמינה מראש ובכתב לזהות מנהל הפרויקט, המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהספק אסמכתאות המעידות על ניסיונו ו/או המלצות ו/או כל מסמך אחר על פי דרישתה.
- 4.11. מנהל הפרויקט אשר זהותו אושרה על ידי המזמינה כאמור לעיל הוא _____.
- 4.12. הספק מצהיר כי מנהל הפרויקט שהוצע על ידו, הוא אשר ינהל את הפרויקט עבור המזמינה וכי אם הוא יעזוב או שלא יוכל לספק את השירותים למזמינה, על הספק יהיה להציג מועמד אחר מטעמו, בעל כישורים וניסיון לפחות ברמתו של מנהל הפרויקט האמור, אשר יאושר על ידי המזמינה כמתאים. אם לא יימצא מנהל פרויקט חלופי מתאים, על הספק להציע מועמדים עד למציאת מחליף מתאים לצורך מתן השירותים, להנחת דעתה של המזמינה.
- 4.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים לעיל המזמינה תהא רשאית בכל עת לדרוש מן הספק להחליף את מנהל הפרויקט מטעמו והספק מתחייב לעשות כן בתוך 7 ימים ממועד דרישתה.

5. היתרים רישיונות ואישורים

- 5.1. הספק מצהיר ומתחייב בזאת כי הוא מחזיק במסמכים והאישורים התקפים בהתאם להוראות כל דין לרבות המסמכים והאישורים התקפים מאת הרשויות המוסמכות.
- 5.2. הספק מתחייב להציג למזמינה בכל עת שידרוש.
- 5.3. מובהר כי נכונותן של הצהרות הספק המפורטות בסעיף זה על כל חלקיו היא תנאי מהותי בהסכם זה. אי נכונות הצהרות אלה או חלקן, בין בעת חתימת הסכם זה ובין בכל מועד שלאחר מכן ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה מצד הספק.
- 5.4. הספק מתחייב להודיע למזמינה מיד על כל שינוי שיחול בתוקף הצהרותיו, לרבות על כל צו שניתן כנגדו והאוסר או מגביל את יכולתו ליתן את השירותים בהתאם להסכם זה על נספחיו.
- 5.5. הספק מתחייב לספק את השירותים בהתאם להוראות כל דין החל בקשר למתן השירותים נשוא הסכם זה.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם.

6. ערבות ביצוע

- 6.1. במועד חתימת ההסכם יפקיד הספק הזוכה בידי המזמינה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בגובה 500,000 ש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) לביצוע

התחייבויותיו על פי ההסכם (להלן: "ערבות ביצוע") הערבות הינה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה.

6.2. כתב הערבות יהיה בנוסח המצ"ב והמסומן כנספח 15 – נוסח ערבות ביצוע למכרז, והערבות תהיה בתוקף שלושה חודשים לאחר מועד סיום ההתקשרות. במקרה בו תפעיל המזמינה את אופציות ההארכה שברשותה, פעם אחת או יותר, מתחייב הספק הזוכה במכרז להאריך את תוקף הערבות, בכל פעם, לתקופה נוספת שסיומה שלושה חודשים לאחר תום תקופת האופציה שהופעלה.

6.3. הזכות בידי המזמינה לחלט את סכום הערבות כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה שהספק לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם ו/או בתנאי מתנאי המכרז על נספחיו, או כנגד כל נזק שנגרם לו על ידי מעשה או מחדל של הספק, עובדיו או מי טעמו או מי מעובדיו, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים ובנימוק ההחלטה על חילוט הערבות, וזאת מבלי לפגוע בזכותו של המזמינה לסעד אחר לפי כל דין. יובהר כי המזמינה לא תעשה שימוש בזכותה לחלט את ערבות המכרז, אלא לאחר שניתנה לספק הודעה מראש ובכתב על כוונת המזמינה לעשות כן, והספק לא תיקן את מחדלו, לכאורה, תוך פרק זמן סביר של 72 שעות.

6.4. חילטה המזמינה את הערבות והסכם זה לא בוטל או הופסק, יהיה על הספק לדאוג על חשבוננו לערבות חדשה בסכום דומה עד לתום תקופת ההתקשרות ועוד 3 חודשים.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

7. נזיקין לגוף או לרכוש

7.1. הספק יהיה אחראי לכל נזק או אובדן, שייגרמו תוך כדי מתן השירותים כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה, עקב רשלנות/שוגג ו/או רשלנות/שוגג של מי מאנשיו ו/או עובדיו ו/או מי משלוחיו בכל הקשור להוראות הסכם זה, לרבות קבלני משנה המועסקים על ידו, שגרמו לנזק, לגופו ו/או לרכושו של מי מעובדיו ו/או מי משלוחיו ו/או מי מעובדי המזמינה או לגופו ו/או לרכושו של כל צד שלישי אחר, וינקוט בכל האמצעים המעשיים למניעתם.

7.2. מוסכם בין הצדדים כי המזמינה לא תישא בכל תשלום, הוצאה או נזק מכל סיבה שהיא שייגרמו לגופו או רכושו של הספק או מי מטעמו או לגוף או רכוש עובדיו או של העובדים מטעמו או לרכוש המזמינה או לגופו או רכושו של כל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה; וכי אחריות זו תחול על הספק בלבד.

7.3. הספק מתחייב לשפות את המזמינה על כל נזק, תשלום או הוצאה שייגרמו לו מכל סיבה שהיא הנובעים ממעשיו או מחדליו של הספק כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה, מיד עם קבלת הודעה על כך מאת המזמינה.

8. נזיקין לעובדים

8.1. המזמינה לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם לספק ו/או למי מעובדי הספק ו/או שלוחיו ו/או כל מי מטעמו ו/או בשירותו כתוצאה מתאונה או נזק שייגרמו תוך כדי ועקב מתן השירותים נשוא הסכם זה.

8.2. מודגש בזאת כי חלה חובה על הספק לדאוג לטיפול מיידי בתביעות מכל סוג ו/או שיפוי מיידי באם יקבל המזמינה פנייה ו/או יחויב לגבי נזק לו אחראי הספק.

9. כוח האדם מטעם הספק

9.1. לצורך מתן השירותים מושא הסכם זה, יעסיק הספק עובדים בכמות מספיקה ובהיקף שעות הנדרש לביצוע כלל השירותים כנדרש.

9.2. **מנהל הפרויקט** - לצורך מתן השירותים מושא הסכם זה, מתחייב הספק להעסיק מנהל פרויקט (אשר אושר מראש ובכתב על ידי המזמינה, כמפורט בסעיף 4.10 לעיל), שיהיה בקשר עם המזמינה לאורך כל תקופת ההסכם אשר יעמוד בקשר רציף עם נציג המזמינה, ויהיה אחראי לכל פעילות הארגון והביצוע לרבות הפעלת הצוותים וכוח האדם מטעמו של הספק.

9.3. הספק מתחייב להעסיק לשם ביצוע העבודות מושא מכרז זה כוח אדם בהיקף המתאים, וכן אך ורק עובדים מקצועיים, בעלי מיומנות טובה ומספקת לביצוע השירותים הנדרשים בהסכם זה.

9.4. המזמינה תהא רשאית לדרוש מהספק בכל עת הפסקת העסקתו של עובד כלשהו בכל הנוגע לפעילות הספק, והספק יהיה חייב להפסיק העסקתו של עובד זה, בביצוע העבודות נשוא מכרז זה ולדאוג למחליף ברמה נאותה. אין המזמינה חייבת לנמק דרישתה זו. הספק לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הפסד או נזק שייגרם, אם ייגרם, כתוצאה מהפסקת העסקתו של העובד כאמור.

9.5. הספק מתחייב להנהיג שיטות עבודה בטוחות ולדאוג לביצוע העבודה על פי כללי הבטיחות והגהות החלים או שיחולו על פי הוראות כל דין, לרבות דרישות הבטיחות שיוגדרו לו על ידי המזמינה. כמו כן, מתחייב הספק כי עובדיו יכירו את נהלי הבטיחות ויפעלו על פיהם.

9.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי המזמינה תהיה רשאית לקזז מהתמורה שהיא חייבת להעביר לספק עקב מתן השירותים, סכומים יחסיים, אם יתברר כי הספק אינו מקיים את מצבת כוח האדם בהתאם לדרישות המזמינה והוראות הסכם זה על ספחיו.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

11. התחייבות לקיום חוקי עבודה

11.1. הספק מתחייב לקיום מלא ושלם של כל חוקי העבודה החלים על העובדים, לרבות החוקים המפורטים להלן:

חוק שירות התעסוקה תשי"ט – 1959; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951; חוק דמי מחלה, תשל"ו – 1976; חוק חופשה שנתית תשי"א – 1951; חוק עבודת נשים, תשי"ד – 1954; חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, תשכ"ד – 1964; חוק עבודת נוער, תשי"ג – 1953; חוק החניכות, תשי"ג – 1953; חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), תשי"ט – 1949; חוק הגנת השכר תשי"ח – 1958; חוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג – 1963; חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשכ"ח – 1986; חוק שכר מינימום, תשמ"ז – 1987.

11.2. בנוסף לאמור לעיל, הספק מתחייב למלא בכל עת אחר הוראות הדין בקשר להעסקת עובדים ו/או מועסקים, וכן אחר האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך ושהוא בר תוקף בענף המתאים לאותו סוג של עובדים, כפי שיותקנו ויוארכו מעת לעת, וכן אחר כל צו הרחבה שחל ו/או יחול בעתיד.

11.3. הספק מצהיר כי הוא ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר המינימום

התשמ"ז-1987.

11.4. הספק מצהיר כי הוא ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991, בשנה שקדמה למועד חתימת הסכם זה.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

12. שכר העובדים

12.1. שכר העובדים מטעם הספק, לא יפחת משכר המינימום.

12.2. הספק מתחייב לשלם לעובדיו שכר הוגן, כמפורט בסעיף 11.1 לפחות.

12.3. **תנאים סוציאליים ורווחת העובדים** - על הספק לקיים את האמור בכל דין הרלוונטי לתנאים הסוציאליים ולרווחת העובדים: חוקים, תקנות והסכמים, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, לרבות אלו המפורטים בסעיף 11.1 לעיל וכן חוקים רלוונטיים אחרים שיחוקקו בעתיד.

12.4. **אין בסעיף זה כדי ליצור יחסי עובד מעביד בין המזמינה לספק ו/או לעובדיו ו/או לקבלן המשנה ו/או לעובדי קבלן המשנה ו/או כל מי שיועסק מטעם ספק.**

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

13. ביקורת ופיקוח

13.1. הספק מתחייב לאפשר לממונה ו/או כל מי מטעמו לבקר פעולותיו, לפקח על ביצוע כלל השירותים הנדרשים במכרז זה, לרבות האמור בסעיף 14 למכרז (פיקוח מטעם המזמינה).

13.2. הספק מתחייב להישמע להוראות הממונה ו/או מי מטעמו בכל העניינים הקשורים במתן השירותים מושא מכרז זה.

13.3. מוסכם ומוצהר בזה כי כל זכות הניתנת על פי הסכם זה למזמינה ו/או מי מטעמו לפקח, להדריך או להורות לספק, הינם אמצעי להבטיח ביצוע הוראות ההסכם במלואו.

13.4. הממונה, המזמינה או מי שמונה לכך על ידה, יהיו רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת ובדיקה אצל הספק בכל הקשור במתן השירותים או בתמורה הכספית מושא הסכם זה.

13.5. ביקורת ובדיקה כמתואר לעיל יכללו עיון בספרי החשבונות ובמסמכים של הספק, לרבות אלה השמורים במדיה מגנטית והעתקתם. בכלל זה תהיה הביקורת רשאית לדרוש הוכחות לתשלום שכר כנדרש.

13.6. הספק מתחייב לאפשר ביצוע האמור ולמסור למבצעי הביקורת מיד עם דרישתם כל מידע או מסמך כמתואר לעיל, וכן דוחות כספיים מבוקרים על ידי רואה חשבון, ככל שישנם בידו. הספק מוותר בזאת על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות בנוגע למידע או לרשומות שיידרשו על ידי המזמינה.

13.7. הספק מתחייב לקיים את האמור לעיל גם בכל הנוגע למידע הקשור לביצוע ההסכם ומצוי בידי צד שלישי .

13.8. על הספק לדאוג לכך כי כל התיעוד הקשור לשירותים יהיה זמין למזמינה לתקופה של שבע שנים לפחות מתום תקופת ההסכם .

14. התמורה, תנאי ומועדי התשלום

14.1. בתמורה לביצוע כל השירותים המפורטים בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה, תשלם המזמינה לספק שכר טרחה בכפוף ועל פי אחוזי שכר הטרחה לסוגיהם המבוקשים בטופס הצעת המחיר שהגיש הספק (נספח 3 – הצעת מחיר למכרז) (להלן: "התמורה").

14.2. התמורה שתשלם המזמינה לספק לא תחשב כמשכורת או שכר עבודה, אלא תמורה עבור השירותים הנדרשים במכרז זה, בהיות היחסים שבין המזמינה לספק יחסים של מזמין שירותים וספק .

14.3. יודגש: הממונה רשאי להחליט על הפחתה מתעריף התמורה, בשל ביצוע מטלות שלא לשביעות רצונו המלאה. בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים בה ינמק את החלטתו להפחית מן התמורה. לספק הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה, אשר תהא סופית ומוחלטת .

14.4. הספק יגיש לממונה עד ליום ה-10 לחודש, דו"ח הכנסות והוצאות חודשי לגבי ניהול הנכס ביחס לפעילות הכספית בחודש שקדם לו, וכן פירוט דמי הניהול שגבה בגין הנכס. הספק יצרף לדו"ח חשבונית המרכזת את כל התמורה המגיעה לו בגין התקבולים מדמי השכירות.

14.5. **תקבולי ההכנסות שיצטברו אצל הספק מדמי שכירות בקיזוז הוצאות, דמי ניהול וכיו"ב יועברו למזמינה.**

14.6. התמורה כוללת את כל המגיע לספק תמורת מתן השירותים והספק לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מכל סוג שהוא או להחזר הוצאות כלשהן. כל הוצאה הכרוכה במתן השירותים, תחול אך ורק על חשבונו של הספק. מוסכם בזה בין הצדדים, כי לא ישולם לספק או לכל אדם/גורם אחר על ידי המזמינה כל תשלום נוסף או אחר פרט לאמור בהסכם זה, הן במהלך תקופת ההתקשרות והן לאחר פקיעתה, הן עבור מתן השירותים והן בקשר איתם או כל הנובע מהם.

14.7. למען הסר ספק מוסכם בין הצדדים כי המזמינה לא תהא אחראי לכיסוי גרעון כלשהו שייגרם לספק עקב מתן השירותים.

14.8. הספק לא יתבע ולא יהיה רשאי לתבוע מהמזמינה העלאות או שינויים בתמורה, בין מחמת שינויים בשער החליפין של המטבע, הטלתם או העלאתם של מיסים, היטלים או תשלומי חובה אחרים מכל מין וסוג, בין ישירים ובין עקיפים, או מחמת כל סיבה אחרת.

15. מעמד הספק כספק עצמאי

15.1. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי היחסים ביניהם לפי הסכם זה, אינם יוצרים אלא יחס שבין מזמין לספק המספק שירות עבודה, בין מוכר שירותים וקונה שירותים או בין מוכר ידע לקונה ידע וכי רק על הספק תחול האחריות לכל אובדן או נזק שיגרם לרבות לעובדיו, המועסקים על ידו, או לאלו הבאים מכוחו או מטעמו בשל מתן השירותים.

15.2. לספק ולמועסקים על ידו או מכוחו או מטעמו לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד המזמינה

והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת מתן השירותים על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

15.3. המזמינה לא תשלם כל תשלום לביטוח לאומי, ביטוח בריאות, מס הכנסה ויתר הזכויות הסוציאליות של הספק ושל עובדיו, והספק ידאג לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה.

15.4. לא יראו את הספק כסוכן, שליח או נציג המזמינה, אלא אם נעשה מינוי כזה ובמיוחד לצורך עניין פלוני, מראש ובכתב.

15.5. למען הסר כל ספק, היה ומסיבה כלשהיא יקבע על ידי רשות מוסמכת, לרבות על ידי גוף שיפוטי, כי ביחסיו עם המזמינה, הספק או עובדיו הינם עובדים של המזמינה, יחולו ההוראות כדלקמן:

i הספק מתחייב לשפות את המזמינה בכל סכום שיאלץ לשלמו לפי פסק-דין של ערכאה מוסמכת, הנובע מתביעות עובד הספק או מי מטעמו, או הטוען כי הוא עובדו, נגד המזמינה.

ii הספק יהיה זכאי להפרש בין התמורה שקיבל ובין התשלומים הנובעים משיפוי המזמינה וזאת החל ממועד תחילת ההתקשרות (להלן: "השכר החדש"). למען הסר ספק, השכר החדש יחול מתחילת ההתקשרות.

iii הספק יחזיר בתוך 5 ימים מיום שנשלחה אליו דרישה על ידי המזמינה כל סכום ששולם לו מעבר לשכר החדש האמור לעיל, וזאת בצירוף ריבית פיגורים כמשמעותה בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת הריבית והצמדה מיום ששולם התשלום ועד להשבתו בפועל למזמינה.

iv במידה והמזמינה יידרש או יחויב לשלם סכום כלשהו לספק ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' על פי קביעה לפיה הספק ו/או מי מטעמו הם עובדי המזמינה, ישפה הספק את המזמינה בגין כל חבות כאמור לרבות בגין הוצאות משפט, וזאת תוך 5 ימים מיום שנשלחה אליו הדרישה על ידי המזמינה.

15.6. המזמינה, על פי החלטתו הבלעדית ובלא כל תנאי, יהיה רשאי לקזז מכל סכום שיגיע לספק, אם וככל שיגיע, את סכומי החוזר ו/או השיפוי המגיעים לו.

16. ויתור על סודיות

16.1. הספק מצהיר ומתחייב לדווח לממונה מיד עם קרות איזה מהאירועים כדלקמן:

i נמצא בהליכי פשיטת רגל.

ii הוכח כחייב המוגבל באמצעים בהליכי הוצאה לפועל.

iii נפתח נגדו הליך פלילי בבית משפט.

iv נמצא חייב בהליך אזרחי בעילה של רשלנות מקצועית.

v נחקר באזהרה במשטרה או בפני רשות חוקרת אחרת, במקרה כזה, הדיווח יינתן בכפוף לקבלת רשות מאת הגורם המופקד על החקירה.

vi הוגשה נגדו קובלנה משמעתית.

16.2. אירע איזה מן האירועים המנויים בסעיף 16.1, תהא המזמינה רשאית לבטל הסכם זה או להתלותו בתנאים והכל כפי שתמצא לנכון ולשיקול דעתה.

17. ניגוד עניינים

17.1. הספק אינו מנוע מלעסוק במקצועו מחוץ למתן שירותיו לפי הסכם זה, ובלבד שלא יפגע בתנאי מתן שירותיו נשוא הסכם זה, ולא יעשה דבר שיש בו משום ניגוד עניינים עם פעולתו לפי הסכם זה.

17.2. הספק מצהיר כי החל ממועד חתימת הסכם זה לא קיים כל ניגוד עניינים בינו או בין התחייבויותיו על פי הסכם זה ובין קשריו העסקיים, המקצועיים או האישיים, בין בשכר או תמורת טובות הנאה כלשהם ובין אם לאו, לרבות כל עסקה או התחייבות שיש בה ניגוד עניינים, ואין קשר כלשהו בינו לבין כל גורם אחר הנוגעים לתחומים שבהם עוסקים השירותים, זולת במסגרת מתן השירותים ולצורך ביצוע הסכם זה (להלן: "ניגוד עניינים"). "ניגוד עניינים" משמעו אף חשש לניגוד עניינים כאמור.

17.3. הספק מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה חשש לעניין אישי בה, או שיש חשש כי תגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים בכל הקשור למתן השירותים נשוא הסכם זה.

17.4. הספק מתחייב לפנות לממונה בכל מקרה של ספק בקשר להוראות סעיף זה ולפעול בהתאם להחלטתו.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

18. שמירת סודיות ואבטחת מידע

18.1. הספק וכל מי מעובדיו מתחייבים לשמור בסוד ולא להעביר או להודיע או למסור או להביא לידיעת כל אדם, כל מידע, ידיעה, סוד מסחרי, נתונים, חפץ, מסמך מכל סוג שהוא או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל (להלן: "מידע סודי") שיגיעו אליהם בקשר עם ביצוע השירותים הנדרשים בהסכם זה או אגב ביצועו. עבירה על סעיף זה מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז-1977 לפי סעיפים 91 ו-118 לחוק, שעניינם איסור ועונש על מסירת ידיעות רשמיות על ידי בעל חוזה, לרבות ספק, עם גוף מבוקר כמשמעותו בחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958. הספק ועובדיו יחתמו על הסכם סודיות כפי שתידרש על ידי המזמינה (נספח 7 – הסכם סודיות למכרז).

18.2. הספק מתחייב שלא להשתמש במידע סודי למטרה כלשהי מלבד לביצוע הסכם זה, אלא באישור מראש ובכתב מאת הממונה המוסמך.

18.3. המזמינה רשאי להורות לספק בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי בטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נוהלי עבודה מיוחדים והספק מתחייב למלא אחר דרישות המזמינה בנדון.

18.4. **אי פרסום מידע:** הספק מצהיר בזה שידוע לו כי מידע סודי שיימסר לו על ידי המזמינה לשם ביצוע התחייבויותיו על פי מכרז זה, אין לפרסמו. הספק מתחייב להחזיר למזמינה בתום השימוש, כל מידע סודי שהגיע לידיו, כל מידע, מסמך או נכס שנמסר לו על ידי המזמינה וכן לא להשאיר בידיו כל מידע כלשהו שנאסף על ידו במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה. ההתחייבות לשמירת הסודיות תחול גם לאחר תום תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

18.5. **שמירת סוד על ידי עובדי הספק:** הספק מתחייב להביא לידיעת עובדיו חובה זו של שמירת הסודיות, והעונש על אי מילוייה. באחריות הספק **לחתום ולהחתים** את עובדיו, שיעסקו במימוש הסכם זה וכן את קבלני המשנה מטעמו, על טופס הצהרת סודיות, המצורף למסמכי המכרז (נספח 7 – הסכם סודיות).

18.6. **נוהלי אבטחת המידע במערכת:** יהיו בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות שהוצאו לפיו .

18.7. כל מידע שיצטבר בידי הספק הקשור לשירותים יוחזר לידי הממונה עם תום ההתקשרות. הספק לא יהיה רשאי להשתמש במידע שיועבר אליו / שהצטבר אצלו אלא למטרת השירותים בלבד .

18.8. שימוש שלא כדין במידע שיועבר/ שהצטבר אצל הספק או נציגיו יעמיד לרשות המזמינה זכות לתביעה כנגד הספק.

18.9. הספק יפצה את המזמינה על כל נזק שיגרם לו עקב שימוש שלא כדין במידע שקיבל במהלך ההתקשרות.

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם.

18. קניין

18.1. המזמינה הינו הבעלים הבלעדי במידע ובכל נתון או ממצא הנוגע לשירותים בין אם הועברו לספק בידי המזמינה או כל גורם אחר ובין אם הם תוצר עבודתו של הספק. כל חומר או מסמך שיוכן או ייאסף על ידי הספק בקשר להסכם זה (להלן: "**החומר**") הינו קניינה של המזמינה והוא מוחזק על ידי הספק בנאמנות עבור המזמינה, אשר רשאי לעשות במידע זה כרצונו, במגבלות הדין, תוך כדי תקופת ההתקשרות ו/או לאחריה .

18.2. לספק או לעובד מטעמו אין כל זכות קניין או כל זכות אחרת בחומר, והוא אינו רשאי לעשות בו שימוש שאינו קשור בביצוע מטלותיו על פי הסכם זה, אלא באישור מראש ובכתב של המזמינה.

18.3. למשך כל תקופת ההתקשרות ולאחריה, אסור לספק להעביר חומר, כמשמעותו בסעיף זה, לרשותו של גורם אחר שאינו קשור ישירות בביצוע הסכם זה, אלא אם כן ניתנה על כך מראש הסכמתו המפורשת והכתובה של המזמינה.

18.4. מודגש בזאת, כי החומר הינו רכושו של המזמינה והספק לא יהא רשאי לעכבו תחת ידיו, אף אם יגיעו לו לטענתו תשלומים מאת המזמינה, והוא מוותר על כל זכות עיכובן זו.

18.5. מיד בסיום מתן השירותים ו/או בכל מקרה של ביטול ההסכם ו/או הזמנות עבודה, ימסור הספק למזמינה או לגורם אחר על פי הנחיותיה של המזמינה את כלל התיקים, המסמכים והחומר מכל סוג ומין שהוא, הנמצאים ברשותו וברשות מי מטעמו, והנוגעים לשירותים נשוא הסכם זה, ולא ישמור ברשותו עותק, גיבוי או חלקים מן החומר, וימחק את הנ"ל מכל מדיה מגנטית או דיגיטאלית, אלא אם כן ניתן על כך אישור מראש ובכתב של המזמינה. הספק מתחייב לסייע למזמינה ככל שניתן, בהעברתו המסודרת של החומר לידי הספק החלופי .

סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם

19. ביטוחים

מבלי לגרוע מאחריות הספק על פי הסכם זה ועל פי דין, הספק מתחייב למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"אישור עריכת ביטוחים" וב"נספח הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים כ"נספח 13" ו"נספח 16" בהתאמה. הספק יישא בעלות הביטוחים, למעט עלות פוליסת ביטוח הבניין, כמפורט בסעיף 1 לנספח 13, אשר תוחזר לספק על ידי המזמינה, ובלבד שנתקבל אישור המזמינה לעלות הפוליסה מראש.

20. המחאת זכויות

הספק לא יסב זכות או חובה הנובעת מההסכם למישהו אחר, מבלי לקבל לכך הסכמה מראש ובכתב של המזמינה. ואף אם קיבל הסכמה, כאמור, יישאר הספק אחראי בפני המזמינה לצורך ביצוע ההסכם, ושום הסכמה לא תחשב כיוצרת יחסים חוזיים בין המזמינה לבין מי שהועברו אליו זכות או חובה הנובעים מביצוע הסכם זה.

21. זכות קיזוז

מבלי לגרוע מזכויות המזמינה לפי הסכם זה, או על פי כל דין, יהא המזמינה רשאי לקזז סכום שיגיע לו מהספק, מכספים המוחזקים בידי המזמינה לטובת הספק. יובהר כי בטרם יעשה קיזוז על ידי האפי"כ, תימסר על כך הודעה לספק.

22. הפרת ההסכם ותרופות בשל הפרת/ ביטול ההסכם

22.1. אי עמידה של הספק בהתחייבויותיו כאמור בסעיפים הבאים: 5 (היתרים ורשיונות), 6 (ערבות ביצוע), 7 (נזיקין לגוף או לרכוש), 9 (כח האדם מטעם הזוכה), 10 (התחייבות לקיום חוקי עבודה), 11 (שכר עובדים), 16 (ניגוד עניינים), 17 (שמירת סודיות ואבטחת מידע), 18 (ביטוחים), בהסכם זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל הנובע מכך.

22.2. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיסודיות ההפרות של הוראות נוספות בנספחי ההסכם.

22.3. הפר הספק הסכם זה הפרה יסודית לפי הסכם זה או כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1971 או תנאי אחר מתנאי הסכם זה, ולגבי הפרה זו ניתנה לספק ארכה לקיומו והתנאי לא קיים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, אזי בכל אחד ממקרים אלו רשאי המזמינה לעמוד על קיום ההסכם עם הספק או לבטל הסכם זה ו/או לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים כל דבר אשר לפי הסכם זה אמור היה להיעשות על ידי הספק, וזאת על חשבון הספק ובנוסף לזכויות המזמינה על פי כל דין ועל פי ההוראות האחרות בהסכם זה, לרבות הזכות לדרוש תשלום פיצויים מוסכמים מראש בסך של 100,000 ש"ח.

22.4. הספק ו/או המזמינה לא יהיו אחראים לעיכוב הביצוע או אי הביצוע של התחייבויותיהם לפי הוראות ההסכם כולן או מקצתן, אם העיכוב או אי הביצוע יגרמו על ידי כוח עליון ("כוח עליון" - אירוע או גורם אשר בעת כריתת ההסכם, הספק ו/או המזמינה לא ידעו או לא חזו אותו מראש ו/או לא היה עליהם לדעת או לחזותו מראש, והוא אינו בשליטתם, והמונע מהספק או מהמזמינה למלא אחר התחייבויותיהם על פי ההסכם ו/או גורם לכך שקיים יהא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי מההסכם באותן נסיבות שהוסכם עליהן בין הצדדים).

22.5. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי כל שהוא של הסכם זה במקרה מסוים או בסדרת מקרים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנו גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.

22.6. לא אכף מי מהצדדים או אכף באיחור, זכות כל שהיא מהזכויות המוקנות לו על פי הסכם

זה או מכוח הדין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על זכות אמורה או על זכויות אחרות כל שהן.

22.7. מובהר כי הוראות סעיף זה לא יגרעו מהוראות הסכם זה ובפרט מהוראות **נספח 1** - **השירות ושיטת העבודה**.

23. סמכות השיפוט

באם התגלה סכסוך בין הצדדים שאינו ניתן ליישוב, בתי המשפט המוסמכים לדון יהיו בתי המשפט שבעיר ירושלים בלבד.

24. משלוח הודעות

24.1. כל הודעה שתשלח במכתב רשום מאחד הצדדים למשנהו לפי כתובתו המפורטת להלן תראה כאילו הגיעה למענה בתום שלושה ימים מיום השליחה, כאמור.

24.2. הודעה שנשלחה בפקסימיליה תחשב שהגיעה לייעדה ביום העבודה הראשון שלמחרת משלוחה.

24.3. כתובת הצדדים לצורך ההסכם כמפורט בכותרת ההסכם.

24.4. בכל מקרה של שינוי בעלות או כתובת, על הספק להודיע על כך בכתב וללא דיחוי לממונה.

לראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המזמינה
_____ הספק

אני מאשר כי הספק החתום לעיל חתם בפני על הסכם זה

_____ תאריך
_____ שם עוה"ד/רוה"ח
_____ חותמת וחותימה

נספח 5

פירוט ניסיונו של המציע

אני הח"מ, _____ בעל ת.ז. _____ משמש כ _____ במציע, ומוסמך להצהיר בשמה ומטעמה, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. המציע בעל ותק של _____ שנים בתחום ניהול דירות ומסחר.
2. המציע בעל ניסיון בניהול 100 יחידות דיור למגורים וכן 1,000 מ"ר משרדים לפחות, בו זמנית, בכל שנה במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, שאינם דירה ציבורית כהגדרתה במסמכי המכרז, **כמפורט להלן:**

רשימת הפרויקטים אשר בוצעו על ידי המציע:

שם הלקוח שם הפרויקט מקום הפרויקט	מספר יחידות/מ"ר שנוהלו על ידי המציע וסוג היחידות (מגורים/ משרדים/ מסחר)	פירוט אודות היחידות – האם דירה ציבורית?	מועד ביצוע הפרויקט	איש הקשר של הלקוח: שם, תפקיד, טלפון

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

--	--	--	--	--

נא להקפיד על ציון כל פרטי טבלת הניסיון במלואם.
*ככל שהמזיע מעוניין בקבלת ניקוד באמות המידה, ימשיך וימלא את הטבלה ויציג פרויקטים נוספים של ניהול דירות.

לטופס זה מצורפים חשבונות סופיים מאושרים או אישור ביצוע חתום מאת הלקוחות עבורם בוצעו העבודות המפורטות בטבלה שלעיל.

שם: _____
תפקיד: _____
חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה/ה בפני במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מס' _____ [במידה והמזיע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד _____ במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמה ומטעמה], ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח 5(א)

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

לכבוד
חברת הימנותא בע"מ

הנדון: אישור מחזור עסקים כספי של: _____ (שם המציע במכרז)

1. הרינו לאשר בזאת שמחזור העסקים הכספי (הכנסות לא כולל מע"מ) של המציע _____, ח.פ.ע.מ., הינם כמפורט להלן, בכל אחת מהשנים המפורטות להלן:

בשנת המס 2019 _____ ₪

בשנת המס 2020 _____ ₪

בשנת המס 2021 _____ ₪

2. בהתאם להצהרת המציע, הרינו/ מאשר/ים כי לא רשומה הערת עסק חי לגבי המציע ולמיטב ידיעתנו לא קיים חשש ולא קיימת כוונה לרשום הערת עסק חי בטווח הזמן הנראה לעין.

רו"ח (חתימה וחתימת)

תאריך

נספח 6

התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים

1. אנו מצהירים בזאת כי למיטב ידיעתנו אין לנו או לבן משפחתנו או לתאגידים הקשורים עמנו, נכון למועד ההתקשרות, כל ניגוד עניינים עם גורמים אחרים העלולים ליצור ניגוד אינטרסים עם מתן שירותינו למזמינה בהתאם להצעה זו, במידה ויתגלה חשש לניגוד עניינים כאמור, אודיע על כך בהקדם האפשרי לממונה מטעם המזמינה.
2. אנו מתחייבים שלא לעסוק בכל דרך שהיא בעיסוק שיגרום לנו להיות במצב של ניגוד עניינים עם עיסוקנו במתן השירותים כאמור לעיל.
3. אנו מתחייבים כי באם נזכה במכרז, נחתום ונחתים את עובדינו וכל מי שיבוא מטעמנו על התחייבות לשמירת סודיות, ללא הסתייגות, והתחייבות כי כל הדיונים בהם ייטול חלק וכן כל הממצאים והנתונים הנוגעים לשירות שינתן על ידו, לרבות תוצרי עבודתו, יישמרו בסוד לאורך תקופת ההתקשרות ולאחריה, אלא אם כן יתקבל אישור מראש ובכתב של המזמינה להעברת הממצאים או הנתונים כאמור.
4. אנו מתחייבים כי, באם נזכה במכרז, כל מסמך שנכין במסגרת מתן השירות יהיה קניינה הבלעדי של המזמינה ולא תהיה לנו או למי מטעמנו כל טענה או תביעה בנוגע לכך. בנוסף, אנו או מי מעובדינו לא במסגרת התקשרות זאת, לא נעשה שימוש במידע שיגיע לידיעתנו במסגרת מתן השירותים.
5. אנו מתחייבים כי, באם נזכה במכרז, לא נעשה שימוש במידע שיגיע לידיעתנו במהלך תקופת ההתקשרות ובמהלך ששת החודשים שיבואו אחריה, למעט לצורך מילוי תפקידנו.
6. אנו מתחייבים כי לא נציג לאף גורם, למעט לממונה מטעם המזמינה ו/או למי מטעמו, את תוצאות העבודה האמורה בתקופת ההתקשרות האמורה ולאחריה, ובכלל זה כל מסמך שנכין, אם נזכה, במסגרת מתן השירות, זולת אם נקבל לכך אישור מראש מהנציג.

חתימת המציע :

אני _____, מציע במכרז פומבי מספר 525/23, מצהיר כי קראתי את ההתחייבות והצהרה הנ"ל ואני מתחייב לפעול על פיה.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח 7

הסכם סודיות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____
שנת _____

על ידי:

ת.ז. _____
מרח _____

הואיל והמזמינה מקבלת את השירות כהגדרתו להלן ;

והואיל והנני מועסק בקשר למתן השירות ;

והואיל והנני עשוי להיחשף לסודות מקצועיים עליהם מעוניינת המזמינה להגן ;

לפיכך הנני מתחייב כלפי המזמינה כדלקמן:

1. הגדרות

בהתחייבות זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

1.1 "השירות" - מתן השירותים המפורטים במסמכי המכרז.

2.1 "מידע" - כל מידע (INFORMATION), ידע (KNOW-HOW), ידיעה, מסמך, תכתובת, תכנית, נתון, מודל, חוות דעת, מסקנה וכל דבר אחר כיו"ב הקשור במתן השירות בין בכתב ובין בעל פי ו/או בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית ו/או אלקטרונית ו/או אופטימית ו/או מגנטית ו/או אחרת, הקשורים ו/או הנוגעים למתן השירות.

3.1 "סודות מקצועיים" - כל מידע אשר יגיע לידי בקשר למתן השירות, בין אם נתקבל במהלך מתן השירות או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר יימסר לי על ידי מעסיקי ו/או מדינת ישראל ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו של כל אחד מהנ"ל.

1. שמירת סודיות

1.2 אני החתום מטה, אשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ואעשה בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירות. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לא אפרסם, לא אעביר, לא אודיע, לא אמסור או אביא לידיעת כל אדם את המידע ו/או הסודות המקצועיים.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור
חתימה + חותמת

- 2.2. אני מתחייב שלא להעתיק ולא למסור, לגלות או להראות לאחרים, ולא לאפשר גילויים על ידי אחרים, במישרין או בעקיפין, כל מידע או מסמך המצוי ברשות המזמינה(להלן): "המזמינה" או הנשלח אליו או הקשור למערכות המחשוב שלו, ו/או הקשור לעבודתו ו/או לשיטות העבודה ו/או למאגרי המידע ו/או לאמצעים הטכניים המצויים ברשותו או שהמזמינה עושה בהם שימוש (להלן, ביחד או לחוד - **מידע**) שיימסרו לי או שיגיעו לידיעתי במסגרת עבודתי עם המזמינה והכול למעט במסגרת העבודה ולמענה.
- 3.2. אני מודע למגבלות החלות על המציע ומקבל אותן על עצמי.
- 4.2. אני מסכים ומתחייב כי ההתחייבות דלעיל תהיה בתוקף ללא הגבלת זמן והכול כל עוד לא הפכו המידע או הפיתוח לפומביים.
- 5.2. האמור לעיל לא יחול על מידע שיש לגלותו על פי הדין, מידע שהפך להיות נחלת הכלל שלא עקב מעשה או מחדל מצדי ומידע שנמסר לי מצד ג', המחזיק בו כדין, שלא במסגרת עבודתי עם המזמינה.
- 6.2. אני מודע למגבלות החלות על שימוש במידע פנים שבפרק ח1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 7.2. הנני מצהיר כי ידוע לי שאי מילוי התחייבויותיי מהווה עבירה לפי חוק העונשין, תשל"ז – 1977.

4. העדר ניגוד עניינים

- 1.3. אנו מצהיר/ה בזאת כי למיטב ידיעתי אין לי או לבן משפחתי או לתאגידים הקשורים עמי, נכון למועד ההתקשרות, כל ניגוד עניינים עם גורמים אחרים העלולים ליצור ניגוד אינטרסים עם מתן שירותי למזמינה בהתאם להצעה זו, במידה ויתגלה חשש לניגוד עניינים כאמור, אודיע על כך בהקדם האפשרי לאחראי מטעם המזמינה.
- 2.3. אני מתחייב/ת שלא לעסוק בכל דרך שהיא בעיסוק שיגרום לי להיות במצב של ניגוד עניינים עם עיסוקי במתן השירותים כאמור לעיל.

ולראיה באתי על החתום:

חתימה: _____

תאריך: _____

נספח 8

תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים

תאריך _____/_____/_____:

לכבוד
הימנותא

תצהיר בדבר קיום חובות בעניין זכויות העובדים

אני הח"מ _____ מרח' _____ ת.ז. _____ לאחר _____ שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר כלהלן: אני נציג חב' _____ בע"מ (להלן - המציע) ואני מכהן כ _____ ואני מוסמך להצהיר מטעם המציע כי –
החברה משלמת לעובדיה שכר וזכויות סוציאליות וכן מקפידה על זכויות העובדים על פי חוקי העבודה לרבות:

רשימת חוקים לעניין תצהיר זה:

- חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959;
- חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951;
- חוק דמי מחלה, תשל"ו-1976;
- חוק חופשה שנתית, תשי"א-1951;
- חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954;
- חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, תשכ"ו-1965;
- חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953;
- חוק החניכות, תשי"ג-1953;
- חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה) תשי"א-1951;
- חוק הגנת השכר, תשי"ח-1958;
- חוק פיצויי פטורין, תשכ"ג-1963;
- חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995;
- חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987;
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2112.
- לראיה באתי על החתום -

_____	_____	_____	_____	_____
תעודת זהות	שנת לידה	שם האב	שם פרטי ומשפחה	תאריך
_____	_____	_____	_____	_____
חתימה וחותמת	כתובת	תפקיד		

אישור רו"ח/ עו"ד המאשר את הצהרת המציע בדבר עמידתו של המציע בחוקים הני"ל.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

נספח 9

התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות

תאריך: ____/____/____ :

1. הריני מתחייב לקיים בכל תקופת ההסכם, לגבי העובדים שיועסקו על ידי ועל מנת לבצע את השירותים לפי הסכם זה, את האמור בחוקי העבודה המפורטים בתוספת ובחוקי העבודה העתידיים כפי שיהיו בתוקף בכל עת, וכן את האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים, שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות ו/או כל חוזה קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יערכו, או יתוקנו בעתיד לרבות צווי ההרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלה. ובכלל זה החוקים הבאים:

- חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959 ;
- חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 ;
- חוק דמי מחלה, תשל"ו-1976 ;
- חוק חופשה שנתית, תשי"א-1951 ;
- חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954 ;
- חוק שכר שווה לעובד ולעובדת תשכ"ו-1965 ;
- חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;
- חוק החניכות, תשי"ג-1953 ;
- חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה) תשי"א-1951 ;
- חוק הגנת השכר, תשי"ח-1958 ;
- חוק פיצויי פטורין, תשכ"ג-1963 ;
- חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשנ"ה-1995 ;
- חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987 ;
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2112.

2. בכל מקרה הריני מתחייב להבטיח לעובדי את התנאים הסוציאליים המופיעים בסעיפים 10 ו-11 **בנספח 4** – הסכם ההתקשרות.

3. ידוע לי כי המזמינה תהיה רשאית בכל עת לקבל תלושי שכר ופרטים אחרים בדבר תנאי העבודה בהם מועסקים עובדי המציע, וזאת כדי לוודא את ביצוע הנ"ל.

4. ברור לי כי כל העובדים שיועסקו על ידי לצורכי מכרז זה הינם מועסקים במסגרת הארגונית שלי ושלא יהיה בינם לבין המזמין כל קשר עובד-מעביד.

תאריך	חותמת המציע	חתימת המציע
-------	-------------	-------------

נספח 10

תצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים

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

1. הנני משמש כ _____ (תפקיד) ב _____ (שם המציע).
2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

*"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
 ** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
 *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.

חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

- חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
- חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המועצה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

 (חתימת המצהיר)

אישור עו"ד

אני, עו"ד _____ מ.ר. _____, מאשר בזה, כי ביום _____ התייצב בפני מר _____, אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות שמספרה _____ / המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפניי.

 חתימת עוה"ד
 חותמת וחתימה

 תאריך

נספח 11

נמחק

נספח 12

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

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 זה .
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 להניא 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 .
9. **יש לסמן V במקום המתאים**

למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז

אם כן, אנא פרט:

11. 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

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

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. _____ המוכרת 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 13

נספח 13 - אישור עריכת הביטוח

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YY) (YY)		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 מטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה		מעמד מבקש האישור			
שם: הימנותא ירושלים בע"מ ו/או קק"ל ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים		<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. ת.ז.ח.פ.	
מען: קק"ל 1 ירושלים	מען	<input checked="" type="checkbox"/> אחר: שירותי ניהול נכסים					
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות/ סכום ביטוח	תאריך סיום	תאריך תחילת	נוסח ומהדור ת הפוליס ה	מספר הפוליס ה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח X	סכום מטב ע						
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות	נח					רכוש	

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YY) (YY)	אישור קיום ביטוחים					
302 – אחריות צולבת 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מלייל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 328 – ראשוניות 329 – רכוש מבקש האישור ייחשב כצד שלישי	ש	10,000,000				צד ג'
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות	ש	20,000,000				חבות מעבידים
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 325 – מרמה ואי יושר עובדים 328 – ראשוניות 301 – אבדן מסמכים 303 – דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע 326 – פגיעה בפרטיות 327 – עיכוב/ שיהוי 332 – תקופת גילוי (6 חודשים)	ש	4,000,000				אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *						

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YY) (YY)	אישור קיום ביטוחים
	082 שירותי ניהול 056 ניהול מבנים
	ביטול/שינוי הפוליסה
	שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
	חתימת האישור
	המבטח:

נספח 14

נמחק

נספח 15

כתב ערבות ביצוע

לכבוד הימנותא

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף ש"ח) שיוצמד למדד המחירים לצרכן הידוע בתאריך _____ אשר תדרשו מאת: (שם התאגיד) _____, ח.פ.ח.צ/ע.ר מס' _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה **הסכם התקשרות למתן שירותי ניהול נכסים בארץ עבור הימנותא.**

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

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____.
דרישה על - פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק / חב' הביטוח שכתובתו:

שם הבנק/חב' הביטוח

מס' הבנק ומס' _____
הסניף כתובת סניף הבנק / חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח 16

נספח הביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות הספק על פי הסכם זה או על פי כל דין, על הספק לערוך ולקיים, על חשבון הספק, למשך כל תקופת ההסכם וכל עוד אחריות הספק קיימת (ולעניין ביטוח אחריות מקצועית למשך שנתיים נוספות לאחר תום תקופת ההסכם), את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח 13**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי הספק**" ו"**אישור עריכת הביטוח**"), לפי העניין, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל.
 - א. נוסחי הפוליסות- על הספק לוודא כי חריג "רשלנות רבתי" יבוטל בכל ביטוחי הספק (אין באמור כדי לגרוע מזכויות המבטחים על פי הדין).
 2. ללא צורך בכל דרישה מצד הימנותא, על הספק להמציא לידי הימנותא, לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי המבטח. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על הספק להמציא לידי הימנותא אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי הספק לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ו/או לתקופה נוספת כמפורט בסעיף 1 לעיל.
 - בכל פעם שמבטח הספק יודיע להימנותא, כי מי מביטוחי הספק עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על הספק לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
 3. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי הספק הינם בבחינת דרישה מזערית, המוטלת על הספק, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של הספק לפי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בה כדי לשחרר את הספק ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולהספק לא תהיה כל טענה כלפי הימנותא או מי מטעם הימנותא, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
 4. להימנותא תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח, שיומצא על ידי הספק כאמור לעיל, ועל הספק לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי הספק להתחייבויות הספק על פי הסכם זה.
 5. מוצהר ומוסכם כי זכויות הימנותא לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על הימנותא או על מי מטעם הימנותא כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי הספק, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על הספק על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.
 6. הספק פוטר את הימנותא ואת הבאים מטעם הימנותא מאחריות לכל אבדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו, המובא על ידי הספק או מי מטעם הספק לחצרי הימנותא ו/או המשמש לצורך מתן השירותים (לרבות כלי רכב), ולא תהיה להספק כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אבדן ו/או נזק כאמור, ובלבד שהפטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 7. בנוסף, על הספק לערוך את הביטוחים הבאים, בעצמו או באמצעות הבאים מטעמו: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד. על אף האמור לעיל, להספק הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש (למעט ביטוח אחריות צד שלישי) המפורטים בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 6 לעיל יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.
 8. בכל ביטוח רכוש שיערך על ידי הספק, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי הימנותא וכלפי הבאים מטעם הימנותא; הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

9. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים או חלק מהם יינתנו על ידי קבלני משנה מטעם הספק, על הספק לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות עמם.
- מובהר בזאת, כי על הספק מוטלת האחריות כלפי הימנותא ביחס לשירותים במלואם, לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני משנה.
10. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 10 ימים ממועד בקשת הימנותא מאת הספק בכתב, להמצאת אישור עריכת הביטוח כאמור.

נספח 17

תיאור הנכסים וסוג השירותים המבוקשים

1. אזור ירושלים - סה"כ 73 נכסים, כמפורט להלן:
 - 1.1. דירות מגורים - 45 דירות (מתוכם 1 דייר מוגן);
 - 1.2. עסקי - 7 נכסים;
 - 1.3. מחסנים - 2 נכסים;
 - 1.4. דיור מוגן בבתי אבות - 19 נכסים.

2. אזור תל אביב והשרון - סה"כ 187 נכסים, כמפורט להלן:
 - 2.1. דירות מגורים - 145 דירות (מתוכם 3 דיירים מוגנים);
 - 2.2. עסקי - 30 נכסים (מתוכם 14 דיירים מוגנים);
 - 2.3. מחסנים - 3 נכסים;
 - 2.4. דיור מוגן בבתי אבות - 2 נכסים;
 - 2.5. חניות - 7 נכסים.מובהר כי באזור זה ישנם שני מבנים בהם נדרש לספק שירותי ניהול מבנה בנוסף לניהול הנכס.

3. אזור חיפה והצפון - סה"כ 54 נכסים, כמפורט להלן:
 - 3.1. דירות מגורים - 18 דירות;
 - 3.2. עסקי - 36 נכסים.מובהר כי באזור זה ישנו מנה אחד בו נדרש לספק שירותי ניהול מבנה בנוסף לניהול הנכס.