

הסכם להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע

אשר נערך ונחתם בפתח תקוה

ביום ___ לחודש _____ שנת _____

בין: **דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ**, 515009652
מרחוב אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה פתח תקווה 4951125
טל': 03-7900500/1, פקס': 03-7900529
("המזמינה");

מצד אחד;

לבין: _____ ח.פ./ע.מ. _____
מרחוב _____
טלפון: _____ פקס': _____
("הקבלן")

מצד שני;

הואיל והמזמינה היא חברה ממשלתית, הנמצאת בבעלות מלאה של ממשלת ישראל והוקמה על פי החלטת הממשלה לשם קידום נושא הדיור בישראל, פועלת, בין היתר, על מנת לאתר מתחמי קרקע, לקדם תכנון סטוטורי של מתחמים ולנהל, לפתח ולשווק מתחמים במכרזי קרקע במתכונות דיור להשכרה, רכישה, השכרה, ומכירה של קרקע ובנייני מגורים;

הואיל והמזמינה מקדמת את נושא הדיור בישראל, בין היתר, באמצעות קידום תכנון של חטיבות קרקע מסוגים שונים ולמטרות שונות, איתור מתחמי קרקע וקידום תכנון סטוטורי של מתחמים אלה. המזמינה עוסקת, בין היתר, בניהול, פיתוח ושיווק של מתחמים במכרזי קרקע במתכונות דיור להשכרה, רכישה, השכרה, ומכירה של קרקע ובנייני מגורים.

הואיל במסגרת החלטת ממשלה מס' 625 מיום 14.11.21, שעניינה העתקת מחנות צה"ל לנגב, נקבע, בין היתר, כי יוקם צוות בין-משרדי בראשות משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרד הביטחון, משרד הבינוי והשיכון ואגף התקציבים במשרד האוצר, אשר יקבע כללים למתן סיוע לפיתוח דיור איכותי להשכרה ארוכת טווח ביישובי המטרה, לרבות דיור שיתופי, עבור משרתי הקבע של משרד הביטחון, לרבות שילוב פרויקטים מהשוק הפרטי שיימצאו מתאימים למטרה זו.

הואיל והמזמינה פרסמה את מכרז פומבי מס' 3/23 להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע (להלן: "המכרז"), הכל כמפורט במסמכי המכרז, שההסכם דנן הוא אחד מנספחיו ומהווה חלק בלתי נפרד מהמכרז;

הואיל והקבלן נבחר כמציע הזוכה במכרז וזאת בהתאם למידע הנכלל במסגרת הצעתו;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

והואיל והקבלן הצהיר בדבר ניסיונו, מומחיותו ומקצועיותו בתחום ביצוע העבודות ומתן השירותים ובדבר יכולתו לקחת על עצמו את ההתחייבויות כאמור בהסכם זה ולמלאן במלואן ובמועדן;

והואיל ועל סמך הצעתו והצהרותיו של הקבלן ולצורך הוצאה לפועל של סמכויות המזמינה המתוארות לעיל, מעוניינת המזמינה לקבל מהקבלן, שירותי הקמה תפעול ותחזוקה של פרויקט שכירות ארוכת טווח בבאר שבע, בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים להלן בהסכם זה;

והואיל והקבלן, לאחר שקרא את כל תנאי ההסכם והבין אותם במלואם, ביקש לבצע ולהשלים את העבודות והשירותים, כהגדרתם בהסכם זה, על נספחיו, כקבלן עצמאי, על כל המשתמע והנובע מכך, בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל והמזמינה בחרה בהצעת הקבלן, , וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמינה להפסיק את מתן השירותים על פי הסכם זה בכל עת ו/או לקבל את השירותים כולם או חלקם, או שירותים זהים ביחס לפרויקטים אחרים, בעזרת קבלנים אחרים, לפי שיקול דעת הבלעדי של המזמינה ו/או מבלי שיהיה בבחירה זו ובהתקשרות בהסכם זה כדי להתחייב לקבלת שירותים בהיקף מינימלי כלשהו;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות ההסכם הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש הוראות הסכם זה על פיהן.
- 1.3 חלוקתו של ההסכם לסעיפים ומתן כותרות לסעיפים נעשו כמראי מקום ולשם נוחות הקריאה בלבד ואין להשתמש בחלוקה ובכותרות לצרכי פרשנות.
- 1.4 פרשנות ההסכם תעשה באופן המקיים את דרישות המזמינה המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר לפי קביעת המזמינה.
- 1.5 מוסכם על הצדדים, כי הוראות הסכם זה ונספחיו, נועדו להשלים זה את זה ויתפרשו בכפיפה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים האמורים (כאמור לעיל), יהיה הקבלן מחויב להוראה המחמירה מביניהן, לפי קביעת המזמינה. הקבלן יביא לידיעת המזמינה כל סתירה כאמור, מיד לאחר שנודע לו עליה.
- 1.6 בהסכם זה יהיה מובנם של המונחים הבאים כמפורט להלן:

- 1.6.1 "העבודות והשירותים": כלל העבודות והשירותים המפורטים בהסכם זה, ובפרט בסעיף 44 להלן, ולרבות כמפורט בהרחבה בנספחים ובמפרטים המצורפים להסכם זה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

- 1.6.2. "נציג המזמינה": נציג המזמינה לצורך הסכם זה הוא מר לירון אביד, רפרנט דיוור וחדשנות בדירה להשכיר, או מי שימונה במקומו על ידי המזמינה.
- 1.6.3. "תוצרי העבודות והשירותים": כל חומר שיופק על ידי הקבלן במסגרת מתן העבודות והשירותים ובכלל זה כל התכניות/התשריטים/הדוחות הנדרשים לצורך ביצוע העבודות ומתן השירותים, לרבות תיאורים ומפרטים, בכל סוג מדיה שהוא לרבות במדיה דיגיטלית, כפי שיוכנו על ידי הקבלן, בהתאם להוראות המזמינה, לרבות תכניות כלליות, מפורטות, חישובים הנדסיים, נתונים מעובדים, תיאורים, מפרטים, מדידות, תרשימים, דיאגרמות, שרטוטים, מפות, כתבי כמויות וכל מסמך אחר הנוגע למתן השירותים. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכללו בהגדרה כל התיעוד הקשור והכרוך בביצוע העבודות ובמתן השירותים, מכל מין וסוג שהוא, רשימות, דו"חות, חישובים, מפרטים, מתווים, אומדנים, לוחות זמנים, הזמנות, יומנים, חשבונות, קבלות, דיסקטים, תקליטורים, קבצי מחשב ויתר מאגרי נתונים ממוחשבים וכל מסמך ו/או מדיה אחרת הנובעת מביצוע התחייבויות ומטלות הקבלן עפ"י הסכם זה.
2. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
- 2.1. נספח א' - העבודות והשירותים;
- 2.2. נספח ב' - התמורה ואופן תשלומה;
- 2.3. נספח ג' - תצהיר שמירת סודיות;
- 2.4. נספח ד' - התחייבות להימנע ממצב של ניגוד עניינים;
- 2.5. נספח ה' - ביטוח;
- 2.6. נספח ה' 1 - אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה;
- 2.7. נספח ה' 2 - אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה;
- 2.8. נספח ו' - מפרט טכני;
- 2.9. נספח ז' - מפרט תחזוקה;
- 2.10. נספח ח' - הסכם שכירות;
- 2.11. נספח ט - דו"ח אכלוס שנתי;

3. הצהרות והתחייבויות הקבלן

הקבלן מצהיר ומתחייב בזאת, כדלקמן:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 3.1. הינו בעל הניסיון המקצועי הנדרש על פי הסכם זה לביצוע העבודות ולמתן השירותים והוא מסוגל לבצע ולעמוד בכל התחייבויותיו שבהסכם זה.
- 3.2. יבצע את השירותים בהתאם להוראות המזמינה ובכפוף לאמור בהסכם זה על נספחיו, לרבות **נספח א'**, עד לסיום תקופת ההתקשרות לשביעות רצונה המלא של המזמינה.
- 3.3. הקבלן יקים את הפרויקט באמצעות קבלן הקמה המקיים את התנאים המקצועיים המפורטים בסעיף [4.31.3](#) לנספח א' להסכם זה ויעניק את שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט באמצעות קבלן תחזוקה המקיים את התנאים המקצועיים המפורטים בסעיף [4.61.6](#) לנספח א' להסכם זה.
- 3.4. הינו בעל המערך הארגוני והמקצועי, הידע, הניסיון, הכישורים והיכולת הדרושים על מנת לבצע את העבודות והשירותים, וכי הוא מתחייב כלפי המזמינה לבצע את העבודות והשירותים ברמה מקצועית גבוהה, לפי כל כללי המקצוע בהתאם להנחיות ולוחות הזמנים שיקבעו על ידי המזמינה ובהתאם לצרכיה, הכל לשביעות רצונה המלא של המזמינה.
- 3.5. ידועות לו הוראות הדין, התנאים, הנסיבות והנתונים הכרוכים בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי קרא והבין את כל דרישות המזמינה כמפורט בהסכם זה בנוגע לביצוע השירותים.
- 3.6. שוכנע על יסוד בדיקותיו, כי התמורה המשולמת לו על פי הסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן.
- 3.7. הוא האחראי הבלעדי לטיב העבודות והשירותים, וכי אישור המזמינה ו/או מי מטעמה לעבודה כלשהי ו/או למתן השירותים בכללותם ו/או לכל חלק מהם, אין בו כדי לפטור את הקבלן מאחריותו המקצועית המלאה גם אם העביר הקבלן את העבודה ו/או השירותים לביצוע על ידי קבלן משנה, ואין באישור כאמור כדי להטיל על המזמינה ו/או מי מטעמה אחריות כלשהי.
- 3.8. קיום זכות הפיקוח והבקרה מצידה של המזמינה וכן השימוש בזכויות המזמינה, לא יהיה בהם כדי להטיל על המזמינה חובות, התחייבויות או אחריות כלשהי ולא יהיה בהם כדי לפטור או לשחרר את הקבלן מאחריותו המלאה למילוי כל מחויבויותיו בהתאם להסכם זה.
- 3.9. הקבלן יבצע את העבודות ואת השירותים תוך מילוי הוראות כל דין ו/או תקן ו/או נוהל החלים על ביצוע העבודות והשירותים, לרבות בהתאם לדרישות כל רשות רלוונטית מוסמכת (רשות מוסמכת - לרבות מדינת ישראל, רשות מקומית, איזו מרשויות התכנון והבניה, משרדים ממשלתיים, רשויות ממשלתיות וכל גורם אחר שיש לו נגיעה או עניין על פי כל דין לעבודות ולשירותים, לרבות ומבלי למעט מכלליות האמור: גורמים כגון חברת החשמל, בזק חברה ישראלית לתקשורת וכיו"ב.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 3.10. יש בידיו את כל הרישיונות התקפים ו/או כל האישורים הדרושים על פי כל דין לביצוע העבודות והשירותים, ככל שנדרשים.
- 3.11. אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין, הסכם או מסמכי הייסוד להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע מלוא התחייבויותיה על פיו.
- 3.12. הקבלן מתחייב שלא להעביר או להסב זכויותיו או חובותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, או את ביצוע העבודות ומתן השירותים המבוקשים לאחרים, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המזמינה מראש ובכתב. מובהר, כי ביצוע העבודות ומתן השירותים באמצעות קבלני משנה לא תיחשב העברה אסורה, כאמור בסעיף זה, אולם בכל מקרה מובהר, כי ביצוע העבודות ומתן השירותים באמצעות קבלני משנה תהיה כפופה לאישור מראש ובכתב של המזמינה. בכל מקרה מובהר, כי גם אם ניתנה הסכמה כאמור בסעיף זה, לא יהא בכך כדי לשחרר את הקבלן מהתחייבויותיו ואחריות או חובה כלשהי על פי כל דין ולפי הסכם זה.
- 3.13. הקבלן מתחייב שלא לבצע כל פעולה הכרוכה בהוצאה כספית למזמינה מבלי שיתקבל אישור מוקדם ובכתב של נציג המזמינה ולפעול בעניין זה על פי הנחיות נציג המזמינה וכי במידה ולא נהג באופן האמור יהיה חייב בתשלום הכספים שהמזמינה הוציאה לעניין זה.
- 3.14. הקבלן מצהיר, כי הוא מודע לכך שלוח הזמנים לביצוע השירותים הינו קצוב. לפיכך, הקבלן מצהיר, כי יהיה זמין ברמה גבוהה ביותר על מנת שניתן יהיה לעמוד בלוח זמנים קצוב זה.
- 3.15. הקבלן יבצע את העבודות ויעניק את השירותים בהתאם לדרישת המזמינה ולא יחרוג מהוראות המזמינה כפי שפורטו בפניו.

4. העבודות השירותים הנדרשים

- 4.1. הקבלן יבצע את העבודות ויספק את השירותים, כהגדרתם בהסכם זה, לרבות בנספח א' המצ"ב.
- 4.2. הקבלן מקבל על עצמו לבצע את העבודות ולהעניק את השירותים בנאמנות, מיומנות ומומחיות גבוהה, כל זאת תוך מילוי הוראות ההסכם, התקנים הרלוונטיים ובלוחות הזמנים שייקבעו על ידי המזמינה לפי צרכיה, והכל בהתאם להוראות שיינתנו לו מפעם לפעם על ידי המזמינה.
- 4.3. עוד מתחייב הקבלן, כי במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים, יפעל תוך שיתוף פעולה מלא, חיובי ומיטבי עם המזמינה, הרשויות והגורמים הרלוונטיים, יועצים וגורמים נוספים שיועסקו מטעם המזמינה ומי מטעמה.
- 4.4. הקבלן יגיע לכל ישיבה ו/או פגישה ו/או סיור ו/או דיון ויהיה זמין בכל עת להתייעצויות טלפוניות, בהתאם לצרכי המזמינה ולדרישותיה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

4.5. הקבלן יגיש למזמינה, מעת לעת על פי דרישתה, דו"חות בדבר סטטוס מתן השירותים ובכל עניין אחר בקשר עם השירותים, כפי שיידרש. בכלל זה, תהיה המזמינה רשאית לדרוש מהקבלן כל נתון הנוגע במישרין או בעקיפין לביצוע פעולותיו בהתאם להסכם זה לרבות: דוחות סטטוס חודשיים ו/או תקופתיים ו/או אחרים בנוגע לפעולות הקבלן בקשר עם מתן השירותים, דוחות דיווח על מקרים ייחודיים, דוחות אד הוק לפי בקשה של גופים מוסמכים וכיו"ב והכל על פי צורכי המזמינה. מובהר, כי ככל שהקבלן ייתקל בקשיים כלשהם הקשורים בביצוע העבודות ו/או במתן השירותים, לרבות בכלה נוגע לעמידה בלוחות זמנים, יהיה הקבלן מחויב לפנות ולדווח למזמינה באופן מיידי אודות אותם קשיים כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתקופת אכלוס הפרויקט, הקבלן יגיש למזמינה דו"ח אכלוס שנתי (שיוגש במועד שנתי שייקבע על ידי המזמינה) שבו יפורט שיעור האכלוס של הדירות בפרויקט, לרבות שכר הדירה המשולם על ידי הדיירים בפרויקט ודמי הניהול המשולמים על ידם, כולל פרטי הדיירים המאכלסים את הפרויקט, וכל זאת בנוסח המצורף כנספח ט'. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביקשה המזמינה הגשת דוחות תקופתיים בתדירות שונה, יפעל הקבלן בהתאם לדרישת המזמינה.

4.6. הקבלן ישקיע מזמנו ומניסיונו כפי שיידרש לצורך ביצוע העבודות ומתן השירותים, בהתאם לדרישות המזמינה ובכלל זה כל מטלה נוספת שתטיל עליו המזמינה בקשר עם ביצוע העבודות ומתן השירותים.

5. תקופת ההסכם והיקף ההתקשרות

5.1. משך תקופת ההתקשרות עם הקבלן יהיה לתקופה אשר תחל מיום חתימת הסכם ההתקשרות ותסתיים בחלוף 10 שנים ממועד האכלוס (להלן: "תקופת ההסכם"). לצדדים תעמוד הזכות להאריך, בהסכמה, את תקופת ההסכם על פי תנאיה וללא כל שינוי בתמורה למשך תקופה מצטברת שלא תעלה על 10 שנים נוספות (להלן: "תקופת ההארכה" ו/או "תקופות ההארכה"). מובהר, כי הסכמת המזמינה להארכת תקופת ההסכם מותנית במתן באישור ועדת המכרזים שלהמזמינה.

5.2. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את מספר ההארכות שיוסכם עליהם ובלבד שתקופת ההארכה המצטברת לא תעלה על 10 שנים נוספות כאמור. כל החלטה של משרד הביטחון ו/או של ועדת המכרזים של המזמינה בעניין הארכת תקופת ההסכם תהיה כפופה לשיקול דעתם הבלעדי של משרד הביטחון ושל ועדת המכרזים של המזמינה (בהתאמה), וכל אחד מהמציעים הזוכים מותר בזאת על כל טענה, כספית ו/או אחרת, כנגד כל החלטה שתתקבל בעניין זה.

5.3. ככל שהצדדים לא הגיעו להסכמה ביחס להארכת תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, עד 60 יום לפני תום תקופת ההסכם, יפקע ההסכם במועדו המקורי.

5.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין כל התחייבות (או מצג) מצד מי מהצדדים להאריך את ההסכם (בכלל או לתקופה כלשהי), והצדדים רשאים שלא להאריך את תקופת ההסכם כלל. הקבלן מקבל על עצמו שהוא ערך את הצעתו למכרז בהינתן תקופת ההסכם

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- בלבד, ללא כל הסתמכות - במחיר או במסגרת ההתארגנות הפנימית שלו - על הארכה כלשהי.
- 5.5. מבלי לגרוע מהוראת סעיפים 1.5 ו-2.1.1 להזמנה להציע הצעות מודגש, כי המזמינה אינה מחויבת לבחור בהיקף מסוים או מינימלי של יחידות הדירור מתוך מספר יחידות הדירור שיוקצו על ידי הקבלן לטובת משרתי הקבע בפרויקט.
- 5.6. בתקופות ההארכה (ככל שיוסכם עליהן) יחולו הוראות ההסכם, לרבות ההוראות הנוגעות לתמורה.
- 5.7. המזמינה תהא רשאית להביא לסיומה, בכל עת, של ההתקשרות, בהודעה מראש ובכתב, שתימסר לקבלן עד 60 ימים בטרם סיום ההתקשרות, וזאת מכל סיבה שהיא. הוראה זו תקפה גם בכל הנוגע לתקופות ההארכה, ככל שתהיינה. מובהר, כי כל עוד הופסקה ההתקשרות מבלי שהדבר היה מושפע מהפרה, כזו או אחרת, של ההסכם ההתקשרות על ידי הקבלן, לא תפעל המזמינה להשבת חלקי המענק ששולמו לו עד למועד סיום ההתקשרות.
- 5.8. ידוע לקבלן כי פעילות המזמינה ככלל, הינה מתוקצבת על ידי מדינת ישראל. בהתאם הוא מאשר שידוע לו והוא מסכים, שמקום בו יופחת/יבוטל/יושהה/יותנה התקצוב לקבלת השירותים, תהא רשאית המזמינה להביא ההתקשרות נשוא הסכם זה לסיומה ובמקרה כאמור הקבלן לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בקשר עם כך וישולם לו רק החלק מתוך התמורה בגין השירותים שסופקו למזמינה עד לאותו מועד (ככל שסופקו) בהתאם לנספח ב' ובכפוף לשביעות רצונה של המזמינה.

6. תמורה

- 6.1. תמורת מילוי כל התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה וביצוע העבודות והשירותים, במלואם ובמועדם לשביעות רצון המזמינה, תשלם המזמינה לקבלן את התמורה, בשיעורים, במועדים, בתנאים ובאופן כמפורט בנספח ב המצ"ב.
- 6.2. הקבלן מצהיר על יסוד בדיקותיו המוקדמות וניסיונו, כי התמורה מניחה את דעתו ומהווה תמורה מלאה והוגנת לכל התחייבויותיו לפי הסכם זה כולל סיכונים בלתי צפויים מראש.
- 6.3. מוצהר ומובהר בזאת, כי התמורה כוללת בתוכה את כל העלויות הישירות ו/או העקיפות הנדרשות לביצוע העבודות ולמתן השירותים על ידי הקבלן, ללא יוצא מן הכלל. המזמינה לא תשלם כל תשלום נוסף מעבר לתשלום התמורה על פי הסכם זה, לא כשכר, לא כהחזר הוצאות, לא כעמלות ולא אחרת ובכלל זה לא תישא בהוצאות ישירות ו/או עקיפות כלשהן של הקבלן ובכלל זה ביטול זמן נסיעה, הוצאות אש"ל, הוצאות משרדיות, צילומים, טלפונים, פקסים הוצאות כלליות ואחרות, למעט אם ככל שנקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 6.4. סכום המע"מ המתווסף לכל תשלום על חשבון התמורה, ישולם לקבלן כדין וזאת רק לאחר ובכפוף לקבלת חשבונית מס בגין כל סכום התשלום כולל מע"מ.
- 6.5. עוד מוסכם, כי לא ישולמו לקבלן הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער ו/או ריבית כלשהם וכי התמורה נשוא הסכם זה תהווה את מלוא התמורה בגין ביצוע העבודות ומתן השירותים על ידי הקבלן. זאת, למעט אם וככל שנקבע אחרת במפורש בהסכם זה.
- 6.6. הקבלן ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לדרוש ו/או לקבל כל תשלום ו/או טובת הנאה אחרת מאת כל גורם שהוא בקשר עם העבודות והשירותים. אם בניגוד לאמור לעיל, קיבל הקבלן או מי מטעמו הטבה (לרבות עמלה, הנחה או כל תמורה אחרת, בין אם בכסף ובין אם בשווה כסף) מאת כל גורם שהוא בקשר עם השירותים, לרבות כל ספק, בכל מועד שהוא, תחשב ההטבה כרכוש המזמינה, וזו תהיה רשאית לקזז את סכום ההטבה מאת התמורה המגיעה לקבלן. על הקבלן חלה חובת הודעה למזמינה על כל הטבה כאמור, מיד עם קבלתה.
- 6.7. מכל תשלום המגיע לקבלן על פי הוראות הסכם זה ינוכה מס הכנסה במקור, בשיעור הקבוע באישור על גובה הניכוי במקור החל עליו. במידה והקבלן לא ימציא אישור כאמור, ינוכה המס בשיעור החל על פי דין.
- 6.8. הקבלן ימציא למזמינה, כתנאי לביצוע כל תשלום לקבלן על פי הסכם זה, אישור תקף מרשות המיסים על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 6.9. ידוע לקבלן כי תשלום חשבון סופי בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה, יבוצע בתנאי שוטף +30 יום, לאחר ובכפוף להמצאת מסמך היעדר תביעות בנוסח שתקבע המזמינה, חתום על ידי הקבלן ובכפוף לאישור המזמינה בדבר השלמת השירותים לשביעות רצון המזמינה.

7. העדר יחסי עובד מעביד

- 7.1. מוסכם ומקובל בין הצדדים כי היחסים בין הצדדים שבהסכם זה אינם יוצרים יחסי עובד ומעביד, אלא יחסים שבין מזמין עבודה לקבלן חיצוני ולפיכך המזמינה לא תשלם לקבלן או למי מטעמו, כל תשלום לביטוח לאומי, מיסים והפרשות החלים על מעביד ויתר זכויות סוציאליות ו/או אחרות.
- 7.2. עוד מוסכם ומקובל בין הצדדים, כי לא תהיינה לקבלן או מי מטעמו בביצוע העבודה, זכויות של עובדים אצל המזמינה ולא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבות כלשהן בקשר לביצוע הסכם זה ו/או סיומו ו/או הפסקת מתן השירות מכל סיבה שהיא.
- 7.3. התמורה לקבלן נקבעה בהתחשב בעובדה שהקבלן בחר לפעול כקבלן עצמאי, ובכך שלא יהיו למזמינה כל עלויות נוספות, לרבות תנאים סוציאליים כלשהם בגין התקשרותה עם הקבלן, למעט אם הוסכם אחרת מראש ובכתב.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

7.4. מוסכם בזאת כי אם יקבע, מכל סיבה שהיא, במועד כלשהו אחרי תחילתו של הסכם זה על ידי בית המשפט ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, כי למרות כוונת הצדדים שבאה לידי ביטוי בהסכם זה המזמינה נדרשת לשאת בעלויות כלשהן כתוצאה מהקביעה שהתקיימו יחסי עבודה כלשהם בין המזמינה לבין מי מעובדי הקבלן, אזי הקבלן ישפה את המזמינה (מיד עם דרישתה) בגין כל עלות (ישירה או עקיפה) שהמזמינה תישא בה, כתוצאה מקביעה כאמור, לרבות שכ"ט והוצאות, וכן יפצה את המזמינה (מיד עם דרישתה) בגין מלוא נזקיה, הישירים והעקיפים, לרבות שכ"ט והוצאות.

7.5. העסיק הקבלן עובדים, הוא יהיה אחראי לקיום מלא ושלם של כל חוקי העבודה החלים על העובדים ו/או על הקבלן מכוח הדין, ואחר האמור בהוראות הסכמים קיבוציים ככל שהללו חלים ו/או יחולו על הקבלן מכוח צווי הרחבה במשק וע"פ הדין.

7.6. אין לראות בכל זכות הניתנת למזמינה או לנציגה לפקח, להדריך או להכווין את הקבלן או מי מטעמו, אלא אמצעי להבטיח את מתן השירותים כראוי וביצוע הסכם זה במלואו ואין בהן כדי להקים מערכת יחסים של עובד מעביד.

8. זכויות קנייניות

8.1. כל מסמך ו/או תוצר אחר של השירותים שיוכן על ידי הקבלן בקשר למתן השירותים יהיו בבעלות המזמינה ויועברו לחזקתה מיד עם דרישתה, ולא תהיה לקבלן ו/או מי מטעמו כל טענה ו/או תביעה בנוגע לכך. לעניין זה "מסמך" - לרבות נתונים שנשמרו על מדיה מגנטית ו/או על כל מדיה אחרת.

8.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוצהר ומובהר בזאת, כי למזמינה זכות בלעדית והיא תהיה בעלת זכות היוצרים בכל מסמך (לרבות פיסי או מדיה מגנטית) או חוות דעת או נכס רוחני שייערך על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו והיא רשאית להציגם לכל גורם ובכל מקום לרבות באתר האינטרנט של המזמינה. זכות יוצרים זו תחול מעת יצירת התוצרים ו/או המסמכים כאמור ועד בכלל, לרבות לאחר סיום תוקפו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא. ידוע לקבלן, כי המזמינה תהא רשאית להעביר את זכויות היוצרים בכל מסמך או חוות דעת או נכס רוחני שייערך על ידי הקבלן או מי מטעמו כאמור, למדינת ישראל (או לכל זרוע ו/או גורם מטעמה).

8.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקבלן, אחת לרבעון, או בכל מועד אחר לפי דרישת המזמינה, יעביר לידי המזמינה העתק של כל מסמך שהוכן על ידו כאמור בסעיף 8.2 לעיל.

8.4. על הקבלן להסדיר במלואן את זכויות היוצרים בכל פרט הכלול בשירותים, ככל שנדרש, על מנת למנוע כל טענת צד ג' בקשר עם זכויות יוצרים או זכות אחרת בקשר עם העבודות והשירותים או כל חלק מהם. ככל שיעלה גורם כלשהו טענה בדבר זכויות כאמור, יישא הקבלן באחריות המלאה לכך, על כל המשתמע לכך, ובכלל זה ישפה את המזמינה בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו לה כתוצאה מהעלאת הטענה כאמור, בין אם בעקיפין ובין

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

אם במישורין, לרבות בגין הוצאות שתיאלץ המזמינה לשאת בהם הנוגעים לניהול הליכים משפטיים, ככל שאלה יתנהלו.

8.5. הקבלן מצהיר כי ידוע לו והוא מאשר, שהמזמינה תהא רשאית להסב ו/או להעביר לטובתה של ממשלת ישראל (וכל גורם ו/או זרוע מטעמה), את זכויות היוצרים בתוצרי העבודות והשירותים נשוא הסכם זה (במלואם או בחלקם, לפי שיקול דעת המזמינה) וכל זאת לרבות כל תכנית ו/או תשריט ו/או חוות דעת ו/או דו"ח ו/או מחקר. במקרה שתבחר המזמינה לפעול כאמור, זכויות היוצרים בתוצרי השירותים או חלקם, לפי העניין, תהיינה שייכות למדינת ישראל (או מי מטעמה כאמור) באופן בלעדי.

8.6. הקבלן מתחייב להעביר את תוצרי העבודות והשירותים למזמינה מיד עם סיום מתן השירותים או לפי דרישת המזמינה, לפי המוקדם מביניהם.

8.7. הקבלן מוותר בזאת על כל דרישה, טענה או תביעה עתידית נגד המזמינה ביחס לשימוש במידע ובידע שיגובש.

8.8. ידוע לקבלן, כי אינו רשאי למכור, להעביר, להמחות, לפרסם, להשכיר, לרשום, או לעשות שימוש כלשהו בתוצרי העבודות והשירותים שלא באישור המזמינה בכתב ומראש ובכפוף להוראות הסכם זה.

9. סודיות ופרטיות

9.1. ידוע לקבלן שהמידע שיתקבל אצלו ו/או אצל מי מעובדי הקבלן ו/או אצל כל גורם אחר מטעם הקבלן, במהלך מתן ביצוע העבודות ומתן השירותים ובקשר עימם הוא מידע סודי של המזמינה.

9.2. הקבלן מתחייב לשמור בסוד ולא להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם, ללא אישור מראש ובכתב של המזמינה, כל מידע שיגיע אליו בקשר עם ביצוע העבודות ומתן השירותים, תוך תקופת ההתקשרות, לפנייה או אחריה, וכן כי לא יעשה כל שימוש במידע שהגיע אליו כאמור ולמעט מידע שגילויו הכרחי לצורך ביצוע העבודות והשירותים (בכפוף לחתימת מקבל המידע על כתב התחייבות לשמירת סודיות, למעט אם מדובר במידע המועבר לרשויות בהתאם לדין). מובהר, כי הוראת סעיף זה לא תחול על מידע שנמצא בנחלת הכלל או יהפוך לכה שלא כתוצאה מהפרת הקבלן ו/או מי מטעמו את חובות הסודיות כלפי המזמינה.

9.3. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, הקבלן מתחייב לדאוג לכך שכל עובד ו/או כל גורם אחר מטעמו אשר עתיד לבצע את העבודות ולהעניק את השירותים, יחתום על התחייבות לשמירת סודיות בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג'. חתימת העובד או הגורם כאמור מהווה תנאי לביצוע העבודות ולמתן השירותים באמצעות העובד או הגורם.

9.4. הקבלן נותן בזאת את הסכמתו, כי כל מידע שהתקבל ו/או יתקבל אצל המזמינה בקשר עם הקבלן (להלן בסעיף זה: "מידע בקשר עם הקבלן") נמסר מרצונו ובהסכמתו ולא חלה

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

חובה למסירתו. המידע בקשר עם הקבלן יישמר במאגר מידע של המזמינה אשר תהא רשאית לעשות בו שימוש לשם ביצוע העבודות ושירותים, עמידה בהוראות הדין ונהלי המזמינה ולהעביר את המידע בקשר עם הקבלן לצדדים שלישיים אשר מעניקים שירותים למזמינה ו/או בהתאם לכל דין ונהלי המזמינה.

10. הגנת הפרטיות ואבטחת מידע

10.1. הקבלן יקבל, מעת לעת, גישה למידע (כהגדרתו בנספח ג') וזאת לצורך ביצוע העבודות ומתן השירותים וקיום הוראות ההסכם, ולמטרה זו בלבד.

10.2. הקבלן מתחייב, כי יפעל בקשר עם המידע בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981, תקנותיו והוראות הדין.

10.3. בכלל זה, הקבלן ו/או מי מטעמו לא יעבירו מידע לצדדים שלישיים (לרבות ספקים ונותני שירות) אלא באישור המזמינה מראש ובכתב ובכפוף להתחייבותם של הצדדים השלישיים בכתב לעמוד בהוראות הסכם זה בקשר עם אבטחת מידע וסודיות, וכן לא יעתיקו ולא ישכפלו פרטים כלשהם של המידע, ולא ישמרו את המידע או חלקו מחוץ למערכת. מבלי לגרוע מהאמור, וכסטנדרט מינימאלי, הקבלן יפעל בהתאם לנהלי אבטחת המידע המקובלים אצל המזמינה, וכפי שיימסר לו מעת לעת בכתב.

10.4. עם קבלת דרישה בכתב מהמזמינה ו/או עם סיום תקופת מתן השירותים (לפי המוקדם), ישיב הקבלן למזמינה את המידע ויעביר תצהיר חתום המאשר את השבת המידע והמאמת את המחיקה, ביעור והשמדה של כל המידע שנותר, אם נותר, בידי הקבלן וכל מי מטעמו.

10.5. הקבלן יעדכן את המזמינה באופן מיידי ובכתב בקרות אירוע אבטחת מידע, אירוע אבטחת מידע חמור (כהגדרת המונחים בתקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע) התשע"ז-2017) וכן על כל חשש לאירועים כאמור, ויכלול פרטים בדבר המידע המעורב באירוע, פרטי הגורמים המעורבים וכל מידע נוסף שיידרש על ידי המזמינה. הקבלן לא יחשוף, יגלה או יעביר מידע אודות האירוע, אלא באישור המזמינה מראש ובכתב.

10.6. הקבלן מצהיר ומאשר, כי המידע כאמור בהסכם זה הוא מידע סודי של המזמינה והוא מתחייב לשמור על סודיות המידע ולא להעבירו לצד שלישי כלשהו אלא אם נקבע אחרת במפורש בסעיף [10.10](#) זה. הקבלן יאפשר גישה למידע למספר המצומצם של עובדיו ושל נותני השירותים מטעמו הנדרשים לצורך ביצוע העבודות והענקת השירותים, וזאת בכפוף לחתימת כל אחד מהם על התחייבות לשמור על סודיות המידע ולהשתמש במידע רק לפי הוראות ההסכם.

10.7. אחת לשנה ובמועדים נוספים לפי דרישת המזמינה, ימסור הקבלן למזמינה דיווח מלא אודות אופן ביצוע חובות הקבלן בהתאם להסכם זה והוראות הדין. כמו כן, הקבלן יאפשר

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

למזמינה ו/או מי מטעמה לבצע בכל עת ביקורות ובדיקות במשרדיו, במתקניו ובמערכות הקבלן בכל היבט הקשור בקיום הוראות הסכם זה.

11. ניגוד עניינים

11.1. הקבלן מצהיר בזאת, כי הוא או מי מעובדיו העוסק בביצוע העבודות ובמתן השירותים, או מי מטעמו, אינו מצוי במצב של ניגוד עניינים בקשר עם העבודות ועם השירותים.

11.2. על הקבלן להודיע למזמינה באופן מיידי על כל נתון או מצב שבגינם הוא ו/או מי מעובדיו או כל גורם אחר מטעמו אשר עוסק בביצוע העבודות ובמתן השירותים, עלולים להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו האמור בהסכם זה לבין עניין אחר, מיד עם היוודע לו הנתון או המצב האמורים.

11.3. אם לדעת המזמינה נתון הקבלן או מי מהעובדים מטעמו או כל גורם אחר מטעמו, בכל שלב בתקופת ההסכם במצב בו הוא עלול להימצא בניגוד עניינים בין תפקידו בביצוע העבודות והשירותים לבין עניין אחר, רשאית המזמינה להורות על הפסקת עבודתו של הקבלן או מי מהעובדים ו/או הגורמים הפועלים מטעמו, לפי העניין, מטעם זה בלבד.

11.4. הקבלן מתחייב לדאוג לכך שכל עובד או כל גורם אחר מטעמו אשר עתיד לבצע את העבודות ולהעניק את השירותים יחתום על הצהרה והתחייבות להימנע ממצב של ניגוד עניינים, בנוסח המצ"ב כנספח ד' להסכם זה וזאת כתנאי למתן השירותים באמצעותו.

11.5. האמור בסעיף זה בדבר העדר ניגוד עניינים יחול במהלך תקופת ההסכם, ובמהלך שישה חודשים לאחר סיום ההסכם. יובהר, כי הקבלן או מי מעובדיו או מי מטעמו מחויב בכל עת להימנע מכל מעשה אשר עלול לפגוע בשירותים שניתנו למזמינה על ידי הקבלן.

12. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריותו של הקבלן עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב הקבלן כדלקמן:

12.1. לקיים את מלוא ההתחייבויות בקשר עם עריכת ביטוחים, כקבוע בנספח הביטוחים המצ"ב כנספח ה' להסכם זה.

12.2. לערוך ולקיים על חשבונו, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין, את הביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוחים המצ"ב כנספחים ה'1 ו-ה'2 להסכם זה.

12.3. הקבלן מתחייב שתגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת המזמינה, כאשר תגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן של הפרויקט, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת המזמינה.

לעניין סעיף זה, "סכום ההלוואה" - קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

12.4. במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, המזמינה או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח לקבלן, לאחר שהקבלן יציג למזמינה או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק, אשר בכל מקרה תתואם עם המזמינה כך שתהיה לשביעות רצונה.

12.5. הקבלן מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

12.6. על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שיידרשו לשם כך, יהיה הקבלן רשאי להודיע למזמינה, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון המזמינה.

12.7. בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד הקבלן), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן: "ההון הנוסף"), יהיה הקבלן רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון המזמינה, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. כל אחת מהודעות הקבלן לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן: "הודעת הקבלן".

12.8. למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪), יהיה הקבלן מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת הקבלן בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום לקבלן כל זכות להודיע על רצונו שלא לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

12.9. במקרה של קבלת הודעת הקבלן, המזמינה תודיע לקבלן בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת הקבלן, האם היא חולקת על הודעת הקבלן, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף, האם המזמינה מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי הקבלן כאמור) – הכל לפי העניין (להלן: "הודעת המזמינה").

12.10. אם המזמינה הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה הקבלן מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין הקבלן למזמינה בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזהותו תוסכם על ידי

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

המזמינה) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת המזמינה או לטובת הגוף המממן, בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

12.11. אם המזמינה לא חלקה על הודעת הקבלן, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי המזמינה ותחלנה ההוראות הבאות:

~~12.11.1. הקבלן יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים ומחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי המזמינה, או למי שהמזמינה תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט וזכויות מחזיקי שטחים ביעודים שונים, אם ישנם. כל המחזברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות המזמינה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.~~

12.11.1-12.11.2. תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב לגוף המממן).

12.11.2-12.11.3. יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו למזמינה ויהיו שייכים למזמינה בלבד ללא כל טענה או דרישה מצד הקבלן או הגוף המממן בקשר עם כך.

12.11.3-12.11.4. מעבר לאמור לעיל, הקבלן לא יהיה זכאי לכל תשלום או פיצוי או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה או טענה או תביעה מכל סוג שהוא מצד הקבלן כלפי המזמינה בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות הקבלן עד למועד ביטול ההסכם.

12.12. כתנאי להסכמת המזמינה לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכמי המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

12.13. בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת המזמינה, לתקן את אישורי הביטוחים ה'1 ו- ה'1, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי המזמינה והגוף המממן יחד.

12.14. הפרת הוראות נספח הביטוח או כל אחת מהוראות סעיף 12 זה על ידי הקבלן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

12.15. כל סכום שהקבלן יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח או הוראות סעיף 12 זה, והמזמינה חויבה כדין לשלמו, תהיה המזמינה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לגבותו או לנכותו מכל סכום המגיע או שיגיע לקבלן מאת המזמינה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות.

13. אחריות פיצוי ושיפוי

13.1. הקבלן הינו האחראי המלא והבלעדי לעבודות ולשירותים המוענקים על ידו נשוא הסכם, על כל המשתמע והנובע מכך. ידוע לקבלן, כי המזמינה מסתמכת על התחייבות זו של הקבלן וכי לטעויות ו/או לתקלות שיהיו בביצוע העבודות ובמתן השירותים עשויות להיות השלכות מרחיקות לכת, לרבות נזק כספי ו/או נזק רכוש ו/או נזק גוף.

13.2. הקבלן ידווח למזמינה על כל פגם או חשש לפגם בביצוע העבודות ובמתן השירותים ו/או בתוצרי השירותים על ידו ו/או פיגור או חשש לפיגור בלוח הזמנים של העבודות ושל השירותים מיד עם התגלותם.

13.3. הקבלן מתחייב לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, בהתאם להוראות ההסכם, לפי הנוהג המקצועי ועפ"י כל דין.

13.4. מוסכם, כי העבודות והשירותים נשוא הסכם זה, יבוצעו על ידי הקבלן ו/או עובדיו ו/או בפיקוחו האישי, וכי בכל מקרה האחריות לקיום כל התחייבויות הקבלן על פי הסכם זה, הינה של הקבלן ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותו זו.

13.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי שום דבר מהאמור בהסכם זה לא יתפרש כהרשאה או הסכמה של המזמינה לפעולה כלשהי המנוגדת לדין כלשהו ובכל מקום בו תינתן לקבלן הנחיה אשר יש בה משום ניגוד כאמור, יפנה הקבלן למזמינה בכתב מיידית תוך פירוט הקושי שנוצר לקבלת הנחיות נוספות ומתאימות לדין.

13.6. אישור המזמינה לתוצרי השירותים בכללותם או בחלקם ולמסמכים ו/או דוחות ו/או חוות דעת שנערכו על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים למזמינה בהתאם להסכם זה ו/או שהמזמינה דרשה את הכנתם בהתאם להסכם זה, אין בו כדי לשחרר את הקבלן מאחריותו המקצועית המלאה, ואין באישור האמור כדי להטיל על המזמינה אחריות כלשהי לטיב העבודה.

13.7. הקבלן יהיה אחראי הבלעדי לכל נזק, לגוף או לרכוש, הפסד, הוצאה או אובדן שייגרמו למזמינה ו/או למי מטעמה ו/או לעובדיה ו/או למזמיני שירות ממנה ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות ספקי ו/או יועצי המזמינה עקב מעשים ו/או מחדלים בביצוע העבודות והשירותים ו/או כתוצאה מהם ו/או שיהיו כרוכים בהם, לרבות עקב רשלנות, הפרת התחייבויותיו שבהסכם זה ו/או התנהגות אחרת של הקבלן.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 13.8. הקבלן מתחייב לשפות ולפצות את המזמינה לפי דרישתה הראשונה, בגין הנזק, ההפסד או האובדן שייגרמו לה ובגין כל נזק הנובע מפעילות הקבלן בקשר עם העבודות והשירותים.
- 13.9. כמו כן, בנוסף, מתחייב הקבלן לשלם למזמינה את כל ההוצאות שייגרמו לה עקב כך, לרבות שכ"ט (גם בגין תביעות בגין עילות נזיקיות ועילות שמקורן ביחסי עובד מעביד), ריביות והוצאות.
- 13.10. הקבלן יהיה אחראי לכל תביעת נזיקין מטעם עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או כל הבאים מכוחם, אף אם תהיה להם עילת תביעה נגד המזמינה.
- 13.11. המזמינה, עובדיה והבאים מכוחה לא יישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא שיגרם לקבלן ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לכל מי שבא מכוחו.
- 13.12. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקבלן מהחובות החלות עליו בביצוע העבודות והשירותים על פי כל דין, ואין לפרש את האמור בהם כוויתור של המזמינה על כל זכות או סעד המוקנים לה כדין.

14. ערבות לקיום החוזה ולביצוע תשלומים

- 14.1. "ערבות", בסעיף זה, ובכל מקום אחר בהסכם, היא ערבות בנוסח ובסכום שנקבע על ידי המזמינה כמפורט בהסכם זה ואשר ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שהינו בעל רישיון לפי סעיף 4(א)(1) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, או שניתנה על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון וכל אישור נדרש עפ"י דין או רשות מוסמכת לעסוק בביטוח ולהעמיד ערבויות. המזמינה תהא רשאית לדרוש כל אסמכתא שהיא לצורך בחינת עמידתו של הערב בתנאים אלו.
- 14.2. להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן על פי הסכם זה, וכתנאי לביצוע תשלום כלשהו על ידי המזמינה, ימציא הקבלן למזמינה, בתוך פרק הזמן שנקבע במסמכי המכרז (ובהיעדר קביעה כאמור בתוך חמישה ימים מעת שניתנה לו הודעה בכתב על זכייתו במכרז), ערבות בנקאית - בנוסח שנקבע בנספח י' להסכם - בגובה של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות הביצוע"). הקבלן לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות ובמתן השירותים בטרם הומצאה ערבות הביצוע בנוסח שנקבע.
- 14.3. מובהר כי המזמינה רשאית להורות על עיכוב בהמצאת ערבות הביצוע, והקבלן מאשר בזאת כי בכל מקרה בו ניתנה הוראה כאמור, הערבות שניתנה על ידו במסגרת המכרז (ונוותרת בידי המזמינה) תוסיף ותעמוד בעינה להבטחת מסירתה של ערבות הביצוע. המזמינה רשאית, לחלופין, אם כבר ניתנה ערבות הביצוע, להשיב לקבלן את הערבות

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

שניתנה במסגרת המכרז. במקרה כזה, יראו את ערבות הביצוע כערבות המשמשת להבטחת כל חיובי הקבלן על פי מסמכי המכרז.

14.4. אם הקבלן לא מסר את ערבות הביצוע כנדרש, במועד הנ"ל, המזמינה רשאית לראות בדבר כסירוב של הקבלן להתקשר עם המזמינה בהסכם, והמזמינה תהיה רשאית לחלט את הערבות שנתן הקבלן במסגרת המכרז, ללא צורך בהודעה או בהתראה נוספת מעבר לפרק הזמן הנקוב בסעיף זה. הקבלן מצהיר כי אין ולא יהיו לו כל טענות או דרישות כנגד חילוט הערבות כאמור.

14.5. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד כמפורט בנוסח הערבות, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע בתאריך האחרון להגשת ההצעות במכרז.

14.6. אם במהלך תקופת ביצוע ההסכם צפויה ערבות הביצוע לפקוע, מחויב הקבלן להאריך את תוקפה ככל שיידרש עד למועד סיום ההתקשרות עם המזמינה, וימציא אישור מקורי על הארכתה או ערבות חלופית עד 14 ימים לפני פקיעת תוקפה של הערבות. לא הוארכה הערבות כנדרש, רשאית המזמינה לחלט את הערבות ללא מתן התראה נוספת לקבלן.

14.7. מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה המוקנית למזמינה על פי הסכם זה, רשאית המזמינה, בכל עת, לדרוש כי ערבות הביצוע או הבדק (לפי העניין) תוארך ו/או לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ולהשתמש בכספיה או להחזיקם אצלו, אם מצאה כי הקבלן, במעשה או במחדל, הפר את ההסכם בהפרה יסודית או בהפרה אחרת שלא תוקנה לאחר התראה בכתב שניתנה או לחלופין, אם מצאה כי הקבלן נותר חייב דבר מה למזמינה ו/או כי המזמינה זכאית לגבות ממנו תשלום כלשהו לפי הסכם זה והוא לא שולם בדרך אחרת.

14.8. מומשה ערבות הביצוע או ערבות הבדק בחלקה, מתחייב הקבלן להמציא ערבות משלימה או חלופית בתוך 7 ימים מדרישה, באופן שבו יעמוד הקבלן בדרישות סעיף זה. לא המציא הקבלן ערבות משלימה או חלופית כאמור, רשאית המזמינה לחלט את יתרת ערבות הביצוע או הבדק, ולתבוע סעדים בגין הפרת חוזה.

15. קיצוז ועיכבון

15.1. מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותה של המזמינה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, תהיה המזמינה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לקבלן מאת המזמינה על פי או בקשר עם הסכם זה מכל סכום שיגיע למזמינה מהקבלן בקשר עם הסכם זה, מכל סיבה שהיא. המזמינה תעשה שימוש בזכות זו בכפוף להודעה מראש לקבלן של 7 ימים טרם ביצוע הקיצוז.

15.2. הקבלן מוותר בזאת על כל זכות קיצוז ו/או עיכבון שיש לו ו/או שתקום לו כלפי המזמינה וכלפי נכס מנכסיה.

15.3. סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974, וכל סעיף דומה בדין, ככל וכפי שיהא, לא יחולו על היחסים בין הצדדים מכח הסכם זה.

16. הפרת ההסכם על ידי הקבלן

16.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של המזמינה על פי ההסכם על נספחיו.

16.2. מבלי לגרוע מזכויות המזמינה לסיים את ההתקשרות על פי הוראות הסכם זה לעיל ולהלן, המזמינה תהיה רשאית לסיים ההתקשרות עם הקבלן באופן מיידי בכל אחד מהמקרים שלהלן, אשר ייחשבו כהפרה יסודית של ההסכם:

16.2.1. הקבלן הפר את התחייבויותיו לפי הסכם זה בהפרה יסודית. הפרת התחייבויות לפי אחד או יותר מהסעיפים 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 ונספחים א', ג', ד', ה', ה'1, תחשב כהפרה יסודית מצידו של הקבלן.

16.2.2. הקבלן הפר את התחייבויותיו לפי הסכם זה בהפרה שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך פרק הזמן שנדרש לעשות כן ע"י המזמינה, בהודעה בכתב.

16.2.3. יתגלה כי הצהרה כלשהיא מן ההצהרות שהצהיר הקבלן בהסכם זה הייתה כוזבת.

16.2.4. הוגשה כנגד הקבלן ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה בו ו/או מנהל הפרויקט, בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק הקבלן ו/או מי מיחידיו, או לכינוס נכסים או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות לו מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק או כונס זמני או קבוע על פי כל דין ו/או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים ו/או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים שהקבלן ו/או מי מיחידיו עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות ו/או הצווים כאמור ניתנו לבקשת הקבלן ו/או מי מיחידיו ו/או בהסכמתו, או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 60 יום ממועד הגשת / הוצאתם, לפי הענין.

16.2.5. הקבלן לא יוכל מאיזו סיבה שהיא להמשיך למלא אחר התחייבויותיו שבהסכם זה, למשך תקופה העולה על 14 ימים, למעט מקרים שאושרו מראש ובכתב על ידי המזמינה.

16.2.6. ינקטו נגד הקבלן ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה בו ו/או מנהל הפרויקט הליכים פליליים כלשהם בידי רשות מוסמכת, לרבות הזמנה לחקירה משטרתית, מעצר, זימון לשימוע לפני הגשת כתב אישום, הגשת כתב אישום וכיו"ב.

16.2.7. הקבלן יהיה מצוי, לדעת המזמינה, בניגוד עניינים בין מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה לבין כל עניין אישי אחר שלו ו/או של מי מטעמו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 16.2.8. הקבלן יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה.
- 16.2.9. הקבלן לא רכש ו/או לא חידש עריכת כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא למזמינה אישורי קיום ביטוחים בהתאם להוראות נספח הביטוח ואישורי קיום ביטוחי הקבלן, נספחים ה', ה'1 ו- ה'2 בהתאמה, המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 16.2.10. כשיש בידי המזמינה הוכחות להנחת דעתה כי הקבלן או אדם אחר בשמו של הקבלן, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 16.2.11. הקבלן הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנדרש על ידי המזמינה לעשות זאת.
- 16.2.12. המזמינה נתנה התראה בכתב לקבלן, שביצוע העבודות ו/או השירותים אינו מתקדם בקצב לשביעות רצון המזמינה, והקבלן לא נקט, תוך 7 ימים מתאריך ההתראה, צעדים המבטיחים, לדעת המזמינה את סיום השירותים במועד שנקבע.
- 16.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר, כי הזכויות הקנייניות של המזמינה בתוצרים שיוכנו על ידי הקבלן במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים, כמתואר בסעיף 8.8 לעיל, תישמרנה בידי המזמינה בכל מקרה של סיום ההתקשרות בין הצדדים לרבות במקרה בו הסתיימה ההתקשרות כאמור בסעיף 5.5 לעיל, על תת סעיפיו ולרבות במקרה בו הודיעה המזמינה לקבלן על סיום ההתקשרות על פי הוראות סעיף 6.16 זה, על תת סעיפיו. במקרים כאמור כל זכויות הקניין הרוחני בתוצרי השירותים יהיו שייכות למזמינה והמזמינה תהא רשאית לבצע כל פעולה ביחס לתוצרים אלה, ללא יוצא מהכלל וללא כל מגבלה, כולל שינוי התוצרים והמשך שימוש בתוצרים ו/או מתן השירותים באמצעות התוצרים, בין אם בעצמה ובין אם באמצעות מי מטעמה.
- 16.4. בכל מקרה שהקבלן יפר הסכם זה הפרה יסודית, תהא המזמינה זכאית לכל סעד ותרופה משפטית על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, ועל פי דין, לרבות לבטל הסכם זה מיידית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וזאת מבלי לפגוע בזכות המזמינה לפיצוי ושיפוי וזכויות אחרות העומדות למזמינה על פי הסכם זה ועל פי דין.
- 16.5. מבלי לגרוע מיתר זכויותיה של המזמינה מכח הסכם זה וכל דין, המזמינה רשאית, בכל מקרה של הפרת ההסכם ע"י הקבלן, למסור השלמת ביצוע השירותים לקבלן אחר, והמזמינה תהיה רשאית לתבוע מהקבלן את מלוא ההוצאות שישולמו לקבלן האחר, הכל בתוספת ריבית פיגורים חשב כללי.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

16.6. מבלי לגרוע מכלל האמור בהוראות סעיף 16.6.1 זה, על תת סעיפיו, ובנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית המזמינה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה המזמינה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

16.6.1. בגין אי השלמת הקמת הפרויקט והכנתו לאכלוס במועד האכלוס, ישלם הקבלן קנס השווה ל-1,000 ש"ח לחודש עבור כל יחידת דירור שהוקצתה למזמינה מתוך הפרויקט ושלא הועמדה לאכלוס כאמור (בתוספת מע"מ). מובהר, כי ימי העיכוב האמורים ייספרו החל ממועד האכלוס, אולם ככל שהפרויקט הועמד לאכלוס בתוך 60 ימים ממועד האכלוס, לא ייגבה הקנס האמור. עם זאת מובהר, כי ככל שלא העמיד הקבלן את הפרויקט לאכלוס בתקופה העולה על 60 הימים ממועד האכלוס, ישלם הקבלן את הקנס האמור, בלא הוכחת נזק, בעבור מלוא תקופת העיכוב. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, המזמינה תהיה רשאית לחלט את כספי ערבות הביצוע, או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם תקופת העיכוב להשלמת הקמת הפרויקט ולהעמדתו לאכלוס במועד הקובע תעלה על שלושה חודשים, וזאת מכל סיבה שהיא.

16.6.2. בגין אי קיום התחייבויות אחרות של הקבלן על פי הסכם זה, לרבות הקבוע במפרטים ו/או בנספחים להסכם זה, למעט הקבוע בסעיף 16.6.3-16.6.3 להלן, ישלם הקבלן למזמינה סך של 1,000 ש"ח (אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של איחור במועד קיום ההתחייבות האמורה שעולה על 14 ימים, והכל לפי שיקול דעת המזמינה.

16.6.3. בגין אי קיום התחייבויות הקבלן במהלך תקופת התפעול והתחזוקה של הפרויקט, לרבות התחייבויות על פי מפרט התחזוקה, הסכם השכירות עם משרתי הקבע וכיו"ב, ישלם הקבלן למזמינה קנס בשיעור של 1,000 ש"ח (אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה בודד של הפרה או סך של 3,000 ש"ח (שלושת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום הקנסות שהקבלן יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים) אזי היתרה מעבר לסכום זה תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

17. שמירה על הוראות החוק

17.1. הקבלן מתחייב לשמור בקפדנות על הוראות כל דין החל בקשר לקיומו של הסכם זה ומתן השירותים.

17.2. הקבלן מצהיר, כי חלה עליו בלבד האחריות הבלעדית והמוחלטת לכל תביעה ו/או דרישה באשר לאי שמירת דינים והוא משחרר בזאת את המזמינה מכל תביעה ו/או דרישה כאמור, בין אם הפרת הוראת דין נעשתה על ידו ובין אם נעשתה ע"י עובד אחר מטעמו.

18. איסור הסבת הסכס והעברת מתן השירותים לאחר

18.1. הקבלן איננו רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להעניק את זכויותיו וחובותיו על פי הסכס זה, כולן או מקצתן, לאחר, או לשתף אחר במתן השירותים, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב לכך מאת המזמינה.

18.2. המזמינה תהיה רשאית להסב את זכויותיה לפי הסכס זה, בהודעה לקבלן מראש ובכתב של 30 ימים. הקבלן יהיה חייב להמשיך בביצוע העבודות ובמתן השירותים לפי הסכס זה לגורם אליו יוסבו זכויות המזמינה ויחולו עליו כלל החובות והזכויות לפי הסכס זה. מובהר, כי לא תהיה בהסבה האמורה בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הקבלן על פי הסכס זה.

18.3. הקבלן מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים, שלמדינת ישראל (באמצעות כל זרוע של המדינה) עומדת, בכל עת, הזכות להיכנס בנעליה של המזמינה, לכל דבר וענין בקשר עם הסכס זה. אין באמור או בחסר הימנו בכדי לזכות את הקבלן בכל זכות ו/או טענה כנגד המדינה (וכל זרוע מטעמה, כאמור).

19. שונות

19.1. שום וויתור, הנחה, הימנעות מפעולה או ארכה לא יחשבו כוויתור של המזמינה לפי הסכס זה ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידה, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

19.2. הסכס זה מאיין ומבטל הסכמים קודמים, הסכמות, מערכות יחסים ומו"מ אשר היו בין המזמינה מחד והקבלן או מי מעובדיו מאידך, עובר לכריתתו.

19.3. כל שינוי בתנאי הסכס זה הינו משולל תוקף אלא אם כן נעשה בהסכמת הצדדים בכתב.

19.4. בכל מקום בו ניתן למזמינה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שיראו לה רלוונטיים וזאת מבלי שתהא מחויבת לתת כל נימוק, סיבה או טעם לאישורם או לסירובם או להעמדת אישורו בתנאים, ולקבלן לא תהיה כל טענה בגין כך.

19.5. סמכות שיפוטית ייחודית בכל הנוגע להסכס זה מוענקת לביהמ"ש המוסמך במחוז ת"א.

19.6. כל ההודעות על פי הסכס זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכס זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכס זה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

19.7. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות דואר אלקטרוני וגם בפקסימיליה ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה במועד בו נשלחו בדואר אלקטרוני או ככל ונשלחו בפקס, ביום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן יחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

19.8. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הם כאמור במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקבלן

המזמינה

נספח א' - העבודות והשירותים

1. הקבלן יבצע את מלוא העבודות ויעניק את מלוא השירותים כמפורט בנספח זה להלן וביתר הוראות הסכם ההתקשרות, על כלל נספחיו ומפרטיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יידרש הקבלן לבצע את העבודות ולהעניק את השירותים כמפורט להלן:

1.1.1. הקבלן יקים, יתפעל ויתחזק את הפרויקט שהוצע על ידו כפרויקט שכירות ארוכת טווח בסטדנרט בנייה ותחזוקה גבוהים.

1.2. הקבלן יידרש להקים את הפרויקט ולהעמידו לאכלוס בתקופה שבין 1.2.2026 לבין 1.2.2027 (להלן גם: "מועד האכלוס" ו/או "תקופת העמדת הפרויקט לאכלוס").

מובהר, כי בכוונת המזמינה לעדכן את הקבלן, במהלך חודש אוגוסט 2024, מהו מועד האכלוס המדויק מתוך התקופה הנ"ל. לאחר מתן הודעת המזמינה האמורה, ייחשב מועד האכלוס המדויק שנמסר בהודעת המזמינה כ"מועד האכלוס", לכל דבר ועניין, כמפורט בהסכם ההתקשרות.

~~1.2. הקבלן יידרש להקים את הפרויקט ולהעמידו לאכלוס בתקופה שבין 1.2.2026 לבין 1.2.2027 (להלן גם: "מועד האכלוס" ו/או "תקופת העמדת הפרויקט לאכלוס"). עוד מובהר, כי המזמינה תהיה רשאית להורות על שינוי במועדי האכלוס, לרבות דחייתם, ובלבד שהודעה ביחס לשינוי כאמור תימסר למציעים הזוכים עד 15 חודשים לפני מועדי האכלוס המקוריים, וזאת מבלי שתקום למציעים הזוכים כל טענה בעניין זה.~~

1.3. הקבלן יקים את הפרויקט באמצעות קבלן הקמה אשר מקיים את כל התנאים המקצועיים הבאים:

1.3.1. קבלן ההקמה הינו בעל כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").

1.3.2. קבלן ההקמה הוא תאגיד הרשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי והוא עוסק מורשה הרשום בישראל.

1.3.3. קבלן ההקמה הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988.

1.3.4. קבלן ההקמה הוא בעל ניסיון מקצועי מוכח בהקמה של לפחות מתחם נדל"ן אחד (1) למגורים בישראל, אשר כלל 20 יחידות דירור לפחות, ושבנייתו הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות.

ולחילופין - קבלן ההקמה הוא בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות מתחם אחד (1) מהסוגים הבאים: מעונות סטודנטים ו/או בתי מלון ו/או בתי משפט ו/או בתי אבות ו/או נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל, שהקמתו הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 2,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות).

1.4. מובהר, כי הקבלן יידרש להציג לנציגי המזמינה את זהות קבלן ההקמה מטעמו ולהוכיח, באמצעות המסמכים והאישורים הנדרשים, את עמידת קבלן ההקמה בכל התנאים המפורטים לעיל. מובהר, כי למזמינה תהיה הסמכות הבלעדית והמוחלטת להחליט האם קבלן ההקמה עומד בתנאים המקצועיים המפורטים לעיל ולקבלן לא תקום כל טענה נגד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

החלטת המזמינה בעניין זה. כמו כן מובהר, כי למזמינה תהיה הסמכות הבלעדית והמוחלטת להורות לקבלן, בכל מועד שהוא, על החלפת קבלן ההקמה, בין אם נמצא שהוא אינו מקיים את התנאים האמורים לעיל ובין אם מכל סיבה אחרת. במידה והורתה כך המזמינה, יהיה הקבלן מחויב להציג למזמינה קבלן הקמה חלופי אשר יידרש לעמוד בכלל התנאים המפורטים לעיל לשביעות רצון המזמינה.

1.4- מובהר, כי ככל שבמועד הגשת ההצעות למכרז היה לקבלן הסכם בתוקף עם קבלן הקמה או ככל שהקבלן משמש גם כקבלן ההקמה בפרויקט (להלן ביחד לצורך פסקה זו בלבד: "קבלן ההקמה"), אזי חלף האמור בסעיף 1.3 לעיל, יידרש קבלן ההקמה לעמוד בתנאים הבאים: קבלן ההקמה יידרש לקיים את התנאים הקבועים בסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לעיל וכן לקיים את הדרישות והסטנדרטים המקצועיים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות בפרויקט, וזאת בהתאם לשיקול דעתה המקצועי של המזמינה.

1.5. מרגע העמדת הפרויקט לאכלוס, יידרש הקבלן להעניק שירותי תפעול ותחזוקה מלאים לפנים הדירות ולשטחים המשותפים של הפרויקט לתקופה של 10 שנים שתחילתה במועד האכלוס, כהגדרתו להלן. שירותי התפעול והתחזוקה יבוצעו בהתאם לכלל ההנחיות, ההוראות והסטנדרטים המפורטים והנספחים להלן ובמפרט התחזוקה המצורף כנספח ז' להסכם ההתקשרות ובכלל זה יכללו בין היתר:

1.5.1. ביצוע פעולות תחזוקה בפרויקט המיועדות להבטיח את שלמותו, תקינותו ותקינות רכיביו ומערכותיו.

1.5.2. שמירה על תפקודו התקין של הפרויקט, על חזותו, על הרמה המקורית של הפרויקט וכן על בטיחות, בריאות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין בני משפחתם ואורחיהם.

1.5.3. הקמת מוקד טלפוני ויצירת אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7).

1.5.4. ביצוע פעולות תפעול ותחזוקה של הפרויקט, של פנים הדירות ושל הרכוש המשותף.

1.5.5. ביצוע בדיקות הנוגעות לתשתיות החשמל, המים ומכשירי החשמל הבסיסיים הקיימים בכלל יחידות הדיוור בפרויקט.

1.5.6. אחזקת מלאי חלפים ואביזרים לתכולת הפרויקט ובכלל זה למכשירי החשמל ולציוד האינסטלציה שביחידות הדיוור באופן שייתן מענה מלא לאורך כל תקופת השכירות.

1.5.7. ביצוע פעולות התפעול והתחזוקה תוך עמידה ביעדים ובזמני תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף, והכל כמפורט במפרט התחזוקה, המצורף כנספח ז' להסכם ההתקשרות.

1.5.8. ייזום וביצוע פעולות באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם, לרבות שימוש בחומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה בהתאם לנספח ז' ולשביעות רצון המזמינה.

1.6. הקבלן יבצע את שירותי התחזוקה בפרויקט על ידי קבלן תחזוקה אשר מקיים את התנאים המקצועיים הבאים:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

- 1.6.1 קבלן התחזוקה הינו בעל כל האישורים הנדרשים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים").
- 1.6.2 קבלן התחזוקה הוא תאגיד הרשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי והוא עוסק מורשה הרשום בישראל.
- 1.6.3 קבלן התחזוקה הוא בעל ניסיון מוכח במתן שירותי תחזוקה ותפעול בקשר עם לפחות מתחם אחד (1) בתחומים הבאים: בנייני דירות הכוללים בסה"כ 60 יחידות דיור לפחות או מעונות הכוללים בסה"כ לפחות 60 יחידות דיור או בתי מלון או בתי משפט או בתי חולים או בתי אבות, בישראל ו/או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ-5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן.
- ולחילופין קבלן התחזוקה הוא בעל ניסיון מוכח במתן שירותי תחזוקה ותפעול בקשר עם מבני משרדים ו/או מסחר בארץ ו/או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ-20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- 1.7 מובהר, כי הקבלן יידרש להציג לנציגי המזמינה את זהות קבלן התחזוקה מטעמו ולהוכיח, באמצעות המסמכים והאישורים הנדרשים, את עמידת קבלן התחזוקה בכל התנאים המפורטים לעיל. מובהר, כי למזמינה תהיה הסמכות הבלעדית והמוחלטת להחליט האם קבלן התחזוקה עומד בתנאים המקצועיים המפורטים לעיל ולקבלן לא תקום כל טענה נגד החלטת המזמינה בעניין זה. כמו כן מובהר, כי למזמינה תהיה הסמכות הבלעדית והמוחלטת להורות לקבלן, בכל מועד שהוא, על החלפת קבלן התחזוקה, בין אם נמצא שהוא אינו מקיים את התנאים האמורים לעיל ובין אם מכל סיבה אחרת. במידה והורתה כך המזמינה, יהיה הקבלן מחויב להציג למזמינה קבלן תחזוקה חלופי אשר יידרש לעמוד בכלל התנאים המפורטים לעיל לשביעות רצון המזמינה.
- 1.8 45 ימים לפני העמדת הפרויקט לאכלוס (או במועד אחד עליו תורה המזמינה) תתקיים בדיקה של המזמינה ו/או מי מטעמה, במסגרתה תבחן המזמינה ו/או מי מטעמה, כי הקבלן והפרויקט עומדים בכל תנאי הסכם ההתקשרות, על נספחיו, וכי במידה ויתגלו כשלים ו/או פערים כלשהם ביחס להתחייבויות הקבלן המפורטות בהסכם ההתקשרות, על נספחיו, לא ייחשב הפרויקט כמוכן לאכלוס. על הקבלן לתקן את הכשלים ו/או להשלים את הפערים שהתגלו בהקדם האפשרי.
- 1.9 הקבלן יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיור בפרויקט, וזאת בהתאם לנוסח שצורף כנספח ח' להסכם ההתקשרות. הליך החתמת משרתי הקבע על הסכמי השכירות יהיה כדלקמן:
- 1.9.1 המזמינה תעביר לקבלן את רשימת משרתי הקבע שישכרו ויאכלסו את יחידות הדיור בפרויקט עד 90 יום לפני מועד האכלוס הצפוי.
- 1.9.2 הקבלן ישלים את יצירת הקשר עם משרתי הקבע בתוך 14 ימים ממועד קבלת הרשימה וישלים את חתימת משרתי הקבע על הסכם השכירות בתוך 30 יום מיום קבלת הרשימה כאמור (להלן: "**תקופת החתמת הסכמי השכירות**"), והכל בהתאם להנחיות המזמינה. במהלך תקופת החתמת הסכמי השכירות, יעדכן הקבלן בכל 7 ימים אודות סטטוס החתמת הסכמי השכירות והמזמינה תהיה רשאית לעדכן את רשימת משרתי הקבע על פי שיקול דעתה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 1.9.3. למען הסר ספק מובהר, כי הקבלן יידרש לפעול בעניין זה בהלימה מלאה להנחית המזמינה ובכלל זה (ומבלי שיהיה בכך כדי למצות) תהיה המזמינה רשאית להנחות שבדירה בה מתגוררים שותפים ייחתמו הסכמי שכירות נפרדים עם כל אחד מהשותפים ובדירה בה מתגוררים בני זוג ייחתם הסכם שכירות אחד וכו'.
- 1.10. ככל שאחת מהחלופות שלהלן התקיימה ביחס לאחת או יותר מיחידות הדירור בפרויקט, תוגדר כל אחת מיחידות הדירור האמורות כ-**יחידת דירור ריקה** :

1.10.1. במקרה בו המזמינה העבירה לקבלן רשימה ובה מספר משרתי קבע אשר יועדו לשכור את יחידות הדירור בפרויקט, ורשימה זו קטנה ממספר יחידות הדירור שהוקצו בפרויקט ואושרו לטובת משרתי הקבע. יתרת יחידות הדירור כאמור יוגדרו כ"יחידות דירור ריקות".

1.10.2. במקרה בו אחד או יותר ממשרתי הקבע שנכללו ברשימה שהועברה הודיע בכתב לקבלן, כי הוא אינו מעוניין בשכירת יחידת הדירור בפרויקט, והקבלן פנה למשרתי הקבע הנותרים ברשימה ולא נמצא שוכר חלופי מהרשימה. במקרה כאמור יידרש הקבלן לפנות למזמינה לקבלת אישורה להתקיימות תנאי זה, אשר יינתן עד לא יאוחר מ- 14 יום מפניית הקבלן בכתב בעניין זה (מובהר, כי ככל שלא התקבל אישור המזמינה בתוך 14 ממועד פניית הקבלן בכתב, ייחשב הדבר כמתן אישור מטעם המזמינה).

~~1.10.2. במקרה בו אחד או יותר ממשרתי הקבע שנכללו ברשימה שהועברה הודיע בכתב לקבלן, כי הוא אינו מעוניין בשכירת יחידת הדירור בפרויקט, והקבלן פנה לאנשי הקבע הנותרים ברשימה ולא נמצא שוכר מהרשימה, ובכפוף לאישור המזמינה כי אכן לא נותרו שוכרים חלופיים.~~

1.10.3. במקרה בו המזמינה לא העבירה לקבלן רשימה של משרתי הקבע שיועדו לשכור את יחידות הדירור בפרויקט בתקופה של עד 60 יום קודם למועד האכלוס.

1.11. הקבלן יהיה זכאי להשכיר את כל אחת מיחידות הדירור הריקות בשוק החופשי ולהעמידן לאכלוס מחדש עבור משרתי הקבע וזאת עד למועד האכלוס המתחדש שיימסר לו על ידי המזמינה (להלן: "**מועד האכלוס המתחדש**"). מובהר, כי תקופת השכירות של יחידת הדירור הריקה תהיה לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים. בכל מקרה מובהר, כי המזמינה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט לאשר כי הקבלן ישכיר את יחידת הדירור הריקה לתקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה בהתאם ליישום ההוראה דלעיל ובלבד שבמידת הצורך יתחייב הקבלן להעמיד יחידת דירור חלופית בפרויקט למשרתי הקבע, כאשר יחידת הדירור החלופית תהיה בעלת אותם המאפיינים של יחידות הדירור הריקה, והכל בהתאם לאישור המזמינה.

לדוגמא (מובהר, כי דוגמא זו אינה מחייבת והיא מצוינת למען נוחות הקורא בלבד):

במקרה בו מועד האכלוס המתחדש ביחס לאחד הפרויקטים הוא 1.7 בכל שנה קלנדרית ובמידה ובחודש מאי נקבע, כי באותו הפרויקט יש "יחידת דירור ריקה" (כהגדרתה לעיל), אזי המציע הזוכה של אותו הפרויקט יהיה זכאי להשכיר את יחידת הדירור הריקה האמורה בשוק החופשי למשך 14 חודשים, וזאת עד למועד האכלוס המתחדש (1.7) של השנה הבאה.

1.12. תהליך אכלוס הדירות בכל שנה חדשה יתבצע באופן הבא :

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 1.12.1. 120 יום לפני מועד האכלוס המתחדש, יעדכן הקבלן את המזמינה מה היקף יחידות הדירור הצפויות להתפנות במועד האכלוס המתחדש.
- 1.12.2. 90 יום לפני מועד האכלוס המתחדש, תעביר המזמינה לקבלן את הרשימה של משרתי הקבע המיועדים לאכלס את יחידות הדירור הפנויות בפרויקט.
- 1.12.3. בתוך 30 ימים ממועד העברת הרשימה כאמור, ישלים הקבלן את החתמת משרתי הקבע על הסכמי השכירות, וזאת בהתאם לדירוגם ברשימה ובהתאם לכל יתר הנחיות משרד הביטחון בעניין זה.
- 1.12.4. ההוראות העוסקות ב"יחידות דירור ריקות" יחולו גם ביחס לכל אחד ממועדי האכלוס המתחדשים שייקבעו במהלך כל תקופת ההתקשרות עם הקבלן.
- 1.13. תעריפי שכר הדירה שהקבלן יגבה ממשרתי הקבע יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים בנספח ב' להלן. מובהר, כי לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יתר יחידות הדירור בפרויקט, שלא הוקצו לטובת משרתי הקבע, יושכרו בשוק החופשי ובמחירי השוק החופשי. כן מובהר, כי לאורך כל תקופת ההתקשרות עם המזמינה, לא יהיו המציעים הזוכים רשאים למכור את יחידות הדירור בפרויקט, אלא אם ניתן להם אישור מראש ובכתב מהמזמינה. בכל מקרה, גם אם תאשר המזמינה למציע הזוכה למכור חלק מיחידות הדירור, יהיה המציע הזוכה מחויב להמשיך במתן שירותי תפעול ותחזוקה לפרויקט בהתאם למפורט בהסכם זה..
- 1.14. מובהר, כי בתום תקופת ההתקשרות עם המזמינה, יהיה הקבלן רשאי למכור או להשכיר את יחידות הדירור בפרויקט, לרבות אלה שהוקצו לטובת משרתי הקבע, כפי שיקול דעתו.
- 1.15. בגין העבודות והשירותים המתוארים, יהיה זכאי הקבלן למענק, כמפורט בנספח ב', אשר ישולם לו בהתאם לאבני הדרך המפורטות שם.
- 1.16. הקבלן לא יהיה רשאי להורות על ביטול הסכמי השכירות עם משרתי הקבע של המזמינה מבלי שקיבל את האישור מראש ובכתב של המזמינה.
- 1.17. מובהר, כי התיאור שהופיע כאן לעיל אינו ממצה והוא נועד למתן מידע לקבלן. מלוא העבודות והשירותים מפורטים בכל יתר הוראות ההסכם, על נספחיו ומפרטיו ואין בתיאור האמור לעיל כדי לגרוע מכך.

נספח ב' - התמורה ואופן תשלומה

[נספח זה יעודכן לקראת חתימת ההסכם עם הקבלן, בהתאם להצעת המחיר שהוצעה על ידו במכרז]

תמורת השירותים וביצוע כל התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות במלואן ובמועדן, תשלם המזמינה לספק, את התמורה כמפורט בפרק זה להלן.

1. תמורת ביצוע כל התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות (על נספחיו ומפרטיו) במלואן ובמועדן, ישולם לקבלן **מענק**, וזאת בהתאם לסוג יחידות הדירור שיועמדו ויושכרו לטובת משרתי הקבע בפרויקט, כמפורט בפרק להלן:

<u>דמי ניהול</u>	<u>דירת 3 חדרים</u>	<u>דירת סטודיו/2 חדרים</u>	<u>סוג הדירה</u>
361-320 ש"ח (לא-כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,3841,680 ש"ח (לא-כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	1,5081,944 ש"ח (לא-כולל מע"מ) למ"ר פלדלת	גובה המענק
	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 363-451 ש"ח (לא-כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	גובה המענק למ"ר מרפסת בדירה כאמור: 389-524 ש"ח (לא-כולל מע"מ) למ"ר מרפסת	

למען הסר ספק מובהר, כי סכומי המענק להם יהיה זכאי המציע הזוכה כוללים מע"מ.

2. הקבלן יהיה זכאי למענק, לפי המפתח שפורט לעיל, אשר ישולם על פי אבני דרך הבאות:

2.1. אבן דרך ראשונה - בעת קבלת טופס 4 ישולם לקבלן תשלום בגובה 20% מגובה המענק;

2.2. אבן דרך שנייה - במועד האכלוס ישולם לקבלן תשלום בגובה 60% מגובה המענק;

2.3. אבן דרך שלישית - בחלוף 5 שנים ממועד תחילת ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה לשביעות רצון המזמינה, ישולם לקבלן תשלום בגובה 20% מגובה המענק;

3. מובהר, כי ככל שמסיבות שאינן תלויות בקבלן, לא אוכלסו יחידות הדירור שהוקצו לטובת משרתי הקבע במשך 5 השנים הראשונות החל ממועד תחילת ההתקשרות, אבן הדרך השלישית לא תשולם והצדדים יהיו רשאים לבטל את ההסכם על כל המשתמע מכך.

4. מובהר, כי תשלומי המענק המפורטים לעיל כוללים מס ערך מוסף.

5. מובהר, כי מקום בו הפר הקבלן את תנאי הסכם ההתקשרות שנחתם עימו בהפרה יסודית, תהא רשאית המזמינה, להודיע לקבלן על הפסקת תשלום המענק בכל שלב שהוא. במקרה כאמור תהא המזמינה רשאית (בנוסף לכל סעד העומד לה, לרבות זכותה לדרוש את השבת כספים שהעמידה לקבלן כאמור) להעניק את יתרת המענק שנותרה בשל ביטול ההסכם עם קבלן אחר ו/או לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה. הקבלן מוותר מראש על כל טענה, כספית ו/או אחרת, בכל הנוגע להחלטת המזמינה בעניין זה. עם זאת מובהר, כי כל עוד הופסקה ההתקשרות מטעם המזמינה מבלי שהדבר היה מושפע מהפרה, כזו

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

או אחרת, של ההסכם ההתקשרות על ידי הקבלן, לא תפעל המזמינה להשבת חלקי המענק ששולמו לקבלן עד למועד סיום ההתקשרות.

5-

6. הקבלן יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיוור בפרויקט שהוצע על ידו, וזאת בהתאם לנוסח שצורף כנספח ח' להסכם ההתקשרות. תעריפי שכר הדירה שהקבלן ייגבה ממשרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיוור בפרויקט שהוצע על ידו יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים להלן:

סוג הדירה	דירת סטודיו/2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול
שכר דירה	49.7 ₪ למ"ר פלדלת	42.8 ₪ למ"ר פלדלת	4 ₪ למ"ר פלדלת
	17.4 ₪ למ"ר מרפסת שמש	15 ₪ למ"ר מרפסת שמש	
[הסכומים המפורטים לעיל הם המפתח לחישוב שכר הדירה החודשי שישולם לכל אחד מהמציעים הזוכים על ידי משרתי הקבע, בהתאם לשטח הדירה והמרפסת. מובהר, כי על דמי השכירות לא חל מע"מ ודמי הניהול המפורטים לעיל כוללים מע"מ].			

6. ~~הקבלן יידרש לחתום על הסכם שכירות עם משרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיוור בפרויקט שהוצע על ידו, וזאת בהתאם לנוסח שצורף כנספח ח' להסכם ההתקשרות. תעריפי שכר הדירה שהקבלן ייגבה ממשרתי הקבע שישכרו את יחידות הדיוור בפרויקט שהוצע על ידו יהיו בהתאם לתעריפים המפורטים להלן (כולל מע"מ):~~

סוג הדירה	דירת סטודיו/2 חדרים	דירת 3 חדרים	דמי ניהול
שכר דירה	42 ₪ למ"ר פלדלת	39 ₪ למ"ר פלדלת	4 ₪ למ"ר פלדלת
	15 ₪ למ"ר מרפסת שמש	14 ₪ למ"ר מרפסת שמש	
[הסכומים המפורטים לעיל הם המפתח לחישוב שכר הדירה החודשי שישולם לכל אחד מהמציעים הזוכים על ידי משרתי הקבע, בהתאם לשטח הדירה והמרפסת והינם כוללים מע"מ].			

7. מובהר, כי ככל שהמזיע הזוכה העמיד פרויקט הכולל חניות ו/או מחסנים, יהיה רשאי המזיע הזוכה להעמידן לשימוש משרתי הקבע במחירי השוק החופשי שקבע ליחידות הדיוור האחרות בפרויקט. למרות האמור לעיל דמי השכירות החודשיים למשרתי הקבע לא יעלו על 300 ₪ בחודש לחנייה תת קרקעית, 200 ₪ בחודש לחנייה שאינה תת קרקעית ו-20 ₪ למ"ר מחסן.

8. מובהר, כי תעריפי שכר הדירה שהקבלן יגבה ממשרתי הקבע הם קבועים ולא ניתנים לשינוי.

9. כן מובהר, כי תעריפי שכר הדירה ודמי הניהול שהקבלן יגבה ממשרתי הקבע (לרבות האמור בסעיף 7 לעיל) יעודכנו אוטומטית, אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת ההצעות למכרז. כן מובהר, כי תעריפי שכר הדירה ודמי הניהול שהקבלן יגבה ממשרתי הקבע יעודכנו אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד האכלוס.

10. הקבלן יהיה רשאי להעלות את שכר הדירה ואת דמי הניהול, אחת לשנה, בשיעור שלא יעלה על 1% (אחד אחוז) מתעריפי שכר הדירה המפורטים לעיל, בנוסף להצמדתם למדד המחירים

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

- לצרכן, כאמור לעיל. מודגש, כי הזכות להעלאת התעריפים כאמור בסעיף זה, היא בנוסף לעלייה האוטומטית המצוינת בסעיף 99 לעיל.
11. הקבלן יישא לבדו בכל ההוצאות והתשלומים, הכרוכים בביצוע העבודות ובמתן השירותים, ובכלל זה תשלומי מסים והיטלי חובה החלים עליו ו/או תשלומי ביטוח או כל תשלום אחר שיחול עליו בעתיד וכן בכל הוצאות הכרוכות בכל הסיכונים והאחריות על-פי ההסכם, וכל זאת באופן שהמזמינה לא תהיה אחראית לכך בכל צורה ואופן שהוא.
 12. המזמינה לא תשלם לקבלן כל תשלום נוסף מעבר לתשלום המענק על פי הסכם זה, לא כשכר, לא כהחזר הוצאות, לא כעמלות ולא אחרת ובכלל זה לא תישא בהוצאות ישירות ו/או עקיפות כלשהן של המציע הזוכה.
 13. למען הסר ספק, מודגש בזה, כי המזמינה תהא רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע לקבלן ממנה, כל סכום המגיע לה מאת הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות מקדמות ו/או חיובים שמקורם במיסוי והיטלי חובה החלים על התמורה, ו/או נזק שהוא יגרום, אם יגרום, למזמינה ו/או למדינה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע הסכם זה.
 14. התמורה שתשולם בהתאם לאמור לעיל היא מוחלטת, הוגנת ונאותה והקבלן לא יהיה זכאי ו/או לא ישולם לו כל תשלום נוסף עבור התחייבויותיו אלא על-פי ההסכם שיחתם מולו, לרבות בגין ביצוע השירותים המבוקשים, כגון תשלומי אש"ל, הוצאות ותשלום עבור נסיעות, הוצאות משרדיות, צילומים, טלפונים, פקסים הוצאות אחרות מכל סוג שהוא.
 15. התמורה כוללת בתוכה את כל העלויות הישירות ו/או העקיפות הנדרשות לביצוע העבודות ולמתן השירותים, ללא יוצא מן הכלל. לא ישולמו לספק הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער ו/או ריבית כלשהם.

נספח ג' - תצהיר שמירת סודיות

אני הח"מ, מורשה החתימה מטעם _____ והמוסמך כדין לחתום על תצהיר והתחייבות זו מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מתחייב בזאת לשמור בסודיות מוחלטת ולא לגלות לאף אדם או גורם, זולת הנוטלים חלק בביצוע ההסכם זה, כל מידע - ייעוצי, כספי או כל מידע אחר - אשר יגיע לידיעת הקבלן ו/או מי מטעמו על המזמינה או בקשר אליה, במשך ההתקשרות מושא הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם המידע הגיע בקשר עם ביצוע השירותים ובין אם הגיע ללא קשר עם ביצוע השירותים.

"מידע" לעניין הסכם זה - לרבות מידע מסחרי, פיננסי, טכני, עסקי, כלכלי ו/או מקצועי אחר, נתונים, שמות, כתובות, מסמכים, מחקרים, בדיקות, תרשימים, דו"חות, מאזנים, מסמכי יעוץ חשבונות, שיטות עבודה, רשימות לקוחות, רשימת ספקים, פרטים ונתונים בנוגע לכמויות ו/או איכויות ו/או מחירים ו/או תמחירים של מוצרי ייצור, חומרי גלם ו/או חומרים ומוצרים אחרים שבשימוש של המזמינה וכל אינפורמציה אחרת, בין בכתב, בין בעל-פה ובין בכל דרך אחרת, בקשר עם המזמינה וזאת לרבות מידע שנאסף באמצעות גישה למערכות מושא הסכם זה ו/או לכל מערכת אחרת של המזמינה.

2. אני מתחייב בזאת לא למסור פרטים כלשהם על ביצוע השירותים עבור המזמינה, על תוכנה או על היקפה לאדם או גורם שלא הוסמך מראש ובכתב לקבל פרטים אלה ע"י המזמינה.

3. אני מתחייב בזאת לא לעשות כל שימוש במידע בין בעצמו ובין באמצעות אחרים אלא למטרת השירותים נשוא ההסכם.

4. אני מתחייב בזאת לשמור בהקפדה את המידע ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים לשם מניעת הגעתו לידי אחר, לרבות תאגיד, בתוך כך מתחייב אני להגביל את הגישה למידע אך ורק לנוטלים חלק בביצוע השירותים והכל בהתאם להוראות ההסכם.

5. אני מתחייב בזאת להביא תוכן התחייבות זאת לידיעת כל אחד מאנשים שיעסקו מטעמי בביצוע השירותים ולהחתים כל אחד מהם על התחייבות אישית לקיים את התחייבויותיי כפי שפורטו לעיל.

6. לא אעסיק אדם בביצוע השירותים אלא אם כן חתם על התחייבות אישית לסודיות בנוסח הנ"ל.

7. אני מתחייב להודיע למזמינה מיד אודות כל חשש לגילוי של מידע ו/או דרישה לגלותו. אם יינקטו נגדי הליכים אשר על פי דין יאלצו אותי לחשוף את המידע, אני מתחייב להודיע על כך למזמינה באופן מידי על מנת לאפשר למזמינה לנקוט בכל האמצעים כדי להגן על סודיות המידע, ובכל מקרה לא אחשוף או אגלה אלא את החלק הנדרש במפורש מכוח הדין ולאחר שאנקוט בכל הפעולות האמורות לעיל.

8. ידוע לי שאני עשוי להיחשף למידע סודי ורגיש של המזמינה ואני מחויב לשמור על סודיותו המלאה, וכי אם תופר החובה האמורה אהיה חשוף לתביעות אישיות הן במישור האזרחי הן במישור הפלילי.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

9. הנני מתחייב למסור למזמינה, מיד עם דרישתה הראשונה, את כל המידע שהצטבר אצלי בקשר לביצוע הסכם זה, יהא מקורו אשר יהא, לרבות, אך לא רק, כל מסמך, רשומה, דיסק, העתק, צילום, פלט או מידע הנמצאים על גבי מדיה מגנטית כלשהי, ולא אשאיר בידי שום מידע כאמור. כמו כן, הנני מתחייב כי אשתתף בכל הליך בירור ו/או בדיקה, בקשר לחשיפת מידע אשר לא הותרה על ידי המזמינה, וזאת בכל עת ובכל מקום שבו אתבקש לעשות כן.
10. התחייבותי זו כאמור זה תחול גם לאחר סיום קשרי עם המזמינה מכל סיבה שהיא, ותעמוד בתוקפה עד להפיכת המידע לנחלת הכלל או עד למועד בו המזמינה תאשר בכתב כי אינו מתנגדת להפצת המידע.
11. מובהר, כי הוראות נספח זה לא יחולו על מידע שנמצא בנחלת הכלל או יהפוך לכזה שלא כתוצאה מהפרת הקבלן ו/או מי מטעמו את חובות הסודיות כלפי המזמינה.

ולראייה באתי/באנו על החתום:

תאריך: _____
 שם: _____
 ת.ז./ח.פ. _____
 חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ב _____ מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ובלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ (חתימה + חותמת+תאריך)

נספח ד' - התחייבות להימנע ממצב של ניגוד עניינים

אנו הח"מ, מורשי החתימה של _____ (להלן: "הקבלן") והמוסמכים כדין לחתום על תצהיר והתחייבות זו מטעם הספק, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. כי הקבלן או מי מבעלי המניות בספק/השותפים בקבלן ו/או מי מאנשי הצוות שיועסקו על ידו לצורך מתן השירותים כאמור בהסכם זה, ו/או מי מטעמו שיועסקו על ידו לצורך מתן השירותים, מתחייבים בזאת, כי ימנעו מכל פעולה שיש בה, במישרין ו/או בעקיפין, ניגוד עניינים בין עבודתם על פי הסכם זה לבין עבודות אחרות שהם מבצעים.
2. ידוע ומוסכם, כי המזמינה תהיה רשאית לבטל הסכם זה עם הספק ו/או לדרוש את הפסקת פעילותו של מי מטעמו של הספק במסגרת ההתקשרות, במקרה בו על פי שיקול דעתה מתקיים לגביהם חשש לניגוד עניינים, וזאת לאחר בירור על ידי המזמינה.
3. הקבלן מתחייב לא להימצא ו/או לא להיקלע למצב של ניגוד עניינים, בין מתן השירותים לפי הסכם זה ובין עבודות אחרות שיבצע. כן לא להתקשר לצורך ביצוע מתן השירותים נשוא הסכם זה, עם גורם חיצוני אשר קיימת אפשרות כי הוא או מי מעובדיו ימצאו בניגוד עניינים כאמור לעיל.
4. הקבלן מתחייב להביא לידיעת המזמינה, בכתב ובאופן מיידי, כל כוונת התקשרות של הקבלן ו/או מי מטעמו שיועסק לצורך מתן השירותים נשוא הסכם זה, אשר יש בהם פוטנציאל של ניגוד עניינים, לצורך המזמינה.
5. בכל מקרה בו ימצא או יקבע על ידי המזמינה כי חל ניגוד עניינים הרי שיש להפסיק ההתקשרות לאלתר ולכל היותר תוך 30 יום ממועד ההודעה על ידי המזמינה.
6. הפרת התחייבות זו, והימצאות הקבלן ו/או מי מטעמו בניגוד עניינים, במהלך תקופת ההתקשרות, לפי שיקול דעתה של המזמינה תהווה עילה לביטול הסכם ההתקשרות, וחוב הספק בפיצויים מוסכמים בסך של 100,000 ₪ ללא כל חובת הוכחת נזק.

תאריך	שם מורשה החתימה	חתימה חותמת
-------	-----------------	-------------

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ב _____ מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ובלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

(חתימה + חותמת+תאריך)

נספח ה' - ביטוח

מוסכם כי התחייבויות הקבלן לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחד, מתחייב הקבלן לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות הקבלן עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית של הקבלן תכוסה בכל הביטוחים שיפורטו להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת הקבלן ו/או הקבלן הראשי מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בהסכם להלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח ה' 1** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים - תקופת הבנייה**" ו/או "**אישור ביטוחי הבנייה**").

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב הקבלן לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים - תקופת ההשכרה נשוא **נספח ה' 2** (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים - תקופת ההשכרה**" ו/או "**אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים - תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים - תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "**אישורי עריכת הביטוחים**") והביטוחים שיערוך הקבלן לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים, ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "**ביטוחי הקבלן**" או "**הביטוחים**", והכל כמפורט להלן.

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**המזמינה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד הבטחון ו/או דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד האוצר ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של הנ"ל.

4. ביטוחי הקבלן - לתקופת הבנייה

4.1. **ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות**

4.1.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות הקבלן או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה והסופית של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב הקבלן בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. הקבלן יעביר לידי המזמינה אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2. הביטוח ייערך על שם המזמינה ו/או הקבלן ו/או הקבלן הראשי, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה), המפקח, מנהל הפרויקט ומשכירי ציוד (למעט אחריותם המקצועית של המפקח, מנהל הפרויקט ומשכירי ציוד).

4.1.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

4.1.4. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד הקבלן ו/או הקבלן ו/או המזמינה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על הקבלן להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5 הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן –

4.1.5.1 במקרה בו תופסק ההתקשרות עם הקבלן מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את המזמינה, וכל קבלן אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת המזמינה.

4.1.5.2 במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת המזמינה ו/או הקבלן מראש.

4.1.5.3 כיסויי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4 כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5 כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6 עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7 עבודות הריסה.

4.1.5.8 תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9 תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות סעיף 12 להסכם.

4.1.5.10 הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל המזמינה החובה לשפוט או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי המזמינה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2 הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ה'1** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3 ביטוחי רכב וצמ"ה

ממועד העמדת האתר לרשות הקבלן או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על הקבלן לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2 **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3 **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, לקבלן ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה,

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

4.4 ביטוח אחריות מקצועית

- 4.4.1 הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות הקבלן או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על הקבלן אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.4.2 הביטוח יכסה את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד הקבלן ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.4.3 הביטוח יורחב לשפות את המזמינה בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על המזמינה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד הקבלן ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הקבלן כלפי המזמינה.
- 4.4.4 הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.
- 4.4.5 הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.
- 4.4.6 הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.
- 4.5 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים באישור ביטוחי הבנייה, המצורף כנספח ה'1 והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.6 ביטוח חבות המוצר

- 4.6.1 הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על הקבלן אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.
- 4.6.2 הביטוח יכסה את חבותו החוקית של הקבלן על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 4.6.3 הביטוח יורחב לשפות את המזמינה בגין אחריות המזמינה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"
- 4.7 הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים באישור ביטוחי הבנייה, המצורף כנספח ה'1 והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. ביטוחי הקבלן – תקופת ההשכרה

- 5.1 **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור הקבלן ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה - נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 10,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמינה וישולמו למזמינה או למי שהמזמינה תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות סעיף 12 להסכם.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות סעיף 12 להסכם.

5.2. **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות הקבלן ו/או המזמינה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של הקבלן ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמינה כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הקבלן ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות הקבלן כלפי המועסקים במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את המזמינה היה ותיחשב כמעסיק של מי מעובדי הקבלן.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות- 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על הקבלן אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד הקבלן ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1. הביטוח יורחב לשפות את המזמינה בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על המזמינה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד הקבלן ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הקבלן כלפי המזמינה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עייכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של הקבלן ו/או מי מטעמו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.
6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.5 יכללו את הכיסויים המפורטים באישור ביטוחי ההשכרה, המצורף כנספח ה'2 והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
7. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי הקבלן:
- 7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביטוח" / "מגדלביטוח" / "פסגה" / "הראלביטוח" / "מנוביטוח" / כל נוסח שלא יפחת תנאי ביטוח, (למעט אחריות מקצועית).
- 7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.
- 7.3. הקבלן מתחייב לכלול את המזמינה כמבוטח נוסף בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.5 בכל ביטוחי הקבלן לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על המזמינה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.
- 7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי הקבלן אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי הקבלן ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי המזמינה ו/או כל אדם או גוף שעל המזמינה החובה בכתב לשפותו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.
- 7.7. ביטוחי הקבלן יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על הקבלן ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות המזמינה לקבלת שיפוי.
- 7.8. הקבלן אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי וחובה זו לא תחול על המזמינה בשום מקרה.
8. הוראות כלליות החלות על הקבלן לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה:
- 8.1. הקבלן מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועד. הקבלן מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת המזמינה, אישורים על תשלומי הפרמיות.
- 8.2. הקבלן מתחייב כי ביטוחי הקבלן יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.4.1, 4.6.1, ו- 5.5 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.
- 8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי הקבלן כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את הקבלן מחובתו לשפות את המזמינה בגין כל נזק ו/או אובדן שהקבלן אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 8.4. המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי הקבלן:

תקופת הבנייה -

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 8.4.1 על הקבלן להמציא לידי המזמינה, לא יאוחר מ-14 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ה'1** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח הקבלן.
- 8.4.2 יתרה מכך, על הקבלן להמציא לידי המזמינה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי הקבלן המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-60 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.
- 8.4.3 לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי הקבלן או כל חלק מהם, על הקבלן להפקיד בידי המזמינה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.6.1 לעיל.

תקופת ההשכרה -

- 8.4.4 14 יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על הקבלן להמציא למזמינה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **כנספח ה'2**.
- 8.4.5 יתרה מכך, על הקבלן להמציא לידי המזמינה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי הקבלן המפורטים בסעיפים 5.1-5.5 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-60 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.
- 8.4.6 לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על הקבלן להפקיד בידי המזמינה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבלן לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיף 5.5 לעיל.
- 8.5 הקבלן מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או התחלת תקופת ההשכרה.
- 8.6 כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את הקבלן מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על הקבלן גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.
- 8.7 אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי הקבלן ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי הקבלן לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינה או לצמצם את אחריות הקבלן על פי החוזה או על פי כל דין.

8.8 בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי הקבלן -

- 8.8.1 למזמינה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי הקבלן, שיומצאו על ידי הקבלן כאמור בנספח זה, ועל הקבלן לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי הקבלן להתחייבויות הקבלן עם פי הסכם זה.
- 8.8.2 זכויות המזמינה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי הקבלן ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על המזמינה או על מי מטעם המזמינה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי הקבלן, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על הקבלן על פי נספח זה, וזאת בין אם המזמינה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם המזמינה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי הקבלן ובין אם לאו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי הקבלן לעיל (לפי העניין) על הקבלן לפעול כדלקמן –
- 8.9.1. לשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי הקבלן.
- 8.9.2. להאריך את ביטוחי הקבלן מדי פעם בפעם לפי הצורך.
- 8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולמזמינה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והמזמינה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות המזמינה על פי ביטוחי הקבלן.
- 8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי הקבלן (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי הקבלן);
- 8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דוח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא הקבלן טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.
- 8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי הקבלן בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של הקבלן על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את הקבלן מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינה מכוסה במסגרת ביטוחי הקבלן.
- 8.11. על הקבלן האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי הקבלן. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע לקבלן על פי ההסכם.
- 8.12. על הקבלן מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו למזמינה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי הקבלן על ידי הקבלן ו/או הבאים מטעם הקבלן, באופן המפקיע את זכויות הקבלן ו/או את זכויות המזמינה על פי ביטוחי הקבלן, ולקבלן לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי המזמינה ו/או הבאים מטעמה בקשר לכך.
- 8.13. הקבלן מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהקבלן וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 8.14. ככל שלדעת הקבלן קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי הקבלן או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי הקבלן, על הקבלן להרחיב את היקף ביטוחי הקבלן ו/או לערוך על חשבון הקבלן את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.
- 8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על הקבלן שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על הקבלן לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. הקבלן מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 8.16. הקבלן מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המזמינה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לציוד של הקבלן ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. הקבלן פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 8.17. הקבלן מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצ"ב) (להלן: "נותני השירותים לקבלן"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמם סעיף לפיו נותני השירותים לקבלן יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם הקבלן ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.
- 8.18. לבקשת המזמינה ימציא הקבלן למזמינה אישור עריכת ביטוחים חתום על ידי המבטחים של נותני השירותים לקבלן, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת המזמינה ימציא הקבלן למזמינה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים לקבלן כאמור לעיל.
- 8.19. הקבלן מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים לקבלן הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים לקבלן (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את המזמינה ו/או הקבלן בקשר עם מעשי ו/או מחדלי נותן השירותים. כמו כן, הקבלן יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים לקבלן. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לנותני השירותים, מוטלת על הקבלן בלבד.
- 8.20. בכל פעם שמבטח הקבלן יודיע לקבלן ו/או המזמינה כי איזה מביטוחי הקבלן עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב הקבלן לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא למזמינה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.
- 8.21. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על הקבלן תחול החובה לתקן, על חשבוננו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לשפות את המזמינה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.
- 8.22. הפר הקבלן ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות הקבלן ו/או הקבלן ו/או את זכויות המזמינה, יהא הקבלן אחראי לנזקים שיגרמו למזמינה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המזמינה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי המזמינה.
- 8.23. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.
- 8.24. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.**

נספח ה'1 - אישור עריכת ביטוחים - תקופת הבנייה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/Y)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
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 וחריגייה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מבקש מעמד האישור *
שם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ /או מדינת ישראל באמצעות משרד הבטחון	שם /או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון /או משרד האוצר /או רשות מקרקעי ישראל /או חברות בנות /או חברות /או חברות קשורות /או חברות שלובות /או חברי הנהלה /או נושאי משרה /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל	שם הקבלן /או הקבלן הראשי	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין המכרז
ת.ז. / ח.פ. 515009652	ת.ז. / ח.פ. משרד האוצר 500100136 משרד הבינוי והשיכון 500100797 רמ"י 500101761	ת.ז. / ח.פ.	מען	
מען אפעל 25, ת"ד 3208, קריית אריה פתח תקוה 4951125	מען משרד האוצר - קפלן 1, ירושלים 9195015 משרד הבינוי והשיכון - רח' קלרמון גאנו 3 קריית הממשלה, ירושלים רמ"י - רח' הצבי 15 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:	מען		
מבקש אישור נוסף				

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מ ט ב ע	הש תת פות עצי מית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			למקרה	לתקופה					
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):							ביט		גניבה, פריצה ונזק בזדון
רכוש עליו עובדים			10% משווי העבודות	10% משווי העבודות					רכוש סמוך
			10% משווי העבודות	10% משווי העבודות					רכוש באחסנה מחוץ לאתר העבודות /או במעבר
			5% משווי העבודות	5% משווי העבודות					פינוי הריסות, לרבות
317, 313, 309			10% משווי העבודות	10% משווי העבודות					

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

316, 318, 324 (דירה להשכיר, מעבר לסכום ההלוואה של הגוף המממן), 328, 334 (24 חודשים)		העבודות	העבודות				סחף וחומרים זרים אשר יתאספו באתר העבודות עקב אירוע מכוסה
	ה	10% משווי העבודות	10% משווי העבודות				שכ"ט אדריכלים, יועצים, שמאים לרבות הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה, ניהול שיקום הנזק והוצאות משפטיות, בעקבות מקרה ביטוח
	ה	2,000,000 מקסימום לפריט - 40,000	2,000,000 מקסימום לפריט - 40,000				מתקנים, ציוד קל, מבנים ארעיים, משרדים באתר ותכולתם - על בסיס נזק ראשון
	ה	כלול במלוא סכום הביטוח					נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
	ה	עד לסך של 20% מהנזק, מקסימום 5,000,000	עד לסך של 20% מהנזק, מקסימום 5,000,000				הוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובחגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים
	ה	10% משווי העבודות	10% משווי העבודות				נזק ישיר מתכנון לקוי ו/או עבודה לקויה ו/או חומרים לקויים
	ה	10% משווי העבודות	10% משווי העבודות				הוצאות משינויים ותוספות שיידרשו על ידי רשויות
	ה	כלול במלוא סכום הביטוח					כיסוי להוצאות מנע
	ה	עד לסך של 1,000,000	עד לסך של 1,000,000				כיסוי לשחזור מסמכים, נתונים ומודלים
							כיסוי לתקופת מבחן והרצה - לציוד והמכונות לאחר הרכבתן - 60 יום הכלולים בתקופת הביטוח
317 (קבלנים ו/או קבלני משנה בכל דרגה ו/או המפקח ו/או מנהל הפרויקט ו/או משכירי ציוד - למעט אחריותם המקצועית של המפקח ו/או מנהל הפרויקט ו/או משכירי ציוד)	ה	40,000,000	40,000,000			ביט	צד ג'
	ה	20% מגבולות האחריות	20% מגבולות האחריות				רעד והחלשת משען
	ה	4,000,000	4,000,000				נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ה	כלול במלוא גבולות האחריות					חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה
302, 307, 309, 312, 315, 318, 322, 328 (24 חודשים), 329, 334 (24 חודשים), 343, 344	ה	כלול במלוא גבולות האחריות					נזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

								הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי
	ר	2,000,000	2,000,000					חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח
	ר	כלול במלוא גבולות האחריות						פרעות ומהומות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי
	ר	כלול במלוא גבולות האחריות						נזק ישיר מפגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים
	ר	1,000,000	1,000,000					הגנה בהליכים פליליים, כולל הוצאות ייצוג מפני חקירה והליכים מנהליים אחרים (חלה על פרקים ב' ו-ג')
317 (קבלנים ו/או קבלני משנה בכל דרגה ו/או המפקח ו/או מנהל הפרויקט ו/או משכירי ציוד - למעט אחריותם המקצועית של המפקח ו/או מנהל הפרויקט ו/או משכירי ציוד)	ר	20,000,000	20,000,000				ביט	אחריות מעבידים
309, 318, 328, 334 (24 חודשים), 350	ר	5,000,000	5,000,000				תאריך רטרו:	אחריות מקצועית
301, 302, 303, 304, 309, 321, 325, 326, 327, 328, 332 (12 חודשים)	ר	5,000,000	5,000,000				תאריך רטרו:	חבות המוצר

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *
069, 009

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח ה' 2 - אישור עריכת ביטוחים - תקופת ההשכרה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון/או משרד האוצר/או רשות מקרקעי ישראל/או חברות בנות/או חברות/או חברות שלובות/או חברי הנהלה/או נושאי משרה/או עובדים/או מנהלים של כל הנ"ל	שם משרד האוצר - משרד הבינוי והשיכון 500100136 500100797 רמ"י 500101761	שם ת.ז. / ח.פ.	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ומתן שירותים נלווים בקשר עם פרויקט בבאר שבע <u>העיסוק המבוטח:</u>	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין המכרז
ת.ז. / ח.פ. 515009652	ת.ז. / ח.פ. משרד האוצר - משרד הבינוי והשיכון 500100797 רמ"י 500101761	מען		
מען אפעל 25, ת"ד 3208, קריית אריה פתח תקוה 4951125	מען משרד האוצר - קפלן 1, ירושלים 9195015 משרד הבינוי והשיכון - רח' קלרמון גאנו 3 קריית הממשלה, ירושלים רמ"י - רח' הצבי 15 ירושלים			
מבקש אישור נוסף				

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך תחילת רטרואקטיבי	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		שטח
					לתקופה	למקרה*	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח							כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
רכוש		ביט: _____					308 (הדיירים ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם) 309,313,314 316,328
הרחבת "כל הסיכונים"					5,000,000	5,000,000	
הרחבת התמוטטות מבנים					10,000,000	10,000,000	324 (בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה, מעבר לגובה סכום

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

ההלוואה, ישועבדו לטובת מבקש האישור (הדיירים 308 ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם) 309,313,316 328 335 (12 חודשים)						ביט: _____	אובדן תוצאתי
הדיירים 308 ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם) 320 (הדיירים ו/או השוכרים) 302,307,309 315,321,322 328 349 (בתת גבול אחריות עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה)	₪	20,000,000	20,000,000			ביט: _____	צד ג'
הדיירים 308 ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם) 309, 319, 309 350, 328	₪	20,000,000	20,000,000			ביט: _____	חבות מעבידים
הדיירים 308 ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם) 301, 302, 301 325, 321, 309 328, 327, 326 332 (12 חודשים)	₪	5,000,000	5,000,000		תאריך רטרוא:		אחריות מקצועית

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):
088, 082

ביטול / שינוי הפוליסה *
 שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
 המבטח:

נספח ו' מפרט טכני

מפרט טכני

על הקבלן להגיש מפרט טכני או לעמוד בהוראות ותכניות מפורטות שיתאימו לכל הפחות למפרט זה לאישור המזמין.

מובהר, כי כל העבודות יבוצעו בהתאם למפרט הבין משרדי ולתקנות התכנון והבניה התקפות. עוד מובהר, כי אין במפרט זה התייחסות לפיתוח החצר והחניה בפרויקט. ככל שיידרשו עבודות כאמור בפרויקט, יידרש הקבלן להוסיף למפרט הטכני שיוגש מטעמו וכן לבצען בהתאם להוראות כל דין, לרבות ההוראות הכלולות בהיתר הבניה.

1. תיאור הפרויקט והדירות

- 1.1. על הפרויקט להיות בנין בבניה קונבנציונלית או טרומית הכולל בידוד לקירות חוץ, לרבות איטום הגג. על הבנין להיות מחופה על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 1.2. על הבניין לכלול מבואה הכוללת דלת כניסה מאלומיניום חשמלית עם מחזיר שמן ומערכת אינטרקום, תאי דואר כמספר הדיירים ועוד אחת לועד הבית, מבואה קומתית, מעליות (ככל ונדרש ובהתאם לתקנות), חדר מדרגות כולל ריצוף, חיפוי קירות לגובה 1.20 מ' לפחות, טיח וצבע, תאורה.
- 1.3. על הבנין או מערכת בנינים לכלול גם שטחים ציבוריים
- 1.4. הדירות תהיינה מסוג: (1) "דירת סטודיו / שני חדרים" – היינו: דירה, כהגדרתה בחוק התו"ב, ששטחה לא יפחת מ-40 מ"ר פלדלת ולא יעלה על 56 מ"ר פלדלת ו-(2) "דירת שלושה חדרים" היינו: דירה, כהגדרתה בחוק התו"ב, ששטחה לא יפחת מ-64 מ"ר פלדלת ולא יעלה על 80 מ"ר פלדלת.
- 1.5. בכל דירה (חדשה בבניה) או בנין (בנוי) יהיה ממ"ד או ממ"ק, הכל לפי דרישות פיקוד העורף והיתר הבניה.
- 1.6. בכל דירה יהיה חדר שירותים ומקלחת כולל איטום רצפה בכל שטחם. בסטודיו ובדירת שני חדרים-אחודים, בדירות שלושה חדרים נפרדים. השירותים והמקלחת יכללו: מקלחת בנויה עם מקלחון וברז אינטרפוט 4 דרך ואביזריו, כיור רחצה עם ברז מיקס, ארון לכיור רחצה תלוי, אסלה ומיכל הדחה, תנור חימום.
- 1.7. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת סולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ("שעון שבת") המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

2. מפרט הדירות

- 2.1. מחיצות הפנים תהיינה מבלוקים בחיפוי טיח או מגבס כפול וצבועות בצבע אקרילי. התקרות ייצבעו בצבע אקרילי או פוליסיד.
- 2.2. ריצוף הדירה יהיה טרצו או גרניט פורצלן עם פנלים, ריצוף השירותים יהיה נגד החלקה. חיפוי קירות בשירותים עד גובה 2.0 מ' וחיפוי קירות מעל ארון מטבח בגובה 60 ס"מ.
- 2.3. דלתות וחלונות:
 - 2.3.1. דלת הכניסה כדוגמת פלדלת כולל כל האביזרים.
 - 2.3.2. דלתות החדרים יהיו דלתות עץ בפתיחה רגילה בגמר פורמייקה או מתועש, בדלת חדרי השירותים והמקלחת יותקן מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

- 2.3.3 בממ"ד תותקן כל מסגרות הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, כולל דלת פלדה אטומה הנפתחת כלפי חוץ, חלון פלדה כנף אחת או שתיים, חלון אלומיניום מזוגג, 2 פתחים מעוגלים בקוטר 8" כולל מסגרות פלדה.
- 2.3.4 חלונות הדירה יהיו מאלומיניום עם זכוכית בידודית שקופה, כולל רשתות נגד זבובים. לכל חלון יותקן תריס גלילה חשמלי מאלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף ומחוזק בשלבים התחתונים.
- 2.3.5 אינסטלציה וכלים סניטריים - יכללו כמפורט לעיל לחדרי השירותים ולהלן למטבחון. הכלים והאביזרים יכללו את כל צנרת המים והביוב הדרושה לחיבורם למערכת העירונית, הכל בהתאם להל"ת.
- 2.4 חשמל תאורה ותקשורת:
- 2.4.1 חיבור החשמל לדירה יתאים לכל המותקן בה ולא יפחת מ-25X3 אמפר. בכל דירה יותקן לוח חשמל דירתי בגודל וכמות מפסקים בהתאם לנקודות החשמל בדירה וכולל ממסר פחת ושעון שבת לתאורה.
- 2.4.2 בכל חדר יהיו נקודות מאור ו-2 נק חיבור קיר נק' טלפון ותקשורת.
- 2.4.3 בחדר המגורים יהיו לפחות 3 נק מאור ו-4 נ' חיבור קיר.
- 2.4.4 במטבחון יהיו נק' כח לפי הציוד המתוכנן להתקנה (לכל פריט נקודה נפרדת - יפורט להלן).
- 2.4.5 לכל מבנה תוכן תשתית לקליטת אינטרנט מהיר (פס רחב) עם סיבים אופטיים ברזולוציה גבוהה. היזם יתקשר עם ספק אינטרנט אשר יספק את התשתית והחיבור הנדרש לכל דירה.
- 2.5 מתקני קירור וחימום - סוגי המערכת האפשריים לבחירת הקבלן: , מזגנים מפוצלים, אינוורטר, VRF. התקנה מלאה של מערכת מיזוג אוויר אשר תכלול:
- 2.5.1 מיזוג לכל החדרים כולל ממ"ד.
- 2.5.2 ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, חיבור חשמל על פי סוג מערכת המזוג, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה.
- 2.5.3 .
- 2.5.4 מערכת מיזוג אוויר תבוצע על פי חישוב יועץ מיזוג ותכלול ל בין היתר תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדר ים עם פיקוד מרכזי, התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 - מזגני אוויר: התקנה 4.
- 2.5.5 בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן כולל אספקת והתקנת תנור חימום בהספק הנדרש.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

2.6. מטבחון:

2.6.1. בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון באורך מתאים לגודל הדירה (סטודיו 2.5 מ"א, 2 חדרים 3.5 מ"א, 3 חדרים 5 מ"א) ע"ג סוקל בגושה 10 ס"מ, וארון עליון (2 חדרים 1.2 מ"א, 3 חדרים 1.6 מ"א). מבנה הארונות מסנדביץ' דלתות וחזיתות מגירות מסנדביץ' או MDF בציפוי פורמייקה או מלמין.

2.6.2. בארון המטבח יותקן כיור מטבח בגודל 60/40 אקרילי או חרס בהתקנה שטוחה או תחתית וברז מיקס פרח נשלף. לכל ארון יהיה משטח שיש בגובה סופי של 90 ס"מ מהריצוף ובמידות מתאימות לארון כולל כל הפתחים הנדרשים לציוד.

2.6.3. ציוד המטבח שיסופק: מקרר (260 ליטר לפחות), תנור בנוי, מיקרוגל, כיריים חשמליות או גז מותקנות במשטח השיש, קומקום חשמלי, מדיח כלים. יש לתכנן את המטבח כך שכל הציוד יותקן כנדרש.

2.7. ציוד שיסופק לדירה:

2.7.1. בכל חדר - מיטה ומזרון, כוננית ליד המיטה, ארון קיר, שולחן כתיבה ו-2 כסאות, הכנה לטלויזיה, מיזוג כמתואר לעיל.

2.7.2. בחדר המגורים - ספה דו מושבית ושולחן סלון, פינת אוכל הכוללת שולחן ו-4 כיסאות, מיזוג כמתואר לעיל, טלויזיה וכוננית.

2.7.3. בדירת הסטודיו - מיטה ומזרון וכוננית, ארון קיר, שולחן כתיבה ו-3 כיסאות, מיזוג כמתואר לעיל.

2.7.4. ככל ואין חדר כביסה בבנין או במבנן- מכונת כביסה ומייבש כביסה.

נספח ז' - מפרט תחזוקה

מפרט תחזוקה

1. כללי

1.1. מפרט זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות בין _____ (להלן: "הקבלן") לבין חב' דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המזמינה") שנחתם ביום _____ (להלן: "ההסכם").

1.2. מפרט התחזוקה בא לפרט את הפעולות המינימליות שנדרש הקבלן לבצע ביחס לכלל הדירות בפרויקט מושא ההסכם.

2. שירותי התחזוקה לפנים הדירות

2.1. להלן פירוט סוגי יחידות הדירור בפרויקט והציוד שנדרש להיכלל בהם:

דירת 2 שותפים - 3 חד'		דירת סטודיו - 2 חד'	
כמות	ציוד	כמות	ציוד
1	מכונת כביסה	1	מכונת כביסה
1	מקרר	1	מקרר
1	תנור אפייה	1	תנור אפייה
1	כיריים גז	1	כיריים גז
1	ספת סלון	1	ספת סלון 2+3
1	מייבש	1	מייבש
1	שולחן לסלון + כוננית	1	שולחן לסלון + כוננית
1	שולחן אוכל - 4 מקומות	1	שולחן אוכל - 4 מקומות
1	טלויזיה 50 אינץ'	1	טלויזיה 50 אינץ'
1	מיקרוגל	1	מיקרוגל
2	מיטה	1	מיטה
2	מזרון למיטה	1	מזרון למיטה
2	כונניות לחדר שינה	1	כונניות לחדר שינה
2	ארון - 4 דלתות	1	ארון - 4 דלתות

2.2. להלן פירוט הנחיות התחזוקה ביחס לפרטי הציוד שצוינו לעיל:

תחזוקה	
מכשיר	הנחיות תחזוקה
מכונת כביסה	אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לבדוק את תקינות החלקים הבאים: א. תקינות שקע ותקע חשמל של מכונת הכביסה; ב. תקינות צנרת כניסת מים; ג. תקינות ברזי אספקת מים באופן שניתן לסגור אותם במקרה הצורך; ד. תקינות צנרת ניקוז מים ממכונת כביסה; ה. ניקוי שומנים מניקוז רצפתי (קופסת ביקורת) של ניקוז מכונת כביסה; ו. תקינות גומי דלת מכונת כביסה;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לבדוק את תקינות החלקים הבאים:</p> <p>א. תקינות שקע ותקע הזנת החשמל למקרר; ב. תקינות גומיות אוטמות לדלת המקרר; ג. תקינות ניקוז תא פנימי של המקרר; ד. לכל מקרר יותקן מגן ברקים והפסקת חשמל;</p>	מקרר
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לבדוק את תקינות החלקים הבאים:</p> <p>א. תקינות שקע ותקע הזנת החשמל לתנור; ב. בדיקת שומנים בתנור והנחיית השוכר לנקות עם מסיר שומנים את השומנים בתנור;</p>	תנור אפייה
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לבדוק את תקינות החלקים הבאים:</p> <p>א. תקינות צינור הגז והחיבורים שלו משתי קצוותיו; ב. אורך מכסימלי של צינור צריך להיות לא יותר ממטר וחשוב להצמיד אותו לדפנות הארון עמ"נ שלא יפריע ולא ייפגם בשל השימוש בחפצים שונים בסביבתו; ג. יש להקפיד שהצינור לא יהיה ממוקם במגירה או בארון שיכולים תוך כדי פתיחה לשפשף אותו; ד. יש לבדוק תקינות להבות האש בכל ראש בעירה; ה. אחת לחמש (5) שנים יש להזמין טכנאי גז מוסמך לבדיקת הכיריים והצנרת הנלוות;</p> <p>התקנת כיריים תעשה אך ורק ע"י מתקין מוסמך ובעל רישיון לכך</p>	כיריים גז
<p>מובהר בזאת כי הקבלן יתקשר עם ספקי ריהוט לצורך אספקת הריהוט שעומדים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ותק וניסיון בייצור ו/או אספקת ריהוטים של לפחות 7 שנים ב. מחלקת שרות או קבן משנה מטעמו שמאפשר לתת שרות בטווח של 48 שעות ממועד קבלת הפניה. ג. יכולת לספק חלקי חילוף ואביזרים, לרבות ריהוט חדש ש"ע לחות ב10 שנים מיום אספקת הריהוט לאתר.</p>	סלון/ריהוט
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לבדוק את תקינות החלקים הבאים:</p> <p>א. תקינות שקע ותקע הזנת חשמל למייבש; ב. ניקיון המייבש מסיבי בגדים הן בגב המייבש והן בצנרת להוצאת אוויר חם; ג. פניות צנרת הוצאת אוויר חם מכל גורם העלול לחסום אותה;</p>	מייבש
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט:</p> <p>א. יש לבצע חיזוקי ברגים ופירזולים שונים השומרים על יציבות השולחן והכוננית; ב. יש לבדוק חלקים בנגרות שעלולים לפצוע ולטפל במוקדים הבעייתיים; ג. יש לבדוק צירי דלתות כוננית; ד. יש לבצע בדיקה ויזואלית כללית וכן בדיקת יציבות השולחן והכוננית;</p>	שולחן לסלון + כוננית
<p>אחת לשישה (6) חודשים יש לפעול כמפורט:</p> <p>א. יש לבצע חיזוקי ברגים ופרזולים שונים השומרים על יציבות השולחן והכיסאות. ב. יש לבדוק חלקים בנגרות שעלולים לפצוע ולטפל במוקדים הבעייתיים; ג. יש לבצע בדיקה ויזואלית כללית וכן בדיקת יציבות השולחן והכיסאות;</p>	שולחן אוכל - 4 מקומות
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט:</p> <p>א. בדיקת תקינות שקע ותקע הזנת חשמל לטלוויזיה; ב. ככל והטלוויזיה מחוברת לקיר באמצעות מתקן תלייה יש לבדוק יציבות המתקן בפרט אם הותקנה על קיר גבס; ג. יש לבצע בדיקה ויזואלית לטלוויזיה וכבילה /ציוד נלווה ולבדוק</p>	טלוויזיה-50 אינץ'

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

תקינותם ובטיחותם ;	
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט : א. בדיקת תקינות שקע ותקע הזנת חשמל למיקרוגל. ב. יש לבדוק אוורור בחלק האחורי של המיקרוגל ככל והוא B.I. כחלק מנגרות המטבח. ג. יש לבדוק תקינות זכוכית וכללית של מיקרוגל. ד. ככל ותא הפנים של המיקרוגל מלוכלך ועם שומנים- יש להורות לשוכר לבצע לו ניקיון בהתאם.</p>	מיקרוגל
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט : א. יש לבצע חיזוקי ברגים ופרזולים שונים השומרים על יציבות המיטה ; ב. יש לבדוק חלקים במסגרת שעלולים לפצוע ולטפל במוקדים הבעייתיים ; ג. יש לבצע בדיקה ויזואלית כללית וכן בדיקת יציבות המיטה ;</p>	מיטה
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט : א. יש לבצע בדיקה של תקינות המזרון ושלמותו ; ב. יש לבדוק חלקים במסגרת שעלולים לפצוע ולטפל במוקדים הבעייתיים ;</p>	מזרון למיטה
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט : א. יש לבצע בדיקה של תקינות הכונניות ; ב. יש לבדוק חלקים במסגרת שעלולים לפצוע ולטפל במוקדים הבעייתיים ; ג. יש לבדוק פרזולים של הכונניות ולחזק בהתאם ; ד. יש לבצע בדיקה ויזואלית כללית וכן בדיקת יציבות הכונניות ;</p>	כונניות לחדר שינה
<p>אחת לשישה (6) חודשים על הקבלן לפעול כמפורט : א. יש לבצע בדיקה של תקינות הארון ויציבותו ; ב. יש לבדוק יציבות הדלתות ; ג. יש לבדוק פרזולים וצירים של הארון, לחזק ולהחליף בהתאם ; ד. יש לבדוק תקינות גב הארון ולתקן בהתאם צורך ; ה. יש לבצע בדיקה ויזואלית כללית ;</p>	ארון - 4 דלתות

2.3. שירות ומלאי חלפים :

- 2.3.1. הקבלן מתחייב להחזיק מלאי חלפים ואביזרים לתכולת הציוד באופן שייתן מענה מלא לאורך כל תקופת השכירות והתקופה המוארכת.
- 2.3.2. על הקבלן להתקשר עם חברה מורשת ומקצועית שתיתן שרות למוצרי החשמל בעלת ניסיון של 3 שנים לפחות במתן שרות ועם יכולת מתן שרות בעיר ב"ש, וזאת בתוך 48 שעות ממועד פתיחת קריאת השרות.
- 2.3.3. הקבלן יחזיק מלאי חלפים באופן שהתיקון יתבצע בתוך 48 שעות ממועד פתיחת הקריאה.
- 2.3.4. במקרה של חריגה בלוחות הזמנים כנדרש לעייל יסופק מוצר חשמל ו/או ריהוט חדשים וש"ע לדייר באופן מיידי.

3. תחזוקה - מבנה ודירות בשכירות

3.1. הנחיות כלליות

3.1.1. כללי

- 3.1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל הקבלן לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות הקבלן על פי כל דין.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

3.1.1.2 הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים לרבות תקן 1525 חלק 2 וחלק 1 ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

3.1.1.3 פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות, בריאות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין בני משפחתם ואורחיהם.

3.1.1.4 כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים והנחת יסוד כי לקבלן ו/או מי מטעמו יש את כל הידע והניסיון הנדרשים.

3.1.1.5 פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה - יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.

3.1.1.6 כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראליים החלים עליהם (אם ישנם).

3.1.1.7 הקבלן יקיים מוקד טלפוני וכן אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7), או בכל דרך אחרת שתאושר מראש (בטרם תקופת התחזוקה) על ידי המזמינה. המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.

~~3.1.1.7 הקבלן יקיים מוקד טלפוני וכן אפליקציית דיירים שייתנו מענה מלא לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.~~

3.1.1.8 כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן, המידע יהיה נגיש למזמין על פי פניה ובתוך 24 שעות מרגע קבלת בקשתו.

3.1.1.9 האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על הקבלן. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על הקבלן, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנוק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

3.1.1.10 הקבלן יעביר למזמינה לפי בקשתה ומעת לעת וזאת בתוך 24 שעות ממועד בקשתה, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

3.1.2 זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

3.1.2.1. כל ליקוי שיתגלה - יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן, כמפורט להלן:

3.1.2.1.1. תיקון בהול - תוך שעתיים מעת ההודעה.

3.1.2.1.2. תיקון דחוף - תוך 4 שעות מעת ההודעה.

3.1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית - תוך 24 שעות מעת ההודעה.

3.1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה - תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.

3.1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות - ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

3.1.3. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות

3.1.3.1. **תיקון בהול** - ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

3.1.3.2. **תיקון דחוף** - ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

3.1.3.3. **תיקון בדחיפות בינונית** - ליקוי בטיחותי שאינו מידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה. למען הסר ספק מובהר כי על היזם לפעול באופן מידי לגידור האזור ומתן כל מענה באופן שהליקוי לא יחמיר ו/או יגרום לסכנה לכל צד.

3.1.3.4. **תיקון בדחיפות רגילה** - ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח או דלת מקלחון וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

3.2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על הקבלן

3.2.1. רכוש משותף

3.2.1.1. אחריות הקבלן לרכוש המשותף

3.2.1.1.1. הקבלן יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים לרבות מחסומי חניה, שערי חניה, דלתות מבוקרות, התשתיות, הבניין והמערכות.

3.2.1.1.1.1. **"אחזקה תקינה"** - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי הקבלן ו/או בהסכמתו.

3.2.1.1.1.3. אחריות הקבלן כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקת שבר, אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה, חברת הביטוח של המבנה ודירותיו, רשות מוניציפלית וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על הקבלן לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי דין:

- 3.2.1.1.3.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.
- 3.2.1.1.3.2. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.
- 3.2.1.1.3.3. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.
- 3.2.1.1.3.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.
- 3.2.1.1.3.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפיות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תעלות איסוף מי גשמים במרתפים תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן אם בהדבקה ואם בתליה יבשה, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות - הכול לרבות יציבותם.
- 3.2.1.1.3.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים, שבילים ומעברים חיצוניים, שטחי חניה וכו'.
- 3.2.1.1.3.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.
- 3.2.1.1.3.8. מרתפים, חדרי מכוונות וחדרים טכניים, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם לרבות משאבות טבולות, מפוחים, תעלות איסוף מי גשמים, רגשי co וכיוצא.
- 3.2.1.1.3.9. הגינות ומערכת ההשקיה לרבות מחשב השקיה, מדשנת, פורקי לחץ, ברזים חשמליים, צנרת השקיה תת קרקעית ועילית וכיוצא.
- 3.2.1.1.3.10. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.
- 3.2.1.1.3.11. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.
- 3.2.1.1.3.12. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים להגברת לחץ וכן משאבות טבולות, הניקוז והביוב.
- 3.2.1.1.3.13. מעליות לרבות רגש הצפה בפיר, חייגן ואינטרקום לחרום למוקד חברת המעליות.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

3.2.1.1.3.14 מערכות גילוי אש ועשן לרבות מפת שליטה על מפוחים, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

3.2.1.1.3.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה לרבות תקינות מלאה לאורך כל השנה של עמדות כיבוי האש בשטחי הבניין.

3.2.1.1.3.16 מערכות מיזוג אוויר ואוורור.

3.2.1.1.3.17 מערכות דלק וגז.

3.2.1.1.3.18 כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

3.2.1.1.3.19 כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

3.2.1.1.4 תכולת העבודות

3.2.1.1.4.1 פעולות הקבלן באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה ולשביעות רצון המזמינה.

3.2.1.2 תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

3.2.1.2.1 הקבלן מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן ו/או הוראות התחזוקה שנמסרו ע"י כל קבלן למערכות, המחמיר מביניהם:

3.2.1.2.1.1 מאגרי מים - אחת לשנה.

3.2.1.2.1.2 מעליות בהתאם להסכם התקשרות עם חברת מעליות מתחזקת על פי חוק

3.2.1.2.1.3 גגות וניקוזי גגות - פעמיים בשנה שלפחות פעם אחת תהיה לא מאוחר מ-15 בכל שנה קלנדרית.

3.2.1.2.1.4 שערים חשמליים - פעמיים בשנה.

3.2.1.2.1.5 מיזוג אוויר ואוורור - פעמיים בשנה.

3.2.1.2.1.6 מערכות גילוי וכיבוי אש - פעמיים בשנה.

3.2.1.2.1.7 מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש - פעמיים בשנה.

3.2.1.2.1.8 מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' - פעמיים בשנה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 3.2.1.2.1.9. מערכות שאיבה וביוב - פעמיים בשנה שלפחות פעם אחת תהיה לא מאוחר מ-15.9 בכל שנה קלנדרית.
- 3.2.1.2.1.10. מערכות חשמל - פעם בשנה לרבות ביצוע בדיקה תרמוגרפית וקבלת דו"ח צבעוני שיישמר יחד עם מסמכי הבניין ויישום מידי של כל ליקוי שיימצא בדו"ח.
- 3.2.1.2.1.11. מערכות תאורה - פעם בשנה.
- 3.2.1.2.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה - פעמיים בשנה.
- 3.2.1.2.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת - פעם בשנה.
- 3.2.1.2.1.14. ארונות למערכות טכניות - פעם בשנה.
- 3.2.1.2.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים - פעמיים בשנה לרבות מתן אישור לתקינות הציוד ע"י גורם מוסמך.
- 3.2.1.2.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולוביים כולל מעקות - פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.
- 3.2.1.2.1.17. ניקיון בשטחים משותפים - כמפורט בנספח הניקיון:

הנחיות מיוחדות	תדירות הניקיון המינימלית	תיאור הפעולה המתבקשת	תיאור השטח/החדר
<p>1. לובי ראשי ורחבות חיצוניות, לרבות זיגוג/חלונות בגובה ראש יבוצעו <u>לפחות פעמיים ביום</u> כאשר פעם שניה תהיה עד שעה לפני סיום שעות הפעילות של עובד הניקיון בפרויקט.</p> <p>2. חלונות יבוצעו באמצעות מיכון מתאים (פרווה וגומי) ולא באמצעות נייר או סחבה לא מתאימה.</p> <p>3. בשעת הניקיון שבסמוך למועד סיום עבודות הניקיון יבוצע בישום לשטח הלובי הראשי ומעליות הפרויקט, זאת בהתאם לריח הבישום שיבחר ע"י המזמינה</p>	פעמיים בשבוע	<p>1. בדיקה כללית ואיתור מוקדי לכלוך.</p> <p>2. טאטוא של הרצפה טרם שטיפתה</p> <p>3. שטיפה באמצעות מכונת שטיפה מתאימה וכן השלמה ידנית במקומות בהם אין כיסוי במכונה.</p>	ריצוף פורצלן או קרמיקה בכלל שטחי הפרויקט המשותפים.
עבודות הקרצוף יבוצעו תחת זהירות מלאה וכללי הבטיחות המבוקשים.	אחת ל-6 חודשים	עבודות קירצוף עם סקוץ או מברשת מתאימה ובאמצעות מכונת קרצוף מתאימה ושואב מים מתאים לאיסוף מי	ריצוף פורצלן או קרמיקה בכלל שטחי

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

<p>חברת הניהול תשתמש בשילוט אזהרה מתאים.</p>		<p>הקיצוף. יבוצע קיצוף של הריצופים בתוכנית עבודה שתיפרש על פני שבועיים בה יקורצפו כלל שטחי הריצוף וזאת באמצעות מכונה מקצועית וחומרים מסירי שומן מבושמים. כן יינתן דגש על פינות בהם אין נגישות למכונה ובהם נותרו סימנים שחורים שיש להסירם.</p>	<p>הפרוייקט המשותפים.</p>
	<p>לפחות פעמיים ביום</p>	<p>הרצפה תישטף לפחות פעמיים בשבוע וזאת באמצעות נוזל מתאים טרם השטיפה תבוצע פעולת הרמה/הזזה של תכולה/רהוט שקיים על הרצפה. פעולת השטיפה תתבצע כמפורט: טאטוא יסודי של הרצפה לרבות פינות. שטיפה של הרצפה עם מים נקיים ונוזל מתאים גריפת המים. מעבר וייבוש עם סחבה מסוג מייקרופיבר או שווה ערך וזאת בקווים ישרים כדי למנוע סימנים על הרצפה.</p>	<p>רצפת לובי כניסה ראשי</p>
	<p>אחת לשבוע</p> <p>אחת לחודש</p>	<p>ביצוע סריקה של חדרי המדרגות וטיפול במקומים נקודתיים של לכלוך. ביצוע טאטוא ושטיפה יסודית של חדר המדרגות לרבות ניקוי מעקה, מחזירי שמן דלתות, חלק פנימי של המשקופים. גופי תאורה. הורדת סימני לכלוך באמצעות ספוג פלא</p>	<p>חדרי מדרגות</p>
	<p>אחת ליום</p>	<p>ניקוי חדר כושר כמפורט: • פינוי אשפה מפחים • ניקוי שירותים וכלים סניטרים • ניקוי מראות • מקלחות • שאיבת רצפה ושטיפה</p>	<p>חדר כושר(ככל וקיים)</p>

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

<p>יבוצע ניקיון המכשירים עצמם וכן מתחת לכל מכשיר</p> <p>מכשירים עם חלקי פלסטיק יבוצע גם שימור באמצעות ספריי סיליקון בצורה מבוקרת ובמינון הנכון</p>	<p>אחת לשבוע</p>	<ul style="list-style-type: none"> ניקוי מכשירי חדר הכושר מאבק 	
	<p>אחת לרבעון</p>	<p>פינוי פסולת כללית מארונות השרות, לרבות בדיקת ניקוזים תקינים ופנויים בארונות הרלוונטיים</p>	<p>ארונות שרות בכלל שטחי הפרוייקט</p>
	<p>אחת לשבוע</p>	<p>ביצוע סיור מקיף בשטחי הגינון וחצרות היקפיים, איתור מוקדי לכלוך ופסולת וביצוע טיפול נקודתי ואיסוף הפסולת.</p> <p>כמו-כן ריקון פחים והחלפת שקית אשפה בהתאם.</p> <p>פינוי מסטיקים או חומרים אחרים שנדבקו לתשתיות הקיימות.</p>	<p>שטחי גינון וחצרות</p>
<p>יבוצע ע"י צוות של חברת הניהול ולא קבלן חיצוני.</p>	<p>אחת לחודש</p>	<p>ניקוי חלונות בגובה מלא פנים וחוף לרבות פרופילי אלומיניום וזאת באמצעות מיכון מקצועי לרבות ציוד בעבודה בגובה מקצועי</p>	<p>ויטרינות לובי ראשי</p>
<p>לרבות שאיבה של המסילות והברקה עם ספריי נירוסטה</p>	<p>פעמיים בשבוע</p>	<p>ניקוי מעליות לרבות: גופי תאורה מסילות פנים וחוף דלתות מעלית פנים וחוף מאחז יד קירות תא המעלית</p>	<p>מעליות ומעלונים</p>
<p>ניקיון צנרת ולוחות פיקוד מאבק יבוצע ע"י עובד אחזקה(חשמלאי) בלבד וזאת תוך מלוא הרגישות</p>	<p>אחת לרבעון</p>	<p>ביצוע ניקיון כללי בחדרים הטכניים לרבות:</p>	<p>חדרים טכניים וחדרי מערכות</p>

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

למערכות לסוגיהן		ניקוי אבק. שטיפת רצפה	
	אחת לחציון	ניקוי מאבק, קורי עכביש, סימנים קשים	תיקרות, פתחי אוורור וכיוצב'
על בסיס יומי על בסיס יומי נקיונות תקופתיים בהתאם להוראות האחזקה והניקיון שימסרו ע"י הקבלן המבצע.		טיפול יסודי בדחסניות ניקיון מסועי אשפה	ניקוי שטחי פינוי אשפה
	אחת לרבעון	ניקוי מאבק ושומנים וכן מריחה ו/או התזת חומר משמר לעץ	מעברי עץ ופרטי נגרות בחיפוי קירות

3.2.1.2.1.18. הדברה בשטחים משותפים - פעמיים בשנה וזאת באמצעות חומרי הדברה ידידותיים לסביבה ובאמצעות מדביר מוסמך בלבד.

3.2.1.2.1.19. גינון והשקיה – השקיה בשוטף וגינן פעם בחודש.

3.2.1.2.1.20. כל רכיב אחר - לפחות פעם בשנה.

3.2.1.2.1.21. מערכת סולרית על הגג - לפחות פעמיים בשנה

3.2.1.2.1.22. ככל ויהיו עמדות הטענה לרכבים חשמליים תחזוקותם תעשה על פי ההנחיות בקבועות בחוק

3.2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

3.2.1.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף [3-1-23.1.2](#) לעיל.

3.3. מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות

3.3.1. ירידת הספקים ואיכויות:

3.3.1.1. כללי

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י הקבלן, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספקים המפורטים במסמך זה ו/או של לפחות 90% מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

3.3.1.2 מיסעים ומעברים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

3.3.1.3 חלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות, סימני עלייה קפילרית
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

3.3.1.4 מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים) וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה וואו ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

3.3.1.5 . מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

3.3.1.6 . ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	סקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, נזק שנגרם לנגרות כתוצאה מרטיבות הגורם לטחב גבוה, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,
ריהוט נייד כגון ספות, שולחן, כסאות, שידות וכיוצב'	כל חלקי הריהוט	תקינות ריפודים, יציבות הריהוט ובטיחותו למשתמש, שברי רגלים של הריהוט, התנפחות הריהוט וכיוצב'

3.3.2 . אחזקת דירות

3.3.2.1 . אחריות הקבלן

3.3.2.1.1 . כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היוזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם ההתקשרות עם המזמינה. האמור כולל כל המפורט להלן

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

3.3.2.1.2. פעולות הקבלן באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

3.3.2.1.3. הקבלן יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, הקבלן יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה הקבלן אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

3.3.2.1.4. הקבלן יהיה אחראי לכל כשל הנובע מבלאי סביר.

3.3.2.1.5. הקבלן יהיה אחראי לביצוע כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

3.3.2.1.6. הקבלן יהיה אחראי לכל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים רגילים וחשמליים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

3.3.2.1.7. הקבלן יהיה אחראי לאיטום ולתיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, כולל השלמת פוגות שהתקלפו.

3.3.2.1.8. הקבלן יהיה אחראי למערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

3.3.2.1.9. הקבלן יהיה אחראי למערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

3.3.2.1.10. הקבלן יהיה אחראי ליחידות הקצה של מערכות גילוי עשן לרבות גלאים עצמאיים, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

3.3.2.1.11. הקבלן יהיה אחראי למערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

3.3.2.1.12. הקבלן יהיה אחראי למערכות גז.

3.3.2.1.13. הקבלן יהיה אחראי על כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי הקבלן לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה וכן כמפורט במפרט הטכני.

3.3.2.1.14. הקבלן יהיה אחראי לממ"ד: ראה פירוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

3.3.2.1.15. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שנגרם ע"י הקבלן עובדיו או שלוחיו.

3.3.2.1.16. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק או תקלה נוספת להם אחראי הקבלן מתוקף חוק השכירות והשאלה תשל"א-1971.

3.3.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

3.3.2.2.1. הקבלן יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות, גומיות מקלחונים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל הקבלן לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

3.3.2.2.2. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה - מערכות שרות) ובפירוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן ו/או בהנחיות התחזוקה של הספק לכל מערכת ו/או ציוד, המחמיר מביניהם:

3.3.2.2.2.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש - פעמיים בשנה.

3.3.2.2.2.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלוויזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים - פעם בשנה.

3.3.2.2.2.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה - פעם בשנה זאת לרבות ביצוע בדיקה תרמוגרפית אחת לשנה לכל לוח חשמל דירתי וציבורי, תוך שמירת עותק מהדו"ח הצבעוני של הבודק ויישום מידי של כל ליקוי שיופיע בדו"ח.

3.3.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

3.3.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף [3.1.23-1-3](#) לעיל.

3.3.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3.3.2.4.1. הקבלן יחדש את פנים הדירה לפני מועד החלפת השוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

3.3.2.4.2. האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על הקבלן, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין הקבלן לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

3.3.2.4.3. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, למען הסר ספק ככל וקיים עדיין גורם לרטיבות ולנפיחות יבוצע טיפול יסודי לליקוי, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות באופן שלא יראו שינויי גוון בקירות, צביעה כללית מחדש ובאופן מלא של דלתות ומשקופים פגועים. ככל ולדירה קיים מחסן יכללו שטחי המחסן בעבודות הצביעה.

3.3.2.4.4. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים או רקובים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים החלפת ידיות לא תקינות או חלודות, החלפת מסילות לא תקינות או חלודות או גלגלי מסילות לא תקינים וכדומה.

3.3.2.4.5. החלפה של זוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

3.3.2.4.6. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף לרבות פנלים שקוע, מנותק סדוק או פגום.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 3.3.2.4.7. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני וזאת בהתאם למפרט שיוכן ע"י יועץ איטום, לפי שיקול דעתו המקצועי.
- 3.3.2.4.8. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים לרבות מיכלי הדחה נסתרים וכדומה.
- 3.3.2.4.9. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון, צינורית ניקוז לפורק לחץ, סימני חלודה וניזילות מגוף הדוד.
- 3.3.2.4.10. החלפה של כוורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לרבות מיכל הדחה נסתר לקויים וכדומה.
- 3.3.2.4.11. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות לרבות הסרת סימני חלודה ואבנית, לרבות ניקוי גומיות ובדיקת תקינותן.
- 3.3.2.4.12. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 3.3.2.4.13. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 3.3.2.4.14. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 3.3.2.4.15. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 3.3.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 3.3.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור, כולל תקינות היחידה החיצונית.
- 3.3.2.4.18. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 3.3.2.4.19. ביצוע ניקיון של הדירה לרבות מסילות חלונות, ארונות מטבח ואמבטיה, חדרים רטובים, לרבות הסרת סימני עובש ופטריות, אמבטיות ומקלחונים לרבות זיגוג והסרת סימני אבנית. ככל ולדירה קיים מחסן, עבודות הניקיון יכללו גם את שטחי המחסן.
- 3.3.2.4.20. כיוון צירי דלת ראשית לדירה באופן שתהיה אטומה לרעשים ותתאפשר סגירה ונעילה קלה של הדלת. ביצוע הדברה של פנים הדירה ע"י חומרים ידידותיים לסביבה ובאמצעות מדביר מוסמך אשר ימסור דו"ח הדברה כנדרש, אשר יתועד עם מסמכי הדירה.
- 3.3.2.4.21. חידוש רובע בחדרי האמבטיות, במטבחים ובדיקת תקינות האיטום בחדרים הרטובים, זאת לרבות שימוש בחומר איטום אקרילי דוחה עובש ופטריות במקומות נדרשים, טיפול במוקדי עובש נקודתיים והסרתם באופן מלא.
- 3.3.2.4.22. ממי"ד: איטומי דלת, חלון לרבות הסרת סימני חלודה ובדיקת פתיחה וסגירה של החלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 3.3.2.4.23. בהתאם להסכם השרות עם חברת המעליות, במקרה של חילוץ אדם לכוד במעלית, ככל וחברת המעליות לא תוכל לתת מענה מיידי ועד שעה ממועד קבלת

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

הקריאה יהיה רשאי הדייר ו/או מי מטעמו להזמין את כיבוי אש לבצע את החילוץ ועלות החילוץ לכיבוי אש תשלום ע"י הקבלן.

3.3.2.4.24. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3.3.3 עבודות ותיקונים החלים על השוכר

3.3.3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

3.3.3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

3.3.3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.

3.3.3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות 3 פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.

3.3.3.5. השוכר יהיה רשאי לצבוע, מעת לעת במהלך תקופת השכירות, את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע וגוונו יתואם עם המשכיר. בכל מקרה מובהר, כי השוכר יהיה מחויב להשיב את צבע הקירות לקדמותו, עובר לפינוי המושכר על ידו.

3.3.3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.3.3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

3.3.3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

3.3.4 פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי הקבלן לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה מס' _____
בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת החזקה בדירה הנ"ל למר/גב' (השוכר)
נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש	לוח זמנים לביצוע

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

• חובה לתעד כל ליקוי בתמונה שתצורף למסמך זה

קריאת שעונים:

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז _____

הערות:

מפתחות / שלט רחוק שנמסרו:

___ דלת ראשית

___ דלתות פנים

___ דלת ראשית

___ תיבת דואר

___ דלת מחסן

___ שלטי רחוק לחניון

שונות

הצהרות:

1. הקבלן מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. הקבלן מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה. הקבלן מצהיר כי אישור הבדיקה נתקבל ומתועד ברישומי הדירה.
3. הקבלן מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות. הקבלן מצהיר, כי אישור הבדיקה נתקבל ומתועד ברישומי הדירה.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. הקבלן ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם, על כלל נספחיו.

_____	_____	_____
שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (הקבלן) נציג החברה המוסרת	תאריך

נספח ח' - הסכם השכירות עם משרתי הקבע

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

בין

_____, מס' חברה _____, מרחוב _____
 (להלן: "המשכירה")
מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז. _____, מרחוב _____
 _____ ת.ז. _____, (להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני;

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, מגרש _____ לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "המקרקעין"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל _____ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "המתחם"); (להשלמה על ידי המשכירה)

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **בנספח א'** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. רשימת נספחים:
 - 1.2.1. **נספח א'** - תנאים מיוחדים להסכם;
 - 1.2.2. **נספח ב'** - תקנון המתחם;
 - 1.2.3. **נספח ג'** - טופס הרשאה לחיוב חשבון;
 - 1.2.4. **נספח ד'** - צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח;
 - 1.2.5. **נספח ה'** - נוסח שטר חוב;
 - 1.2.6. **נספח ו'** - טופס מסירת חזקה במושכר;
 - 1.2.7. **נספח ז'** - מפרט תחזוקה;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם מום נסתרים.
- 2.3. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.
- 2.4. ידוע לשוכר שהדירה הקוצתה במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") להקמה ולהפעלה של פרויקט שכירות ארוכת טווח בבאר שבע, ועל כן יחולו הוראות סעיף 4818 להלן.
- 2.5. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.
- 2.6. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 4717 להלן ובהתאם לכל דין.

3. הצהרות המשכירה

- 3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.
- 3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושאינן כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר **בנספח א'**.
- 3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.
- 4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.
- 4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. תקופת השכירות

- 5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה ב**נספח א'** (להלן: "תקופת השכירות").
- 5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט ב**נספח א'** (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").
- 5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) זכאותו של השוכר אושרה מחדש על ידי משרד הביטחון;

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- (2) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;
- (3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;
- (4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;
- (5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.
- 5.4. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסימו כדלקמן:

בתום כל שנת שכירות (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

לדוגמה (מבלי שיהיה בכך כדי למצות): אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר - שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.3.2031 שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסימו כדלקמן.

~~בתום כל שנת שכירות (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.~~

~~או~~

~~באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות, אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיימה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.~~

~~לדוגמה (מבלי שיהיה בכך כדי למצות): אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר - שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.3.2031 שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.~~

- 5.6. השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו מטעם משרד הביטחון מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הביטחון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום אותה השנה או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר, לפי המוקדם מבין השניים.

6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם שכולו או חלקו מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, נספח ז' להסכם זה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **נספח ז'**, ייקראו להלן: "שירותי האחזקה".

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "התקנון"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. עוד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של איזו מהוראות התקנון, בכפוף למתן התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.3. **השוכר יהיה אחראי על קיום כלל התחייבויותיו המפורטות בסעיף 3.3.3 למפרט התחזוקה, נספח ז' להסכם זה ובכלל זה:**

7.3.1.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

7.3.1.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

7.3.1.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקוייה שהתקין השוכר.

7.3.1.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות 3 פעמים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.

7.3.1.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם המשכירה ויהיה כפוף להסכמתה ולתנאים שיקבעו בעניין זה.

7.3.1.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

7.3.1.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

7.3.1.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

8. מסירת החזקה במושכר

8.1. בכפוף להמצאת הבטחונות, הסדרת התשלומים על פי הסכם זה וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה בנספח א', כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וכשהמושכר מרוהט ומאובזר (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך וייחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה כמפורט בנספח ז'.

8.2. מובהר, כי ככל שהשוכר קיים את מלוא התחייבויותיו וככל שהמשכיר לא מסר את החזקה במושכר לשוכר במועד מסירת החזקה, ישלם המשכיר את שווי דמי השכירות בתקופת העיכוב לשוכר.

9. שינויים במושכר

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

- 9.1 ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4-24.2 לעיל.
- 9.2 למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9-19.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנות.
- 9.3 המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

- תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:
- 10.1 דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט **בנספח א'**.
- 10.2 דמי השכירות יעודכנו אוטומטית, אחת לשנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חידוש הסכם השכירות, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הקבוע במועד האכלוס. מעבר לכך מובהר, כי המשכירה תהא רשאית להעלות את שכר הדירה, אחת לשנה, בשיעור של יעלה על 1% (אחד אחוז) מדמי השכירות המפורטים בנספח א', לרבות הצמדתם למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל. מודגש, כי הזכות להעלאת התעריפים כאמור בסעיף זה, היא בנוסף לעלייה האוטומטית המצוינת לעיל.
- 10.3 דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט **בנספח א'**.
- עדכון דמי האחזקה ייעשה באותה צורה הקבועה בסעיף 10.2 לעיל.
- 10.4 דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב-5 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.
- 10.5 מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל - מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאתר שוכר חלופי.
- 10.6 להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון הרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון הרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **כנספח ג'**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון הרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון הרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה. **לחלופין**, יהיו המשכירה והשוכר רשאים להסכים על דרכים אחרות לתשלום דמי השכירות כגון המחאות או תשלום במזומן, הכל כפי שיוסכם בין הצדדים.
- 10.7 הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

- 11.1 השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, בתשלומי הצריכה השוטפת של החשמל, המים, הביוב, הגז, תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיר ולהשכרה בע"מ

רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "התשלומים למוסדות").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלום ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הביטחונות המפורטים להלן:

12.1. פיקדון

השוכר יפקיד בחשבון הבנק של המשכירה סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות לחודש.

12.2-12.1. שטר חוב

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר ובחתימת שני ערבים, בנוסח המצורף כנספח ה' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. מובהר, כי ככל שמשרת הקבע הינו "חייל/ת בודד/ת", לא תידרש חתימת ערבים על השטר, אלא חתימת השוכר/ת בלבד.

12.3-12.2. המחאות עבור תשלומים למוסדות

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. המחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4-12.3. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו

השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1-14.2 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11.1 או במקרה בו השוכר לא פייסה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.5-12.4. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה

ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. העברת זכויות

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא

רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאים שנקבעו ע"י משרד הביטחון ובכפוף לאישורו. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאים וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

- 13.2.2. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.
- 13.2.3. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.
- 13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתשמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב לא יאוחר מ-60 ימים לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכירה/ה החדשה/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.
- 13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.
14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

בנוסף לאמור בתקנון המתחם **נספח ב'** ובמפרט התחזוקה **נספח ז'**, יחולו ההוראות שלהלן:

- 14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב לשוכר 7 ימים מראש. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין ב**נספח א'** להסכם זה.
- 14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.
- 14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. אחריות וביטוח:

- 15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכתיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.
- 15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל, ולרבות למקרי ונדליזם שיבוצעו על ידי מי מהנ"ל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.
- 15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.
- 15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכתיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

- 15.5 המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.
- 15.6 המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:
- 15.6.1 ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.6.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 15.6.3 ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.
- 15.6.4 ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.
- 15.7 המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטר את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.8 מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.
- 15.8.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, משרד הביטחון, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.8 זה בלבד: "המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן") ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.8.2 השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.8.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.8.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 15.8.3 השוכר פוטר את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף [15.8.1](#) לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ

16. פינוי המושכר

- 16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.
- 16.2. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1-14 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.
- 16.3. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.
- 16.4. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.
- 16.5. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

- 17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.
- 17.2. ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית ו/או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם ו/או כלפי מבקרים ו/או כלפי מי מעובדי המשכירה ו/או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטולו.
- 17.3. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין ובהתאם לעילות המנויות בהסכם זה, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.
- 17.4. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.
- 17.5. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. מסירת מידע והגנת הפרטיות

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

18.1. השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיות מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר ולמשרד הביטחון, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות, ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף [18.3-18.4](#) להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

18.4. זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף [18.4](#) זה הן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ו/או מי מטעמה).

כללי .19

19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

כתובות הצדדים .20

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין ב**נספח א'**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

נספח א' להסכם השכירות - תנאים מיוחדים להסכם

המבוא להסכם - הגדרת המושכר
דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____, כמסומן בתכנית;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכנית.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/מרתף), כמסומן בתכנית.

* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרשות עבודות תחזוקה ו/או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

* המשכירה תהיה רשאית להחליף את חנית השוכר לצמיתות, לאור נסיבות תפעוליות ו/או תחזוקתיות כגון התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים). תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה _____
תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים). **דמי הניהול ואופן עדכון דמי**

דמי הניהול החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), **בנוסף מע"מ כדון-כולל מע"מ.**

מנגנון העלאת דמי השכירות ודמי הניהול יהיו כמפורט בהסכם.

כתובת השוכר: _____ ; **סעיף 20 - כתובות הצדדים**

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____ ;

המשכירה

השוכר

נספח ב' להסכם השכירות - תקנון המתחם

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
 2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
 3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.
- התנהלות בשטחי המתחם**
4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
 - 4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
 - 4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
 5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 07:00-23:00.
 6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
 7. לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
 8. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
 9. אין לקיים אירועים ולערוד התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
 10. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
 11. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
 12. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 2525 להלן.
 13. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
 14. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
 15. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

16. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).
 17. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
 18. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותנו.
 19. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.
 20. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.
 21. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב), ובנוסף:
 - 21.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצות לפי הסכם זה בלבד.
 - 21.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.
 - 21.3. ידווח למשכירה מבעוד מועד אודות פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.
 - 21.4. יפעל בהתאם לכללים הנדרשים בחניון מבנה מגורים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, ואי הכנסת רכבים המונעים בגז.
 22. השימוש בחניון המתחם לרכב ו/או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשכירת מקום חניה מתאים לסוג הרכב, וככל ולא שכר חניה לרכב ו/או רכב דו גלגלי, אין באפשרותו לחנות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בניגוד לאמור בהסכם ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.
 23. חניית אופנועים תתאפשר רק במקומות המסומנים לחניית אופנועים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יחנה את אופנועו במקום שאינו מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכום הקנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.
- כללי
24. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.
 25. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.
 26. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

השוכר

המשכירה

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

נספח ג' להסכם השכירות - טופס הרשאה לחיוב חשבון

קוד מסלוקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		
קוד מוסד		אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	

לכבוד בנק _____
 סניף _____
 כתובת הסניף _____

1. אני/ו הח"מ, _____ שם בעלי החשבון כמופיע בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ. _____

כתובת: _____

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 - ב. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודיעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
 - ג. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכח/נוכח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
 3. ידוע לי/נו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
 4. ידוע לי/נו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/נו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
 5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
 6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/נו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
 7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
 8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
 9. **פרטי החיוב:**

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	סוג	הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
				<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>		

חתימת בעלי החשבון _____

אישור בנק

לכבוד _____

קוד מסלוקה	סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף	

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה
----------	--------------------------------

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו/נכם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעלי החשבון או כל עוד לא הוצאו/ בעלי החשבון מן ההסדר.

בכבוד רב,
בנק _____
סניף _____
(חתימה וחותמת הסניף)

תאריך: _____

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

נספח ה' להסכם השכירות - נוסח שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר
שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "המשכירה"), סכום של _____ ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן: התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

_____	_____	_____
1.	2.	1.
שם הערב:	המען:	ת.ז.:
_____	_____	_____
1.	_____	_____
2.	_____	_____

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נספח ו' להסכם השכירות - טופס מסירת חזקה במושכר
[בהתאם לקבוע במפרט התחזוקה המצורף להסכם זה כנספח ז']

נספח ז' להסכם השכירות - מפרט תחזוקה

[לכאן יצורף מפרט התחזוקה]

נספח ט' - דו"ח אכלוס שנתי

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

1. אני עושה תצהירי זה במסגרת מטעם _____ (להלן: "הקבלן") כחלק מהסכם לביצוע עבודות ולמתן שירותים בין הקבלן לבין חב' דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המזמינה") למתן.
2. הח"מ משמש כ- _____ בקבלן, והוסמך כדין לעשות תצהיר זה בשמו.
3. להלן פרטי הפרויקט לגביו מוגש דו"ח זה: שם הפרויקט: _____, כתובת: _____.
4. בטבלה שלהלן יפורטו:
 - 4.1. שיעור יחידות הדיוור המאוכלסות בפרויקט ביחס לכלל יחידות הדיוור בפרויקט.
 - 4.2. מספר אנשי הקבע המאכלסים את הדירות בפרויקט.
 - 4.3. שיעור שכר הדירה שעתיד להיגבות במהלך השנה הקרובה מאנשי הקבע בפרויקט.
 - 4.4. גובה דמי הניהול שעתידים להיגבות בפרויקט במהלך השנה הקרובה.

<u>סוג דירה</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שכ"ד שצפוי להיגבות במהלך השנה הקרובה</u>	<u>דמי ניהול שצפויים להיגבות במהלך השנה הקרובה</u>
"דירת סטודיו / שני חדרים"			
"דירת שלושה חדרים"			
סה"כ			

5. הריני להצהיר, כי הקבלן עומד בכלל התחייבויותיו החוזיות, ובדגש על מתן שירותי התפעול והתחזוקה בהתאם להוראות הכלולות במפרט התחזוקה.

ככל שבמועד עריכת דו"ח זה ישנם ליקויים או פערים הנוגעים לאי עמידה בהתחייבויות החוזיות האמורות, אלה מפורטים להלן:

6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר, _____
בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, שזיהה/תה
עצמו/ה על ידי תעודת זהות מספר _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי/ה כי
עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את
נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עורך הדין

נספח י' - ערבות ביצוע

לכבוד

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה

פתח תקווה - 4951125

א.ג.נ,

הנדון: ערבות מספר

1. לבקשת _____ בע"מ (להלן: "הנערב"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים), (להלן: "הסכום הקרן") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") כמוגדר להלן, שתדרשו מאת הנערב בקשר עם הסכם להקמה ולהפעלה של פרויקטי שכירות ארוכת טווח בבאר שבע.
2. אנו נשלם לכם את סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 4 להלן, תוך 7 ימים מקבלתם דרישתכם הראשונה בכתב, בלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם, ובלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
3. בכתב ערבות זה:
"המדד" משמעו – מדד המחירים לצרכן – כללי, כולל ירקות ופירות, המתפרסת ע"י "הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה" (הלמ"ס), בירחון לסטטיסטיקה של מחירים.
"מדד הבסיס" משמעו – המדד לחודש 11.2023 העומד על 105.1 נקודות.
"המדד הקובע" משמעו – המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום לדרישה לפירעון ההתחייבות.
4. אם יתברר כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיס, יהוו הפרשי ההצמדה הנוספים לתשלום הקרן – סכום השווה למכפלת סכום הקרן בהפרש בין המדד הקובע למדד הבסיס מחולק במדד הבסיס.
5. היה המדד הקובע, במועד התשלום בפועל של תשלום כלשהו שנשלם לכם עפ"י כתב ערבות זה, נמוך ממדד הבסיס או שווה לו – יהיה התשלום בהתאם לסכום הקרן הנקוב בסעיף 1 לכתב ערבות זה.
6. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל.
7. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק ו/או משרדנו שכתובתו היא: _____.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

תאריך

חתימה