



מדינת ישראל

האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון
ושיקום כלכלי, והרשם לענייני ירושה

מכרז פומבי מס' 02/21

לניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי

ספטמבר 2021

תוכן העניינים

4.....	1. כללי	4
4.....	2. הגדרות	4
7.....	3. רקע	7
8.....	4. הצעת המחיר	8
9.....	5. מנהלה	9
16.....	6. תנאים מוקדמים – תנאי סף לבחינת הצעה	16
21.....	7. אופן בדיקת ההצעות	21
25.....	8. התחייבויות ואישורים בגין זכייה במכרז	25
28.....	9. אחריות כוללת	28
28.....	10. סודיות/ ניגוד עניינים/קניין	28
31.....	11. סיווג ביטחוני	31
32.....	12. אבטחת מידע	32
34.....	13. שרשרת האספקה	34
35.....	14. התמורה בגין ההתקשרות	35
35.....	15. סיום ההתקשרות	35
36.....	16. פיקוח מטעם המשרד	36
36.....	17. זכויות המשרד	36
37.....	18. פסילת ספק מציע	37
37.....	19. רשימת הנספחים	37
38.....	20. הצהרת המציע	38
39.....	נספח 1 - השירות ושיטת העבודה	39
70.....	נספח 2 – טופס הצעה	70
73.....	נספח 3 – הצעת מחיר	73
75.....	נספח 4 – הסכם ההתקשרות	75
99.....	נספח 5 – פירוט ניסיונו של המציע	99
100.....	נספח 6 – פרטי ממליצים של המציע	100
101.....	נספח 7 – פרטי ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע	101
102.....	נספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר	102
103.....	נספח 9 – התחייבות למניעת ניגוד עניינים	103

108	נספח 11 – תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום
109	נספח 12 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות
110	נספח 13- אישור רו"ח בדבר עמידה בחוקי העבודה
111	נספח 14- תצהיר בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות
113	נספח 15 – עסק בשליטת אישה
114	נספח 16 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז
115	נספח 17 – תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות
116	נספח 18- הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי
117	נספח 19 – ביטוח
121	נספח 20 – נוסח ערבות מכרז
122	נספח 21 – נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)

הזמנה להציע הצעות:

1. כללי

- 1.1. האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה (להלן: "המשרד") מבקש בזאת לקבל הצעות (להלן: "המכרז") לשירותי ניהול נדל"ן המנוהלים ע"י האפוטרופוס הכללי (להלן: "ניהול נכסים").
- 1.2. המשרד שומר לעצמו את הזכות, בכל שלב הקודם לחתימת ההסכם, לבטל או לדחות מכרז זה ולא להתקשר כלל עם אף לא אחד מן המציעים, או להגדיל או להקטין את היקף השירותים שהוא מכרז זה.
- 1.3. המשרד רשאי לבטל או לדחות את המכרז מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי ולמציעים לא תהיה זכות לדרוש את אכיפתו או זכות דרישה או תביעה לפיצוי או לכל תשלום אחר, לרבות בקשר להכנת הצעתם או להגשתה.
- 1.4. המשרד רשאי לבחור בזוכה אחד אך הוא יהיה רשאי לפצל את הזכייה בין שני זוכים, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. חלוקת העבודה בין הזוכים תיעשה בהיקפים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד. ככל וייבחרו שני זוכים, החלוקה הראשונה צפויה להיות שוויונית בין שני הזוכים והחלוקה השוטפת לאחר מכן תהיה לפי שיקול דעת המשרד. הזוכים מוותרים מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לחלוקת העבודה בין הזוכים בהליך.
- 1.5. הזוכה יהיה אחראי לאופן אספקת השירותים ואיכותם. האחריות הינה בין היתר לביצוע מקיף ומלא של השירותים כפי שיוגדרו בכתב ובע"פ על ידי המשרד ומי מטעמו.
- 1.6. תחילת מועד פעילות- מיידית עם החתימה על הסכם ההתקשרות.
- 1.7. מכרז זה הוא קניינו הבלעדי של המשרד והוא מועבר למציע לצורך הגשת הצעה בלבד. המציע לא יעשה במכרז זה כל שימוש שאינו לצורך הגשת הצעה.
- 1.8. סמכות השיפוט בכל הקשור לעניינים הנוגעים למכרז זה, או בכל תביעה הנובעת מהליך ניהול מכרז זה, תהיה מסורה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

2. הגדרות

להלן מונחים במסמך זה:

2.1. "הצעה"

מסמך בכתב המהווה את תשובת המציע למסמך זה, על כל נספחיו.

2.2. "מסמך זה" / "מסמכי המכרז" / "הזמנה להציע הצעות"

חוברת המכרז על כל חלקיה לרבות שינויים והבהרות שיערכו בהמשך, אם יערכו.

2.3. "ספק/ים זוכה/ים" או "הזוכה/ים"

מציע שהצעתו תקבע על ידי המשרד כהצעה הזוכה במכרז זה.

2.4. "המשרד"

האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי ורשם הירושה.

2.5. "הנציג" או "נציג המשרד"

כל יחידה במשרד המקבלת שירות מאת הזוכה תמנה נציג/ים מטעמה שיהא מנהל היחידה או מי מטעמו אשר יעמדו בקשר עם המציע הזוכה בעניין הנכסים שיועברו לטיפול על ידי אותה יחידה. המשרד יהיה רשאי להחליף את הנציג לפי שיקול דעתו.

2.6. "הממונה"

המשרד ימנה ממונה מטעמו והוא ייצג את המשרד לצורך מתן שירותים לפי מכרז זה. המשרד יהיה רשאי להחליף את הממונה לפי שיקול דעתו.

2.7. "מנהל הפרויקט"

הגורם שיפקח מטעם הזוכה על ביצוע נכון ומהימן של עבודתם של העובדים ו/או המועסקים מטעם הזוכה ויימצא בקשר מתמיד עם הנציג ו/או הממונה. מנהל הפרויקט יהווה כתובת לנציג ו/או הממונה ויהיה אחראי למילוי התחייבויותיו של הזוכה על פי מכרז זה, לרבות עבודתם של העובדים ו/או כוח האדם ו/או בעלי המקצוע מטעם המציע הזוכה, ולרבות מתן דוחות על פעילויות הזוכה בנכסים, ולמתן מענה מידי בזמן אמת לכל בעיה או צורך שיתעוררו.

2.8. "איש קשר"

הגורם שיהיה אחראי מטעם הזוכה על ביצוע העבודה בפועל מטעם הזוכה, ולמתן מענה מידי בשטח לכל בעיה או צורך לכשיתעוררו ויעמוד בקשר יום-יומי שוטף מול הנציג.

2.9. "שמאי חיצוני"

השמאי הממשלתי או שמאי ממאגר השמאים הפרטיים של השמאי הממשלתי או כל שמאי אחר, על פי הוראות המשרד. השמאי החיצוני ימונה על ידי המשרד ויהיה כפוף להנחיות המשרד, אשר ישלם את שכרו.

2.10. "נכס"

נכס מקרקעין שלם, או חלקים בנכס מקרקעין, המנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי, מכוח צווי ניהול שניתנים לאפוטרופוס הכללי, על ידי בתי המשפט המחוזיים ובהתאם להוראות חוק האפוטרופוס הכללי תשל"ח – 1978; מכוח הוראת סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל [נוסח חדש] תש"ל-1970; מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו-2006; וכן מכוח סעיף 32 לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) תשכ"ט-1969, חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000, פקודת הסמים המסוכנים (נוסח חדש) תשל"ג-1973, חוק מאבק בארגוני פשיעה, תשס"ג-2003, חוק המאבק בטרור, תשע"ו-2016, חוק איסור סחר בבני אדם (תיקוני חקיקה) תשס"ז-2006 ומכוח כל חקיקה

אחרת; וכן נכסים המנוהלים ע"י מחלקת עיזבונות לטובת המדינה בהתאם להחלטת ממשלה ונכסים המנוהלים על ידו בתפקידו כנאמן על פי חוק הנאמנות תשל"ט-1979.

2.11. "ניהול" או "ניהול נכסים"

משמעו טיפול בכלל ענייני הנכס באמות מידה ראויות, מקצועיות ומקובלות וכן השגת אחוזי אכלוס גבוהים בתשואה מקסימאלית מן הנכס לאורך זמן בנכסים המיועדים להשכרה. הטיפול הנדרש כולל: השכרת הנכס, פיקוח על קיום הוראות הסכם השכירות על ידי השוכרים, החזקה תקינה, חסכונית ואופטימלית של הנכס תוך שמירה על כללי בטיחות, פיתוח הנכס, ייזום וליווי הליכי שיפוץ במקרי הצורך, טיפול בענייני הנכס מול השוכרים, השותפים וצדדי ג' אחרים, לרבות הרשויות השונות, טיפול ושמירה על הנכס בנכסים לא מושכרים, ביצוע ביקורים בנכס, ניהול כספי וחשבונאי מסודר, ניהול מערכת מידע אודות הנכסים והטיפול בהם, ודיווח שוטף למשרד כנדרש על פי המכרז ונספחיו, והכל בהתאם להוראות הדין ותוך שמירה על זכויות בעלי הזכויות בנכסיהם. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי ניהול אינו כולל מכר, לרבות ניהול מו"מ לקראת מכר, ולרבות פדיון זכויות דיירות מוגנת.

2.12. "השירותים" או ה"שירות"

הדרישות מהספק הזוכה, התשומות והתוצרים נשוא מכרז זה, על כל הכרוך והנלווה לכך, כמפורט במסמכי מכרז זה ובנספח 1 - השירות ושיטת העבודה.

2.13. "הסכם ההתקשרות"

ההסכם שייחתם בין המשרד לזוכה לפי הנוסח המצורף למסמך זה כנספח 4 – הסכם ההתקשרות להלן.

2.14. "התמורה"

התמורה הכספית המגיעה לזוכה בגין ביצוע השירותים כפי שיוגדרו במכרז זה ובנספחיו, הכוללת את אחוז שכר הטרחה מתוך דמי השכירות שייגבו כפי שיתבקש בהצעת המחיר של הספק הזוכה (נספח 3 – הצעת מחיר) בתוספת מע"מ, סכום קבוע בגין קליטת נכסים חדשים וסיום ניהול נכסים ותשלום שעתי בגין תהליכים נלווים (שוטפים וחריגים) כמפורט בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה.

2.15. "תצהיר בכתב"

כמשמעותו בסימן א' לפרק ב' לפקודת הראיות (נוסח חדש) התשל"א-1971.

2.16. "תקופת ההתקשרות"

תקופת ההתקשרות בין המשרד לזוכה הינה תקופה של 12 חודשים החל מיום החתימה על הסכם ההתקשרות. המשרד רשאי להאריך את ההתקשרות לתקופה/ות נוספת/ות, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, אולם משך תקופת ההתקשרות כולל תקופות ההארכה, לא יעלה על 60 חודשים.

3. רקע

3.1. המשרד מנהל בנאמנות נכסים עזובים עבור נעדרים, ביניהם, נדל"ן הכוללים דירות, מבנים, בתי עסק, מגרשים, שטחים פתוחים ואחרים בפריסה ארצית. ניהול הנכסים נעשה בנאמנות עבור נעדרים, שהינם אנשים וגופים פרטיים (וזאת במובחן מן המדינה), מכוח צווי ניהול שניתנים לאפוטרופוס הכללי, על ידי בתי המשפט המחוזיים ובהתאם להוראות חוק האפוטרופוס הכללי תשל"ח – 1978, מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו-2006 או מכח חיקוקים אחרים.

כן מנהל המשרד נכסים מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל [נוסח חדש] תש"ל-1970 וכן נכסים של מחלקת עזבונות לטובת המדינה בהתאם להחלטת ממשלה ונכסים המנוהלים על ידו בתפקידו כנאמן על פי חוק הנאמנות תשל"ט-1979. בנוסף מנהל המשרד באמצעות יחידת החילוט נדל"ן, כספים ומיטלטלין שנתפסו או חולטו על פי דין, מכוח סעיף 32 לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) תשכ"ט-1969, חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000, פקודת הסמים המסוכנים (נוסח חדש) תשל"ג-1973, חוק מאבק בארגוני פשיעה, תשס"ג-2003, חוק המאבק בטרור, תשע"ו-2016, וחוק איסור סחר בבני אדם (תיקוני חקיקה) תשס"ז-2006.

3.2. הנכסים המנוהלים על ידי האפוטרופוס הכללי עבור נעדרים או מכוח סעיף 5 לחוק הסדרי משפט ומינהל מונים קרוב ל-4,000 נכסים (מגרשים ונכסים מבוניים) והם נמצאים בכל רחבי המדינה. חברות הניהול מנהלות נכון לשנת 2020 כ-910 נכסים הכוללים דירות למגורים (817), בתי עסק (43), מחסנים (18) ומגרשים מושכרים (31). הנכסים הללו פרוסים בכל הארץ: צפון (127), חיפה (119), מרכז (319), תל אביב (185), ירושלים, כולל מזרח העיר (112), באר שבע והדרום (49). מרבית הנכסים מושכרים בשכירות חופשית (683) והיתר בשכירות מוגנת (106) או לא מושכרים (121). גובה התקבולים השנתי מדמי שכירות עומד על סך של כ-26,700,000 ₪. **יובהר כי נתונים אלו מובאים כרקע בלבד והם כפופים לשינויים.**

3.3. הזוכה יטפל וינהל את הנכסים שניהולם יימסר לו על ידי המשרד, כפי שיפורט בהמשך במסמכי המכרז.

3.4. ניהול הנכס הנדרש מן הזוכה, יכלול, בין היתר:

3.4.1. **תחזוקה** – תחזוקה תקינה, חסכונית ואופטימלית של הנכסים תוך שמירה על כללי בטיחות, ומניעת מפגעים בטיחותיים והסרתם במידת הצורך.

3.4.2. **השכרה** – השגת אחוזי אכלוס גבוהים בתשואה מקסימלית מן הנכסים, לאורך זמן; צמצום מספר הנכסים המיועדים להשכרה שאינם מושכרים; ופיקוח על קיום הוראות הסכם השכירות על ידי השוכרים.

3.4.3. **שיפוץ** – שיפוץ והרחבת הנכסים (במידת הצורך) בהתאם לסטנדרט המקובל באזור ולפי סוג הנכס, ובהתחשב בתוספת דמי-שכירות הצפויה להתקבל לאחר השיפוץ, ובעלויות סבירות, תוך שמירה על טיב ואיכות, ובהתאם להוראות כל דין.

- 3.4.4. תהליכים נלווים – מעורבות בתהליכים נלווים כהגדרתם בסעיף 2.11 בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה, תוך שימת דגש על "שמירה על האינטרסים של בעלי הזכויות", פיתוח הנכסים וניהול וליווי פרויקטים אחרים, לדוגמה ליווי תהליכי בינוי המתנהלים בבניין בו נמצא הנכס, כגון: הרחבות המבוצעות בבניין או בחלקו, פרויקטים של התחדשות עירונית, הליכי שינוי תב"ע, היתרי בניה, פעולות לשם השבחה והשמשה של נכס לצורך ניצול פוטנציאל הנכס וכדומה.
- 3.4.5. ניהול כספים – ניהול כספים באופן יעיל וחשכוני הכולל ביצוע תשלומים במועד לאחר שהזוכה ישיג את ההפחתה המקסימלית האפשרית, וגביית תקבולים במועד, קבלת ערבויות ופיקדונות, באמצעות מערכת חשבונאית מלאה ושקופה.
- 3.4.6. ניהול מערכות מידע – ניהול מערכת מידע נגישה, נרחבת ופרטנית הכוללת דוחות (כספיים ושאינם כספיים), המאפשרת למשרד קבלת אינפורמציה מלאה, ומעקב ופיקוח על אופן ניהול הנכסים, על כל היבטיו, והעומדת בסטנדרט אבטחה כנדרש על ידי המשרד, וכמפורט בסעיף 12-13 למכרז.
- 3.5. ניהול הנכסים על-ידי הזוכה יעשה עבור כל נכס בנפרד תוך הפרדה פיסית וחשבונאית, לרבות ניהול מסמכים נפרד, של כל נכס וכל שוכר, וברמת בעל נכס.
- 3.6. השירות יינתן באופן מלא על ידי הזוכה ויענה על כל דרישות מכרז זה, לרבות כל האמור בנספחים, תוך שמירה דווקנית והקפדה על עקרונות של אמינות, יושרה, סודיות, יסודיות, מקצועיות, שירותיות, שמירה על כללי האתיקה, סדר וארגון ניהולי וחשבונאי, על פי לוחות הזמנים וההוראות שייקבעו ע"י הממונה, ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.7. המציע הזוכה ידווח לממונה ולנציג על התקדמות עבודתו ועל כל שלב משלבי מתן השירות כפי שיפורט בהמשך, ויעביר לממונה ולנציג באופן מסודר, דיווח על משימותיו בכל עת שיידרש לכך, כפי שיפורט בהמשך.
- 3.8. יודגש כי הזוכה מחויב לתת לכל יחידה שירות בנפרד, ובכלל זה ההתנהלות הכספית ומתן דיווחים ומילוי יתר חובות הזוכה בהתאם למכרז זה, תתבצע אל מול הנציג שתמנה אותה יחידה לגבי הנכסים הללו, ושכר הזוכה בגין הטיפול בנכסי אותה יחידה ישולם על ידי אותה יחידה בנפרד.
- 3.9. השירות ושיטת העבודה מפורטים בהרחבה בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה. יש להתייחס לנספח זה כאל "לב לבו" של המכרז והוא יהיה הבסיס אשר עליו יבנה המציע את הצעתו, ואשר אותו יתחייב לספק למשרד במסגרת מכרז זה.

4. הצעת המחיר

- 4.1. על המציע למלא את טופס הצעת המחיר בהתאם למפורט בנספח 3 – הצעת מחיר, המצורף למכרז זה.
- 4.2. על המציע לפרט את שכר הטרחה המבוקש כמפורט להלן:

- 4.2.1. שכר הטרחה המבוקש על ידו באחוזים, לא כולל מע"מ, אשר ייגזר מן ההכנסות אשר יתקבלו בפועל מהשכרת כלל הנכסים בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת. שכר הטרחה המינימלי בגין רכיב זה יעמוד על 7.5%.
- 4.2.2. שכר טרחה המבוקש על ידו עבור שעת עבודה בש"ח, לא כולל מע"מ, בגין ביצוע תהליכים נלווים שוטפים כהגדרתם בסעיף 2.11 בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה אשר נלווים לטיפול השוטף. טווחי המחירים בגין רכיב זה, אשר יהוו מחירי מינימום ומקסימום, הינם 50-150 ₪ לשעת עבודה.
- 4.2.3. שכר טרחה המבוקש על ידו עבור שעת עבודה בש"ח, לא כולל מע"מ, בגין ביצוע תהליכים נלווים חורגים כהגדרתם בסעיף 2.11 בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה, אשר חורגים מהטיפול השוטף. טווחי המחירים בגין רכיב זה, אשר יהוו מחירי מינימום ומקסימום, הינם 100-200 ₪ לשעת עבודה.
- 4.3. בשום מקרה לא יגבה הזוכה מהשוכרים וממי שעתידים להיות שוכרים, סכום כלשהו לרבות דמי טיפול מכל סוג שהוא, דמי תיווך וכיוצ"ב, ולא יהיה רשאי לקבל תמורה כלשהי ו/או טובות הנאה מכל סוג שהן, מספקים, צד ג' וכל גורם אחר עמו יימצא בקשר במסגרת מכרז זה בגין מתן השירותים לפי מכרז זה.
- 4.4. התמורה הכספית תשולם לזוכה בהתאם להצעת המחיר בש"ח ובתוספת מע"מ כחוק.

5. מנהלה

5.1. זמני פעילות

שעה	תאריך	פעילות
	9.9.21	פרסום המכרז
12:00	3.10.21	כנס ספקים (ב-ZOOM)
12:00	11.10.21	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
12:00	18.10.21	מועד אחרון למתן תשובות הבהרה
12:00	28.10.21	מועד אחרון להגשת הצעות למכרז

המשרד שומר לעצמו את הזכות לשנות את המועדים שפורטו בטבלה לעיל בכל עת, לרבות את המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

הודעה על שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של המשרד. על כן חובה על המציעים להתעדכן באתר האינטרנט של המשרד.

5.2. עיון במסמכי המכרז

ניתן לעיין ולהוריד את מסמכי המכרז ללא תשלום באתר האינטרנט של המשרד (להלן: "אתר האינטרנט של המשרד") בכתובת:

https://www.gov.il/he/departments/agor_ministry_of_justice תחת לשוניית "פרסומים".

5.3. תוקף ההצעה

- 5.3.1. תוקף הצעה המוגשת במענה למכרז זה יהיה לשישה חודשים לפחות מהמועד האחרון והסופי להגשת ההצעות.
- 5.3.2. המציע אינו רשאי לחזור בו מהצעתו, או לשנותה, בתקופה הנ"ל.
- 5.3.3. אם מסיבה כלשהי, התמשכו הליכי בדיקת ההצעות, או שתהליכי בחירת הזוכה/ הזוכים התארכו, או שהליכי ההתקשרות עם הזוכה / הזוכים התארכו, מעבר לתקופה שבה עומדת ההצעה בתוקפה - ואם המציע יתבקש לכך על-ידי המשרד וייתן הסכמתו לכך, יאריך המציע את תקופת ההצעה בהתאם לבקשת המשרד. אי הסכמה להארכת תוקף ההצעה עשויה להביא לפסילת ההצעה.

5.4. הגשת הצעות

- 5.4.1. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי המכרז.
- 5.4.2. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר כי הוא עומד בתנאים המקדימים האמורים להלן, הבין את מהות העבודה, הסכים לכל תנאיה וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי ואת כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לו לצורך גיבוש הצעתו, ובדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.
- 5.4.3. כמו כן, בהגשת הצעתו במכרז מצהיר המציע ומאשר כי הוא מכיר היטב את הדין בישראל, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את דיני המכרזים החלים בישראל ובכלל זאת את כל דרישות הרישום והרישוי הנדרשים.
- 5.4.4. תנאי הסף להגשת הצעות למכרז זה מפורטים בסעיף 6.4 להלן. מובהר בזאת, כי אי עמידה באחד או יותר מהסעיפים הללו תביא לפסילת ההצעה.
- 5.4.5. **ההצעה על נספחיה תוגש בשלושה עותקים, אשר לפחות אחד מהם יהיה מקורי וחתום בחתימות מקוריות, לתיבת המכרזים אשר תוצב בארכיב המשרד, במשרדי הנהלת המשרד ברח' יפו 216 ירושלים, קומה 4. הארכיב פתוח בימים א'-ה' בין השעות 09:00-12:00 (למעט ערבי חג, חגים וימי חול המועד). נוכח מגבלות הקורונה יש להתעדכן בהנחיות טרם הגעה למשרד. יש לקבל את אישור מרכז ועדת המכרזים או מי מטעמו להגשת ההצעה. אחד משלושת העתקי ההצעה יהיה עותק שבו יושחרו הסעיפים אשר המציע מבקש כי יהיו חסויים, בהתאם לאמור בסעיף 5.8.2 להלן.**
- 5.4.6. ההצעה תוגש בשלושה עותקים בשלוש מעטפות סגורות אשר יכילו את ההצעה על צרופותיה. את הצעת המחיר יש להגיש על גבי נספח 3 – הצעת מחיר, ולהכניס למעטפה נפרדת וסגורה עליה ירשם "הצעת מחיר" וכן שם המציע, אשר תוכנס, יחד עם שלוש המעטפות המכילות את שלושת העתקי ההצעה למעטפה אחת גדולה (להלן: "המעטפה הגדולה"). על המעטפה הגדולה יש לרשום "מכרז פומבי מס' 02/21 – ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי".

- 5.4.7. ההצעה תוגש לא יאוחר מיום 28.10.21 בשעה 12:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות"), ולאחר סיום הליך מתן תשובות ההבהרה. המציע יוודא כי טרם הכנסת המעטפה לתיבת המכרזים, תוחתם המעטפה על ידי מרכז ועדת מכרזים, ובהעדרו נציגו, ויוטבעו עליה שעה ותאריך. בנוסף יקבל המציע אישור ממרכז ועדת המכרזים או מי מטעמו אודות התאריך והמועד בה הוכנסה ההצעה פיזית לתוך תיבת המכרזים.
- 5.4.8. לצורך מכרז זה, הגשת ההצעה תחשב רק הכנסה פיזית של ההצעה לתוך תיבת המכרזים של המשרד עד המועד האחרון המפורט במסמכי המכרז וקבלת אישור ממרכז ועדת המכרזים אודות המועד והשעה בה הוכנסה ההצעה לתוך תיבת המכרזים.
- 5.4.9. יודגש, הצעה שתגיע בפקס או בדואר אלקטרוני (e-mail) או בדואר ישראל או בכל דרך אחרת שאינה הכנסה פיזית של ההצעה לתוך תיבת המכרזים של המשרד עד המועד והשעה המפורטים בסעיף 5.1 לעיל, דהיינו עד ליום 28.10.21 בשעה 12:00, תיפסל על הסף. הצעה שתוכנס לתיבת המכרזים לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.
- 5.5. מסמכים שיש לצרף להצעה
- במסגרת מסמכי ההצעה יש לכלול את המסמכים הבאים, כשהם מלאים וחתומים כנדרש, תוך סימון ומספור כל מסמך על פי הסדר המפורט להלן:
- 5.5.1. טופס ההצעה בנוסח המופיע בנספח 2 – טופס ההצעה.
- 5.5.2. פירוט ניסיון העבר של המציע במתן שירותים דומים לשירותים נשוא מכרז זה במתכונתם ובהיקפם, בהתאם לטבלה המופיעה בנספח 5.
- 5.5.3. מצגת מפורטת ומורחבת (ניתן על גבי מדיה אלקטרונית, דהיינו "דיסק-און-קי") של ניהול 5 נכסים מדגמיים, תוך מתן ביטוי לנכסים מסוגים שונים (דירות בשכירות מוגנת ובשכירות חופשית, מבנים ומגרשים, כאשר לפחות אחד מהם נכס לא מבונה) ותוך התייחסות לאופן ניהולם ולוחות הזמנים לביצוע, השכרתם (כולל ניסיונות השכרה והפרסום), לוחות הזמנים, גביית דמי השכירות, טיפול בבעיות מיוחדות, תחזוקה שוטפת, שיפוצים (היקף, עלות, לוח זמנים) פיתוח, ניהול פרויקטים, הליכים נלווים וכו'.
- בנוסף תכלול המצגת הצגה של מערכת המחשוב ותוכנת המחשב של המציע אשר תעמוד בכל הדרישות המופיעות בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה ותכלול, בין היתר, התאמה לישויות הראשיות והקשרים ביניהם, את מירב הדו"חות שניתן להפיק, הצגת ממשקים לצורך העברת מידע למערכות המחשוב ופירוט אמצעי אבטחת המידע של המציע. לחלופין, ובמידה שמערכת המחשוב הנוכחית של המציע איננה עומדת בדרישות מכרז זה, יציג המציע את מערכת המחשוב והמידע הקיימת אצלו כיום, ויתחייב, בנוסח המופיע בנספח 2 – טופס ההצעה, להתאים את מערכת המחשוב שלו לדרישות המכרז ונספחיו, תוך 40 יום מתחילת ההתקשרות, במידה ויזכה במכרז.

5.5.4. ממליצים: רשימת אנשי הקשר אצל גופים להם נתן המציע שירותים דומים לשירותים נשוא מכרז זה לניהול נכסים, במחזור כספי של 2,000,000 ש"ח לשנה ומעלה, לכל ממליץ (לפחות 3 ממליצים). הרשימה תכלול את פרטי הגוף מקבל השירות, תאריכי ההתקשרות עם הגוף מקבל השירות ופירוט השירות שנתן לו המציע, מספר הדירות והנכסים האחרים שנוהלו על ידי המציע עבור הממליץ, וכן את פרטי איש הקשר של אותו הגוף. המשרד יהיה רשאי לפנות מיוזמתו אל אנשי הקשר, ללא אישור מוקדם מהמציע. פרטי הקשר של הממליצים ימולאו נספח 6 – פרטי ממליצים של המציע. במידה והמציע מנהל עבור עצמו נכסים בהיקף כספי של 2,000,000 ₪ לשנה ומעלה, יצרף המלצות של לפחות 3 ממליצים (ללא הגבלה במחזור הכספים השנתי של כל אחד מהם).

5.5.5. המלצות בכתב (לפחות 2) מלקוחות להם נתן המציע שירותים דומים לשירותים נשוא מכרז זה לניהול נכסים, במחזור כספי של 2,000,000 ש"ח לשנה ומעלה לכל ממליץ. יובהר כי הממליצים בכתב יכולים, אך אינם חייבים להיות, זהים לממליצים הטלפוניים (המפורטים בסעיף 5.5.4 לעיל).

5.5.6. קורות חיים של מנהל הפרויקט וקורות חיים של איש הקשר.

5.5.7. רשימת ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע, אשר ימולאו בטבלה המופיעה בנספח 7 – פרטי ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע.

5.5.8. תצהיר בו יצהיר המציע כי התנאים המופיעים בסעיף 6.4.20 ובסעיף 6.4.18 להלן מתקיימים ביחס למנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצעים על ידו, בנוסח המופיע בנספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר.

5.5.9. התחייבות המציע לנהל את נכסי המשרד במחלקה נפרדת ולהעסיק עובדים הדוברים את השפות עברית, אנגלית, ערבית, אמהרית ורוסית או להיעזר במתורגמנים, בנוסח המופיע בנספח 2 – טופס ההצעה.

5.5.10. התחייבות למניעת ניגוד עניינים חתומה על ידי המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו), בנוסח המופיע בנספח 9 – התחייבות למניעת ניגוד עניינים, אשר תחול הן על הזוכה והן על עובדיו ו/או מי מטעמו.

5.5.11. התחייבות לשמירה על סודיות חתומה על ידי המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו), מנהל הפרויקט, איש הקשר, וכל עובד אחר ו/או מי מטעמו שייטול חלק במתן השירותים, הידועים בשלב זה, בנוסח המופיע בנספח 10 – התחייבות לשמירת סודיות.

5.5.12. תצהיר מאומת בפני עו"ד בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום כנדרש על פי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") (נספח 11 – תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום).

5.5.13. תצהיר בדבר קיום חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על ידו במשך תקופת ההתקשרות (נספח 12 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים

בתקופת ההתקשרות), וכן אישור רו"ח בדבר עמידה בחוק העבודה (נספח 13-
אישור רו"ח בדבר עמידה בחוקי העבודה).

5.5.14. תצהיר על עמידתו של המציע בדרישות בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות לפי
סעיף 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (נספח 14- תצהיר בדבר ייצוג הולם
לאנשים עם מוגבלות).

5.5.15. מציע שעסקו הינו בשליטת אישה, כמשמעות הדבר בסעיף 2ב לחוק חובת
המכרזים, תשנ"ב-1992, יצרף תצהיר ואישור (בנוסח המופיע בנספח 15 – עסק
בשליטת אישה עידוד נשים בעסקים) כנדרש בסעיף 2ב' לחוק חובת המכרזים.

5.5.16. מסמכי ההתאגדות של המציע .

5.5.17. אישור בר תוקף מעו"ד בדבר זהות מורשי החתימה מטעם המציע וסמכותם לחייב
את המציע בחתימתם (ביחד/ולחוד) ולציין דרישות נוספות כמו חותמת, אם ישנן,
בדבר היות התאגיד קיים ולכך שההצעה חתומה על ידי המוסמכים לחייב את
התאגיד

5.5.18. אישור בר תוקף מטעם רשות המסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

5.5.19. נסח תאגיד/שותפות (חברה/שותפות) עדכני (עד חודשיים לפני מועד הגשת ההצעה)
מתעודת הרישום במרשם הרלוונטי המתנהל בהתאם להוראות כל דין, מתוכו יעלה
כי שולמו כל חובות האגרות השנתיות שמועד תשלומם חלף במהלך שלוש השנים
האחרונות וכי התאגיד לא הוכרז כ"תאגיד מפר חוק" או לא קיבל התראה לפני
רישום כ"תאגיד מפר חוק". נסח תאגיד עדכני של רשם התאגידים ניתן להפקה
באתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו:

https://www.gov.il/he/service/company_extract

5.5.20. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים
(אכיפת ניהול חשבונות מטעם מע"מ ותשלום חובות מסים) התשל"ו-1976.

5.5.21. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז כנדרש על פי הוראת תכ"מ מספר 7.4.1.2
(נספח 16 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז).

5.5.22. המציע יצרף להצעתו אישור על החזקת תוכנות מחשב חוקיות, בהתאם לנוסח
המופיע בנספח 17 – אישור תצהיר בדבר החזקת בתוכנות מחשב חוקיות.

5.5.23. המציע יצרף להצעתו הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי לפי חוק המרשם
הפלילי ותקנות השבים, תשמ"א-1981, בנוסח המופיע בנספח 18- הסכמה למסירת
מידע מהמרשם הפלילי.

5.5.24. ערבות למכרז שתהא אוטונומית בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית, שברשותה
רישיון לעסוק בביטוח או רישיון מ"מורשי לוידיס" על פי חוק הפיקוח על שירותים
פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, אשר יש לה רישיון לעסוק בענף הביטוח לעניין
מתן ערבויות, בגובה 500,000 ש"ח, בנוסח המצ"ב כנספח 20 – נוסח ערבות מכרז
למסמכי מכרז זה (להלן: "ערבות מכרז"), וכמפורט בסעיף 6.4.5 להלן.

5.5.25. מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם המציע. יש לחתום על כל מסמכי המכרז, כולל תשובות לשאלות ומסמכי הבהרה ו/או תיקונים שיפרסם המציע. יש לחתום בראשי תיבות בתחתית כל עמוד כהוכחה לקריאת המסמכים והבנתם, ולמלא ולחתום בחתימה מלאה כנדרש את כל הטפסים/ הנספחים.

5.5.26. אישור השתתפות בכנס הספקים.

5.6 השתתפות בכנס ספקים

5.6.1. המציע או נציגו ישתתפו בכנס הספקים במועד שנקבע.

5.6.2. השתתפות בכנס הספקים כאמור מהווה תנאי סף להגשת הצעה. המשתתפים בכנס יקבלו אישור השתתפות בדוא"ל אותו יידרשו לצרף להצעתם.

5.7 שאלות וברורים

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

5.7.2. שאלות הבהרה בנוגע לפרטי המכרז יש לשלוח בכתב בלבד באמצעות דוא"ל בלבד לכתובת: michrazim-apac@justice.gov.il עד "למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה" הנקוב בטבלת זמני פעולות שבסעיף 5.1 לעיל. המשרד לא ישיב לשאלות ההבהרה אלא אם נשלחו לכתובת הדוא"ל המצוינת לעיל, ובאופן המפורט להלן. שאלות שייטען לגביהן שנשאלו או הושבו בעל-פה אינן מחייבות את המשרד. יודגש כי המשרד אינו מחויב לענות או להתייחס לכל השאלות ולבקשות שיועברו אליו.

5.7.3. פניה תכלול את פירוט השאלה ופרטי השואל (שם, מען, טלפון, וכתובת דוא"ל), כאשר לכל שאלה יצורף מספר הסעיף הרלוונטי ומספר הפרק במסמכי המכרז אליו היא מתייחסת. שאלה שלא תכלול פרטים אלה לא תיענה. באחריות המציע לוודא כי פנייתו הגיעה ליעדה. אישור על כך ישלח בדואר אלקטרוני חוזר.

5.7.4. מענה לשאלות ההבהרה יפורסם במרוכז באתר האינטרנט של המשרד בכתובת:

https://www.gov.il/he/departments/agor_ministry_of_justice

במועד המפורט בסעיף 5.1 לעיל, ללא זיהוי המציע שהפנה את השאלה. המשרד יהיה רשאי לפרסם יותר מקובץ הבהרות אחד, אם יראה בכך צורך. תשובות אלו יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

5.7.5. המשרד שומר לעצמו את הזכות לפרסם שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, אף אם אינם נובעים משאלות הבהרה שיתקבלו מהמציעים, עד יומיים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. באחריות המשתתפים לברר ולהתעדכן בגין שינויים אלו. שינויים ותיקונים אלה, אם יהיו, יפורסמו גם הם באתר האינטרנט של המשרד. היה ויפורסמו שינויים ותיקונים כאמור, הם יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

5.7.6. על המציעים לצרף את מסמך ההבהרות ו/או תיקונים (אם יפורסם) למסמכי ההצעה כשהוא חתום בראשי תיבות על ידי מורשי החתימה מטעם המציע, כהוכחה לקריאת המסמך ולהבנתו.

5.7.7. יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המכרז או נספחיו לבין קובץ ההבהרות/תיקונים כאמור בסעיף זה על תת סעיפיו, יגבר האמור בקובץ ההבהרות/התיקונים לפי העניין. היה ויפורסם יותר מקובץ הבהרות/תיקונים אחד ויש ביניהם סתירה, יגבר הקובץ שפורסם במועד המאוחר.

5.7.8. באחריות כל מציע לבדוק את אתר האינטרנט ולקרוא את הודעות המשרד האמורות באשר למכרז זה, ובהתאם להגיש את הצעתו; ויראו את המשרד כמי שיצא ידי חובתו לעניין פרסום הבהרות ותיקונים, ככל שאלו פורסמו באתר האינטרנט של המשרד כאמור.

5.8. עיון בהצעות הזוכים

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

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

5.8.3. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווים הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.

5.8.4. יודגש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים של המשרד בלבד.

5.8.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש כי שמו וכתובתו של המציע, ניסיונו (למעט שמות הלקוחות ופרטיהם) ופרטי עובד המציע, לא יהוו סוד מסחרי או עסקי. כמו כן, שמות הלקוחות ופרטיהם יהוו סוד מסחרי, אם המציע יסמנם בהתאם.

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

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

6. תנאים מוקדמים – תנאי סף לבחינת הצעה

6.1. המכרז כולל תנאים מוקדמים המהווים תנאי סף לבחינת הצעה (להלן: "תנאי הסף").
רשאים להשתתף במכרז מציעים העונים במועד הגשת ההצעה על כל התנאים
המפורטים בסעיף זה.

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

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

6.4. ואלו הם תנאי הסף:

6.4.1. המציע הינו תאגיד יחיד רשום בישראל כדין או שותפות רשומה בישראל כדין אשר
פועל כדין לפחות בשלוש השנים האחרונות ולא הוקם לצרכי מכרז זה. להוכחת
תנאי סף זה יצרף המציע את מסמכי ההתאגדות של התאגיד/השותפות ואישור בר
תוקף מעו"ד/רו"ח בדבר היות התאגיד/השותפות קיים; אישור לכך שההצעה
חתומה על ידי מורשי החתימה המוסמכים של המציע, וכי מורשי החתימה רשאים
לחייב בחתימתם את המציע, וכן יציין דרישות נוספות כמו חותמת, אם ישן.
במידה והמציע הינו שותפות רשומה, יידרשו חתימות כל אחד ואחד מן השותפים,
על הנוסח המופיע בנספח 2 – טופס ההצעה .

6.4.2. המציע שילם את כל חובות האגרות השנתיות הנדרשות בשלוש השנים האחרונות
ואינו תאגיד מפר חוק. להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע העתק נסח תאגיד/
שותפות) עדכני (עד חודשיים לפני מועד הגשת ההצעה) מתוכו עולה כי המציע שילם
את כל חובות האגרות השנתיות שמועד תשלומם חלף במהלך שלוש השנים
האחרונות שקדמו להגשת ההצעה, ואם המציע הינו תאגיד, אישור כי התאגיד לא
הוכרז כ"תאגיד מפר חוק" או לא קיבל התראה לפני רישום כ"תאגיד מפר חוק".

6.4.3. המציע יצרף אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים
ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות מטעם מע"מ ותשלום חובות מסים) התשל"ו –
1976, לרבות האישורים הבאים:

6.4.3.1. תצהיר מאומת בפני עורך דין בדבר העדר הרשעות בעברות לפי חוק עובדים
זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז – 1987, בנוסח המופיע

בנספח 11 – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום ותשלומים סוציאליים.

6.4.3.2. אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל
פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף,
תשל"ו-1975.

6.4.4. אישור בר תוקף מטעם רשות המסים בדבר היות המציע עוסק מורשה.

6.4.5. המציע (כל שותפיו או בעלי מניותיו), מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצעים
שיועמדו לביצוע השירותים **לא הורשעו** בביצוע עבירה פלילית, המנויה בתוספת
השניה לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981 (להלן: "החוק"),
ואשר לא חלפו לגביהן תקופת ההתיישנות כמשמעותה בסעיף 14 לחוק, או תקופה

המחיקה כאמור בסעיף 16 לחוק, וכן לא תלוי ועומד נגד מי מהם כתב אישום פלילי בגין עבירות אלה. המציע יתחייב יצהיר על כך בנוסח המופיע בנספח 2- טופס ההצעה. וכן יחתום על הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי בהתאם לסעיפים 8 ו-12(ב)(3) לחוק לגבי עבירות המנויות בתוספת השניה לחוק, בנוסח המצורף כנספח 18- הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי.

6.4.6. ערבות מכרז

6.4.6.1. המציע יצרף להצעתו ערבות מכרז, שתהא ערבות אוטונומית בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית, שברשותה רישיון לעסוק בביטוח או רישיון מ"מורשי לוידיס" על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, ואשר יש לה רישיון לעסוק בענף הביטוח לעניין מתן ערבויות, בגובה 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף ש"ח). במידה והערבות היא של חברת ביטוח, החתימה לאישור תהיה של חברת הביטוח עצמה ולא של סוכן מטעמה.

6.4.6.2. הערבות למכרז תהיה לטובת / לפקודת האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה, בהתאם לנוסח המופיע בנספח 19 – נוסח ערבות מכרז.

6.4.6.3. הערבות למכרז תהיה תקפה עד ליום 28.4.22 (שישה חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות), אלא אם המציעים התבקשו על ידי המשרד להאריך את תוקף הצעתם. במקרה של הארכת תוקף ההצעה, יאריך המציע את תוקף הערבות בהתאם.

6.4.6.4. המשרד יהא רשאי לחלט את ערבות המכרז במקרה שההצעה תתקבל כהצעה זוכה, והמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להצעתו ולתנאי מכרז זה, או במקרה של חזרה של המציע מההצעה לפני תום תהליך המכרז כולל במהלך התקופה שהוארכה על ידי המשרד כאמור בסעיף 5.3. תוקף ההצעה לעיל, או סירוב של המציע למלא אחר הדרישות ממנו בגין הזכייה, או כל סטייה אחרת מהוראות מכרז זה, או התנהגות של מציע שלא בדרך המקובלת או שלא בתום לב.

6.4.6.5. לאחר תום הליכי בדיקת המכרז ואישור תוצאותיו, תוחזר ערבות המכרז לכל המציעים שלא זכו במכרז. באחריות המציעים לפנות למשרד להשבת ערבות המכרז. לספק הזוכה תוחזר ערבות המכרז לאחר חתימת הסכם ההתקשרות והיא תוחלף בערבות ביצוע להסכם ההתקשרות, כמפורט בסעיף 8.2 להלן.

6.4.7. המציע יצרף מסמך התחייבות למניעת ניגוד עניינים, חתומה על ידי המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו), בנוסח המופיע בנספח 9 – התחייבות למניעת ניגוד עניינים אשר תחול הן על הזוכה והן על עובדיו ו/או מי מטעמו.

6.4.8. המציע יצרף מסמך התחייבות לשמירה על סודיות חתומה על ידי המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו), מנהל הפרוייקט, איש הקשר מטעם המציע, וכל עובדיו

חתימת המציע בראשי תיבות

האחרים אשר ייטלו חלק במתן השירותים הידועים בשלב זה, בנוסח המופיע
בנספח 10 – התחייבות לשמירת סודיות. הזוכה יתחייב להחתים גם עובדים
עתידים שייטלו חלק במתן השירותים על התחייבות לשמירת הסודיות.

6.4.9. המציע יצרף להצעתו אישור על החזקת תוכנות מחשב חוקיות, בהתאם לנוסח
המופיע בנספח 17 – אישור תצהיר בדבר החזקת בתוכנות מחשב חוקיות.

6.4.10. המציע יצרף להצעתו תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר
מינימום כנדרש על פי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח המופיע
בנספח 11 – תצהיר בדבר

6.4.11. המציע יצרף להצעתו תצהיר בדבר קיום חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על
ידו במשך תקופת ההתקשרות בהתאם לנוסח המופיע בנספח 12 – התחייבות
לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות, וכן אישור רו"ח
בדבר עמידה בחוק העבודה (נספח 13- אישור רו"ח בדבר עמידה בחוקי העבודה).

6.4.12. המציע יצרף להצעתו תצהיר על עמידתו של המציע בדרישות בדבר ייצוג הולם
לאנשים עם מוגבלות לפי סעיף 12 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (נספח 14-
תצהיר בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות).

6.4.13. המציע יצרף להצעתו תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז כנדרש על פי הוראת
תכ"מ מספר 7.4.1.2 (נספח 16 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז).

6.4.14. המציע יתחייב כי לצורך מכרז זה יקים מחלקה מיוחדת אצלו, אשר תטפל בניהול
הנכסים מכוח מכרז זה, בנפרד מיתר הנכסים המנוהלים על ידיו, כאשר יובהר
במקרים המתאימים לשוכרים כי מדובר בניהול נכסים של אנשים וגופים פרטיים,
ולא נכסים ציבוריים. יובהר כי המחלקה תנהל ותטפל, בין היתר, בנכסים לטובת
נעדרים שנכסיהם מנוהלים על ידי המשד. המציע יחתום על התחייבות כאמור
בנוסח המפורט בנספח 2 – טופס ההצעה .

6.4.15. המציע יתחייב כי לצרכי מכרז זה, ייתן שירות זמין לשוכרים בשפות העברית,
האנגלית, הערבית, האמהרית והרוסית וכן יתחייב להעסיק עובדים דוברי שפות
אלה ברמת שפת אם ו/או להיעזר במתורגמנים. המציע יחתום על התחייבות כאמור
בנוסח המפורט בנספח 2 – טופס ההצעה .

6.4.16. המציע יתחייב לצרכי מכרז זה, כי במידה שמערכת המחשוב הנוכחית שלנו איננה
עומדת בדרישות מכרז זה, הוא יבצע על חשבונו את כל ההתאמות הנדרשות
במערכת המחשוב שלו, בהתאם לדרישות המכרז ונספחיו, תוך 40 יום מתחילת
ההתקשרות, במידה ויזכה במכרז. המציע יחתום על התחייבות כאמור בנוסח
המפורט בנספח 2 – טופס ההצעה

6.4.17. המציע יתחייב לצרכי מכרז זה כי מערכות המחשוב אשר ינהלו את המידע
ויתפעלו את ניהול הנכסים יעמדו בדרישות אבטחת המידע כפי שנהוגות במשרד
המשפטים, וכמפורט בסעיף 12-13 להלן. למשרד תהיה הזכות לבצע ביקורות
לבדיקת רמת אבטחת המידע אצל המציע הזוכה.

6.4.18. המציע יהיה בעל ניסיון בניהול נכסים שונים באופן דומה למפורט במכרז זה ומתוכם לפחות 300 יחידות דיור למגורים מניבות, בו זמנית, בשלוש מתוך שש השנים האחרונות לפחות, שאינן דירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי, התשנ"ח-1998, בפריסה ארצית, מתוכן לפחות 70% בשכירות חופשית (ולא דיירות מוגנת), ובעל ניסיון במתן שירותים דומים לאלו המוזכרים במכרז זה, לרבות ניסיון בפיתוח ובניהול פרויקטים ובניהול נכסי מקרקעין שאינם נכסים מבונים. יובהר כי ניסיון בניהול בניינים ואחזקת בתים משותפים לא ייחשב לניסיון הנדרש לצורך עמידה בתנאי סף זה. המציע ימלא את פירוט ניסיונו, בנוסח המפורט בנספח 5, לרבות:

6.4.18.1. מספר שנות פעילות;

6.4.18.2. היקף פעילות – כמה דירות שאינן בגדר "דיור ציבורי" נוהלו / מנוהלות על ידו בשלוש מתוך שש השנים האחרונות לפחות, כמה מתוכן בכל שנה הושכרו בשכירות חופשית וכמה מתוכן בכל שנה בשכירות מוגנת, פירוט לגבי הפריסה הארצית של הדירות שנוהלו כאמור; כמה נכסי מקרקעין שאינם נכסים מבונים נוהלו/מנוהלים על ידו בשלוש מתוך שש השנים האחרונות לפחות; וסוגי פעולות שנעשו בהם.

6.4.18.3. פירוט לקוחות המציע;

6.4.18.4. תחומי עיסוק המציע;

6.4.18.5. מספר עובדים;

6.4.18.6. זהות העובדים, תחום עיסוקם של כל אחד מהעובדים.

6.4.19. ממליצים: המציע יצרף בנוסף רשימת אנשי הקשר אצל גופים להם נתן המציע שירותים דומים לשירותים נשוא מכרז זה, לניהול נכסים בהיקף התקשרות של 2,000,000 ש"ח לשנה ומעלה, לכל ממליץ (לפחות 3 ממליצים). הרשימה תכלול את פרטי הגוף מקבל השירות, תאריכי ההתקשרות עם הגוף מקבל השירות ופירוט השירות שנתן לו המציע, מספר הדירות שנוהלו על ידי המציע עבור הממליץ, ומחזור הכספים עם אותו ממליץ, ולפחות 2 המלצות בכתב מאת הממליצים (הממליצים בכתב יכולים, אך אינם חייבים להיות, זהים לממליצים הטלפוניים), וכן את פרטי איש הקשר של אותו הגוף, הכל כמפורט בנספח 6 – פרטי ממליצים של המציע. במידה והמציע מנהל עבור עצמו נכסים בהיקף כספי של 2,000,000 ₪ לשנה ומעלה, יצרף המלצות של לפחות שלושה ממליצים (ללא הגבלה במחזור הכספים השנתי של כל אחד מהם), בהתאם למפורט לעיל, ובנוסח המופיע בנספח 6 – פרטי ממליצים של המציע.

6.4.20. לצורך מתן השרות יעמיד הזוכה, מנהל פרויקט בכיר, שירכז מטעמו את מתן השירותים ויפקח על ביצוע התחייבויות המציע בהתאם למסמכי המכרז, לרבות עבודתם של העובדים ו/או כוח האדם ו/או בעלי המקצוע מטעם המציע הזוכה, הווה כתובת לנציג המשרד ו/או הממונה וכן יהיה אחראי על הגשת הדוחות

השונים, כפי שיפורט בהמשך. מנהל הפרויקט יצטרך לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

6.4.20.1. מנהל הפרויקט יהיה מנהל בהנהלת המציע;
6.4.20.2. מנהל הפרויקט מועסק על ידי המציע במשרה מלאה (לפחות 180 שעות בחודש);

6.4.20.3. מנהל הפרויקט יהיה בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן בהיקף דומה להיקף נשוא מכרז זה (כ-300 נכסים). מנהל הפרויקט יהיה גם בעל ניסיון ניהולי מוכח של ניהול צוות עובדים ופרויקטים בתקופה של 3 שנים במשך 5 השנים האחרונות.

6.4.21. להוכחת תנאי-סף זה יצרף המציע קורות חיים ורשימת ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע, אשר ימולאו בטבלה המופיעה בנספח 7 – פרטי ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע, וכן תצהיר בנוסח המופיע בנספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר, בו יצהיר המציע כי התנאים המופיעים בסעיפים 6.4.18.1-6.4.18.1 לעיל, מתקיימים ביחס למנהל הפרויקט המוצע על ידו.

6.4.22. לצורך מתן השירות יעמיד הזוכה איש קשר מטעמו שיהיה אחראי על ביצוע העבודה בפועל מטעם הזוכה, מתן מענה מיידי "בשטח" לכל בעיה או צורך שיתעורר בזמן אמת במהלך ההתקשרות ויעמוד בקשר יום-יומי שוטף מול הנציג. איש הקשר יהיה בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן מסוג דומה לנדרש על פי מכרז זה. להוכחת תנאי סף זה יצרף המציע קורות חיים וכן תצהיר בנוסח המופיע בנספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר.

6.4.23. המציע יתחייב כי מנהל הפרויקט ואיש הקשר שהוצעו על-ידיו, הם אשר יתנו את השירותים כפי שהוגדר במכרז זה. בכל מקרה שבו יבקש המציע להחליף את מנהל הפרויקט או איש הקשר מטעמו במהלך ההתקשרות על פי מכרז זה או שייבצר ממנהל הפרויקט או איש הקשר למלא את תפקידו בהתאם למסמכי המכרז מכל סיבה שהיא, על המציע יהיה לפנות למשרד בכתב לפחות 30 יום מראש ולהציע מועמד אחר מקרב עובדיו, העומד בתנאים ובדרישות לפי מכרז זה, והמועמד יצטרך לקבל את אישור המשרד. המשרד יהיה רשאי לערוך למועמד המוצע ראיון, לפי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שהמשרד לא יאשר את מנהל הפרויקט או איש הקשר המוצע, על המציע להציע ללא דיחוי מועמד אחר מקרב עובדיו עד אשר יוצע מועמד מתאים המקובל על המשרד. החלפת מנהל הפרויקט או איש הקשר מותנית באישור מראש ובכתב של המשרד. מבלי לגרוע מהאמור, המשרד יהא רשאי בכל עת לדרוש מן המציע הזוכה להחליף את מנהל הפרויקט או את איש הקשר מטעמו, מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתו הבלעדי, ומבלי שיהיה חייב לנמק את דרישתו זו, והמציע יתחייב לפעול כאמור בסעיף זה לעיל בתוך 7 ימים.

6.4.24. השתתפות בכנס ספקים הינה תנאי סף להגשת הצעה במסגרת מכרז זה, מציע אשר לא ישתתף בכנס ספקים – לא יוכל להגיש הצעה למכרז. המשתתפים בכנס הספקים יקבלו אישור השתתפות אותו יידרשו לצרף להצעתם.

חתימת המציע בראשי תיבות

6.4.25. המציע יצרף להצעתו את מסמכי המכרז כשהם חתומים. יש לחתום על כל מסמכי המכרז, כולל תשובות לשאלות ומסמכי הבהרה ו/או תיקונים שיפרסם המציע. יש לחתום בראשי תיבות בתחתית כל עמוד כהוכחה לקריאת המסמכים והבנתם, ולמלא ולחתום בחתימה מלאה כנדרש את כל הטפסים/ הנספחים.

7. אופן בדיקת ההצעות

שלב I- בדיקת עמידה ההצעות בתנאי הסף

- 7.1. בשלב הראשון ייפתחו כל ההצעות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת הצעות, ותיבדק עמידת המציעים בכל תנאי הסף הנדרשים להגשת ההצעות. הצעה שלא תעמוד באחד מתנאי הסף תיפסל על הסף. כל הצעה שתעמוד בתנאי הסף, תעבור לשלב השני.
- 7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפנות למציע בדרישה להשלים מסמכים טכניים שנשמטו מהצעת המציע בפרק זמן סביר, וכן לפנות למציע כדי לקבל הבהרות להצעתו או כדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר, ולקבל פרטים ומסמכים נוספים המתייחסים להצעתו וזאת בכפוף לקבוע בחוק חובת המכרזים התשנ"ג-1993 והתקנות שהותקנו על פיו.
- 7.3. היה ויחול שינוי בפרט מפרטי הצעתו של המציע, החל ממועד הגשתה ועד למועד פרסום תוצאות ההליך, יודיע המציע למשרד בכתב לכתובת הדוא"ל המופיעה בסעיף 5.7.2 לעיל, מיד עם קרות השינוי כאמור. למען הסר ספק, אין בסעיף זה כדי לאפשר למציע לערוך שינוי בהצעה לאחר מועד הגשתה, בהתאם להוראות כל דין.
- 7.4. תשומת לב המציעים מופנית לכך שההיקפים המינימאליים שהוגדרו בדרישות הסף די בהם לשלב "בדיקת עמידת ההצעה בתנאי הסף". ואולם על המציע לפרט היקפים ופעילות מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף, במידה ואלה מתקיימים אצל המציע, זאת מאחר שבשלב בדיקת איכות ההצעה יינתן ציון על ניסיון/היקף נוסף בהתאם לאמור בקריטריונים שלהלן.

שלב II - בדיקת איכות ההצעות (70% מהציון הכללי)

- 7.5. איכות ההצעות תיבדק על פי הקריטריונים שיפורטו להלן, כאשר מציע יוכל לעבור לשלב הבא- שלב בדיקת הצעת המחיר- רק במידה וקיבל ציון של 75 ומעלה (מתוך 100) בשלב בדיקת האיכות (סף איכות). למרות האמור לעיל, במקרה בו פחות מ- 2 הצעות יעברו את ציון הסף של 75 נקודות במסגרת בדיקת איכות ההצעה, רשאי המשרד לפי שיקול דעתו להימנע מלפסול הצעות שציון האיכות שלהן נמוך מ- 75, אך לא נמוך מ- 60.
- 7.6. המשקולות לבחינת ניקוד האיכות להצעות הן:
 - 7.6.1. ניסיון המציע במתן השירותים נשוא המכרז- ניהול נכסים בשכירות חופשית ומוגנת. בגין אמת מידה זו ניתן לקבל עד 50 נקודות באופן הבא:

חתימת המציע בראשי תיבות

7.6.1.1. היקף הנכסים המניבים, המנוהלים ומושכרים על ידי המציע בשוק החופשי בשכירות חופשית בו-זמנית בשלוש מתוך שש השנים האחרונות: עבור ניהול של 300-400 נכסים למגורים- המציע יקבל 2 נקודות (המינימום הנדרש בתנאי הסף הינו 300 נכסים), עבור ניהול של 400-500 נכסים למגורים- יקבל 4 נקודות, ועבור ניהול של 500-600 נכסים למגורים- יקבל 6 נקודות. עבור ניהול של 600-700 נכסים למגורים- יקבל 8 נקודות. בנוסף, עבור ניהול של 50-100 מגרשים (חלקות לא מבונות) ומעלה- יקבל נקודה אחת, ועבור ניהול של 100 מגרשים ומעלה- 2 נקודות. **סה"כ בגין אמת מידה זו: 10 נקודות.** יצוין כי מציע אשר כבר כיום נותן שירות למשרד בתחום של ניהול נכסים מבונים יוכל לכלול בפירוט הנכסים המנוהלים על ידו את נכסי המשרד.

7.6.1.2. **פריסה ארצית של הנכסים המנוהלים על ידי המציע בשכירות חופשית:** לצורך סעיף זה תחולק הארץ לחמשת המחוזות הבאים: (1) צפון (צפת כנרת גולן עכו יזרעאל), (2) חיפה (חיפה וחדרה), (3) תל אביב והמרכז (תל אביב, השרון פתח תקווה רמלה רחובות), (4) ירושלים, (5) דרום (אשדוד אשקלון באר שבע ודרומה). עבור כל מחוז בו מנהל המציע נכסים תינתן נקודה 1. **סה"כ בגין אמת מידה זו: 5 נקודות.**

7.6.1.3. **מספר שנות הניסיון במתן השירותים נשוא המכרז:** עבור כל שנת ניסיון כלומר מהשנה הרביעית והלאה (המינימום הנדרש בתנאי הסף הינו 3 שנות ניסיון), תינתן נקודה אחת (עד 8 שנות ניסיון). יובהר כי הניקוד בגין רכיב זה יינתן רק עבור שנים בהן ניהל המציע בו-זמנית 300 דירות ומעלה בשכירות חופשית בשוק החופשי. **סה"כ בגין אמת מידה זו: 5 נקודות.**

7.6.1.4. **התרשמות מאופן ניהול הנכסים:** המציע יצרף מצגת (ניתן על גבי מדיה אלקטרונית, דהיינו "דיסק-און-קי") הכוללת, בין היתר, הצגה של ניהול של 5 נכסים מדגמיים מסוגים שונים (לפחות אחד מהם נכס לא מבונה) תוך התייחסות לאופן ניהולם ולוחות הזמנים לביצוע, לרבות השכרת הנכסים (כולל ניסיונות ההשכרה והפרסום של הנכס), גביית דמי השכירות, טיפול בבעיות מיוחדות, תחזוקה שוטפת, שיפוצים (היקף עלויות, לוח זמנים), ליווי פרויקטים ופיתוח, וכו'. המצגת תנוקד בהתאם להתרשמותו המקצועית של המשרד, ולפי הפירוט הבא: השכרת הנכס- עד 2 נקודות, תחזוקה שוטפת- עד 2 נקודות, טיפול בבעיות מיוחדות ו/או שיפוץ נכסים- עד 2 נקודות, לוחות זמנים לביצוע- עד 2 נקודות, שירותיות (מול הלקוח ומול השוכרים, כולל התייחסות לאפליקציית שירות, ככל וישנה)- עד 2 נקודות, התרשמות כללית- עד 5 נקודות. **סה"כ בגין אמת מידה זו: 15 נקודות.**

7.6.1.5. המציע יציג לפחות 2 המלצות בכתב וכן פרטי התקשרות של לפחות 3 אנשי קשר ממליצים בטבלה המופיעה בנספח 6 – פרטי ממליצים של המציע, בקשר לניהול נכסים כאמור, אליהם המשרד יפנה. יובהר כי הממליצים בכתב יכולים, אך אינם חייבים להיות, זהים לממליצים הטלפוניים, ובלבד שכל הממליצים יעמדו בתנאי הסף המופיע בסעיף 6.4.14 לעיל. רשימת אנשי הקשר תכלול גופים להם ניתן שירות ניהול נכסים בהיקף כספי של 2,000,000 ש"ח לשנה ומעלה, כל אחד. הניקוד באמת מידה זו יתחלק כך: בגין אנשי קשר ממליצים יינתן ניקוד של עד 15 נקודות לגבי שביעות רצון באופן הבא: עבור כל ממליץ ניתן לקבל עד 5 נקודות. הממליצים יתבקשו להתייחס למציע בהיבטים הבאים ולדרג כל רכיב בציון של 1-5: (א) סדר וארגון, (ב) מקצועיות, (ג) עמידה בזמנים, (ד) גמישות ופתרון בעיות, (ה) שביעות רצון כללית. הציון עבור כל ממליץ יורכב מממוצע דירוג הרכיבים האמורים לעיל. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 15 נקודות;**

יצוין כי במידה ולא ניתן להשיג איש קשר כאמור, לא יינתן כלל ניקוד בעבור המלצתו הטלפונית.

המשרד יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להפחית עד 10 נקודות למציע באמת מידה זו, בגין היעדר שביעות רצון מן האופן בו המציע ביצע התקשרויות קודמות עם המשרד, או עם גופים אחרים (אף אם לא צוינו ברשימת הלקוחות בהצעת המציע), וזאת בהתבסס על דיווח של הגורם המקצועי בדבר התקשרויות במהלך שלוש השנים האחרונות.

7.6.2. **מערכת המידע והמחשוב ותוכנת המחשב של המציע.** המציע יציג לצרכי מכרז זה מצגת הכוללת, בין היתר, הצגה של תוכנת מחשב ואמצעי אבטחת המידע אשר מיושמים אצל המציע, ותוצג ההתאמה של המערכת לדרישות המכרז בניהול הישויות הראשיות והקשרים ביניהם, כפי שיוגדרו ויפורטו להלן בנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה.** לחלופין, ובמידה שמערכת המחשוב הנוכחית של המציע איננה עומדת בדרישות מכרז זה, יציג המציע את מערכת המחשוב הקיימת אצלו כיום, ויתחייב, בנוסח המופיע בנספח 2 – **טופס ההצעה**, להתאים על חשבונו את מערכת המחשוב שלו לדרישות המכרז ונספחיו, תוך 40 יום מתחילת ההתקשרות, במידה ויזכה במכרז. בנוסף, חברי ועדת מכרזים של המשרד או מי מטעמם יהיו רשאים להגיע למשרדי המציע ולבחון את מערכת המחשוב הקיימת אצלו ואת איכותה. **בגין אמת מידה זו ניתן לקבל עד 30 נקודות, באופן הבא:**

7.6.2.1. התאמה מלאה לישויות הראשיות והקשרים הנדרשים המפורטים בנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה. סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 8 נקודות;**

7.6.2.2. יכולת הפקת הדוחות הנדרשים. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 8 נקודות;**

7.6.2.3. קיום ממשקים לצורך העברת המידע למערכות המחשוב. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 6 נקודות;**

7.6.2.4. התרשמות מרמת ואיכות אבטחת המידע של המציע. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 4 נקודות;**

7.6.2.5. התרשמות כללית ממערכת המידע. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 4 נקודות.**

7.6.3. **מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצע על ידי המציע. בגין אמת מידה זו ניתן לקבל עד 20 נקודות, באופן הבא:**

7.6.3.1. **ניסיון מנהל הפרויקט בניהול נכסים** בהיקף ובאופי הדומה לנדרש במכרז זה. כל שנת ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף תזכה בנקודה אחת (עד 8 שנות ניסיון בסך הכל) **ובסה"כ בגין אמת מידה זו: עד 5 נקודות.**

7.6.3.2. **ראיון עם מנהל הפרויקט.** מנהל הפרויקט יוזמן לראיון על ידי ועדת מכרזים יחד עם הגורמים המקצועיים. בראיון ייבחנו כישוריו של מנהל הפרויקט לצרכי ניהול השירותים הנדרשים במכרז זה. בראיון ינוקד מנהל הפרויקט המוצע באופן הבא: מקצועיות ובהירות- עד 3 נקודות, יחסי אנוש טובים- עד 3 נקודות, התרשמות כללית- עד 4 נקודות. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 10 נקודות.**

7.6.3.3. **ניסיון איש הקשר בניהול נכסים ובהשכרתם בשוק החופשי בשכירות חופשית** בהיקף ובאופי הדומה לנדרש במכרז זה. מעל 3 שנות ניסיון ועד 5 שנות ניסיון תינתן נקודה אחת, ועבור מעל 5 שנות ניסיון תינתן נקודה נוספת **ובסה"כ בגין אמת מידה זו: עד 2 נקודות.**

7.6.3.4. **ראיון עם איש הקשר.** איש הקשר יוזמן לראיון על ידי ועדת המכרזים יחד עם הגורמים המקצועיים. בראיון ייבחנו כישוריו של איש הקשר למתן השירותים הנדרשים במכרז זה. בראיון ינוקד איש הקשר המוצע על בסיס התרשמות כללית שתכלול בין היתר מקצועיות ויכולות אישיות. **סה"כ בגין אמת מידה זו: עד 3 נקודות.**

שלב III - בדיקת המחיר (30% מהציון הכללי)

7.7. מציע אשר ציון איכות ההצעה שלו הינו 75 נקודות ומעלה, יעבור לשלב בדיקת הצעת המחיר ומעטפת הצעת המחיר שלו תיפתח ותיבדק בהתאם לאמור להלן. במידה וישנם פחות משני מציעים שיעברו את ציון 75, המשרד יהיה רשאי, אך לא חייב, לפעול כאמור בסעיף 7.5 לעיל.

7.8. בדיקת הצעות המחיר תתבצע על פי הקריטריונים והמשקולות שלהלן:

7.8.1. רכיבי הצעת המחיר הינם הרכיבים המופיעים בסעיף 4.3 לעיל, דהיינו- שכר טרחה מבוקש באחוזים, מתוך ההכנסות מדמי השכירות שיתקבלו בגין כלל הנכסים (רכיב א'), שכר שעתי מבוקש ב-שם עבור שעת עבודה בגין "תהליך נלווה שוטף" (רכיב ב'), שכר שעתי מבוקש ב-שם עבור שעת עבודה בגין "תהליך נלווה חריג" (רכיב ג').

- 7.8.2. כל רכיב בהצעה יקבל ציון שייקבע כך שההצעה הזולה ביותר ברכיב זה תנוקד בציון 100, וכל הצעה אחרת תנוקד בציון נמוך יותר ביחס להצעה הנמוכה ביותר; 7.8.3. להלן הנוסחה לקביעת ציוני הצעות המחיר, באופן יחסי להצעות האחרות:

$$N=100 \cdot P(i)/P(j)$$

כאשר:

$$N = \text{ציון ההצעה הנוכחית}$$

$$P(i) = \text{ההצעה הזולה ביותר (תקבל ציון 100\%)}$$

$$P(j) = \text{ההצעה הנוכחית}$$

- 7.9. תוצאת הנוסחה כמפורט לעיל תהווה התוצאה של שלב בדיקת המחיר לכל רכיב באופן יחסי לרכיב זה בהצעות האחרות.
- 7.10. הציונים לרכיבים א', ב', ו-ג' כפי שנקבעו על פי הנוסחה לקביעת ציוני הצעות המחיר ישוקללו על פי המשקלות הבאות: (הציון בגין רכיב א' X 90%) + (הציון בגין רכיב ב' X 6%) + (הציון בגין רכיב ג' X 4%) = ציון כולל להצעת המחיר של כל מציע.

שלב IV – שקלול רכיבי העלות והאיכות

- 7.11. בשלב זה יחושב הציון הכולל של ההצעה עפ"י המשקלות הבאות:
- איכות – 70%
- עלות – 30%
- 7.12. ההצעה או ההצעות שייבחרו הן ההצעות שיקבלו את הציון המשוקלל הגבוה ביותר.
- 7.13. המשרד אינו מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר, או הצעה כלשהי, ואולם הצעות אשר לא תעמודנה בטווחי המחירים אשר פורטו בסעיף 4.2 תיפסלנה.
- 7.14. אם לאחר שקלול תוצאות המכרז, קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה האמורה כזוכה במכרז, ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר בנוסח המופיע בנספח 15 – עסק בשליטת אישה עידוד נשים בעסקים.
- 7.15. הודעה בדבר זכייה או אי זכייה במכרז תישלח למציעים בכתב.

8. התחייבויות ואישורים בגין זכייה במכרז

8.1. הסכם התקשרות

- לאחר קבלת הודעה על הזכייה במכרז, הזוכה יעביר לידי המשרד הסכם חתום על ידי מורשי החתימה של המציע, בראשי תיבות בכל עמוד ובחתימה מלאה ומחייבת בעמוד האחרון (נספח 4 – הסכם ההתקשרות), וכן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 8.2-8.3 להלן, בתוך 10 ימים מיום משלוח ההודעה על הזכייה.

חתימת המציע בראשי תיבות

8.2. ערבות ביצוע

- 8.2.1. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו במסגרת ההסכם שיחתם עם הזוכה, הזוכה יידרש להפקיד אצל הממונה ערבות בנקאית לביצוע התחייבויותיו כאמור (להלן: **"ערבות ביצוע"** או **"הערבות"**) בנוסח המדויק שבנספח 21 – **נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)**. הערבות תהיה חתומה על ידי נציג המוסד הבנקאי / חברת הביטוח (ולא על ידי סוכן שלה). הערבות תהא לפקודת המשרד בסך של 2,500,000 ש"ח (במילים: שני מיליון וחמש מאות אלף ש"ח) ובתוקף בכל תקופת ההסכם (ותקופות ההארכה של ההסכם, באם יהיו) ועוד 6 חודשים מסיום תקופת ההתקשרות. **יובהר כי ככל וייבחר יותר מזוכה אחד, סכום ערבות הביצוע יתחלק בין הזוכים לפי חלקם היחסי בניהול הנכסים בעת תחילת ההתקשרות עימם, ועל פי שיקול דעתו של המשרד. ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על הספק בלבד. יובהר כי ככל ובהמשך ישתנה יחס חלוקת הנכסים בין הזוכים המשרד יהא רשאי לקבוע גם חלוקה אחרת של סכום הערבות בין הזוכים והם יידרשו לספק ערבות ביצוע חדשה בהתאם.**
- 8.2.2. המצאת הערבות תהיה תנאי לחתימת ההסכם על ידי המשרד.
- 8.2.3. הערבות תשמש כביטחון לקיום התחייבויות הזוכה, כולן או מקצתן, על פי ההסכם שיחתם עמו ולהבטחת רמת ביצוע השירותים. הערבות לביצוע תהיה אוטונומית, בלתי מותנית וברת חילוט, צמודה למדד המחירים לצרכן וניתנת לגבייה על פי דרישה חד צדדית של המשרד.
- 8.2.4. הערבות תהיה של בנק ישראלי או של חברת ביטוח שברשותה רישיון לעסוק בביטוח או רישיון מ"מורשי לוידיס" על-פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, ואשר יש לה רישיון לעסוק בענף הביטוח לענין מתן ערבויות. הערבות תהיה חתומה על ידי נציגי המוסד הבנקאי/חברת הביטוח (ולא על ידי סוכן שלה).
- 8.2.5. המציע שיזכה במכרז מתחייב לדאוג ולוודא כי בכל תקופת ההתקשרות, כולל הארכות ככל שיהיו, תהיה בידי המשרד ערבות תקפה, בנוסח נספח 21 – **נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)** במדויק, ובמלוא הסכום האמור לעיל או הסכום היחסי שיקבע על ידי המשרד, לפי העניין. אם יפעיל המשרד את האופציות שברשותו להארכת תקופת ההתקשרות המקורית, פעם אחת או יותר, על המציע יהיה להמציא, 60 יום לפני סיום תוקף הערבות, ערבות מוארכת לתקופה נוספת ועוד 6 חודשים לאחר תום תקופת האופציה שהופעלה. אין באמור כדי להוות התחייבות של המשרד להארכת תקופת ההתקשרות.
- 8.2.6. חילט המשרד את הערבות (או כל חלק ממנה) והסכם ההתקשרות לא בוטל או הופסק, יהיה על הזוכה להפקיד על חשבונו ערבות נוספת עד גבול הערבות המופקדת, כך שבכל עת במהלך ההתקשרות ועוד 6 חודשים, תהיה בידי המשרד ערבות בגובה הסכום האמור.

חתימת המציע בראשי תיבות

- 8.2.7. המשרד יהיה רשאי לחלט את סכום הערבות כולו או מקצתו לפי שיקול דעתו הבלעדי, בכל מקרה שהמציע הזוכה לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם (נספח 4 – הסכם ההתקשרות) ו/או בתנאי מתנאי המכרז על נספחיו, לרבות לשם כיסוי כל נזק והוצאה שייגרמו לו מכל סיבה שהיא בשל הפרת התחייבויותיו של הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה ו/או לשם גביית הפיצויים המוסכמים שהמשרד זכאי להם בגין הפרה כאמור. אין באמור כדי לפגוע בזכותו של המשרד לסעד אחר לפי הסכם ההתקשרות ו/או לפי כל דין.
- 8.2.8. אין בכל האמור כדי לשחרר את הזוכה ממילוי מלא ומדויק של כל התחייבויותיו על פי המכרז והסכם ההתקשרות ואין בו כדי להטיל על המשרד חובה כלשהי.

8.3. ביטוח

- 8.3.1. מבלי לגרוע מאחריות הזוכה ומהתחייבויותיו על פי כל דין ועל יתר הוראות מכרז זה, יידרש כל זוכה לקיים על חשבוננו- לטובתו ולטובת מדינת ישראל-האפוטרופוס הכללי- במשך כל תקופת ההתקשרות על פי מכרז זה, לרבות בתקופות ההארכה, במידה ותהיינה, וכל עוד אחריותו קיימת בהתאם להסכם שיחתם עימו ו/או על פי כל דין, פוליסות ביטוח אחריות. על המציע הזוכה להמציא למשרד אישור קיום ביטוחים מחברת הביטוח שלו (העומד בכל התנאים המופיעים בנספח 19 – ביטוח), המאשר שפוליסות הביטוח שבידי המציע הזוכה מכסות את כל דרישות הביטוח כמפורט בהסכם ובנספח 19. כן יידרש המציע הזוכה להעביר העתק מפוליסות הביטוח הרלוונטיות לידי המשרד, ככל שיידרש. הצגת אישור קיום הביטוחים בתוקף לתקופת ההסכם, תהיה תנאי לחתימת ההסכם על ידי המשרד.
- 8.3.2. הגדרות תחולת הביטוח ותנאיו הינה כמפורט בהסכם ההתקשרות (נספח 4 – הסכם ההתקשרות) ובנספח 19 – ביטוח.
- 8.3.3. המציע הזוכה יידרש להציג את הפוליסות המתחדשות או אישור עריכת הביטוחים מאושרים וחתומים על ידי המבטח למשרד, לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

- 8.4. במידה והמציע הזוכה לא ימציא למשרד את המסמכים המפורטים בסעיפים 8.1-8.3 לעיל בתוך 10 ימים מיום ההודעה על הזכייה, יהא המשרד רשאי (אך לא חייב) לבטל את זכייתו, ולהתקשר על פי מכרז זה, עם המציע הבא שהצעתו דורגה במקום הבא אחריו וכן הלאה, זאת מבלי לגרוע מזכות המשרד לנהל משא ומתן עם המציע שקיבל את הניקוד הגבוה ביותר הבא אחריו ומבלי לפגוע בזכותו לנקוט בכל סעד או אמצעי אחר העומדים לרשות המשרד על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין.

- 8.5. מובהר בזאת כי אין בהודעת המשרד למציע, שהצעתו נתקבלה, כדי ליתן תוקף להתקשרות ביניהם וכי ההתקשרות תכנס לתוקף רק בחתימת ההסכם על-ידי כל הצדדים, ובעת מילוי כל ההתחייבויות החלות על הזוכה לרבות הגשת הערבות כאמור בסעיף 8.2 לעיל, וצירוף כל האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך ההתקשרות. כן יובהר כי ככל והמציע הזוכה יידרש לבצע התאמות למערכת המידע והמחשוב שלו כך

חתימת המציע בראשי תיבות

שתתאים לדרישות המכרז ונספחיו, לרבות דרישות אבטחת המידע כפי שיפורטו להלן בסעיפים 11 ו-12, הרי שהוא יבצע התאמות אלו על חשבונו ותוך 40 יום מתחילת ההתקשרות. כן מובהר כי ההתקשרות בפועל והעברת הנכסים לניהול המציע הזוכה, תבוצע רק לאחר התאמת מערכת המידע והמחשוב לשביעות רצונו של המשרד (מנמ"ר המשרד) וקבלת אישורו לכך בכתב.

9. אחריות כוללת

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

10. סודיות/ ניגוד עניינים/קניין

10.1. המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) יצהיר ויתחייב כי אין לו ולא יהיה לו ו/או למי מעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר, במהלך תקופת מתן השירותים, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא ו/או קשרים עסקיים ו/או קשרים אישיים ו/או קשרים אחרים, בין בשכר או תמורת טובת הנאה כלשהי ובין אם לאו, עם גורמים בקשר למתן השירותים למשרד בהתאם להסכם. "ניגוד עניינים" משמעו אף חשש לניגוד עניינים כאמור.

10.2. המציע (בעליו השליטה בו, לרבות שותפיו) יתחייב כי במהלך תקופת ההתקשרות עם המשרד, הוא ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר, יימנעו מכל פעולה שעלולה לגרום לו ו/או למי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו להימצא במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.

10.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המציע (בעליו השליטה בו, לרבות שותפיו) יתחייב לדווח למשרד בכתב ובאופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלם הוא או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר, עלולים להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים, מיד עם היוודע לו הנתון או המצב האמורים. המשרד יבחן את מכלול הנסיבות ויודיע למציע כיצד לנהוג על מנת שלא להימצא במצב של ניגוד עניינים או חשש למצב זה. המציע יפעל בהתאם להוראות המשרד.

10.4. המציע הזוכה יתחייב לפנות לממונה בכל מקרה של ספק בקשר להוראות סעיף זה ולפעול בהתאם להחלטת הממונה.

10.5. מבלי לגרוע מכלליות הוראות סעיף זה בדבר איסור ניגוד עניינים, מובהר כי המציע הזוכה לא ישכיר כל נכס לעובדי המשרד, לרבות נציגים לפי סעיף 4 לחוק האפוטרופוס

חתימת המציע בראשי תיבות

הכללי, תשל"ח-1978, סעיף 142א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980 וסעיף 278(ד) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, או לבעלי מקצוע הנותנים שירותים למשרד בתחום ניהול הנכסים, או לעובדים של הזוכה, או לקבלן משנה מטעמו, או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הזוכה לצורך ביצוע השירותים על פי מכרז זה, או לבני משפחותיהם של כל המפורטים בסעיף זה.

10.6. המציע יצרף להצעתו את התחייבות בדבר העדר ניגוד עניינים שבנספח 9 – **התחייבות למניעת ניגוד עניינים**, ויחתום עליה בחתימה מלאה ומחייבת.

10.7. המציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) יצהיר כי ידוע לו כי מידע ו/או סודות מקצועיים שיימסר לו ולמי מעובדיו ו/או מי מטעמו ע"י המשרד ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו, וכן מידע ו/או סודות מקצועיים של המשרד, של ועל הרכוש המנוהל ובעלי הרכוש שיגיעו אליו במהלך ביצוע השירותים או לאחר מכן, הינו סודי, אין לפרסמו או לגלותו ועליו להחזיר למשרד בתום ביצוע השירותים, מידע מכל סוג שהוא אשר ניתן להחזרה.

10.8. המציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) יצהיר כי ידוע לו כי המידע שיתקבל במסגרת מתן השירותים, אצל עובדיו ו/או מי מטעמו, הוא בעל רגישות מיוחדת, והינו חסוי על פי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978 והתקנות על פיו ועל פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981; ואין להעבירו לכל גורם שהוא אשר אינו נמנה על העובדים מטעמו שיעניקו את השירותים למשרד ולצורכי השירותים בלבד, ולממונה ונציגי המשרד. המציע יצהיר כי ידוע לו כי העברת המידע האמור עלול להסב למשרד, למדינה ולבעלי הרכוש המנוהל ע"י המשרד נזקים משמעותיים במישורים שונים.

10.9. המציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, יתחייב לשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירותים נושא המכרז. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, המציע יתחייב לשמור על סודיות מלאה של כל המידע ו/או הסודות המקצועיים שיגיעו לידי או לידיעתו במסגרת מתן השירותים על פי ההסכם, לשמור בסוד ולא להעתיק או להעביר מסמכים ומידע ו/או סודות מקצועיים כאמור, לא לפרסם, לא לגלות, לא למסור, או להביא לידיעת כל אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בארץ ובין בחו"ל, כל מידע ו/או סודות מקצועיים שיגיעו אליו בקשר עם ביצוע השירותים, או בתוקף מימושם - והכל תוך תקופת ההסכם, לפניה, או לאחר מכן, ללא הגבלת זמן, ולא לעשות כל שימוש במידע ו/או בסודות המקצועיים כאמור, אלא בגבולות התפקיד והשירותים שהוגדרו לו בהסכם ובנספחיו.

10.10. המציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, יתחייב שלא לעשות כל שימוש במידע ו/או סודות מקצועיים שיגיעו אליו, בקשר עם השירותים עפ"י ההסכם, לא לטובתו ולא לטובת כל צד שלישי, ויתחייב להחזיר למשרד בתום מתן השירותים ועל פי דרישת המשרד, מסמכים ומידע מכל סוג שהוא.

10.11. המציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, יסכים ויתחייב כי ההתחייבות דלעיל תהיה בתוקף ללא הגבלת זמן, אף לאחר תום תקופת ההתקשרות, והכול כל עוד לא הפכו המידע או הפיתוח לפומביים.

10.12. האמור לעיל לא יחול על מידע שיש לגלותו על פי הדין, מידע שהפך להיות נחלת הכלל שלא עקב מעשה או מחדל מצד הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ומידע שנמסר לו מצד ג', המחזיק בו כדין, שלא במסגרת עבודתו עם המשרד.

10.13. המציע יתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, מיחשובית, נוהלית או אחרת כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות על פי מכרז זה.

10.14. המציע יתחייב לאפשר עריכת ביקורת בתחום הביטחון, שמירת סודיות ואבטחת מידע, מעת לעת על ידי גורם אשר ייקבע על ידי המשרד, לרבות ביקורת פתע. המשרד רשאי להורות לספק בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי ביטחון מיוחדים, הסדרי מיזור או נוהלי עבודה מיוחדים והספק יתחייב למלא על חשבונו אחר דרישות המשרד בנדון, כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות לפי המכרז.

10.15. המציע יתחייב כי טיפול ממוכן במידע השייך למשרד יעשה במחשבים המוגנים ע"י מערכת סיסמאות אישיות. סיסמתו של עובד שעזב את עבודתו או שנחשפה לאדם שאינו מורשה או שלא חתם על התחייבות לשמירה על סודיות, תבוטל על ידו מיידית והזוכה ימסור על כך עדכון באופן מידי למשרד.

10.16. המציע יתחייב להביא לידיעת כל אחד מהעובדים המועסקים על ידי בכל דרך שהיא, לרבות ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל נגישות למידע ו/או כל אדם אחר שייטול חלק במתן השירותים ו/או כל עובד אשר עתיד להעניק את השירותים, את ההתחייבות האמורה, ולא לאפשר לו נגישות כלשהי למידע או חלקו מבלי שחתם על התחייבות לשמירה על סודיות, בנוסח התחייבות שבנספח 10 – **הסכם סודיות**. הזוכה יתחייב למסור למשרד, לפי דרישתו, כל התחייבות שנחתמה כאמור. מובהר כי הזוכה יהיה אחראי להפרת ההתחייבות לשמירת הסודיות על ידי מי מעובדיו ו/או מי מטעמו.

10.17. המציע יתחייב לעדכן את המשרד באופן מידי ומלא על כל הפרה בעניין הוראות הסודיות, אם וככל שתהיה, בין אם ההפרה נעשתה על ידו ו/או מי מטעמו ו/או אדם אחר, בין אם עקב תקלה, רשלנות או מכל סיבה אחרת, למסור למשרד את כל המידע הידוע לו ולסייע לו בביצוע חקירה ככל שיידרש.

10.18. המציע יצהיר כי ידוע לו שאי מילוי התחייבויותיו מהווה עבירה לפי פרק ז' (ביטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים) לחוק העונשין, תשל"ז – 1977.

10.19. המציע יצהיר כי ידוע לו, כי חשיפת מידע אישי המובא לידיעתו לידי גורם שאינו מורשה לקבלו, עלולה להוות פגיעה בפרטיותו של אדם, עבירה שבגינה הוא עלול להיתבע לדין על-פי סעיף 4 ו-5 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981.

10.20. המציע יתחייב כי כל התוצרים שייווצרו ו/או ייכתבו ו/או יפותחו במסגרת ביצוע השירותים, יהיו לקניינו הבלעדי של המשרד בלבד, ולא תהיה לו או לכל מי מטעמו כל טענה או תביעה בנוגע לכך. המציע יתחייב לא להשתמש בהם ולא להתיר שימוש בהם לאדם אחר כלשהו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המשרד מראש ובכתב.

10.21. המציע יתחייב כי כל הנתונים, המסמכים והתיעוד שהובאו לידיעתו ו/או שנאספו על ידו במסגרת ביצוע השירותים, הינם רכושו הבלעדי של המשרד והוא ימסור אותם למשרד או לגורם אחר על פי הנחיותיו של המשרד במועד סיום ההתקשרות, או על פי דרישת המשרד בכל עת. האמור בסעיף זה יחול הן על מסמכים בכתב והן על חומרים הרשומים במחשב / על סרטים מגנטיים ו/או תקליטורים ו/או אמצעי אחסון אחרים.

11. סיווג ביטחוני

11.1. משרד המשפטים הינו גוף ממשלתי הכפוף להנחיות ביטחון שונות. פעילות המבוצעת במשרד או עבורו מחייבת עמידה בדרישות סיווג ביטחוני ולעיתים נדרשים אישורי ביטחון נוספים טרם ביצועה והתנהלות על-פי הוראות קצין הביטחון.

11.2. בדיקת סיווג ביטחוני תבוצע על ידי המשרד למי מטעם הזוכה שיהיה מעורב במימוש התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה. הזוכה נדרש למסור את פרטי כל המעורבים מטעמו במימוש התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה בציון תפקידם.

11.3. ככלל רמת הסיווג הביטחוני בה נדרש לעמוד מי מטעם הזוכה כאמור, היא רמה 5. ברמת זו, הסיווג ייעשה באמצעות המשרד וללא חיוב כספי של הזוכה. עם זאת, ייתכן ובמקרים מיוחדים תידרש רמת סיווג גבוהה יותר ועל המציע להיערך בהתאם. ככל והמשרד יידרש לנותן שירות בעל רמת סיווג גבוהה מרמה 5 ונותן השירות מטעם הזוכה יידרש לעבור תהליך סיווג למטרה זו, תהליך הסיווג יבוצע על ידי המשרד ועלות ביצועו תושט על הזוכה. למען הסר ספק, קביעת רמת הסיווג הנדרשת תקבע ע"י אגף הביטחון במשרד המשפטים.

11.4. מי מטעם הזוכה שלא יעמוד בדרישות הסיווג והביטחון של המשרד או יסרב להוראות קצין הביטחון, לא יורשה לפעול במימוש התחייבויות הזוכה על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה. בנוסף, המשרד שומר לעצמו את הזכות שלא לאפשר למי מטעם הזוכה מעורבות כאמור וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. אין בהחלטה שלא להרשות פעילות כאמור מכל סיבה שהיא בכדי לשחרר את הזוכה ממילוי כל

חתימת המציע בראשי תיבות

התחייבויותיו במכרז ובכללן השמת גורם אחר במקום הגורם שנפסל וזאת בפרק זמן סביר.

12. אבטחת מידע

- 12.1. אופי פעילות משרד המשפטים בכלל והאפוטרופוס הכללי בפרט מחייב דגש מיוחד בנושא אבטחת המידע
- 12.2. הזוכה (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) יצהיר כי ידוע לו כי מידע ו/או סודות מקצועיים שיימסר לו ולמי מעובדיו ו/או מי מטעמו ע"י המשרד ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו, וכן מידע ו/או סודות מקצועיים של המשרד, של ועל הרכוש המנוהל ובעלי הרכוש שיגיעו אליו במהלך ביצוע השירותים או לאחר מכן, הינו סודי, אין לפרסמו או לגלותו ועליו להחזיר למשרד בתום ביצוע השירותים, מידע מכל סוג שהוא אשר ניתן להחזרה.
- 12.3. הזוכה (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) יצהיר כי ידוע לו כי המידע שיתקבל במסגרת מתן השירותים, אצל עובדיו ו/או מי מטעמו, הוא בעל רגישות מיוחדת, והינו חסוי על פי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978 והתקנות על פיו ועל פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981; ואין להעבירו לכל גורם שהוא אשר אינו נמנה על העובדים מטעמו שיעניקו את השירותים למשרד ולצורכי השירותים בלבד, ולנציגי המשרד. הספק מצהיר כי ידוע לו כי העברת המידע האמור עלול להסב למשרד, למדינה ולבעלי הרכוש המנוהל ע"י המשרד נזקים משמעותיים במישורים שונים.
- 12.4. חל איסור מוחלט על הזוכה לאסוף מידע בדרכים בלתי חוקיות או לעשות שימוש במאגר מידע בלתי חוקיים בהתאם לאמור בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ובהתאם לכל דין.
- 12.5. הזוכה (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, יתחייב לשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירות נוסף המכרז. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הזוכה יתחייב לשמור על סודיות מלאה של כל המידע ו/או הסודות המקצועיים שיגיעו לידי או לידיעתו במסגרת העבודה על פי ההסכם, לשמור בסוד ולא להעתיק או להעביר מסמכים ומידע ו/או סודות מקצועיים כאמור, לא לפרסם, לא לגלות, לא למסור, או להביא לידיעת כל אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בארץ ובין בחו"ל, כל מידע ו/או סודות מקצועיים שיגיעו אליו בקשר עם ביצוע השירותים, או בתוקף מימושים - והכל תוך תקופת ההסכם, לפנייה, או לאחר מכן, ללא הגבלת זמן, ולא לעשות כל שימוש במידע ו/או בסודות המקצועיים כאמור, אלא בגבולות התפקיד והשירותים שהוגדרו לו בהסכם ובנספחיו.

- 12.6. הזוכה (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, מסכים ומתחייב כי ההתחייבות דלעיל תהיה בתוקף ללא הגבלת זמן, אף לאחר תום תקופת ההתקשרות, והכול כל עוד לא הפכו המידע או הפיתוח לפומביים.
- 12.7. האמור לעיל לא יחול על מידע שיש לגלותו על פי הדין, מידע שהפך להיות נחלת הכלל שלא עקב מעשה או מחדל מצד הספק ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ומידע שנמסר לו מצד ג', המחזיק בו כדין, שלא במסגרת עבודתו עם האפ"כ.
- 12.8. הזוכה מתחייב להביא לידיעת כל אחד מהעובדים המועסקים על ידו בכל דרך שהיא, לרבות ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל נגישות למידע ו/או כל אדם אחר שייטול חלק במתן השירותים ו/או כל עובד אשר עתיד להעניק את השירותים, את ההתחייבות האמורה, ולא לאפשר לו נגישות כלשהי למידע או חלקו מבלי שחתם על ההתחייבות לשמירה על סודיות, בנוסח נספח 10- התחייבות לשמירה על סודיות. הזוכה יתחייב למסור לאפ"כ, לפי דרישתו, כל התחייבות שנחתמה כאמור. מובהר כי הספק יהיה אחראי להפרת ההתחייבות לשמירות הסודיות על ידי מי מעובדיו ו/או מי מטעמו.
- 12.9. הזוכה יצהיר כי ידוע לו שאי מילוי התחייבויותיו מהווה עבירה לפי פרק ז' (ביטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים) לחוק העונשין, תשל"ז – 1977.
- 12.10. הזוכה יצהיר כי ידוע לו, כי חשיפת מידע אישי המובא לידיעתו לידי גורם שאינו מורשה לקבלו, עלולה להוות פגיעה בפרטיותו של אדם, עבירה שבגינה הוא עלול להיתבע לדין על-פי סעיף 4 ו-5 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981.
- 12.11. לצורך בקרה על יישום דרישות אבטחת המידע, על הזוכה לקבל את אישור אגף החירום, ביטחון מידע והסייבר במשרד המשפטים בטרם תחילת אספקת השירות נשוא מכרז.
- 12.12. עמידת הזוכה בכל הדרישות וההנחיות לשביעות רצון תאפשר את תחילת ביצוע הפעילות במכרז. בכל עיכוב שנוצר כתוצאה מאי מוכנות הזוכה או אי עמידה בדרישות וההנחיות, המשרד ישקול את המשך ההתקשרות עם הזוכה וכן כל תרופה העומדת למשרד עפ"י כל דין ועפ"י המכרז.
- 12.13. שרתי התפעול והתקשורת הקשורה למכרז זה יהיו בתחום מדינת ישראל ויתנהלו לפי החוק הישראלי.
- 12.14. הזוכה יתחייב לדאוג לאבטחת כל החומר שיגיע אליו במהלך ביצוע השירות ובסיום ביצוע השירות נשוא מכרז זה, ולהציג למשרד, על פי דרישתו או דרישת מי מטעמו של המשרד, את אמצעי אבטחת החומר. הזוכה יתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, מחשבונית, נוהלית או אחרת, כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות לפי מכרז זה.

- 12.15. במידה ויידרש לכך, הזוכה יתחייב לעבוד במערכות המשרד (הן ממוחשבות והן שאינן ממוחשבות) ע"פ נהלי המשרד.
- 12.16. הזוכה יתחייב למנוע גישה מגורמים בלתי מורשים למערכות המחשוב (בין אם של המשרד, בין אם של הזוכה או של כל גורם אחר), בהן נשמר מידע הקשור למתן השירותים על פי מכרז זה.
- 12.17. חל איסור על הוצאת כל מידע (בכל צורה) ו/או רכיב (בין שאוגר מידע ובין שאינו אוגר מידע) ללא אישור בכתב של הגורם המוסמך במשרד.
- 12.18. הזוכה מתחייב לדווח באופן מידי למשרד במקרה של תקלת אבטחת המידע מכל סוג לרבות, דליפת מידע או שימוש חורג מההרשאה שניתנה לספק. במקרה של תקלת אבטחת מידע, על הספק לפעול למניעת דליפת המידע, לשתף פעולה עם המשרד בחקירת הדליפה ולטפל בכל נזק שנגרם כתוצאה מהתקלה.
- 12.19. המשרד רשאי, בכל עת, לרבות ביקורת פתע, לבקר את המחשבים ו/או מערכות המידע של הזוכה בהן נמצא מידע שהתקבל מהמשרד או נוצר במהלך ההתקשרות. על הזוכה להעמיד לרשותו ולעיונו של המשרד ו/או נציג מטעמו את כל החומר והמידע שידרשו ע"י המשרד ו/או נציגו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המשרד ו/או נציגו. המשרד רשאי להורות לזוכה בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי ביטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נוהלי עבודה מיוחדים והספק מתחייב למלא על חשבונו אחר דרישות המשרד בנדון, כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות לפי הסכם זה.
- 12.20. הזוכה יתחייב לבצע גיבוי שוטף של כל החומר הממוכן השייך למשרד על גבי מדיה מגנטית.
- 12.21. טיפול ממוכן במידע השייך למשרד יעשה במחשבים המוגנים ע"י מערכת סיסמאות אישיות. סיסמתו של עובד שעזב את עבודתו או שנחשפה לאדם שאינו מורשה או שלא חתם על התחייבות לשמירה על סודיות, תבוטל על ידי הזוכה מידית והזוכה ימסור על כך עדכון באופן מידי למשרד.
- 12.22. פיקוח מטעם המשרד לא ישחרר את הזוכה מהתחייבויותיו ואחריותו כלפי המשרד למילוי ההנחיות וההוראות בנושא אבטחת המידע בהתאם לתנאי מכרז זה.

13. שרשרת האספקה

בהתאם למתודולוגיית מערך הסייבר הלאומי בנושא שרשרת האספקה, הזוכה נדרש להציג דו"ח ממערכת יוב"ל לפיו הינו עומד בדרגה B (הצהרה עצמית + ראיות) לקטגוריית "דרישות רוחביות". לצורך הפקת הדו"ח יש להיכנס לאתר: <https://grc.cyber.gov.il/scripts/manage/login.aspx> (גרסה 1.1 של שאלון הספקים לחיזוק שרשרת האספקה של מערך הסייבר הלאומי) ולהפיק דו"ח אותו הזוכה נדרש לספק

בסמוך לקבלת הודעה על זכייתו במכרז. במידה וישנן תקלות ניתן לפנות לטלפון 119 (ה-
CERT הלאומי) לקבלת סיוע בהפקת הדו"ח.

14. התמורה בגין ההתקשרות

14.1. התמורה שישלם המשרד לזוכה בהתאם להצעת המחיר ולהסכם ההתקשרות תהווה את התמורה הסופית והמוחלטת לה יהא זכאי הזוכה עבור שירותיו. המשרד לא ישלם כל תשלום נוסף שהוא, בגין כל הוצאה, בין ישירה ובין עקיפה, של הזוכה בקשר עם מתן השירותים, בכלל זה בין היתר הוצאותיו והשקעותיו של הזוכה בצידו, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, בכלי הרכב, חניונים, הוצאות וזמן נסיעה, מיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים בהתאם לדרישות מכרז זה.

14.2. הזוכה לא יהיה רשאי לקבל תמורה כלשהי ו/או טובות הנאה מכל סוג שהן, מספקים, צד ג', שוכרים וכל גורם אחר עימו יימצא בקשר במסגרת מכרז זה בגין ביצוע השירותים לפי מכרז זה.

14.3. המשרד יסלק את החשבונות שיוגשו על-פי תנאי התשלום המפורטים בהסכם ההתקשרות (נספח 4 – הסכם ההתקשרות) ובנספח 1 - השירות ושיטת העבודה).

14.4. יודגש כי, תנאי לתשלום הוא שביעות רצון המשרד ממתן השירותים, והפיקוח, טיפול וניהול הנכסים שיימסרו לזוכה על ידי המשרד. המשרד שומר לעצמו את הזכות להפחית את הסכום לתשלום לזוכה, במידה והזוכה לא יעמוד בתנאי ההסכם המצורף למכרז זה, והשירות לא יהיה על פי ההנחיות במכרז זה, בהתאם להסכם ולשביעות רצונו המלאה של המשרד או הסב נזקים למשרד או בגין כל חוב שחב הזוכה למשרד. המשרד יהיה רשאי להפחית משכר הטרחה שישולם לזוכה, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים וינמק את ההחלטה להפחית מן התשלום בהתאם למפורט נספח 1 - השירות ושיטת העבודה). לזוכה הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה, אשר תהא סופית ומוחלטת.

15. סיום ההתקשרות

עם סיום ההתקשרות על פי מכרז זה, בין אם תקופת ההתקשרות הגיעה לסיומה ובין אם החליט המשרד על סיום ההתקשרות קודם לכן בהתאם לסמכותו על פי מכרז זה ועל פי הסכם ההתקשרות (נספח 4 – הסכם ההתקשרות), ומבלי לגרוע מכל ההוראות האחרות בנושא זה, יידרש הזוכה לבצע העברה מהירה, יעילה, ומסודרת של הניהול למשרד ו/או לכל ספק אחר מטעמו. הזוכה יבצע חפיפה מסודרת מול הספק החדש בהתאם להנחיות המשרד. תמורת החפיפה יהיה הזוכה זכאי לתשלום כאמור נספח 1 - השירות ושיטת העבודה, סעיף 2.11 (תהליכים נלווים לניהול השוטף) בהיקף שעות שיקבע על ידי המשרד.

16. פיקוח מטעם המשרד

- 16.1. הזוכה מתחייב לאפשר למשרד או למי מטעמו של המשרד לבקר את פעולותיו, ולפקח על ביצוע כלל השירותים הנדרשים במכרז זה ועל הוראות ההסכם שייחתם בכל דרך שיבחר, כמפורט בסעיף 10 לנספח 4 – הסכם ההתקשרות.
- 16.2. הזוכה מתחייב להישמע להוראות המשרד ו/או מי מטעמו בכל העניינים הקשורים למתן השירותים כמפורט בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה ובנספח 4 – הסכם ההתקשרות.
- 16.3. כל הנחיה או הוראה שניתנו או יינתנו על ידי המשרד ו/או מי מטעמו דינן כדין הנחיית המשרד בלבד ולא יהיה בהן כדי ליצור כל יחסי עובד-מעביד עם הזוכה או עם עובדיו ו/או אם שולחיו ו/או מי מטעמו. כמו כן, כל הנחיה או הוראה כאמור לא תפטור את הזוכה ממילוי כל התחייבויותיו לפי מכרז זה ולפי ההסכם שייחתם.

17. זכויות המשרד

- 17.1. המשרד אינו מתחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או הצעה כלשהי.
- 17.2. המשרד שומר לעצמו את הזכות לחזור בו מפרסום המכרז, לבטלו או לשנות כל חלק ממנו בכל שלב הקודם לחתימת ההסכם לביצוע מכרז זה.
- 17.3. המשרד רשאי שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההזמנה להצעות או בשל אי-התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המשרד מונעת הערכת ההצעה כדבעי.
- 17.4. המשרד אינו מתחייב לרכוש את השירות בחלקו או במלואו.
- 17.5. למשרד זכות לסרב לקבל שירות מנותן/נותני שירותים מסויים/ים.
- 17.6. המשרד רשאי לפנות למציע כדי לקבל הבהרות להצעתו או כדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות, לרבות הבהרות, פרטים ומסמכים נוספים המתייחסים להצעתו, ובכלל זה בקשר לניסיונו ויכולתו של המציע לביצוע התחייבויותיו על פי המכרז. כמו כן יהיה המשרד רשאי, אך לא חייב, לערוך בדיקות וחקירות אודות ניסיונו של המציע או מי מטעמו. המשרד יהיה רשאי, אך לא חייב, להשתמש בתוצאות הבדיקה, אם נעשתה, לצורך הערכת ההצעות. הבהרות להצעה יינתנו בכתב בלבד. כל פניה תיעשה בכפוף להורות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, תקנות חובת המכרזים והוראות התכ"ם.
- 17.7. המשרד שומר לעצמו את הזכות, אך אינו חייב לעשות כן, לתקן פגמים טכניים שנפלו בהצעה על מנת להתאימה לדרישות המכרז.

חתימת המציע בראשי תיבות

17.8. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה יהיו על חשבון המציע, ללא קשר לתוצאות ההליך.

17.9. אין בסעיפי הזמנה זו כדי לגרוע מזכויות המשרד על פי כל דין.

17.10. לאחר שנחתם חוזה התקשרות עם המציע הזוכה, אם תבוטל ההתקשרות מסיבה כלשהי או במידה ולא נחתם הסכם ההתקשרות מכל סיבה שהיא וזכייתו של הזוכה או ההתקשרות עמו יבוטלו מכל סיבה שהיא, יהיה המשרד רשאי לפנות למציע שדורג אחרי המציע שזכה במכרז, כאילו היה הזוכה במכרז, בהתאם לתנאי המכרז ולהצעתו. לא הסכים לכך המציע שדורג במקום שלאחר הזוכה, יהיה המשרד רשאי לפנות למי שודרג במקום הבא אחריו וכו', עד שייחתם הסכם חדש לביצוע השירות. למען הסר ספק, סמכות זו של המשרד הינה סמכות רשות והמשרד ישתמש בה בהתאם לשיקול דעתו ע"פ נסיבות העניין.

18. פסילת ספק מציע

18.1. המציע לא יערוך כל שינוי במכרז זה לרבות במסמכי המכרז, בנספחים, בהסכם או בהצעת המחיר, לרבות הוספה, החסרה, מחיקה ו/או הסתייגות. מציע אשר יערוך שינוי כאמור – המשרד רשאי יהיה לפסול את הצעתו על הסף או לבטל את זכייתו.

18.2. המשרד שומר לעצמו את הזכות לפסול על הסף מציע, אשר יתגלה כי כלל בהצעתו מידע שיקרי או מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ו/או שנהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

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

19. רשימת הנספחים

19.1. נספח 1 - השירות ושיטת העבודה

19.2. נספח 2 – טופס ההצעה

19.3. נספח 3 – הצעת מחיר

19.4. נספח 4 – הסכם ההתקשרות

19.5. נספח 5 – פירוט נסיונו של המציע

19.6. נספח 6 – פרטי ממליצים של המציע

19.7. נספח 7 – פרטי ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע

- 19.8. נספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר
- 19.9. נספח 9 – התחייבות למניעת ניגוד עניינים
- 19.10. נספח 10 – התחייבות לשמירת סודיות
- 19.11. נספח 11 – תצהיר בדבר ושכר מינימום
- 19.12. נספח 12 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים
בתקופת ההתקשרות
- 19.13. נספח 13 – אישור רו"ח בדבר עמידה בחוקי העבודה
- 19.14. נספח 14 – תצהיר בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות
- 19.15. נספח 15 – עסק בשליטת אישה עידוד נשים בעסקים
- 19.16. נספח 16 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז
- 19.17. נספח 17 – אישור תצהיר בדבר החזקת בתוכנות מחשב חוקיות
- 19.18. נספח 18 – הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי
- 19.19. נספח 19 – ביטוח
- 19.20. נספח 20 – נוסח ערבות מכרז
- 19.21. נספח 21 – נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)

20. הצהרת המציע

הננו מצהירים כי קראנו בעיון רב והבינונו את כל הפרטים של המכרז על כל נספחיו וכי ביכולתנו המקצועית, הכספית והארגונית לספק את השרות על-פי כל תנאי המכרז וכי אנו מסכימים לכל התנאים ובהתאם לכך ערכנו את הצעתנו.

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

נספח 1 - השירות ושיטת העבודה

1. כללי

1.1. השירותים נשוא מכרז זה, הינם הדרישות מהספק הזוכה, התשומות והתוצרים, על כל הכרוך והנלווה לכך, כפי שיפורטו להלן בנספח זה ובהסכם ההתקשרות (נספח 4 – הסכם ההתקשרות) ובהתאם להנחיות ולסיכומים בין הזוכה למשרד, ככל שיוגדרו במהלך תקופת ההתקשרות. הזוכה מתחייב לתת לכל יחידה במשרד שירות בנפרד, ובכלל זה ההתנהלות הכספית ומתן דיווחים ומילוי יתר חובות הזוכה בהתאם למכרז זה, תתבצענה מול הנציג/ה שתמנה אותה יחידה לגבי הנכסים שלה, ושכר הזוכה בגין הטיפול בנכסי אותה יחידה ישולם על ידי אותה יחידה בנפרד.

1.2. הזוכה מתחייב לתת שירות ברמה גבוהה ודומה לכל הנכסים שיועברו לניהולו, ובפריסה ארצית. השירות יינתן באופן מלא על ידי הזוכה ובהתאם להנחיות המשרד או מי מטעמו, תוך שמירה דווקנית והקפדה על עקרונות של אמינות, יושרה, סודיות, יסודיות, מקצועיות, שירותיות, שמירה על החוק ועל כללי האתיקה, סדר וארגון ניהולי וחשבונאי, על פי לוחות הזמנים וההוראות שייקבעו על-ידי הממונה או הנציג, ובהתאם להוראות כל דין. הזוכה מתחייב לאפשר למשרד או למי מטעמו לבקר את פעולותיו, ולפקח על ביצוע כלל השירותים הנדרשים במכרז זה ועל הוראות ההסכם שייחתם בכל דרך שיבחר, והוא מתחייב לשתף פעולה עם הביקורת והפיקוח ולמסור מידע אמין ומלא.

1.3. לצורך מתן השרות יעמיד הזוכה ועל חשבונו הבלעדי מנהל פרויקט מטעם הזוכה. מנהל הפרויקט יהא אדם בעל כישורים מתאימים וניסיון בתחומים הרלוונטיים למכרז זה, אשר ירכז מטעמו את מתן השירותים. בנוסף, יעמיד הזוכה לצורך מתן השירות איש קשר מטעם הזוכה אשר יבצע את הפעילות השוטפת מטעם הזוכה לצורך מתן השירותים בהתאם למכרז זה וייתן מענה מידי ב"שטח" לכל בעיה או צורך שיתעוררו במהלך ההתקשרות. מנהל הפרויקט יפקח על ביצוע נכון ומהימן של התחייבויות הזוכה, לרבות של עבודתם של העובדים ו/או כוח האדם ו/או בעלי המקצוע מטעם הזוכה, מתן הסברים ודו"חות למשרד, ויימצא בקשר מתמיד עם הנציג והממונה.

הזוכה מתחייב כי מנהל הפרויקט ואיש הקשר שהוצעו על-ידי, הם אשר יתנו את השירותים כפי שהוגדר במכרז זה. בכל מקרה שבו יבקש הזוכה להחליף את מנהל הפרויקט או איש הקשר מטעמו במהלך ההתקשרות על פי מכרז זה או שייבצר ממנהל הפרויקט או איש הקשר למלא את תפקידו בהתאם למסמכי המכרז מכל סיבה שהיא, על הזוכה יהיה לפנות למשרד בכתב לפחות 30 יום מראש ולהציע מועמד אחר מקרב עובדיו, העומד בתנאים ובדרישות לפי מכרז זה, והמועמד יצטרך לקבל את אישור המשרד. המשרד יהיה רשאי לערוך למועמד המוצע ראיון, לפי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שהמשרד לא יאשר את מנהל הפרויקט או איש הקשר המוצע, על הזוכה להציע ללא דיחוי מועמד אחר מקרב עובדיו עד אשר יוצע מועמד מתאים המקובל על המשרד. החלפת מנהל

חתימת המציע בראשי תיבות

הפרויקט או איש הקשר מותנית באישור מראש ובכתב של המשרד. מבלי לגרוע מהאמור, למשרד הזכות לדרוש את החלפתו של מנהל הפרויקט או איש הקשר בכל עת, מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתו הבלעדי, ומבלי שיהיה חייב לנמק את דרישתו זו. במקרה זה הספק מתחייב להציג מועמד מתאים שעומד בתנאים ובדרישות המכרז בתוך 7 ימים, והמועמד יצטרך לקבל את אישור המשרד. המשרד יהיה רשאי לערוך למועמד המוצע ראיון, לפי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שהמשרד לא יאשר את מנהל הפרויקט או איש הקשר המוצע, על המציע להציע ללא דיחוי מועמד אחר עד אשר יוצע מועמד מתאים המקובל על המשרד. החלפת מנהל הפרויקט או איש הקשר מותנית באישור מראש ובכתב של המשרד. יובהר כי אין בזכותו זו של המשרד כדי ליצור יחסי "עובד מעביד" בין המשרד למנהל הפרויקט או איש הקשר.

1.4. באחריות הזוכה לעמוד בקשר שוטף עם הנציג בכל עת ובכל בעיה העשויה להתעורר ולהיות זמין למתן שירות לנציג ולממונה המשרד באופן שוטף באמצעות טלפון נייד, טלפון קווי, דואר, דואר אלקטרוני ופקסימיליה או באמצעות פגישת עבודה בהתאם לדרישת הממונה או הנציג, במשרדי הממונה, בהיוועדות חזותית (Video Conference) או במיקום הנכס.

1.5. לצורך מתן השירות על-פי מכרז זה, הזוכה יקים מחלקה מיוחדת אצלו, אשר תטפל בניהול הנכסים מכוח מכרז זה, בנפרד מיתר הנכסים המנוהלים על ידיו. יובהר כי המחלקה תטפל ותנהל רק נכסים המנוהלים על ידי המשרד.

1.6. הזוכה יעסיק לצורך מתן השירות על-פי מכרז זה עובדים שהם אנשי מקצוע מיומנים, בעלי ניסיון, השכלה והכשרה ותעודות הסמכה או רישיון (לפי הנדרש) ובעלי כישורים מתאימים לצורך מתן השירות על פי תנאי מכרז זה, לרבות מנהל חשבונות, ומהנדס בניין או הנדסאי בניין מוסמך.

1.7. בנכסים שיושכרו באמצעות הזוכה, באחריות הזוכה להבהיר לשוכרים באילו נכסים מדובר, כגון כי מדובר בהשכרת נכסים של אנשים וגופים פרטיים, ולא נכסים ציבוריים או כי מדובר בנכסים תפוסים לצורכי חילוט או נכסים מחולטים מכוח הליכים פליליים, לפי העניין.

1.8. הזוכה יעניק לשוכרי הנכסים, לרבות למתעניינים בשכירת הנכסים, שירות זמין בעל-פה ובכתב בשפות עברית, אנגלית, ערבית, אמהרית ורוסית והוא מתחייב להעסיק עובדים דוברי שפות אלה ברמת שפת אם, או להיעזר בשירותי מתורגמנים, לפי הצורך.

1.9. הזוכה לא יאפשר ולא יאשר שינוי בנכסים או שינויים בייעוד הנכסים או בזכויות בהם מכל מין וסוג מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת המשרד לכך, ויודיע למשרד על כל שינוי שנעשה ללא רשותו באופן מידי.

- 1.10. הזוכה יעדכן את המשרד באופן מידי בכל מקרה של אירוע חריג בנכסים, או אירוע המחייב נקיטת אמצעים משפטיים, ויפעל בהתאם להנחיית המשרד.
- 1.11. הזוכה מתחייב כי מכתבי התראה מטעמו שישלחו לשוכרים או לצדדים שלישיים אחרים או לפי הנחיית המשרד יישלחו בדואר רשום + אישור מסירה או במסירה אישית+ אישור מסירה.
- 1.12. מובהר בזאת כי אין המשרד מחויב להעביר לזוכה את כל הנכסים שבניהולו וכי הוא רשאי שלא להעביר נכס או נכסים מסוימים לניהול הזוכה, לפי שיקול דעתו המוחלט.
- 1.13. כן יובהר כי המשרד רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לגרוע נכסים שהועברו לניהול הזוכה וכן להעביר לניהול נכסים נוספים ואינו מתחייב לכמות נכסים מסוימת או לסוג מסוים של נכסים.
- 1.14. הזוכה יפנה בכתב לקבלת אישור מראש בגין כל הוצאה שברצונו להוציא בקשר עם ניהול הנכסים.

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

2.1. עם תחילת תוקפו של הסכם ההתקשרות שייחתם מכוח מכרז זה, יעביר המשרד, או מי שימונה מטעמו, לזוכה, רשימה, מידע ומסמכים רלבנטיים לניהול הנכסים המנוהלים על ידי המשרד, המועברים לניהול הזוכה. בנוסף, במהלך ההתקשרות יעביר המשרד מעת לעת לניהולו של הזוכה נכסים נוספים אשר ניהולם מוטל עליו במסגרת תפקידו.

2.2. העברת הנכסים לניהול הזוכה ודו"ח ניהול ראשוני

2.2.1. עם תחילת תוקפו של הסכם ההתקשרות שייחתם מכוח מכרז זה יעביר המשרד, או מי שימונה מטעמו, לזוכה רשימה של הנכסים המנוהלים על ידי המשרד שיועברו לטיפול הזוכה. לרשימה זו יצורפו העתקים מהסכמי השכירות הקיימים, מצב החשבון של כל שוכר ושוכר עד יום תחילת הניהול על ידי הזוכה וכן הטיפול הנדרש בנכס. מובהר בזאת כי הזוכה יהא אחראי לקבל את כל החומר ולשמור אותו אצלו, וכן למסור למשרד, על פי דרישתו ובהתאם לפירוט שנדרש, מידע מן החומר ההיסטורי האמור.

2.2.2. בהקדם האפשרי ולא יאוחר משלושה חודשים לאחר קבלת הנכסים לניהולו, יבצע הזוכה ביקורת פיזית בכל אחד מן הנכסים, ובנכס ריק- תוך 21 יום מיום קבלת הנכס לניהול. כמו כן, יפנה לרשות המקומית בכתב ויידע אותה על דבר הניהול. בנוסף, במידה ולא נעשה כן לפני זכייתו, הזוכה ימסור לרשות המקומית, לחברות המים החשמל, הגז, ועד הבית וכיו"ב את שם המחזיקים בנכסים המנוהלים ומועד

חתימת המציע בראשי תיבות

תחילת ההחזקה על ידי המחזיקים (כולל בנכס שאינו מושכר בחוזה שכירות ומוחזק על ידי פולש או אחר) ויוודא כי הנכס אכן נרשם בספרי הרשות על שם המחזיקים.

2.2.3. עם קבלת הנכסים לניהולו ישלח הזוכה הודעה בכתב לשוכרים בתוך 14 יום מיום קבלת הנכס לניהול בדבר החלפת חברת הניהול בנוסח שייקבע על-ידי המשרד.

2.2.4. בהקדם האפשרי, ולא יאוחר משלושה חודשים לאחר קבלת רשימת הנכסים לניהולו, יגיש הזוכה למשרד דו"ח ניהול ראשוני ביחס לכל נכס, בין אם היה קודם לניהולו ובין אם לא. בדוח יכללו הפרטים הבאים:

2.2.4.1. תיאורו הכללי של הנכס ומצב תחזוקת הנכס, כולל תרשים של הנכס בקווים כלליים וצילומים עדכניים של הנכס והליקויים בו, אם קיימים, וחריגות בניה ככל שידועות או ניכרות לעין, והכל בהתאם לממצאי הביקורת הפיזית שביצע הזוכה;

2.2.4.2. פירוט האם הנכס פנוי או תפוס. במידה והנכס תפוס, יפרט הזוכה את שמות המחזיקים וכל המתגוררים בנכס, לרבות קטינים, ומספרי הזהות שלהם ככל שידועים (בנכסים המושכרים בשכירות מוגנת יצורפו גם צילומי ת"ז של השוכרים והמחזיקים בנכס), טיב זכויותיהם, גובה שכר הדירה שמשלם כל אחד מהם ולמי הוא משולם. כמו כן, יפרט הזוכה האם הנכס מושכר למגורים או למסחר / עסקים והאם מושכר בשכירות חופשית / שכירות מוגנת, האם הנכס משמש לייעוד שונה מזה שנקבע בהסכם השכירות ובנכסים עסקיים יפרט הזוכה איזה סוג עסק מופעל במקום. אם יתקל הזוכה בקושי בקבלת פרטים אלה מהמחזיקים, יודיע על כך הזוכה למשרד במכתב נילוה לדו"ח;

2.2.4.3. בעיות מיוחדות - קיימות או צפויות - ביחס לניהול הנכס.

2.2.4.4. המלצה לשיפוץ הנכס והיקף השיפוץ, אם נדרש הדבר, בהתאם לאמור להלן בסעיף 2.10 "שיפוצים ואחזקה תקינה של הנכסים". ההמלצה תיחתם על ידי הנדסאי בניין או מהנדס בניין מוסמך מטעם הזוכה.

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

2.3. קבלת נכסים חדשים נוספים לניהול במהלך תקופת ההתקשרות

2.3.1. המשרד יעביר מעת לעת ולפי שיקול-דעתו לניהולו של הזוכה נכסים נוספים אשר ניהולם מוטל עליו במסגרת תפקידיו. ההעברה תהיה בהודעה בכתב (להלן - "הודעת הניהול") ובה יפורטו כתובת הנכס, פרטי הרישום של הנכס, מצב הנכס (פנוי/תפוס), לרבות שמות המחזיקים ככל שידועים למשרד ומעמדם בנכס, העתקי

חתימת המציע בראשי תיבות

הסכמי השכירות הקיימים ומצב החשבון של השוכרים הנוכחיים נכון למועד העברת הנכס לניהול הזוכה, ככל שישנם בידי המשרד והטיפול הנדרש בנכס. כן יצורף להודעת הניהול צו הניהול / צו החילוט המתייחס לנכס, וכל אסמכתא אחרת הנדרשת בנסיבות העניין.

2.3.2. הזוכה ישלח למשרד מידית ולא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלת הודעת הניהול, אישור בכתב על קבלת הודעת הניהול באמצעות מכתב בדואר אלקטרוני. תאריך אישור קבלת הודעת הניהול על ידי הזוכה ייחשב כתאריך תחילת ניהולו של הנכס על ידי הזוכה לכל דבר ועניין.

2.3.3. בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-14 יום ממשלוח האישור בכתב על קבלת הודעת הניהול, יבצע הזוכה ביקורת פיזית בנכס. כמו כן, יפנה לרשות המקומית בכתב ויידע אותה על דבר הניהול. בנוסף, ככל שלא נעשה כן לפני כן, הזוכה ימסור לרשות המקומית, לחברות המים החשמל, הגז, ועד הבית וכיו"ב את שם המחזיק בנכס ומועד תחילת ההחזקה על ידי המחזיק (כולל בנכס שאינו מושכר בחוזה שכירות ומוחזק על ידי פולש או אחר) ויוודא כי הנכס אכן נרשם בספרי הרשות על שם המחזיק.

2.3.4. בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-14 ימים לאחר אישור קבלת הודעת הניהול, ולאחר ביצוע הביקורת הפיזית, יגיש הזוכה למשרד דו"ח ניהול ראשוני המתייחס לנכס. בדו"ח יכללו הפרטים המפורטים בסעיף 2.2.4 לעיל.

2.3.5. בנכסים המיועדים להשכרה הזוכה יפעל להשכרת הנכס כפי שיפורט להלן, בהתאם לסוג הנכס ולמצבו. ככל שבנכס יש כבר שוכרים, ישלח להם הזוכה הודעה בכתב בדבר תחילת הניהול על ידי האפוטרופוס הכללי באמצעותו, בנוסח שייקבע על ידי המשרד.

2.4. תשלום בגין קליטת נכסים חדשים וסיום ניהול נכסים

2.4.1. הזוכה יקבל תשלום נפרד וחד-פעמי עבור טיפול ראשוני בנכסים חדשים כמפורט בסעיף 2.3-2.2 לעיל ועבור סיום הטיפול בנכסים כאמור בסעיף 2.13 להלן, בסכום כולל של 200 ש"ח לנכס, בתוספת מע"מ. יובהר כי הסכום של 200 ₪ לנכס משולם הן עבור טיפול ראשוני והן עבור סיום הטיפול בנכס, ועם סיום הטיפול בנכס לא ישולם לזוכה סכום נוסף. התשלום בסך של 200 ₪ יבוצע לאחר שנציג המשרד יקבל מהזוכה דו"ח טיפול ראשוני בנכס ויאשרו. התשלום בסך של 200 ₪ יחול גם אם הזוכה ינהל רק חלקים מנכס מסוים ולא ניהול בשלמות.

2.4.2. ככל שהמשרד מנהל מבנה שלם או מספר יחידות באותו מבנה, השייכות לבעלים אחד, הסכום האמור ישולם עבור טיפול ראשוני וסיום טיפול ביחידת הדיור הראשונה (דהיינו סך של 200 ש"ח), ועבור הטיפול בכל יחידת דיור נוספת תשולם מחצית מהסכום האמור, קרי סך של 100 ש"ח.

ככל שהזוכה מנהל את הנכס מכוח מכרז קודם, הזוכה לא יקבל את השכר הקבוע
כאמור בסעיף 2.4.1.

2.5. נכסים מושכרים:

2.5.1. הכנסות ותקבולים

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

2.5.1.2. הזוכה יטפל גם בנכסים המנוהלים על ידי המשרד עבור שותפים אחרים
(דהיינו הבעלות היא במשותף עם פרטיים/ גופים חיצוניים למשרד) ובהתאם
להנחיות המשרד. לצורך כך, יהא על הזוכה להיות בקשר עם השותפים, לגבות
מהשוכרים את דמי השכירות גם בגין חלקיהם של השותפים ולהעביר
לשותפים אחת ל- 3 חודשים את חלקם היחסי בדמי השכירות בקיזוז חלקם
היחסי בעלויות הניהול לרבות בהוצאות החלות על הנכס, בצירוף דו"ח הכנסות
והוצאות של הנכס, כפי שיפורט בסעיף 4.1 להלן, או לפעול בדרך אחרת
בהתאם להנחיות המשרד. יובהר כי העברת חלקם של השותפים בהכנסות
תיעשה באחריות הזוכה וישירות מן הזוכה לשותפים ולא דרך המשרד.

2.5.1.3. הזוכה ינהל מערכת גביה ממוחשבת הכוללת מעקב ודיווח אחר תשלומי דמי
שכירות של השוכרים והוצאות והכנסות אחרות, ביחס לכל נכס בנפרד וביחס
לכל שוכר בנפרד. יובהר כי ככל שהמשרד מנהל בבניין אחד מספר יחיד, ינהל
הזוכה כל דירה במערכת החשבונאית והניהולית אצלו באופן נפרד.

2.5.1.4. הזוכה יעביר לנציג היחידה הרלוונטית דו"ח חודשי של ההכנסות וההוצאות,
כולל שכר הטרחה המבוקש על ידו, ביחס לכל נכס עד ליום ה-5 לחודש
שאחריו. ככל ויידרש לכך על ידי הנציג, יצורפו לדו"ח אסמכתאות מתאימות
והעתק הסכם השכירות. הנציג יבדוק את הדו"ח כפי שימצא לנכון, והזוכה
יהיה זמין וערוך לענות על כל שאלה שיישאל בקשר לכך. הנציג יאשר את
הדו"ח ואת קיזוז ההוצאות או יורה לבצע בו תיקונים, ואלו יבוצעו בהתאם
להנחיות הנציג. הזוכה יעביר את הדו"ח המתוקן עד ליום ה-14 לחודש, לקבלת
אישורו של הנציג. יובהר כי קיזוז ההוצאות ושכר הטרחה יבוצע רק לאחר
אישור הנציג את הדו"ח.

2.5.1.5. יובהר כי אין באישור המשרד לקיזוז ההוצאות מההכנסות כדי להוות הסכמה
לנכונות הנתונים שדווחו והמשרד יוכל לטעון כל טענה בנושא בהמשך, לרבות
לאחר ביצוע ביקורת ר"ח.

2.5.1.6. הזוכה יעביר את תקבולי ההכנסות בניכוי ההוצאות, ביחס לכל הנכסים שבניהולו בצורה מרוכזת, לכל יחידה בנפרד, לחשבון האפוטרופוס הכללי שמספרו 115125 בבנק מזרחי-טפחות סניף תלפיות ירושלים 457, בהעברה בנקאית, או לחשבון אחר, בהתאם להוראות הנציג של היחידה הרלוונטית. הסכומים יועברו בגין כל חודש, לא יאוחר מיום ה-15 בחודש שלאחריו, ולאחר שדו"ח ההכנסות וההוצאות לנכס הסופי יאושר על ידי הנציג.

יובהר כי נכס לגביו היו בחודש מסוים הוצאות ללא הכנסות, יקוזזו גם ההוצאות בגין נכס זה כנגד כלל ההכנסות.

2.5.1.7. הזוכה יהא אחראי להעביר לרשות המיסים את הסכומים המגיעים כתשלומי מע"מ בגין הנכסים החבים בתשלום מע"מ, תוך דיווח מתאים לרשות המיסים בהתאם לחוק ועדכון המשרד. **יצוין כי המשרד ידאג לתשלום מס הכנסה במידת הצורך.** הזוכה יהיה אחראי, בנכסים אלו, לטפל בקיזוז המע"מ עם הוצאות שהוצאו בגין הנכס החייב בתשלום מע"מ, הן על ידי הזוכה והן על ידי המשרד, ובאחריות המשרד ליידע את הזוכה בדבר הוצאותיו כאמור.

2.5.2. הוצאות ותשלומים:

2.5.2.1. חובת התשלום של ההוצאות השוטפות של הנכס החלות על מחזיק הנכס היא על שוכר הנכס ובאחריות הזוכה לוודא לעיתים קרובות, ולפחות אחת לחצי שנה ובעת סיום השכירות שהתשלומים מבוצעים על ידי שוכר הנכס כסדרם. הזוכה לא ישחרר את הפיקדון שהפקיד אצלו השוכר היוצא ללא קבלת אישור כי כל התשלומים השוטפים שחלים על הנכס שולמו על ידי השוכר כנדרש ואין חובות לשוכר. **ככל והזוכה עשה שימוש כלשהו בכספי הפיקדון ידווח על כך באופן מידי לנציג וכן בדו"ח הכנסות והוצאות לנכס החודשי.**

2.5.2.2. הזוכה יטפל בפניות של רשות מקומית / ועד בית / חברת חשמל / חברת גז / חברת המים וכל גורם אחר אשר יפנה אליו בעניין נכסים שבניהולו. הזוכה יודיע למשרד על פנייה זו בכתב (בדוא"ל) לא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלתה, ובמקרים דחופים אף קודם לכן, בהתאם לצורך.

2.5.2.3. במקרה שהשוכר לא ישלם את דמי השכירות או תשלומים אחרים החלים עליו יפעל הזוכה בהתאם להוראות סעיף 2.7 להלן (טיפול בהפרת חוזה).

2.5.2.4. הזוכה יפנה לקבל אישור מראש ובכתב לכל הוצאה שעליו להוציא בגין ניהול הנכס, טרם שיוציא את אותה הוצאה בפועל.

2.5.3. ביקור בנכסים והגשת דו"ח:

2.5.3.1. הזוכה יערוך ביקורת (פיזית) בכל נכס מושכר טרם חידוש חוזה או בעת חילופי שוכרים, ובכל מקרה לא פחות מפעם אחת בשנה, ויוודא כי השוכר ממלא אחר תנאי השכירות ובין היתר כי הנכס אכן מוחזק על ידי השוכר (ולא על ידי אחר),

חתימת המציע בראשי תיבות

כי אין משתמשים אחרים או נוספים בנכס שאינם מורשים לכך על פי חוזה השכירות, כי הנכס משמש את השוכר למטרה שנקבעה בחוזה השכירות (בלבד), וכי הנכס נשמר במצב תקין על ידי השוכר.

2.5.3.2. לאחר ביצוע כל ביקורת יגיש הזוכה למשרד דו"ח המכיל דיווח על הביקורת שערך בנוסח שיקבע המשרד הכולל בין היתר פרטי הנכס (כתובת/גוש חלקה), תאריך ביקור, שם מבצע הביקורת, עדכון על מצב הנכס, פרטי המחזיק בפועל וכל המתגוררים בנכס וסוג השימוש שנעשה בפועל ותמונות הנכס מזמן הביקור, ויפרט הערות מיוחדות ככל שיהיו, סיכום ממצאי הביקורת והמלצה להמשך טיפול.

2.5.4. נכסים עסקיים

יובהר כי בנכסים המושכרים למטרות מסחר ועסקים הזוכה יהיה אחראי להוצאת חשבוניות לשוכרים ולהעברת המע"מ ישירות לרשויות המס, בכפוף לקיזוז המע"מ כנגד ההוצאות, כאמור בסעיף 2.5.1.7. לעיל. דו"ח ההכנסות/הוצאות חודשי לנכס בנכסים עסקיים יכלול גם התייחסות לקיזוז המע"מ, כמפורט בסעיף 3.5.2. להלן.

2.5.5. טיפול בנכס לקראת סיום חוזה השכירות

2.5.5.1. הזוכה ימציא למשרד ב-1 לכל חודש דו"ח ובו פירוט החוזים שעתידיים להסתיים במהלך החודש הרביעי ממועד הגשת הדו"ח (לדוגמה: בחודש ינואר יוגש דו"ח ביחס לכל הנכסים בהם תסתיים השכירות במהלך חודש אפריל), ובמקרה שבו צפויים להיות חילופי שוכרים- יודיע הזוכה למשרד באופן פרטני מיד לאחר שנודע לו על כך, וזאת על מנת שהמשרד יוכל להיערך מבעוד מועד להזמנת שומה עדכנית לצורך קביעת דמי השכירות, במידת הצורך. יובהר כי השומה תוזמן על ידי המשרד ותשולם על ידו.

2.5.5.2. באחריות המשרד להודיע לזוכה על גובה דמי השכירות החודשיים הנדרשים בגין הנכס בהתאם לשומה החדשה, וזאת 45 יום לפני תום חוזה השכירות.

2.5.5.3. הזוכה ישלח לשוכר מכתב ובו הודעה כי החוזה עומד להסתיים ואת גובה דמי השכירות החדשים הנדרשים ככל שברצונו לחדש את החוזה, וככל שהדבר מתאפשר לפי חוזה השכירות הקיים והמשרד מעוניין בחידושו. הזוכה יודיע למשרד את תשובת השוכר לא יאוחר מ-30 יום לפני תום תקופת השכירות.

2.5.5.4. הזוכה ידאג כי חידוש חוזה שכירות של שוכר קיים יבוצע עד 15 יום לפני תום תקופת השכירות הנוכחית (כולל חתימה של השוכרים על חוזה השכירות, חתימת כתבי ערבות והמצאת בטחונות).

2.5.5.5. הזוכה יוודא, טרם חידוש החוזה, כי אין לשוכר חובות בגין דמי שכירות ובגין תשלומים אחרים בהם הוא חייב בהתאם לחוזה השכירות. ככל וישנם חובות,

חתימת המציע בראשי תיבות

יודיע הזוכה לשוכר הקיים כי לא ייחתם חוזה שכירות חדש אלא אם כן
יוסדרו כל החובות לאלתר.

2.5.5.6. החוזה יוארך בהתאם להוראות סעיף 2.6- החתמה על חוזה שכירות חדש.

2.5.5.7. ככל שהחוזה לא יוארך יפעל הזוכה לניהול הנכס בהתאם להוראות נספח זה
ובהתאם לסוג הנכס.

2.5.5.8. **ככל שהחוזה לא יוארך, הזוכה לא ישחרר את הפיקדון שהפקיד אצלו השוכר
היוצא אלא לאחר שהזוכה בדק ווידא כי כל התשלומים השוטפים שחלים על
הנכס שולמו על ידי השוכר כנדרש ואין חובות לשוכר, וכי לא נגרמו נזקים
כלשהם לנכס.**

2.6. החתמה על חוזה שכירות חדש (שוכר חדש או קיים)

2.6.1. דמי השכירות ייקבעו בשיעור שלא יפחת משומה עדכנית של שמאי ממאגר השמאי
הממשלתי, ועל פי הוראות המשרד.

2.6.2. כל חוזה שכירות בשכירות חופשית יהיה לתקופת שכירות של עד שלוש שנים.

2.6.3. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בהוראת קבע (בחשבון בנק או בכרטיס
אשראי). תשלום בדרך אחרת יבוצע במקרים חריגים באישור מראש ובכתב של
המשרד. בכל מקרה מובהר כי עלות הסליקה לא תחול על המשרד או על תיק הנכס.

2.6.4. נוסח חוזה השכירות ויתר המסמכים

2.6.4.1. חוזה השכירות וכתבי הערבות על נספחיהם שייחתמו עם השוכרים והערבים,
יהיו בנוסח קבוע אשר הזוכה יקבל מידי המשרד, ויצורפו להם כתבי ערבות
והביטחונות, למעט במקרים בהם נתן המשרד אישור חריג מראש ובכתב.

2.6.4.2. הזוכה לא יבצע שינויים בנוסח הקבוע של החוזה, הנספחים, כתבי ערבות,
והביטחונות, אלא לאחר קבלת הסכמת הממונה מראש ובכתב. יובהר כי ככלל
לא נדרשת הסכמת המשרד להשכרת כל נכס לשוכר ספציפי כלשהו, ובלבד
שיעמוד בתנאים הנדרשים לפי הסכם השכירות ולפי הוראות מכרז זה. על
הזוכה לבדוק האם השוכר או הערב המוצעים כבר מופיע במערכת כשוכר או
ערב של נכס אחר, ובמידה שכן יביא זאת לידיעת הנציג באופן מידי ויצטרך
לקבל אישורו של הנציג לביצוע ההתקשרות עם אותו שוכר/ ערב.

2.6.4.3. במקרים בהם הממונה ידרוש זאת, הזוכה יוודא כי יינתן אישור הנציג לנוסח
הסכם השכירות, לזהות השוכר וכדומה.

2.6.4.4. המשרד יחתום על הסכמי השכירות באמצעות מורשי חתימה מטעמו.

2.6.5. באחריות הזוכה לוודא כי השוכר והעורבים לחוזה הם בעלי הכנסה מעבודה קבועה, או מקבלים הכנסה קבועה אחרת, ויוכלו לעמוד בתשלומי השכירות החודשיים באופן שוטף.

2.6.6. כל חוזה שכירות מותנה בחתימה של 2 עורבים על כתב ערבות בנוסח שייקבע על ידי המשרד.

2.6.7. בנוסף, יידרש כל שוכר להפקיד אצל הזוכה פיקדון במזומן, בגובה של 2 חודשי שכירות או ערבות כספית בנקאית בסכום זה.

2.6.8. באחריות הזוכה לזהות את השוכרים ואת העורבים על פי תעודת זהות ולצרף לחוזה ולכתב הערבות את צילומי תעודות הזהות. הזוכה (או מי מטעמו) יאשר בחתימתו על גבי החוזה וכתב הערבות כי זיהה את החותמים על פי תעודת זהות וכי הם חתמו בפניו. במידה ולא יפעל כאמור בסעיף זה, יהא הזוכה אחראי לכל נזק שייגרם עקב מחדל זה.

2.6.9. במקרה של הארכת חוזה השכירות של שוכר קיים, על הזוכה לדאוג כי יתקבלו כתבי ערבות חדשים של העורבים ולעדכן את גובה הפיקדון המופקד אצלו בהתאם לשינויים בגובה דמי השכירות. לאחר החתמת השוכר והעורבים לחוזה, יעביר הזוכה לידי המשרד עותק חתום במקור של חוזה השכירות (על נספחיו, לרבות צילום תעודת זהות של השוכר), בצירוף אישור הזוכה על הפקדת פיקדון או ערבות בנקאית ובדבר סכומם, ובצירוף מכתב כאמור להלן בסעיף 2.6.14, וזאת לא יאוחר מ-14 יום ממועד החתימה של השוכר על החוזה.

2.6.10. במקרה של חידוש חוזה קיים, היה והשוכר לא ימציא את כתבי הערבות והפיקדון המעודכן בגין החוזה המוארך עד 15 יום טרם מועד סיום חוזה השכירות הקיים, יודיע לו הזוכה כי חוזה השכירות לא יוארך וכי עליו לפנות את הנכס באופן מידי, וכן ישלח הודעה על כך לנציג המשרד.

2.6.11. לאחר חתימת המשרד על החוזה, עותק חתום במקור יישאר בידי המשרד, עותק סרוק יומצא על ידי המשרד לזוכה, אשר ידאג להעבירו גם לשוכר מיד לאחר קבלת החוזה מהמשרד. על פי בקשת השוכר יועבר אליו עותק נוסף חתום במקור.

2.6.12. הזוכה ימסור חזקה בנכס לשוכר החדש רק לאחר שהשוכר יחתום על חוזה השכירות ולאחר שימציא את כתבי הערבות חתומים ואת כל יתר הביטחונות שנדרשים על פי חוזה השכירות.

2.6.13. מכתב הלוואי, שיצורף לחוזים החתומים אשר יעביר הזוכה למשרד, יכלול את הפרטים הבאים: פרטי הנכס (גו"ח, כתובת, שטח, מספר חדרים), שם התיק ומספר תיק במשרד (כולל פרטי מספר חשבון פנימי והחלק בתקבולים המועבר לכל נעדר), שם השוכר, מטרת השכירות, גובה דמי שכירות חודשיים בהתאם לחוזה החדש, גובה דמי השכירות החודשיים לפי הערכת שמאי ומועד הערכת השמאי (ככל ויש

חתימת המציע בראשי תיבות

פער בין הסכומים, יוסבר הפער ויצוין הגורם המאשר), גובה דמי שכירות חודשיים לפי החוזה הקודם שהסתיים, תקופת השכירות, מספר הערבים, סכום הפיקדון, בטחונות אחרים והערות נוספות ככל שיש.

2.6.14. הזוכה יפתח חשבון בנק שיהיה חשבון נפרד לצורך הפקדת פיקדונות השוכרים אשר ינוהל על ידיו בנאמנות ובו יפקיד את הכספים שיגבה מהשוכרים כפיקדון על-פי חוזה השכירות עמם, והכספים יושקעו בפיקדון קצר מועד מתחדש. הזוכה ישיב לשוכר את הפיקדון בתום תקופת השכירות, בצירוף הריבית שהצטברה, לאחר פינוי הנכס בפועל ולאחר שהזוכה וידא כי אין חובות לשוכר בגין הנכס, כולל חובות לצד ג', וכי לא נגרמו נזקים כלשהם לנכס. ככל והזוכה עשה שימוש כלשהו בכספי הפיקדון ידווח על כך באופן מידי לנציג וכן בדו"ח הכנסות והוצאות לנכס החודשי.

2.6.15. באחריות הזוכה לדאוג כי חשבונות ארנונה, המים, גז, חשמל, וועד הבית וכיו"ב יוסבו על שם השוכר בהתאם לחוזה השכירות החדש, ובמקרה של חילופי שוכרים, באחריות הזוכה לדאוג כי שם השוכר יעודכן בכל הגופים הנזכרים מעלה בהתאם.

2.7. טיפול בהפרת חוזה

2.7.1. במקרה בו השוכר לא יעמוד בביצוע חובותיו במלואם לפי חוזה השכירות (כגון: פיגור בתשלומים, הוראת קבע חזרה, או הפרה אחרת) יפנה הזוכה לשוכר, בע"פ ובכתב, בדרישה לביצוע הדרוש וזאת מיד לאחר שהדבר נודע לזוכה. ככל שפניות הזוכה כאמור לא יניבו תוצאות תוך 14 יום מיום הפניה הראשונה, יעבור התיק לבדיקה משפטית והזוכה ישלח לשוכר מכתב בדואר רשום עם אישור מסירה, על ידי עו"ד מטעמו, עם העתק לערבים ולמשרד, ואם החוב לא ישולם במלואו בתוך 30 יום נוספים, הזוכה יודיע על כך למשרד (בצירוף דו"ח גיול חובות), על מנת להעביר את העניין לטיפול משפטי של המשרד. הזוכה יהא רשאי לגבות מהשוכר תשלום נוסף של 150 ש"ח + מע"מ בגין שליחת מכתב התראה על ידי עו"ד מטעמו כאמור. יובהר כי הליכים משפטיים נגד שוכרים-חייבים/פולשים מטופלים במלואם על ידי המשרד. הזוכה אינו מוסמך להגיע עמם להסדר חוב ללא אישור מראש ובכתב של המשרד.

2.7.2. במקרה בו הזוכה לא הצליח לגבות מהשוכר את דמי השכירות או תשלומים אחרים המגיעים מהשוכר והעביר את המשך הטיפול המשפטי בעניין זה למשרד, הזוכה לא יהיה זכאי לקבל תשלום דמי ניהול או כל תקבול אחר בגין הכספים שייגבו לאחר טיפול המשרד, למעט תשלום בגין מכתב עו"ד כאמור בסעיף 2.7.1 לעיל. במקרה בו יימצא כי הזוכה לא פעל כראוי לגביית החובות מהשוכר והשוכר הותיר חובות שלא ניתנים לגבייה, יהא המשרד רשאי לחלט מערבות הביצוע של הזוכה את עלות הנזקים שנגרמו בגין התנהלות זו של הזוכה, לרבות הסכומים שלא נגבו כראוי ע"י הזוכה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וקנסות וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד על פי הסכם ההתקשרות ועל פי כל דין.

2.8. מושכרים לדיירים עליהם חל חוק הגנת הדייר:

2.8.1. הכנסות ותקבולים

2.8.1.1. גובה דמי השכירות הראשוניים ייקבע על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: **חוק הגנת הדייר**) והתקנות על פיו, או על ידי המשרד ככל שנתן הוראה אחרת.

2.8.1.2. דמי השכירות יעודכנו באופן שוטף על ידי הזוכה, בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר והתקנות על פיו. באחריות הזוכה לעקוב אחר השינויים בדין בעניין זה ולעדכן את דמי השכירות בהתאם. הזוכה ישלח לשוכרים במועד הודעה על עדכון דמי השכירות.

2.8.1.3. הזוכה יהיה אחראי לגביית דמי השכירות במועדם בגין כל נכס, כולל הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם להוראות חוזה השכירות שנחתם עם השוכרים, ובהתאם להוראות הדין, וכן לגביית הכנסות אחרות או תשלומים אחרים בגין הנכס אם מגיעים או קיימים. בנכס הנמצא בבעלות משותפת של מספר שותפים, יפעל הזוכה כאמור בסעיף 2.5.1.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

2.8.1.4. הזוכה ינהל מערכת גבייה ממוחשבת הכוללת מעקב ודיווח אחר תשלומי דמי שכירות של השוכרים והוצאות והכנסות אחרות, ביחס לכל נכס בנפרד וביחס לכל שוכר בנפרד. יובהר כי ככל שהמשרד מנהל בבניין אחד מספר יח"ד, ינהל הזוכה כל דירה במערכת החשבונאית והניהולית אצלו באופן נפרד.

2.8.1.5. הזוכה יעביר לנציג היחידה הרלוונטית דו"ח הכנסות והוצאות חודשי ביחס לכל נכס עד ליום ה-5 לחודש שאחריו. ככל ויידרש לכך על ידי הנציג, יצורפו לדו"ח אסמכתאות מתאימות והעתק הסכם השכירות. הנציג יבדוק את הדו"ח, כפי שימצא לנכון, והזוכה יהיה זמין וערוך לענות על כל שאלה שיישאל בקשר לכך. הנציג יאשר את הדו"ח ואת קיזוז ההוצאות או יורה לבצע בו תיקונים, ואלו יבוצעו בהתאם להנחיות הנציג. הזוכה יעביר את הדו"ח המתוקן עד ליום ה-14 לחודש, לקבלת אישורו של הנציג. יובהר כי קיזוז ההוצאות ושכר הטרחה יבוצע רק לאחר שהנציג אישר את הדו"ח.

2.8.1.6. יובהר כי אין באישור המשרד לקיזוז ההוצאות מההכנסות כדי להוות הסכמה לנכונות הנתונים שדווחו, והמשרד יוכל לטעון כל טענה בנושא בהמשך, לרבות לאחר ביצוע ביקורת רוי"ח.

2.8.1.7. הזוכה יעביר את תקבולי ההכנסות בניכוי ההוצאות, ביחס לכל הנכסים שבניהולו בצורה מרוכזת לכל יחידה בנפרד לחשבון האפוטרופוס הכללי מס' 115125 בבנק מזרחי טפחות סניף תלפיות ירושלים 457, בהעברה בנקאית או לחשבון אחר, בהתאם להוראות הנציג של היחידה הרלבנטית. הסכומים

יועברו בגין כל חודש, לא יאוחר מיום ה-15 בחודש שלאחריו, ולאחר שדו"ח
ההכנסות וההוצאות לנכס יאושר סופית על ידי הנציג.

יובהר כי נכס לגביו היו בחודש מסוים הוצאות ללא הכנסות, יקוזזו גם
ההוצאות בגין נכס זה כנגד כלל ההכנסות.

2.8.2. הוצאות ותשלומים:

2.8.2.1. חובת התשלום של ההוצאות השוטפות של הנכס חלה על השוכרים ובאחריות
הזוכה לוודא לעיתים קרובות, ולפחות אחת לחצי שנה, שהתשלומים יבוצעו
כסדרם.

2.8.2.2. הזוכה יטפל בפניות של רשות מקומית / ועד בית / חברת חשמל / חברת גז /
חברת המים וכל גורם אחר אשר יפנה אליו בעניין נכסים שבניהולו. הזוכה
יודיע למשרד על פנייה זו בכתב (בדוא"ל) לא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלתה,
ובמקרים דחופים אף קודם לכן, בהתאם לצורך.

2.8.2.3. הזוכה יפנה לקבל אישור מראש ובכתב לכל הוצאה שעליו להוציא בגין ניהול
הנכס, טרם שיוציא את אותה ההוצאה בפועל.

2.8.2.4. במקרה שהשוכר לא ישלם את דמי השכירות או תשלומים אחרים החלים עליו
יפעל הזוכה בהתאם להוראות סעיף 2.7 (טיפול בהפרת חוזה).

2.8.3. ביקור בנכסים והגשת דו"ח:

2.8.3.1. הזוכה יערוך ביקורת (פיזית) בכל אחד מהנכסים המוגנים אחת לשנה לפחות,
ויודא כי השוכר ממלא אחר תנאי השכירות ובין היתר כי הנכס אכן מוחזק על
ידי השוכר (ולא על ידי אחר), כי אין משתמשים אחרים או נוספים בנכס שאינם
מורשים לכך על פי חוזה השכירות, כי הנכס משמש את השוכר למטרה
שנקבעה בחוזה השכירות (בלבד), וכי הנכס נשמר במצב תקין על ידי השוכר
ולא בוצעה הפרה אחרת של חוזה השכירות.

2.8.3.2. לאחר ביצוע כל ביקורת יגיש הזוכה למשרד דו"ח המכיל דיווח על הביקורת
שערך בהתאם לנוסח שיקבע המשרד, הכולל בין היתר את פרטי הנכס
(כתובת/גוש חלקה) תאריך ביקור, שם מבצע הביקור, עדכון על מצב הנכס,
פרטי המחזיק וכל המתגוררים בנכס, לרבות קטינים, ומספרי הזהות שלהם
ככל שידועים בצירוף צילום תעודות הזהות, מטרת השכירות על פי החוזה וסוג
השימוש שנעשה בנכס בפועל ותמונות הנכס מזמן הביקור, ויפרט הערות
מיוחדות ככל שיהיו, סיכום ממצאי הביקורת והמלצה להמשך טיפול, וכן
יעדכן את המשרד באופן מידי ככל שיהיה שינוי בנכס או בזהות וסטטוס
המחזיקים בו. ככל שמדובר בנכס עסקי יפרט הזוכה איזה סוג עסק מופעל
בנכס והאם הוא משמש לייעוד שונה מזה הנקוב בהסכם השכירות.

חתימת המציע בראשי תיבות

2.8.4. שיפוצים בנכסים המושכרים בשכירות מוגנת:

2.8.4.1. ביצוע שיפוצים במושכר בנכס המושכר בשכירות מוגנת, ככל שיידרש, ייעשה בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר והתקנות על פיו.

2.8.4.2. ככל שיידרש ביצוע שיפוץ אשר על פי הדין ביצעו חל על המשכיר או שעל המשכיר להשתתף בחלק מעלותו, יתנהל הזוכה בהתאם להוראות סעיף 2.10 להלן- "שיפוצים ואחזקה תקינה של הנכסים". הזוכה יתאם את ביצוע השיפוץ בפועל עם השוכר, לרבות לעניין מימון השיפוץ ותשלום ההוצאות.

2.8.4.3. הוצאות האחזקה השוטפת של הנכסים המוגנים והוצאות בגין שיפוצים בנכסים אלה ככל שיהיו יחולו בהתאם לחוק הגנת הדייר ולתקנות על פיו. הזוכה יהא אחראי לגביית החלק היחסי בתשלום המגיע למשרד מן הדיירים המוגנים בגין הוצאות אלה, באחריות הזוכה ל**וודא לעיתים קרובות, ולפחות אחת לחצי שנה, שהתשלומים יבוצעו כסדרם, אם חולקו לתשלומים**. במידה והדייר המוגן לא שילם את חובותיו בגין הוצאות אלה, יפעל הזוכה בהתאם להוראות נספח זה במקרים בהם השוכרים לא עומדים בחובות שלהם לפי חוזה השכירות (סעיף 2.7 לעיל).

2.8.5. חילופי דיירים והעברת זכויות

הזוכה יעדכן את המשרד בכתב (בדוא"ל) על כל בקשה של דייר מוגן המעוניין לרכוש או למכור או להעביר את זכויותיו המוגנות בנכס, מיד עם קבלת בקשת הדייר המוגן וימציא למשרד העתק הבקשה על צרופותיה. לאחר מכן יפעל הזוכה בהתאם להוראות שיקבל מהמשרד.

2.8.6. הפרת תנאי השכירות

הזוכה יודיע למשרד על כל מקרה של הפרת תנאי מתנאי השכירות על ידי דייר מוגן ובפרט הפרה המהווה עילה לפינוי הדייר המוגן כגון: ביצוע שינוי במושכר, נטישה, הכנסת דייר נוסף ועוד. הזוכה יודיע למשרד על הפרה באופן מידי ולא יאוחר מ-14 יום ממועד ההפרה או מהמועד שנודע לו עליה וכן ימציא למשרד דו"ח מפורט בעניין, מגובה בראיות שבידי הזוכה.

2.9. נכסים שאינם מושכרים:

ביחס לנכסים שאינם מושכרים יחולו בנוסף לאמור לעיל הוראות כדלקמן:

2.9.1. בנכס שאינו מושכר, חובת הזוכה לדאוג לשלם לרשות המקומית את חובות הארנונה, וכן לשלם את חשבונות החשמל, מים, ועד בית וחשבונות שוטפים אחרים, לתקופה בה הנכס אינו מושכר (ואינו מוחזק על ידי אחר), ככל ויידרש.

2.9.2. חובת הזוכה לפעול להשגת פטורים שונים או הקלות בתשלום הארנונה ויתר החשבונות כאמור, ככל הניתן בהתאם לדין (פטור בגין נכס ריק, פטור בגין נכס

חתימת המציע בראשי תיבות

הרוס, פטור במהלך תקופת שיפוצים, ובכלל זה נכס הנמצא בהליך תמ"א 38 וכיו"ב). הזוכה יעמוד בקשר מידי וישיר עם הרשויות, ככל שיידרש, וידווח למשרד על מאמציו.

2.9.3. הזוכה ידביק מדבקה על הנכס / יציב שלט המציין כי הנכס מנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי, הכולל את שם הזוכה ומספר הטלפון ודוא"ל להתקשרות עמו.

2.9.4. ככל שקיים בנכס פולש ו/או מחזיק ללא חוזה שכירות כדין (להלן - "מחזיק שלא כדין"), הזוכה ימסור באופן מידי לרשות המקומית ולגופים רלוונטיים נוספים את שם המחזיק שלא כדין ומועד תחילת ההחזקה על ידיו, על מנת שחוב הארנונה וחובות אחרים ככל וישנם יוסבו על שם המחזיק. הזוכה יודא כי הנכס אכן נרשם בספרי הרשות על שם המחזיק שלא כדין.

2.9.5. הזוכה יערוך ביקורת (פיזית) בכל נכס מיועד להשכרה שאינו מושכר, אחת ל-21 יום לפחות, על מנת לוודא שאין פלישה, הסגת גבול, בניה בלתי חוקית, הצטברות אשפה, כריה בלתי חוקית, פגיעה באיכות הסביבה או בעיות אחרות בנכס המצריכות טיפול. הזוכה ימציא למשרד אחת לחודש דו"ח נכסים פנויים כמפורט להלן (סעיף 4.3). **יובהר כי הזוכה לא יקבל תשלום נוסף בגין ביצוע ביקורת זו בנכס.** עם זאת במקרים חריגים בהם הנכס ריק בשל מניעה אובייקטיבית להשכירו, תפנה חברת הניהול למשרד **מראש ובכתב** לקבלת הנחיותיו בדבר אופן ביצוע הפיקוח בנכס ותדירותו. המשרד רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לאשר במקרים אלה תשלום מיוחד בגין ביקור בנכס, בגובה חצי שעת עבודה בתעריף האמור בסעיף 2.11.3 (בסיווג של "תהליכים נלווים שוטפים").

2.9.6. במקרה בו נודע לזוכה בעת ביצוע הביקורת בנכס או בדרך אחרת, כי יש פלישה לנכס שבניהולו, יגיש הזוכה באופן מידי תלונה למשטרת ישראל בגין הפלישה וידווח על כך למשרד.

2.9.7. הזוכה יהא אחראי לפעול להשכרת כל הנכסים הפנויים והמיועדים להשכרה בהתאם להנחיות הנציג, ויעשה כל מאמץ וכל הדרוש לשם כך לרבות פרסום הנכס, וזאת בהתאם לנסיבות העניין ובכלל זה:

2.9.7.1. הצבת שלט/ הדבקת מדבקה "להשכרה" בחזית הנכס, הכולל את שם הזוכה ומספר הטלפון ודוא"ל להתקשרות עמו.

2.9.7.2. פרסום של רשימת הנכסים הפנויים להשכרה באתר האינטרנט של הזוכה באופן שוטף. באתר האינטרנט של המשרד יהיה קישור לפרסום באתר הזוכה.

2.9.7.3. פרסום בעיתונים וכן באתרי אינטרנט להשכרת נדל"ן (יד 2, Winwin וכדומה). יובהר כי זהות ומספר העיתונים והאתרים בהם יפורסם הנכס

להשכרה נתונה לשיקול דעתו של הזוכה, אשר יפעל מתוך אינטרס להשכיר
את הנכס במהירות האפשרית.

2.9.8. הזוכה ידווח למשרד על פרסום הנכס, תוך הצגת צילומים של כל הפרסומים, לרבות צילום השלט/ המדבקה בחזית הנכס.

2.9.9. הזוכה יישא בכל עלויות פרסום זה ולא יגבה עלויות אלה, או דמי תיווך כלשהם, מהשוכר או מהמשרד.

2.9.10. ככל שהזוכה ישתמש בשירותי מתווך לצורך השכרת הנכסים, עליו להחתים את המתווך על כתב התחייבות בנוסח שיועבר על ידי המשרד, בו יתחייב המתווך שלא לעשות שימוש אחר בנכס ושלא לגבות מהשוכר דמי תיווך.

בשום מקרה ועל פי חוק לא יגבה הזוכה מהשוכרים או ממי שעתידיים להיות שוכרים, דמי טיפול מכל סוג שהוא, לרבות דמי תיווך.

2.9.11. במקרים חריגים, ככל שימצא הזוכה כי יש נכס בעל בעיות מיוחדות הגורמות לקושי בהשכרת הנכס, יידע הזוכה את המשרד על כך, בצירוף המלצתו בדבר המשך טיפול.

2.9.12. במידת הצורך, יפנה הזוכה למשרד בבקשה להזמנת שומה חדשה לנכס על מנת לקבוע את גובה דמי השכירות.

2.9.13. מבלי לגרוע מכלליות הוראות הסכם ההתקשרות בדבר איסור ניגוד עניינים, מובהר כי הזוכה לא ישכיר כל נכס לעובדי המשרד, לרבות נציגים לפי סעיף 4 לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978, סעיף 142א לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980 וסעיף 278(ד) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, או לבעלי מקצוע הנותנים שירותים למשרד בתחום ניהול הנכסים, או לעובדים של הזוכה, או לקבלן משנה מטעמו, או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הזוכה לצורך ביצוע השירותים על פי מכרז זה, או לבני משפחותיהם של כל המפורטים בסעיף זה.

2.9.14. מעבר לאמור לעיל, ניהול הנכס יתבצע כמפורט ביתר הוראות נספח זה ובהתאם להנחיות הממונה או הנציג.

2.10. נכסים הזקוקים לשיפוץ ואחזקה תקינה של הנכסים

2.10.1. באחריות הזוכה לדאוג לשמירת הנכס המנוהל על ידיו במצב ראוי וסביר, לרבות ביצוע שיפוצים או תיקונים של הנכס ככל שיידרש וכן תחזוקה מונעת, על מנת לשמור על הנכס במצב טוב ובמצב אחזקה ראוי ולאפשר את השכרתו בדמי שכירות ראויים התואמים את המקובל באזור.

2.10.2. בנכסים בהם יידרש שיפוץ, לרבות פעולות תחזוקה שוטפת ותיקון בלאי, הזוכה יהיה אחראי על ביצוע השיפוץ בנכסים החל משלב זיהוי הצורך בשיפוץ, פיקוח על התנהלות השיפוץ, והבאתו לכדי סיום מוגמר, כפי שיפורט להלן.

חתימת המציע בראשי תיבות

2.10.3. בנכסים בהם יידרש שיפוץ תהליך השיפוץ יתבצע באופן הבא:

2.10.3.1. הזוכה יידע את המשרד באופן מידי על הצורך בתיקון או בשיפוץ נכס ועל היקפו, בין במסגרת הדו"ח הראשוני של קליטת הנכס, בין במסגרת הדו"חות השוטפים ובין בדיווח מיוחד. הדו"ח יכלול תמונות של הנכס, לרבות הליקויים והמלצה על היקף השיפוץ הנדרש וכן מפרט טכני מפורט (כתב כמויות) אשר ייערך וייחתם על ידי מהנדס או הנדסאי בניין מוסמך שהוא עובד של הזוכה. המפרט יכלול פירוט של כל דבר הטעון שיפוץ או תיקון ועלותו. כן יכלול המפרט את העלות הכוללת של השיפוץ המוצע ואת רכיב המע"מ. התעריף עבור כל פריט במפרט לא יעלה על מחירון המאגר המאוחד של החשב הכללי במשרד האוצר ולחלופין מחירון אחר בכפוף לאישור מראש של המשרד. המפרט יוגש לכל המאוחר תוך 30 יום ממועד הגשת הדו"ח בעניין הצורך בשיפוץ או ממועד דרישת המשרד.

2.10.3.2. השיפוץ יבוצע בפועל רק לאחר קבלת אישור המשרד להוצאה הנדרשת ובהתאם לו. עלות השיפוץ תהיה על חשבון הנכס.

2.10.3.3. לפני בחירת הקבלן המבצע לשיפוץ, יפנה הזוכה ויקבל הצעת מחיר משני קבלנים לפחות (הקבלן המבצע לא יהיה מעורב בהכנת המפרט). במקרים בהם יורה הנציג כן, על הזוכה לפנות לקבלת אישור מראש להתקשרות עם הקבלן המבצע. לפנייה יצרף את הצעות המחיר הנוספות שקיבל.

2.10.3.4. על הזוכה לוודא כי השיפוץ מבוצע ברמה נאותה, מקצועית ומיומנת, על ידי בעלי מקצוע בעלי רישוי מתאים בהתאם לכל דין ובהתאם לתקנים הרלוונטיים, ובעלי ביטוח מתאים.

2.10.4. המשרד ישלח במקרים מסוימים, ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי, מהנדס בניין או מפקח בניה או גורם אחר מטעמו (להלן: "המפקח") לבדוק את השיפוץ בנכס בשלבו ובהיבטיו השונים (או חלקם), לרבות הצורך בשיפוץ, היקף השיפוץ הנדרש, עלות השיפוץ, לויז' לביצוע השיפוץ, איכות הביצוע בפועל, ועמידת הזוכה בתנאי מכרז זה, הכל כפי שהמשרד ימצא לנכון. אין בפיקוח המפקח מטעם המשרד כדי לגרוע מאחריות הזוכה לביצוע תקני ונאות של השיפוץ.

2.10.5. במקרים בהם השיפוץ יהיה מפוקח על ידי מפקח מטעמו של המשרד, באחריות הזוכה לעדכן את המפקח על התקדמות השיפוץ בכל שלב ולאפשר למפקח לבקר בנכס בשלבי השיפוץ השונים ולוודא שהשיפוץ יבוצע ברמה נאותה ובצורה מקצועית ומיומנת, על ידי בעלי מקצוע בעלי רישוי מתאים, בהתאם לכל דין ובהתאם לתקנים הרלוונטיים. הזוכה יעביר למפקח את כל המידע שיידרש לו וכן יעביר למפקח את כל המסמכים שיתבקש לשם כך.

2.10.6. הזוכה יהא אחראי לכך שבתוך 30 יום מן היום שאישר המשרד את ביצוע השיפוץ, למעט מקרים חריגים שיאושרו מראש על ידי המשרד, יסתיים השיפוץ והנכס יהיה

חתימת המציע בראשי תיבות

ראוי למגורים (או ראוי לשימוש אחר על-פי ייעודו, אם ייעודו אינו למגורים),
ולאחר שבוצעו בו התיקונים הדרושים והוא יעמוד להשכרה.

2.10.7. עם סיום השיפוץ בנכס יעביר הזוכה למשרד דו"ח מסכם על השיפוץ אשר ערך
בפועל ועלותו, בצירוף תמונות (מצב הנכס לפני השיפוץ ולאחריו) וכן בצירוף הצעות
המחיר של קבלנים אחרים שלא זכו והנימוקים לבחירה בקבלן השיפוצים המבצע.

2.10.8. הזוכה אחראי כי תינתן אחריות לעבודות שבוצעו ו/או המוצרים שנרכשו לנכס
לתקופה המקובלת לפי טיבם ובהתאם להוראות כל דין. הזוכה ישמור את תעודות
האחריות ברשותו ויעביר אותן למשרד על פי דרישה.

2.10.9. יובהר כי הזוכה אינו רשאי לקבל במישרין או בעקיפין כסף או שווה כסף או טובת
הנאה אחרת מהקבלן המבצע או מכל ספק שרות אחר בגין השירות שניתן, למעט
התמורה שנקבעה בעד השירות.

2.10.10. התשלום יועבר לקבלן על ידי הזוכה רק לאחר קבלת אישור המשרד, ולאחר שנציג
מטעמו יבקר בנכס, זולת במקרים בהם הודיע המשרד בכתב כי אין בכך צורך.

2.10.11. עם סיום ביצוע השיפוץ, על הזוכה לנהל את הנכס על פי ההוראות המפורטות
בנספח זה, בהתאם לסוג הנכס וסוג השכירות.

2.11. תהליכים נלווים לניהול הנכסים

2.11.1. במהלך תקופת הניהול, יבצע הזוכה פעולות שונות בניהול הנכסים שיכללו, בין
היתר, השתתפות בישיבות ועד בית, ליווי הליכי בינוי לרבות הרחבת דירות,
התחדשות עירונית, טיפול בצווי סכנה, פיתוח הנכסים וניהול וליווי פרויקטים
אחרים, מעורבות בתהליכים ובניהול משא ומתן מול היזם, הליכי שינוי תב"ע,
היתרי בניה, פעולות לשם השבחה והשמשה של נכס לצורך ניצול פוטנציאל הנכס,
פרויקטים רוחביים הנוגעים לכלל הנכסים ו/או חלקם ו/או נכסים באזורים
מסוימים, וטיפול נקודתי בנושאים מסוימים (להלן - "תהליכים נלווים"). למשרד
שיקול הדעת להחליט האם עבודה מסוימת היא בגדר תהליכים נלווים אם לאו
ואיזה סוג של תהליך נלווה. **תהליכים נלווים לא יתבצעו אלא לאחר קבלת אישור
מראש ובכתב של המשרד.** יובהר כי המשרד לא יישא בתשלום בגין תהליכים
נלווים שלא קיבלו את אישורו מראש כאמור.

2.11.2. אופן הטיפול בצווי סכנה: עם קבלת הצו מהרשות המקומית, יודיע הזוכה למשרד
(בדוא"ל) על הצו ויפעל לתיקון הליקויים לאחר אישורו של המשרד. העבודות
יבוצעו בהתאם לאמור בסעיף 2.10 לעיל. לאחר השלמת עבודות התיקון, ידאג
הזוכה לקבלת אישור סופי מהרשות המקומית והסרת הצו. אם מתנהלים הליכים
משפטיים בעניין צו הסכנה, יטפל הזוכה בהליכים אלה בשם המשרד, אך המשרד
יוכל להודיע כי הוא מבקש לטפל בהליך המשפטי בעצמו לפי שיקול דעתו הבלעדי.

2.11.3. התהליכים הנלווים יסווגו לתהליך נלווה לניהול השוטף ולתהליך נלווה חריג, לפי שיקול דעתו של המשרד. תהליכים נלווים לניהול שוטף ייחשבו, בין היתר, השתתפות באספות דיירים; ייצוג עמדת הבעלים בהליכי בינוי המתקיימים בבניין כולו (כגון הרחבות, התחדשות עירונית, היתרי בניה וכיו"ב), משלב המשא ומתן ועד לשלב הביצוע; טיפול בצווי סכנה כמפורט לעיל; הצגת דירות למכירה, נוכחות בעת פינוי ע"י ההוצל"פ לרבות היערכות להחלפת המנעול ותליית שלט מטעם הזוכה על הנכס הפנוי; וכדומה. תהליכים נלווים חורגים ייחשבו, בין היתר, ייזום הליכים מטעם המשרד כגון שינוי תב"ע, עסקאות קומבינציה, הרחבת דירות שלא במסגרת התחדשות עירונית; עבודות פיתוח בנכסים לא מבונים משלב ניהול ההתקשרות מול הקבלן המבצע, פיקוח שוטף על העבודות המתבצעות במגרשים ועד לשלב הכנת דו"ח סיום עבודה; וכדומה. פרויקטים רוחביים או טיפול נקודתי בנושאים מסוימים שאינם מפורטים לעיל יסווגו להליך נלווה שוטף או חריג לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד.

2.11.4. במהלך וכן בסיום ביצוע התהליכים הנלווים כמפורט לעיל, ישלח הזוכה למשרד דו"ח תהליכים נלווים ובו פירוט הפעולות שביצע, פירוט עלויות ככל שהיו, ויצרף תמונות המתעדות את הביצוע ומסמכים רלוונטיים אחרים, וכן כל פירוט אחר שיתבקש על ידי המשרד כמפורט בסעיף 3.5.6.

2.11.5. שכר הטרחה אשר ישולם עבור ביצוע התהליכים הנלווים, ישולם על פי תעריף לשעה בש"ח, בתוספת מע"מ, בהתאם לסיווג כתהליך נלווה שוטף או חריג, ובהתאם לתעריפי ההצעה הזוכה.

2.11.6. אחת לשלושה חודשים (בצירוף לפירוט בדו"ח התהליכים הנלווים), יגיש הזוכה למשרד דרישה לתשלום ובה העבודה שבוצעה, פירוט הנכסים ופירוט שעות העבודה שבוצעו בפועל. התשלום יבוצע רק לאחר ביצוע העבודה לשביעות רצונו של המשרד ואישור המשרד. למשרד שיקול דעת שלא לאשר את דרישת התשלום במלואה / חלקה. במקרים בהם יורה הנציג כי שכר הטרחה לא ישולם על דרך קיזוז מההכנסות, ישולם שכר הטרחה באופן של העברת התשלום ישירות לזוכה על ידי המשרד, ב"שוטף+45" בהתאם להוראת תכ"ס 1.4.0.3. לאחר קבלת התשלום ינפיק הזוכה למשרד חשבונית מס מקורית כחוק ויעבירה לידי הנציג.

2.12. טיפול בנכסי יחידת החילוט:

נכסים שיועברו לטיפולו של הזוכה על ידי יחידת החילוט, ינוהלו באופן המפורט להלן, זאת מבלי לגרוע מן האמור לעיל:

2.12.1. הנכס יועבר בצירוף החלטת התפיסה ע"י בית המשפט/צו החילוט/ החלטת תפיסה מנהלית, ובצירוף פירוט הפעולות שיש לבצע בו, לרבות החלפת מנעול בדלת הכניסה לנכס במידת הצורך. הזוכה יבצע את הביקור הראשון בנכס בתוך 7 ימים.

2.12.2. במידה ומדובר בנכס ריק או במגרש לא מבונה, יש לבצע ביקור בנכס לפחות אחת ל-21 יום, לצורך מניעת פעולות בלתי חוקיות בהם, כגון: פלישה, הסגת גבול, בניה בלתי חוקית, הצטברות אשפה, כריה בלתי חוקית, פגיעה באיכות הסביבה ועוד. בסמוך לאחר הביקור ישלח דו"ח לנציג יחידת החילוט בדבר ממצאי הביקור, הכולל רישום וצילום מונה מים, חשמל וגז. התשלום בגין הביקור יהיה בהתאם לסעיף 2.9.5 לעיל, דהיינו בגובה חצי שעת עבודה בגין הביקור בתעריף האמור בסעיף 2.11.3 (בסיווג של "תהליכים נלווים שוטפים").

2.12.3. פעולות ניהול נכסי יחידת החילוט, מלבד ביקור בנכסים, כוללות בין היתר: טיפול ותחזוקה שוטפת; מתן מענה לשוכרים; גביית דמי השכירות ופיקוח על קיום הוראות הסכם השכירות ע"י השוכרים; משלוח הודעה לרשות המקומית בדבר החלטת בית המשפט/צו החילוט; הגשת בקשה לרשות המקומית, תאגיד המים וחברת החשמל, לרישום הנכס בספרי הרשות/החברה על שם האפוטרופוס הכללי-יחידת החילוט; התנהלות מול הרשות המקומית לרבות הגשת בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק, ומול תאגיד המים וחברת החשמל בקשר לכך, קבלת החשבונות, בדיקתם והסדרת התשלום בגינם; וכשמדובר בנכס לא מבונה- תיקון נזקים בשער ובפתחים, גיזום צמחייה שמפעילה את מערכת האזעקה, ועוד.

2.12.4. ככל ויהיו הוצאות בגין הטיפול בנכסים, יעביר הזוכה לנציג את דרישות התשלום בצירוף מכתב הסבר בגינן, והנציג ידאג להסדרת התשלום.

2.12.5. בגין הטיפול בנכסי יחידת החילוט יוגש אחת לחודש דו"ח ביקורת לכל נכס בנפרד המפרט את הפעולות שביצע הזוכה, פירוט עלויות ככל שהיו בצירוף אסמכתאות, ויצורפו תמונות המתעדות את הביצוע ומסמכים רלוונטיים אחרים, וכן כל פירוט אחר שיתבקש על ידי הנציג מטעם יחידת החילוט.

2.12.6. אחת לשלושה חודשים (בצירוף לפירוט בדו"ח הביקורת), יגיש הזוכה למשרד דרישה לתשלום ובה העבודה שבוצעה, פירוט הנכסים ופירוט שעות העבודה שבוצעו בפועל. תשלום שכר הטרחה יבוצע רק לאחר ביצוע העבודה לשיעור רצונו של המשרד ואישור המשרד. למשרד שיקול דעת שלא לאשר את דרישת התשלום במלואה / חלקה.

2.12.7. שכר הטרחה בגין טיפול בנכסי יחידת החילוט: בגין נכסים מושכרים ישולם שכר טרחה בהתאם לרכיב א' בהצעת המחיר של הזוכה, קרי אחוז משכר הדירה שיתקבל. בגין נכסים ריקים ישולם שכר טרחה שעתי בהתאם לרכיב ב' בהצעת המחיר של הזוכה, קרי תהליך נלווה שוטף. יובהר כי לא ישולם לזוכה תשלום נפרד בגין דוחות שעליו לספק בהתאם למסמכי המכרז/חוזו.

2.12.8. כאשר מדובר בנכסים תפוסים לצורכי חילוט מכוח החלטה של בית המשפט או צו תפיסה מינהלי, ובמידת הצורך כפי שיקבע ע"י הנציג, הזוכה יחתום בנוסף על טופס

התחייבות לשמירה על סודיות בנוסח שיקבע ע"י משטרת ישראל / משרד הביטחון
לפי העניין.

2.13 סיום ניהולו של נכס

2.13.1. ניהול נכס על ידי הזוכה, יסתיים בהודעה בכתב שתשלח לזוכה על ידי המשרד.
בהודעה יפורטו פרטי הנכס, מועד סיום הניהול והסיבה לכך (השבת הנכס לזכאים
/ מכר / העברה לקניין המדינה / אחר).

2.13.2. עם סיום ניהול הנכס, הזוכה יעביר למשרד את יתרת ההכנסות המצויות בידיו בגין
הנכס, וכן יעביר את כרטסת הפעולות הכספיות הנוגעות לנכס, ואת כל המסמכים,
הפרטים או כל חומר אחר שהובא אליו או שאסף במסגרת ניהול הנכס.

2.13.3. הזוכה ימסור את החזקה בנכס למשרד ו/או לכל מי שהמשרד יורה ויפעל להעברה
מסודרת של הנכס, לרבות:

2.13.3.1. משלוח הודעה לשוכר על העברת הניהול לגורם אחר, כולל פירוט המועד
האחרון בו יגבה הזוכה את דמי השכירות.

2.13.3.2. העברת הפיקדון שהפקיד השוכר למשרד ו/או לכל מי שהמשרד יורה. העברת
הפיקדון תתבצע בדרך של העברה בנקאית.

2.13.3.3. תיאום העברת החזקה בפועל בנכס למשרד ו/או לכל מי שהמשרד יורה.
בנכסים פנויים יבוצע ביקור משותף בנכס וייחתם פרוטוקול מסירה מסודר.

2.13.3.4. הודעה לרשות המקומית על שינוי שם המחזיק ו/או הבעלים.

2.13.3.5. בנכס פנוי - הודעה לחברת החשמל, לתאגיד המים, לחברת הגז וכו' על שינוי
שם המחזיק ו/או הבעלים.

2.13.4. הזוכה לא יקבל תשלום נוסף בגין טיפול זה.

3. דרישות מחשוב

3.1. על הזוכה לנהל את נכסי המשרד במערכת לניהול נכסים אינטגרטיבית, עם ממשק
אינטרנטי. על המערכת לכלול לכל הפחות מערך נכסים, מערך פיננסי ומערך תחזוקתי.

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

3.2.1. תיקים

3.2.2. נכס

3.2.3. דיירים / שוכרים / פולשים / מחזיקים / ערבים

- 3.2.4. פיקדון
- 3.2.5. חוזים
- 3.2.6. פניות שוכרים
- 3.2.7. תחזוקת נכסים/תקלות
- 3.2.8. חשבונות
- 3.2.9. גביה
- 3.2.10. שומות לנכס
- 3.2.11. מלאי בדירה
- 3.2.12. ערבויות
- 3.2.13. שותפים לנכס כולל אחוז השותפות
- 3.2.14. ביקורות בנכס
- 3.2.15. תהליכים נלווים
- 3.2.16. מערכת הנהלת חשבונות
- 3.3. על המערכת לנהל היסטורית ובאופן שוטף את הקשרים הבאים. קשרים אלו יוצגו באמצעות ניווט בין המסכים במערכת וכן בדוחות שניתן להפיק מהמערכת:
 - 3.3.1. שוכרים ומחזיקים לנכס
 - 3.3.2. חוזה- נכס- שוכרים- ערבים
 - 3.3.3. שוכרים-ערבים-פולשים-מחזיקים (עם ובלי קשר לנכס ספציפי)
 - 3.3.4. מלאי לדירה
 - 3.3.5. הוצאות / הכנסות לנכס
 - 3.3.6. הוצאות הכנסות לדייר/שוכר לדירה
 - 3.3.7. חובות לרשויות
 - 3.3.8. ערבויות לשוכר/נכס/חוזה
 - 3.3.9. קישור נכס לתיק כולל אחוז בעלות/השתתפות
 - 3.3.10. שותפים לנכס וההתחשבנות הכספית מולם
 - 3.3.11. תשלומים לתחזוקה/תקלות

3.3.12. תחזוקה לדירה/נכס

3.3.13. ביקורות לנכס כולל תמונות דיגיטליות ושרטוט הנכס

3.3.14. תהליכים נלווים לנכס

3.3.15. פיקדון לשוכר/חווזה/נכס

3.3.16. כרטיס הכנסות/הוצאות מפורט לכל נכס ושוכר בנכס

3.3.17. התכתבויות שונות

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

3.4.1. קובץ תנועות כספי

3.4.2. קובץ נכסים

3.4.3. קובץ ביקורות בנכסים ותמונות נכסים

3.4.4. קובץ דוחות כספיים שנתיים

3.4.5. ממשקים נוספים על פי דרישת המשרד מעת לעת.

3.5. על המערכת לאפשר את הפקת הדוחות המפורטים להלן. בנוסף מתחייב הזוכה לפתח ולספק דוחות נוספים לפי דרישת המשרד. את הדוחות יהיה ניתן לקבל בפורמטים הבאים: אקסל, נייר, pdf. המערכת צריכה לאפשר הפקת דו"ח בחיתוך לפי כל אחד מהפרמטרים המפורטים בכל סעיף. בנוסף לפרמטרים אלה, על כל הדוחות לכלול פירוט של מספר תיק במשרד ושם בעל הנכס הנעדר. **על המערכת לאפשר את הפקת הדוחות בנפרד לכל יחידה מזמינת-שירות של המשרד, אם כך יידרש.**

3.5.1. רשימת נכסים - סוג נכס (דירה / מחסן / בית עסק / קרקע / אחר), מצב הנכס (פנוי / מושכר / מוגן / פלוש), שווי נכס וגובה דמי שכירות, עיר/ כתובת, אחוז בעלות בניהול ושותפים אם יש, גוש / חלקה, פרטי השוכר או המחזיק או הפולש (שם/ מספר ת"ז/ פרטי התקשרות), פרטי הערבים (שם/ מספר ת"ז/ פרטי התקשרות), תאריך ביצוע ביקורת אחרונה על-ידי הזוכה, שם מבצע הביקורת.

3.5.2. הוצאות / הכנסות לנכס – פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), סוג הכנסה / הוצאה, תאריך ההכנסה / הוצאה, סכום הכנסה / הוצאה, סכום שהועבר או התקבל מהמשרד ותאריך העברתו, סכום שהועבר או התקבל מהשותפים ותאריך קבלתו. ככל וידרוש זאת הנציג, יצורפו לדו"ח האסמכתאות הנוגעות להוצאות המפורטות בו, וכן העתק הסכם השכירות של הנכס. בנכסים עסקיים יכלול הדו"ח גם את

הסכום שנגבה בפועל הכולל את המע"מ, וכן את הסכום שקוזז בגין ההוצאות ואת הסכום שהועבר למע"מ. לדו"ח יצורף ההעתק של הדיווח החודשי למע"מ בצרוף פירוט של הסכומים שמרכיבים אותו.

3.5.3. רשימת חוזים – תאריך התחלה / תאריך סיום, פרטי השוכר (שם / מספר תעודת זהות, אמצעי התקשורת), סוג נכס (דירה/ מחסן/ בית עסק/ אחר), פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), תיאור הנכס (קומה, מספר חדרים, שטח), סוג השכירות (חופשית/ מוגנת) סכום דמי שכירות חודשיים וגובה דמי השכירות הראויים על פי שומה, גובה הפיקדון, קיומם של חובות.

3.5.4. דו"ח גבייה – פירוט סכומי הגבייה החודשיים והשנתיים ומהות התקבול, לפי שם שוכר / פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), גובה הפיקדון, אמצעי התשלום של דמי השכירות ומועדי התשלום.

3.5.5. דו"ח חייבים – שם החייב, סוג החוב (חוב דמ"ש / חוב לרשויות עם פירוט הרשות/ אחר, תוך התייחסות לפירוט החוב), מועד תחילת החוב, סכום החוב (כולל הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוזה ובדייר מוגן בהתאם לדין), האם קיים פיקדון ואם כן סכום הפיקדון, סטאטוס טיפול (בטיפול הזוכה / המשרד). כמו כן, נדרש דו"ח פרטני לשוכר / דייר הכולל את כל הפרטים הנ"ל ובנוסף, גיול חוב (פירוט החוב לפי חודשים, בתוספת הפרשי הצמדה לריבית).

3.5.6. דו"ח תהליכים נלווים – פירוט פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), מצב הנכס (פנוי/ תפוס) שם השוכר / המחזיק בנכס, תאריך ביצוע, סיווג התהליך לשוטף או חריג, סוג הטיפול ומהות הפעולה, סטטוס טיפול (פירוט נקודתי של שלב הטיפול), העלות הכוללת של הפרויקט ככל ורלוונטי ופירוט העלות של כל ספק, מספר שעות עבודה, סכום מבוקש לחיוב.

3.5.7. דו"ח ביקורת נכסים – פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), תאריך ביקור, שם מבצע הביקורת, פרטי השוכר (שם ומספר תעודת זהות), פרטי המחזיק בפועל ופרטי כל המתגוררים בנכס, ובדיירות מוגנת- כולל קטינים (שם ומספר תעודת זהות), ייעוד הנכס עפ"י דין, מטרת השכירות עפ"י החוזה, סוג השימוש בפועל, האם נעשו שינויים בנכס ומהם, סיכום ממצאי הביקורת והמלצה להמשך טיפול.

3.5.8. דו"ח תחזוקה שוטפת / תקלות / שיפוצים – פרטי הנכס (כתובת / גוש חלקה), סוג הנכס (דירה / מחסן/ בית עסק / קרקע / אחר), אחוז ניהול בנכס, שם השוכר או המחזיק, סטאטוס השוכר (חופשי / מוגן / אחר), פירוט כללי של השיפוץ, עלות השיפוץ / הטיפול בתקלה, תאריך ביצוע העבודה, גורם מאשר, שם ספק / בעל מקצוע מבצע, פירוט שיפוצים שבוצעו בעבר בנכס מאז תחילת הניהול של הזוכה (סוג השיפוץ, עלות כוללת, תאריך ביצוע).

3.6. באופן שוטף אחת לחודש יעביר הזוכה למשרד גיבוי של המערכת הממוחשבת על גבי מדיה מגנטית, שיכלול את בסיס הנתונים וקבצים נוספים הקשורים למערכת, כגון: מסמכים

- סרוקים, תמונות דיגיטאליות, וכד'. ככל שהמשרד ידרוש גיבוי עדכני על הזוכה להעביר את המידע העדכני ביותר בכל עת שיידרש.
- 3.7. על פי דרישתו של המשרד, הזוכה יעביר נתונים בצורה ממוכנת, וכן יהא מסוגל לקלוט נתונים מהמשרד בצורה זו.
- 3.8. הזוכה יאפשר למשרד צפייה במערכות המידע של הזוכה לפי דרישתו.
- 3.9. כל המידע המצוי במערכת הממוחשבת של הזוכה, ובין היתר הדוחות הנ"ל, הוא קניינו של המשרד.
- 3.10. באחריות הזוכה לנהל מערכת ממוחשבת למעקב אחר פניות של שוכרים ו/או גורמים אחרים בעלי עניין ולטפל בפניות אלו בהקדם האפשרי. הזוכה יודיע למשרד על פניות הטעונות את התייחסותו של המשרד, תוך 3 ימים מיום הפנייה. הזוכה יעשה כל אשר דרוש לטפל באופן המהיר והיעיל ביותר בפניית השוכרים ו/או בעלי העניין. פניה של שוכר ו/או בעל עניין תיענה על-ידי הזוכה באותו יום או לכל המאוחר ביום שלאחריו. הזוכה יפעיל שירות באתר האינטרנט ושירות טלפוני עם מענה אנושי בשפות השונות עבור הפונים לצורך דיווח על תקלות וטיפול בהן.
- 3.11. הזוכה ינהל מערכת גבייה ממוחשבת, הכוללת מעקב ודיווח אחר תשלומי דמי שכירות של השוכרים והוצאות והכנסות אחרות, ביחס לכל נכס בנפרד וביחס לכל בעל נכס בנפרד. יובהר כי במידה ובתיק המשרד מנוהלות מספר דירות, ינהל הזוכה כל דירה במערכת החשבונאית והניהולית אצלו באופן נפרד. על המערכת לתמוך בגבייה באמצעות הוראות קבע בחשבון בנק / כרטיסי אשראי. מנגנון הגבייה יתמוך בתוספת שיעורי הצמדה וריבית, לפי הגדרת המשתמש.

4. דוחות חודשיים ושנתיים

בנוסף לאמור לעיל, הזוכה ימציא למשרד את הדוחות המפורטים להלן באופן ובמועדים הנקובים להלן, עבור כל יחידה מזמינת-שירות בנפרד:

- 4.1. דו"ח הכנסות והוצאות חודשי: הזוכה ימציא למשרד בכל חודש, עד ליום ה- 5 לחודש דו"ח מרכז ביחס לפעילות הכספית בחודש שקדם לו בנוגע לכל הנכסים שבניהולו, תוך פירוט ביחס לכל נכס וביחס לכל בעל נכס: מספר תיק במשרד, מספר חשבון בתוכנת הנה"ח של המשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות, שם השוכר, סוג השכירות (חופשית/מוגנת), סכום ההכנסה, סכום ההוצאה, מועד קבלת ההכנסה / תשלום ההוצאה, סוג ההכנסה / הוצאה ומטרתה, סוג אמצעי תשלום, שם ספק / קבלן מבצע, וסכום דמי ניהול שעתיד להיגבות על-ידי הזוכה. בנכסים עסקיים יכלול הדו"ח גם את הסכום שנגבה בפועל הכולל את המע"מ, וכן את הסכום שקוזז בגין ההוצאות ואת הסכום שהועבר למע"מ. ככל והזוכה עשה שימוש כלשהו בכספי הפיקדון ידווח על כך באופן מידי לנציג וכן בדו"ח הכנסות והוצאות

חתימת המציע בראשי תיבות

החודשי. לדו"ח יצורף ההעתק של הדיווח החודשי למע"מ בצרוף פירוט של הסכומים שמרכיבים אותו. הדו"ח יועבר באופן ממוכן או באמצעות שרתי כספות או בפורמט אחר ובפירוט לפי דרישת המשרד. ככל ונציג המשרד ידרוש זאת לדו"ח יצורפו אסמכתאות בגין ההוצאות שהוצאו וכן העתק מהסכם השכירות של השוכר. הנציג יבדוק את הדו"ח והזוכה יהיה זמין וערוך לענות על כל שאלה שיישאל בקשר לכך. הנציג יאשר את הדו"ח או יורה לבצע בו תיקונים, ואלו יבוצעו עד ה-14 לחודש.

יובהר כי אין באישור המשרד לקיזוז ההוצאות מההכנסות כדי להוות ראיה לנכונותם והמשרד יוכל לטעון כל טענה בנושא בהמשך ככל ויעלה הצורך בכך.

4.2. דו"ח חובות שוכרים: הזוכה ימציא למשרד בכל חודש, עד ליום ה-14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לנכסים לגביהם קיימים חובות של שוכרים, ככל שישנם. הדו"ח יכלול פירוט מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות, שם השוכר, סוג השכירות (חופשית/מוגנת), גובה דמי שכירות חודשיים, גובה החוב (כולל ריבית והצמדה מעודכנים עפ"י החוזה ובשכירות מוגנת על פי הדין), סוג החוב (דמי שכירות / אחר), התקופה בגינה נצבר החוב, פירוט סטאטוס הטיפול בחוב (טיפול של הזוכה / טיפול משפטי במשרד).

4.3. דו"ח נכסים פנויים: הזוכה ימציא למשרד בכל חודש, עד ליום ה-14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לכל הנכסים הפנויים, ככל שישנם. הדו"ח יכלול פירוט ביחס לכל נכס: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, ייעוד הנכס, תאריך בו הנכס התפנה, תאריך תחילת שיווק הנכס להשכרה, המאמצים שבוצעו להשכרת הנכס ואופן הפרסום, תאריך ביצוע ביקורת אחרונה וממצאיה והמלצה להמשך טיפול.

4.4. דו"ח נכסים פלושים: הזוכה ימציא למשרד בכל חודש, עד ליום ה-14 לחודש דו"ח מרכז ביחס לכל הנכסים הפלושים, ככל שישנם. הדו"ח יכלול פירוט ביחס לכל נכס: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, ייעוד הנכס, תאריך פלישה, פרטי הפולש (שם ומספר תעודת זהות), המאמצים שבוצעו לפינוי הפלישה, גורם מטפל בפלישה (הזוכה / המשרד), סטטוס הטיפול בפלישה, תאריך ביצוע ביקורת אחרונה וממצאיה, והמלצה להמשך טיפול.

4.5. דו"ח חוזים שעתידיים להסתיים: הזוכה ימציא למשרד ב-1 לכל חודש דו"ח ובו פירוט החוזים שעתידיים להסתיים במהלך החודש הרביעי ממועד הגשת הדו"ח (לדוגמה: בחודש ינואר יוגש דו"ח ביחס לכל הנכסים בהם תסתיים השכירות בחודש אפריל), ונדרש להזמין לגביהם שומה עדכנית. הדו"ח יכלול מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, ייעוד הנכס, מטרת השכירות (לפי החוזה הנוכחי), שם השוכר, גובה דמי השכירות לפי החוזה, גובה דמי שכירות לפי שומה אחרונה, תאריך שומה אחרונה, תאריך סיום השכירות, האם לשוכר הנוכחי יש חובות (דמ"ש / רשויות / אחר), תאריך ביקור אחרון בנכס, קיומם של הליכים משפטיים.

4.6. דו"ח פיקדונות/ערבונות: הזוכה יעביר למשרד ב-1 לכל חודש, או לפי דרישת המשרד, דו"ח המרכז נתונים ביחס לכל אחד מהנכסים לפי הפירוט הבא: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות (לפי החוזה הנוכחי), שם השוכר, גובה דמי השכירות לפי החוזה, מועד סיום השכירות, סכום הפיקדון ומועד ההפקדה, וסכום פיקדון מעודכן (כולל הצמדה וריבית). ככל ונעשה שימוש בפיקדון כלשהו, יופיע פירוט והסבר קצר בעניין (תאריך, סיבה וסכום). כמו כן, יועבר באותו מועד דו"ח מרכז של כלל הפיקדונות המוחזקים בידי הזוכה, בצירוף תדפיס חשבון הבנק של חשבון הפיקדונות נכון למועד הגשת הדו"ח.

4.7. דו"ח ביקורת בנכסים: הזוכה ימציא למשרד, לכל היותר אחת לשנה, דו"ח פרטני בגין כל נכס בנפרד. הדו"ח יוגש מיד לאחר ביצוע הביקורת בפועל ולא יאוחר מ-31 בדצמבר בכל שנה. הדו"ח יוגש ביחס לכל אחד מן הנכסים המנוהלים (שכירות חופשית ושכירות מוגנת). הדו"ח יכלול את הפרטים הבאים:

4.7.1. בנכסים המושכרים בשכירות חופשית: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, ייעוד הנכס, מטרת השכירות (לפי החוזה הנוכחי), פרטי השוכר (שם ומספר תעודת זהות), גובה דמי השכירות לפי החוזה, תאריך סיום השכירות, מועד ביצוע הביקורת בנכס, פרטי המחזיק בפועל (שם ומספר תעודת זהות), סוג השימוש בפועל, מצב פיזי של הנכס, שיפוצים שנעשו בנכס בשלוש השנים האחרונות, ממצאים חריגים (לדוגמה: שימוש בנכס על ידי אחר או שלא בהתאם לתנאי החוזה, שינויים שנעשו במבנה וכדומה) והמלצות להמשך טיפול. לדו"ח יצורפו תמונות הנכס שצולמו בעת ביצוע הביקורת. כן יצורף שרטוט שיבוצע על ידי המבקר בנכס, במדויק ככל האפשר.

4.7.2. בנכסים המושכרים בשכירות מוגנת: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות לפי החוזה (בעסק יש לפרט גם את סוג העסק), פרטי הדייר המוגן (שם ומספר תעודת זהות), גובה דמי השכירות לפי החוזה, מועד ביצוע הביקורת בנכס, פרטי המחזיק בפועל וכל המחזיקים בנכס, כולל קטינים (שם ומספר תעודת זהות), סוג השימוש בפועל (בעסק יש לפרט גם את סוג העסק) מצב פיזי של הנכס, ממצאים חריגים (לדוגמה: שימוש שלא בהתאם לתנאי החוזה או החוק, שינויים שנעשו במבנה וכד'), והמלצות להמשך טיפול. לדו"ח יצורפו תמונות הנכס שצולמו בעת ביצוע הביקורת. כן יצורפו צילומי ת"ז של כל המחזיקים בנכס, ושרטוט שיבוצע על ידי המבקר בנכס, במדויק ככל האפשר.

4.8. דו"ח שותפים: הזוכה ימציא למשרד אחת לרבעון (14.1, 14.4, 14.7, 14.10), או לפי דרישת המשרד, דו"ח מרכז לגבי נכסים המנוהלים יחד עם שותפים, הכולל פירוט ביחס לכל נכס: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות, שם השוכר, סוג השכירות (חופשית / מוגנת), שם השותף וחלקו היחסי בזכויות, גורם מנהל את הנכס (המשרד / שותף), יתרות זכות/חובה המגיעות למשרד /

לשותף, פירוט מועד העברות הכספים למשרד ולשותפים וסכום ההעברה, וכן בעיות מיוחדות (ככל שיש).

4.9. דו"ח נכסים מוגנים: הזוכה ימציא למשרד אחת לשנה, ב- 1 לינואר בכל שנה, או לפי דרישת המשרד, דו"ח מרכז לגבי נכסים המחוזקים על ידי דיירים מוגנים. הדו"ח יכול פירוט: מספר תיק במשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, סוג נכס (דירה / מחסן / בית עסק / אחר), מטרת השכירות לפי החוזה (בעסק יש לפרט גם את סוג העסק), פרטי הדייר המוגן ויתר המחזיקים בנכס, כולל קטינים (שם ומספר תעודת זהות), מקור זכות הדיירות המוגנת (דייר מקורי/ דייר נגזר / דייר נדחה), מועד חוזה דיירות מוגנת, תשלום דמי מפתח, גובה דמי השכירות לפי החוזה, מועד ביצוע ביקורת אחרונה בנכס, סוג השימוש בפועל (בעסק יש לפרט גם את סוג העסק).

4.10. דו"ח הכנסות והוצאות שנתיות:

4.10.1. הזוכה ימציא למשרד דו"ח שנתי בגין כל נכס בנפרד, אחת לשנה עד ל- 15 בחודש פברואר ביחס לשנה שקדמה לה, באופן ממוכן ומודפס. דו"ח זה יכול את הפרטים הבאים: מספר תיק במשרד, מספר חשבון בתוכנת הנה"ח של המשרד, שם בעל הנכס, כתובת הנכס, מספר גוש / חלקה, אחוז ניהול בנכס, מטרת השכירות, שם השוכר, סוג השכירות (חופשית/מוגנת), פיקדון דייר יוצא/דייר נכנס (ככל והיה וכן אם נעשה שימוש בפיקדון), משלוח הודעת ניהול לרשות המקומית, סכום ההכנסה השנתית, סכום ההוצאה השנתית, פירוט כל ההכנסות וההוצאות, מועד קבלת הכנסה / תשלום הוצאה, סוג ההכנסה/הוצאה ומטרתה, סוג אמצעי תשלום, שם ספק / קבלן מבצע, סכום דמי הניהול שנגבו ע"י הזוכה, חובות השוכר ככל שקיימים וסטטוס הטיפול בהם. לדו"ח זה יצורפו העתקי חשבוניות ואסמכתאות נוספות ככל וישנן (לרבות העתק אסמכתה לתשלום שבוצע לספקים ולרבות אישורים שנתן המשרד ככל וישנם), ביחס לכל הוצאה, ולכן על הזוכה לשמור כל חשבונית ואסמכתה בגין כל הוצאה על הנכס.

4.10.2. דו"ח ההכנסות וההוצאות השנתיות יועבר על ידי המשרד לביקורת של רואה חשבון.

4.10.3. הזוכה מתחייב לשתף פעולה עם רואה החשבון המבקר את הדוחות ולהמציא לרו"ח את כל המסמכים, האסמכתאות והנתונים שידרוש לצורך ביצוע הביקורת. המסמכים לדו"ח ביקורת רו"ח יומצאו באופן ידני או דיגיטלי, בהתאם להנחיית הממונה.

4.10.4. הזוכה מתחייב להמציא למשרד תשובות מלאות בגין הערות דו"ח רואה החשבון, תוך 14 יום מיום קבלת הפנייה ולטפל בכל הערה באופן מיידי.

5. תשלומים

אלו סוגי התשלומים שהזוכה יקבל כחלק משכרו בגין מתן השירותים:

- 5.1. שכר טרחה בהתאם להצעת המחיר של הזוכה, אשר יחושב על בסיס הכנסות אשר יתקבלו בפועל מהשכרת הנכסים בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת ובתוספת מע"מ, כפי שיאושר על ידי המשרד.
- 5.2. תשלום נפרד וחד-פעמי בגין קליטת נכסים חדשים וסיום טיפול בנכסים בסך 200 ש"ח בתוספת מע"מ בסך הכל, ובכפוף לאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 5.3. תשלום בגין תהליכים נלווים לניהול נכסים, בחלוקה לניהול שוטף וניהול חריג, אשר יינתן להם אישור מראש ובכתב על ידי המשרד בהתאם להצעת המחיר של הזוכה ובתוספת מע"מ לכל שעת עבודה.
- 5.4. במקרים חריגים בהם ישנו נכס ריק בשל מניעה אובייקטיבית להשכירו וכן בנכסים ריקים שתעביר יחידת החילוט, תפנה חברת הניהול לנציג הרלוונטי **מראש ובכתב** לקבלת הנחיותיו בדבר אופן ביצוע הפיקוח בנכס ותדירותו. המשרד רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לאשר במקרים אלה תשלום מיוחד בגין ביקור בנכס, בגובה חצי שעת עבודה בתעריף תהליכים נלווים לניהול שוטף, בהתאם להצעת המחיר של הזוכה ובתוספת מע"מ.

התשלומים האמורים כוללים את כל המגיע לזוכה תמורת מתן השירותים והזוכה לא יהא זכאי לכל תשלום מכל סוג שהוא או להחזר הוצאות כלשהן, זולת האמור בסעיף זה.

6. סנקציות

היה והזוכה לא מילא את מחויבויותיו לפי מכרז זה, כולן או חלקן, רשאי המשרד מבלי לגרוע מכל סמכות אחרת הקיימת לו לפי החוק או לפי מכרז זה, לבצע את אחת הפעולות הבאות או את חלקן או את כולן יחד:

- 6.1. לבצע במקום הזוכה את החיוב בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, ולקזז את ההוצאות וההפסדים שנגרמו לו בשל כך מהתשלומים המגיעים לזוכה לפי הסכם זה.
- 6.2. להפחית את שכר טרחת הזוכה בשל ביצוע מטלות שלא לשביעות רצונו המלאה של המשרד, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים בה ינמק את החלטתו להפחית מן התמורה. לזוכה הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה, אשר תהא סופית ומוחלטת.
- 6.3. לקנוס את הספק בגין אי עמידה בהתחייבויותיו כמפורט להלן:

סעיף בנספח זה	מהות השירות	המועד לביצוע	ההפרה שגוררת סנקציה	הסנקציה
6.3.1	ביצוע ביקור ראשון והגשת דו"ח ניהול ראשוני	תחילת ההתקשרות: 3 חודשים, במהלך ההתקשרות: 14 יום	איחור של 30 יום, ובנכסים המועברים מיחידת החילוט- איחור של 7 ימים.	50 נה בגין איחור של 15 יום בכל נכס ובנכסים המועברים מיחידת החילוט- בגין איחור של 7 ימים. 50 נה בגין כל איחור נוסף של 15 יום.
6.3.2	ביקור שוטף והגשת דו"ח	בנכס מושכר- אחת לשנה. בנכס פנוי שמיועד להשכרה- כל 21 יום.	בנכס מושכר- חריגה של למעלה מחודש. בנכס פנוי שמיועד להשכרה- חריגה של יום.	בנכס מושכר- 50 נה בגין כל איחור של 30 יום בכל נכס, ו-50 נה בגין כל איחור נוסף של 30 יום. בנכס פנוי- 20 נה בגין כל יום איחור + שיפוי בגין נזק שייגרם.
6.3.3	הגשת דו"ח הכנסות והוצאות חודשי, דו"ח ביקורת עבור נכסים המועברים מחידת החילוט	דו"ח הכנסות והוצאות חודשי: עד ל-5 לכל חודש שאחריו, דו"ח נכסים מיחידת החילוט: 1 לחודש	איחור של 5 ימים בהגשת הדו"ח לאחת היחידות או יותר / הגשת דו"ח שגוי	5,000 נה
6.3.4	העברת תקבולים כוללים	עד ה-15 לחודש שאחריו	איחור של 5 ימים בהעברת התקבולים	סכום התקבול שהיה אמור לעבור (ולא עבר) X הריבית הממוצעת למשכנתאות עד חמש שנים / 365 X מספר ימי האיחור
6.3.5	פניה לאפ"כ בנוגע לצורך בשיפוץ והכנת מפרט לשיפוץ, סיום השיפוץ	30 יום ממועד הגשת הדיווח או הוראת המשרד 30 יום מאישור המשרד לשיפוץ	אי עדכון האפ"כ תוך 45 יום מהיודע הדבר לזוכה או אי הכנת מפרט במועד	הגשת המפרט: 100 נה- בגין כל איחור של 15 יום לנכס. בנוסף ככל ונגרם נזק בגין אי שיפוץ במועד - עלות הנזק. איחור בסיום השיפוץ: 50% מדמי השכירות שניתן היה לקבל אלמלא השיפוץ- ככל ואי סיום השיפוץ מונע את השכרתו, עבור תקופת השיפוץ שהתארך מעבר ל-15 יום איחור. ככל ומדובר בנכס מאוכלס - 10% מדמי השכירות.
6.3.6	הגשת דוחות חודשיים: חובות שוכרים, נכסים פנויים, נכסים פלושים,	עד ה-14 לחודש שאחרי	איחור של 10 ימים בהגשת הדו"ח לאחת היחידות או יותר / הגשת דו"ח שגוי	5,000 נה

		ב-1 לחודש, 3 חודשים לפני מועד סיום החוזים	פיקדונות, דו"ח חוזים שעתידים להסתיים	4.5	
5,000 ₪	איחור של 30 יום בהגשת הדו"ח לאחת היחידות או יותר / הגשת דו"ח שגוי	אחת לרבעון	הגשת דו"ח שותפים	4.8	6.3.7
		ב-1 לינואר מידי שנה	הגשת דו"ח נכסים המושכרים בשכירות מוגנת	4.9	
		ב-15 לפברואר מידי שנה	הגשת דו"ח הכנסות והוצאות שנתי לכל נכס	4.10	
200 ₪ בגין כל נכס + תשלום הקנס שיוטל על ידי רשות המיסים באם האיחור גרם לאי-הגשת הדיווח במועד	איחור של 7 ימים	תוך 14 יום	מתן מענה להערות רו"ח על דו"ח ההכנסות וההוצאות השנתי	4.10.4	6.3.8

6.3.9. על הזוכה להעביר למשרד את סכום הקנסות שיושטו עליו, באם יושתו, תוך 30 יום מיום שנשלחה לו דרישה בעניין מאת הממונה מטעם המשרד. ככל והזוכה לא ישלם את הקנסות במועד, יהיה המשרד זכאי לקזז את סכום הקנס או להפחית משכר הטרחה המגיע לזוכה, או לפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון.

6.4. האפוטרופוס הכללי יהא רשאי לחלט את ערבות הביצוע או חלקה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בכל מקרה בו הזוכה לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם ו/או בתנאי מתנאי נספח זה, בהתראה של שבועיים מראש ובמתן זכות תגובה לספק.

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

6.6. השימוש בפרק זה הנו על-פי שיקול דעתו של המשרד.

נספח 2 – טופס ההצעה

לכבוד האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה

אנו _____ (להלן – "המציע") מתכבדים להגיש את הצעתנו
בקשר עם מכרז מס' 02/21 לניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי.

1. שם המציע: _____

2. תאגיד/שותפות: _____

3. מס' ח.פ./מספר השותפות _____

4. תאריך הרישום: _____

5. כתובת משרד המציע: _____

6. שם אישר הקשר מטעם המציע לצורך המכרז: _____

7. טלפון: _____

8. טלפון נייד: _____

9. דואר אלקטרוני (נא לכתוב בצורה ברורה): _____

10. מס' פקס: _____

11. שמות הבעלים/ השותפים במציע ומספר זהותם:

א. שם _____ מס' זהות _____

ב. שם _____ מס' זהות _____

ג. שם _____ מס' זהות _____

ד. שם _____ מס' זהות _____

12. אנו החתומים מטה, מורשי חתימה מטעם המציע, ומוסמכים לחייב את המציע בחתימתנו, מציעים בזה את שירותי המציע לביצוע השירותים נשוא המכרז ובהתאם לתנאי המכרז ואנו מצהירים כי הפרטים שמסרנו בטופס זה ובהצעתנו על נספחיה הינם נכונים.

13. אנו מצהירים בזאת כי הצעתנו זו מוגשת לאחר שכל מסמכי המכרז נקראו על ידנו, וכל האמור בהם הובן ונבחן היטב על ידנו, השתתפנו בכנס הספקים, קיבלנו מנציגי המשרד את כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לנו לגיבוש הצעתנו והתחייבויותינו על פי מכרז זה, וכל האמור במסמכי המכרז מקובל עלינו ואנו מסכימים למכלול התנאים, ההתניות וההסדרים המובאים במסמכי המכרז ומתחייבים לפעול על-פיהם לשביעות רצונכם המלאה. לפיכך, לא תהא לנו כל טענה כלפי המשרד בקשר עם אי גילוי מספיק או גילוי חסר או טעות או פגם בקשר לנתונים או לעובדות הקשורים לביצוע השירותים.

14. אנו מצהירים בזאת כי המציע נמצא / איננו נמצא בהליכי חדלות פירעון ו/או פירוק ו/או הוצאת צו נכסים נגדו ו/או בעריכת הסדר עם נושיו. (יש לסמן את מצב המציע).
15. אנו מצהירים בזאת כי המציע (כל שותפיו או בעלי מניותיו), ומנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצע שיועמדו לביצוע השירותים **לא הורשעו** בביצוע עבירה פלילית, המנויה בתוספת השניה **לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981** (להלן: "**החוק**"), ואשר לא חלפו לגביהן תקופת ההתיישנות כמשמעותה בסעיף 14 לחוק, או תקופה המחיקה כאמור בסעיף 16 לחוק, וכן לא תלוי ועומד נגד מי מהם כתב אישום פלילי בגין עבירות אלה. הננו מתחייבים כי ככל ויכול שינוי בפרטים אלו נודיע על כך באופן מידי לממונה.
16. אנו מצהירים בזאת שביכולתנו לתת את השרות במגבלות הזמן שנקבעו במסמכי מכרז זה ובמועדים שייקבעו ע"י הנציג/הממונה מעת לעת.
17. אנו מודעים לכך שוועדת המכרזים תהיה זכאית לפסול הצעות שיש בהן לדעתה להביא למצב של חשש לניגוד עניינים.
18. אנו מתחייבים בזאת להמציא למשרד, מייד עם קבלת ההודעה על הזכיה במשרד, ככל שזוכה, את כל האישורים הנדרשים ולעמוד בכל התנאים וההתחייבויות, כנדרש במסמכי מכרז זה. אנו מודעים לכך כי במידה ולא נמלא התחייבות זו בתוך 10 ימי עבודה מיום קבלת ההודעה על הזכיה, יהיה המשרד רשאי (אך לא חייב) לבטל את זכייתנו במכרז, ולהתקשר על פי מכרז זה עם המציע שהצעתו דורגה במקום הבא אחרינו, וכן לנקוט בכל סעד או אמצעי אחר העומדים לרשות המשרד על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין.
19. אנו מתחייבים כי נאפשר עריכת ביקורת בתחום הביטחון, שמירת סודיות, אבטחת מידע, מעת לעת על ידי גורם אשר ייקבע על ידי המשרד, לרבות ביקורת פתע. המשרד רשאי להורות לנו בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות ואבטחת מידע, לרבות קביעת הסדרי ביטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נוהלי עבודה מיוחדים ואנו מתחייבים למלא, על חשבוננו, אחר דרישות המשרד בנדון, כדי לקיים את התחייבויותינו לשמירה על סודיות לפי מכרז זה.
20. אנו מתחייבים בזאת להקים מחלקה מיוחדת אצלנו, לצרכי מכרז זה, אשר תטפל בניהול הנכסים שיועברו לניהולנו על ידי האפוטרופוס הכללי, בנפרד מיתר הנכסים המנוהלים על ידינו, כאשר יובהר לשוכרים, במקרים הרלוונטיים, כי מדובר בניהול נכסים של אנשים וגופים פרטיים, ולא נכסים ציבוריים.
21. אנו מתחייבים בזאת כי לצרכי מכרז זה, ניתן שירות זמין לשוכרים בשפות העברית, האנגלית, הערבית, האמהרית והרוסית ואנו מתחייבים להעסיק עובדים דוברי שפות אלה ברמת שפת אם ו/או להיעזר במתורגמנים.
22. אנו מתחייבים בזאת כי במידה שמערכת המחשוב הנוכחית שלנו איננה עומדת בדרישות מכרז זה, נבצע על חשבוננו את כל ההתאמות הנדרשות במערכת המחשוב שלנו, בהתאם לדרישות המכרז ונספחיו, תוך 40 יום מתחילת ההתקשרות, במידה ונזכה במכרז. ידוע לנו כי ההתקשרות

בפועל והעברת הנכסים לניהולנו, אם נזכה במכרז, תבוצע רק לאחר התאמת מערכת המידע והמחשוב לשביעות רצונו של המשרד וקבלת אישורו לכך בכתב

23. הצעה זו תעמוד בתוקפה, למשך 6 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

24. רצ"ב מסמכי המכרז כשהם מלאים וחתומים כנדרש, בכל המקומות המיועדים לכך, לרבות חתימה בראשי תיבות על מסמכי המכרז, וחתימה על כל נספח מנספחיו.

25. אנו מצהירים ומאשרים כי ההצעה המוגשת על ידינו היא שלמה ומוצעת כיחידה אינטגרטיבית ותפעולית אחת וכי כל השירותים המתבקשים במכרז מוצעים בהצעתנו בשלמותם כולל רמת השירות שנדרשה לשירותים אלה.

שם מלא של בעל זכות החתימה מטעם המציע	מספר תעודת זהות	חתימה וחותמת (ככל שנדרש)
1.		
2.		
3.		
4.		

תאריך: _____

אישור עו"ד

אני החתום מטה, _____, עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____
הופיעו בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____
_____ המוכרים לי אישית / אשר זוהו על ידי תעודות הזהות, חתמו
בפני מטעם המציע _____ על טופס זה, ומאשר בזאת כי הם מוסמכים לעשות
כן ולחייב המציע בחתימותיהם וחתימתם דלעיל הינה החתימה המלאה המחייבת את
המציע.

תאריך: _____ שם העו"ד: _____ חתימה+ חותמת: _____

נספח 3 – הצעת מחיר

לכבוד האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם
לענייני ירושה (להלן: "המשרד")

יש להגיש את טופס ההצעה הכספית במעטפה סגורה, ונפרדת מיתר חלקי ההצעה.

על מעטפת הצעת המחיר יש לרשום "הצעת מחיר" וכן שם המציע.

1. אנו _____ מגישים בזאת את הצעתנו במסגרת מכרז
מס' 02/21 לניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי (להלן: "המכרז"). הצעתנו תקפה למשך 6
חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

2. אנו החתומים מטה, מורשי חתימה מטעם המציע ומוסמכים לחייב את המציע בחתימתנו זו,
מציעים בזה הצעת מחיר לביצוע השירותים נשוא המכרז ובהתאם לתנאי המכרז.

3. הצעתנו זו בוצעה לאחר ששקלנו היטב את כל האמור במסמכי המכרז על כל השלכותיו.

4. אנו מקבלים על עצמנו את מתן השירותים בהתאם למסמכי המכרז ומאשרים כי המחיר
הכולל בהצעה זו הינו התמורה המלאה, הסופית והמוחלטת (למעט הוספת מע"מ כדון) לה
יהא זכאי הזוכה בגין מתן השירותים וכי המשרד לא ישלם כל תשלום נוסף שהוא בגין כל
הוצאה – בין ישירה ובין עקיפה- של הזוכה בקשר עם מתן השירותים, בכלל זה בין היתר
הוצאותיו והשקעותיו של הזוכה בציוד, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, בכלי רכב, חניה,
הוצאות וזמן נסיעה, מיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים.

5. הצעת המחיר:

	א. אחוז שכר הטרחה אשר יחושב על בסיס תקבולים מדמי שכירות שיתקבלו בפועל מנכסים שיושכרו בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת
	ב. שכר שעתי בגין ביצוע תהליכים נלווים שהינם חלק מהניהול השוטף של הנכסים
	ג. שכר שעתי בגין ביצוע תהליכים נלווים חורגים, שאינם חלק מהניהול השוטף של הנכסים

6. הצעת המחיר אינה כוללת מע"מ. עם זאת, יובהר כי בגין עסקאות עליהן חל מס בשיעור אפס
לפי הוראות סעיף 30 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המשרד לא ישלם מס ערך מוסף.

7. הצעת המחיר ניתנת על ידינו למתן שירות מלא, סופי ולשביעות רצונו המלאה של המשרד
כמפורט במסמכי המכרז, **בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה**, ועל פי נהלי העבודה שיאשר
המשרד.

8. המחירים שהוצעו על ידינו הינם סופיים ומוחלטים ויכללו כל הוצאה אחרת מכל מין וסוג
שהוא.

בכבוד רב,

שם מלא של בעל זכות החתימה מטעם המציע	מספר תעודת זהות	חתימה מלאה וחותמת (ככל שנדרש)
.1		
.2		
.3		
.4		

תאריך: _____

נספח 4 – הסכם ההתקשרות

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה

מרחוב יפו 216 ירושלים

(להלן: "המשרד" או "האפ"כ")

מצד אחד

לבין: ח.פ./מספר שותפות _____

מרחוב _____

טל': _____ פקס': _____

על ידי מורשי החתימה מטעמו (כמפורט באישור מורשי החתימה המצורף להסכם זה
כנספח 1), כולם ביחד ולחוד

(להלן: "הספק")

מצד שני

הואיל והמשרד פרסם מכרז פומבי מס' 02/21 לצורך מתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי, שיבוצעו בתיאום מלא עם הממונה והנציגים מטעם המשרד ועל פי המפורט בהזמנה להציע הצעות (להלן בהתאמה: "מסמכי המכרז", ו-"השירותים") ;

המכרז, על כל נספחיו, רצ"ב להסכם זה, מסומן כנספח 2 ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. ההפניות בהסכם זה לנספחי המכרז תעשנה בהתאם לסימון הנספחים במכרז.

והואיל והספק הגיש את הצעתו במכרז וועדת המכרזים אישרה את ההתקשרות עם הספק בהסתמך על נכונות הצהרותיו של הספק במכרז ובהסתמך על הנתונים בהצעתו ;

הצעת הספק למכרז, לרבות הצעת המחיר של הספק רצ"ב להסכם זה, מסומנת כנספח 3 ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ;

והואיל והספק מצהיר כי הוא עומד בכל תנאי הסף שפורטו במסמכי המכרז, ואשר על התקיימותם הצהיר בהצעתו ;

- והואיל** והספק הצהיר, כי הוא בעל היכולת, הכישורים, המיומנות, הידע המקצועי, הארגוני והפיננסי, הכלים, האמצעים וכוח האדם הביצועי והניהולי, לצורך ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה על נספחיו ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם זה על נספחיו.
- והואיל** הספק מסכים ומתחייב לבצע את השירותים המפורטים בהסכם זה על נספחיו, בתנאים המפורטים כדלקמן, הצעתו על כל נספחיה והצהרותיו והוא מצהיר כי הוא רשאי להתקשר בהסכם זה על פי כל דין ו/או הסכם;
- והואיל** והמשרד מעוניין כי הספק יבצע עבורו את השירותים, באופן, במועדים ובתנאים, הכל כמפורט בהסכם זה;
- והואיל** הספק מודע לכך כי אין בחתימת המשרד על הסכם זה משום התחייבות של המשרד להעביר נכסים לניהולו של הספק, בין בכלל, ובין בהיקף כלשהו, וכי למשרד שיקול הדעת הבלעדי באשר להיקף הנכסים שיועברו לניהול הספק, ולספק לא תהא כל טענה ו/או תביעה ביחס להיקף הנכסים המועברים לניהולו.
- והואיל** והצדדים מסכימים כי התקשרות זו תהיה על בסיס קבלני ולא תיצור יחסי עובד מעביד בין המשרד לבין הספק, עובדיו או מי מטעמו, על כל המתחייב והמשתמע מכך הן לעניין תעריפי התשלומים והן לעניין הזכויות והחובות ההדדיים, וזאת בהתחשב באופי השירותים ויתר התנאים הכרוכים במתן השירותים לפי הסכם זה;
- והואיל** וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם המשפטיים, הכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה, לרבות כל ההצהרות הכלולות בו, הנספחים המצורפים לו וכל מסמכי המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקורא בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים בו את הפרוש והמשמעות המוקנים להם במכרז.
- 1.4. הנספחים להסכם זה:
 - 1.4.1. **נספח 1** – אישור מורשי חתימה כדן.
 - 1.4.2. **נספח 2** – מסמכי מכרז פומבי 02/21 על נספחיו, כולל מסמך הבהרה ו/או תיקונים.
 - 1.4.3. **נספח 3** – הצעת הספק למכרז 02/21, לרבות הצעת המחיר.
 - 1.4.4. **נספח 4** – ערבות בנקאית לביצוע ההתקשרות (**נספח 21** – נוסח ערבות ביצוע למכרז).
 - 1.4.5. **נספח 5** – אישור על עריכת ביטוחים (אשר יכלול את כל הביטוחים המפורטים **נספח 19** – ביטוח למכרז).

1.5. סתירה בין מסמכים :

ככלל הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות מסמכי המכרז. אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות המכרז, והאמור בהסכם זה לא יחשב כויתור על הוראה מהוראות המכרז. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות המכרז לבין הוראות ההסכם ייעשה מאמץ ליישב בין הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין הנוסחים כאמור, יגברו הוראות ההסכם. במקרה של סתירה, בין תוכן הנספחים לבין תוכן הסכם זה- יגברו הוראות הנספחים.

1.6. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את הדרישות המפורשות והמשתמעות של המכרז בצורה המלאה ביותר.

1.7. ביטויים המופיעים בלשון יחיד משמעם גם בלשון רבים ולהיפך; ביטויים המופיעים בלשון זכר משמעם גם בלשון נקבה ולהיפך.

2. תקופת ההסכם

2.1. תקופת ההסכם תהא למשך 12 חודשים החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "ההתקשרות המקורית"), ובכפוף לזכויותיו של האפ"כ להביא את ההתקשרות לידי גמר כמפורט להלן בתנאי הסכם זה.

2.2. על אף האמור בסעיף 2.1 לאפ"כ עומדת אופציה חד צדדית ובלעדית להאריך את תקופת ההתקשרות המקורית בפרקי זמן נוספים, מעת לעת (להלן: "ההארכות"), על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת בהודעת המשרד בכתב שתישלח לספק לפחות 30 (שלושים) יום מראש. משך תקופת ההתקשרות כולל ההארכות לא יעלה על 60 (ששים) חודשים. על התקופות הנוספות יחולו כל מסמכי המכרז וההסכם ללא כל שינוי בתנאים.

יובהר, כי ככל שיבחר האפ"כ להאריך את תקופת ההתקשרות המקורית כאמור לעיל, יהיה רשאי לעשות זאת עם כל הזוכים במכרז או עם חלקם בלבד, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של האפ"כ.

2.3. חרף האמור, ההסכם יישאר בתוקפו, כל עוד לא הסתיים הטיפול בנכסים מסוימים (כגון בהליך שיפוצים שטרם הסתיים), אלא אם הטיפול בנכסים אלו הופסק או הסתיים על פי הוראות ההסכם.

2.4. סעיף 15 (סודיות) וסעיף 17 (קניין) להסכם יישארו בתוקפם גם לאחר סיום תקופת ההתקשרות, לרבות ההארכות, או ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא.

3. הפסקת ההסכם

3.1. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, ומבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לאפ"כ על פי ההסכם ולפי כל דין, המשרד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות לפני תום תקופת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, וללא צורך בהנמקת החלטתו, ובלבד שיודיע על כך 30 (שלושים) יום מראש, בכתב, למענו של הספק המופיע במבוא להסכם זה.

3.2. בכל מקרה של ביטול ההסכם על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, לא יהיו לספק כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר עם ביטול ההסכם כאמור, ולא תהיה על המשרד חובה לפצות את הספק או לשלם לו תשלום מכל סוג ומין, למעט התמורה הקבועה בהסכם עבור השירותים שסיפק בפועל עד לביטול ההסכם. תמורה זו תשולם לספק על פי דו"ח מסכם שיוגש על ידו הכולל כנדרש את פירוט העבודות שביצע ושעדיין לא קיבל תשלום

בגין, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הספק המפורטות בהסכם זה על נספחיו לשביעות רצונו המלאה של המשרד. מבלי לפגוע מזכויות המשרד על פי כל דין, המשרד יהא רשאי להפחית מהתמורה ביצוע מטלות שלא לשביעות רצונו המלאה של המשרד או את סכום הנזקים שהסב הספק למשרד, ככל שהסב בהתאם לסכום שיקבע המשרד, או כל חוב שחב הספק למשרד. הפחתה כאמור יכולה להיעשות בדרך של קיזוז.

3.3. המשרד יהיה רשאי להפחית משכר הטרחה שישולם לספק, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים וינמק את ההחלטה להפחית מן התשלום בהתאם למפורט **נספח 1 - השירות ושיטת העבודה**). לספק הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה; אשר תהא סופית ומוחלטת.

3.4. למען הסר ספק, הפסקת ההסכם האמורה בסעיף זה, מתייחסת לכלל ההסכם או לחלקו.

4. השירותים הנדרשים

4.1. בהסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו של הספק, המשרד מזמין מהספק והספק מקבל על עצמו לספק למשרד את השירותים על פי הוראות הסכם זה על נספחיו, הצעתו ועל פי כל דין, ובהתאם להוראות המשרד, והכל במקצועיות ולשביעות רצונו המלאה של המשרד.

4.2. השירותים הנדרשים במסגרת הסכם זה (להלן: "**השירותים**"), כוללים מתן שירותי ניהול נדל"ן עבור המשרד, והכל כמפורט במסמכי המכרז, ובפרט **בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה** למסמכי המכרז.

4.3. האפ"כ אינו מתחייב להעביר לניהולו של הספק נכסים בהיקף מינימאלי כלשהו, ולא יהיה חייב להעביר לניהול הספק נכסים או לקבל מהספק שירותים כלשהם. היקף הנכסים שיועברו לניהול הספק עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של האפ"כ.

4.4. לספק לא תהיה בלעדיות בקבלת נכסים לניהול מהמשרד, והמשרד שומר על זכותו לקבל שירותים מן הסוג נשוא הסכם זה, ומכל סוג אחר, מכל גורם אחר כלשהו, וכן רשאי המשרד שלא לבקש מהספק או מכל גורם אחר כלשהו שירותים כלל ולבצע שירותים אלה בעצמו, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. לספק לא תהיה כלפי האפ"כ כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות פיצוי בגין אי מסירת ו/או מסירת חלקם של השירותים בלבד לביצוע על ידו.

4.5. המשרד ימנה ממונה מטעמו והוא ייצג את המשרד לצורך מתן שירותים לפי מכרז זה והוא יעמוד בקשר עם הספק בעניין מתן השירותים (להלן: "**הממונה**"). המשרד רשאי להחליף את הממונה בהודעה שתשלח לספק.

4.6. כל יחידה מקבלת שירות תמנה נציג מטעמה והוא ייצג את היחידה לצורך מתן שירותים לפי מכרז זה ויעמוד בקשר עם הספק בעניין מתן השירותים (להלן: "**הנציג**"). המשרד רשאי להחליף את הנציג בהודעה שתשלח לספק.

4.7. מנהל הפרוייקט מטעם הספק לצורך מתן השירותים לפי הסכם זה הוא _____ (להלן: "**מנהל הפרוייקט**").

איש הקשר מטעם הספק לפי הסכם זה הוא _____ (להלן: "**איש הקשר**").

5. הצהרות הספק

הספק מצהיר ומאשר בזאת:

- 5.1. כי הוא הבין את צרכי ודרישות האפ"כ הקשורים בביצוע הסכם זה, והוא מסוגל ומתכוון לקיימם, לשביעות רצונו של האפ"כ, בהתאם למפורט במסמכי המכרז על נספחיו, הוראות הסכם זה והוראות הממונה והנציג כפי שתימסרנה לו מעת לעת, ובהתאם להצעתו שהוגשה בתגובה למכרז והפירוט הנלווה אליה.
- 5.2. כי הוא כשיר ומורשה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע את השירותים, וכי מתן השירותים על-ידו למשרד בהתאם להסכם זה אינו פוגע בזכויות צד ג' כלשהו, לרבות בכל הקשור לזכויות בקניין רוחני של צד ג' כלשהו.
- 5.3. כי הוא מחזיק במסמכים והאישורים התקפים בהתאם להוראות כל דין לרבות המסמכים והאישורים התקפים מאת הרשויות המוסמכות והוא מתחייב להחזיק במסמכים ואישורים תקפים במהלך כל תקופת ההתקשרות. הספק מתחייב להציג למשרד בכל עת שידרוש.
- 5.4. כי יש לו את היכולת והאמצעים הדרושים, לרבות האמצעים הכספיים, המינהליים, המשרדיים ומשאבי האנוש, והמתאימים מכל הבחינות למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן וכי יש לו את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות והכישורים הנדרשים לשם אספקת השירותים ברמה גבוהה ובהתאם לדרישות הסכם התקשרות זה.
- 5.5. כי אין ניגוד עניינים בינו ו/או מי מטעמו ובין האפ"כ וכי אינו צופה אפשרות של ניגוד עניינים כאמור, הוא מתחייב למנוע הימצאות במצב של ניגוד עניינים כאמור.
- 5.6. כי הוא חתם על הסכם זה לאחר שבחן היטב את נוסח המכרז על נספחיו ועל ההבהרות שניתנו לו, הבין אותם, קיבל מנציגי האפ"כ את כל ההסברים וההנחיות הנחוצים לו לגיבוש הצעתו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, ואין לו טענה כלפי האפ"כ בקשר עם אי גילוי מספיק או חוסר גילוי, טעות או פגם בקשר לנתונים או לעובדות הקשורות במתן השירותים.
- 5.7. כי ידוע לו שהאפ"כ התקשר עימו על בסיס הצעתו, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו בהצעתו ובהסכם זה על נספחיו, לעיל ולהלן.
- 5.8. כי כל הפרטים שמסר לאפ"כ בהצעתו ובכלל זה פרטים על נסיונו ויכולתו לבצע את השירותים, הם מלאים ונכונים.

6. התחייבויות הספק

הספק מתחייב בזאת:

- 6.1. ליתן את השירותים במלואם, על פי לוחות הזמנים ולפי השלבים וההנחיות שייקבעו על ידי המשרד, ובהתאם למפורט במסמכי המכרז ובנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה** למסמכי המכרז.
- 6.2. לבצע את השירותים נשוא הסכם זה באמצעות מנהל הפרויקט ואיש הקשר שהוצעו מטעמו כמפורט בהצעתו שהוגשה בתגובה למכרז זה, ולא לשנות את הרכבם או להעניק את השירותים באמצעות עובד אחר מטעמו שלא נתקבל עליו אישור מראש ובכתב של האפ"כ.

- 6.3. לעשות את כל הנחוץ לביצוע השירותים באופן הטוב ביותר ולשביעות רצונו המלאה של האפ"כ.
- 6.4. לעמוד בקשרי עבודה עם האפ"כ באמצעות איש הקשר ומנהל הפרויקט מטעמו, ולדווח לממונה ולנציג על התקדמות עבודתו ועל כל שלב משלבי מתן השירותים, לרבות מסירת מסמכים, הסברים ודו"חות על מתן השירותים, כמפורט בנספח 1 – **השירות ושיטת העבודה** למסמכי המכרז, ולפעול בשיתוף פעולה עם האפ"כ ו/או מי מטעמו בכל הקשור למילוי התחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה.
- 6.5. להיות זמין למתן שירות לאפ"כ באופן שוטף באמצעות טלפון נייד, טלפון קווי, דואר, דואר אלקטרוני, ופקסימיליה או באמצעות פגישת עבודה בהתאם לדרישות הממונה או הנציג במשרדי הממונה או במיקום הנכס או בהיוועדות חזותית.
- 6.6. להקים מחלקה נפרדת אצלו, אשר תטפל בניהול הנכסים מכוח המכרז, בנפרד מיתר הנכסים המנוהלים על ידו.
- 6.7. ליתן שירות זמין לשוכרים בשפות העברית, האנגלית, הערבית, האמהרית והרוסית וכן להעסיק עובדים דוברי שפות אלא ברמת שפת אם ו/או להיעזר במתורגמנים.
- 6.8. לא לבצע כל פעולה שיש או שעלולה להיות בניגוד עניינים בהקשר למתן השירותים, ובמקרה בו עולה חשש כאמור- לדווח על כך מיידית לאפ"כ.
- 6.9. לא למסור לאדם שאינו חתום על התחייבות לשמירה על סודיות כל מידע או מסמך הקשור במתן השירותים או שנמסר לו על ידי המשרד או מטעמו שמהלך מתן השירותים או לאחר סיומם.
- 6.10. לסייע למשרד בהעברה מסודרת של משימותיו לספק אחר, במידה ויידרש לכך על ידי המשרד, בכל שלב ולרבות בסמוך לסיום מתן השירותים על ידו.
- 6.11. לפעול בדייקנות, ביעילות, במומחיות ובמימונות ולספק את השירותים בהתאם להוראות כל דין החל בקשר למתן השירותים נשוא הסכם זה, כללי מינהל תקין ועל פי אמות מידה מקצועיות.
- 6.12. להודיע למשרד בע"פ ובכתב, מיד על כל שינוי שיחול במעמדו החוקי ו/או בתוקף הצהרותיו, לרבות על כל צו שניתן כנגדו והאוסר או מגביל את יכולתו ליתן את השירותים בהתאם להסכם זה על נספחיו, ו/או על כל עניין אחר שיש בו כדי להשפיע על מתן השירותים על פי הסכם זה, לרבות קרות איזה מהאירועים כדלקמן:
- 6.12.1. הספק (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) נמצא בהליכי פשיטת רגל או חדלות פירעון.
- 6.12.2. הספק (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) הוכח כחייב המוגבל באמצעים בהליכי הוצאה לפועל.
- 6.12.3. נפתח נגד הספק ו/או בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו הליך פלילי בבית משפט.
- 6.12.4. הספק (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) נמצא חייב בהליך אזרחי בעילה של רשלנות מקצועית.

6.12.5. הספק ו/או בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו נחקר באזהרה במשטרה או בפני רשות חוקרת אחרת, במקרה כזה, הדיווח יינתן בכפוף לקבלת רשות מאת הגורם המופקד על החקירה.

6.12.6. הוגשה נגד הספק ו/או בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו, ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו קובלנה משמעתית.

7. ערבות ביצוע

7.1. עם חתימת הסכם זה יפקיד הספק הזוכה בידי המשרד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי או ערבות של חברת ביטוח בעלת רישיון לעסוק בביטוח או רישיון מ"מורשי לוידיס" על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981 ואשר יש לה רישיון לעסוק בענף הביטוח לעניין מתן ערבויות, בסך של _____ (*גובה הערבות הביצוע תיקבע בהתאם לחלוקת הנכסים בין הספקים הזוכים במכרז לפי שיקול דעתו של המשרד ובסכום שלא יעלה על 2,500,000 ש"ח בסה"כ) לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם, כולן או חלקן, ולהבטחת רמת ביצוע השירותים (להלן: "ערבות ביצוע"). הערבות תהיה חתומה על ידי הבנק/ חברת הביטוח (ולא על ידי סוכן שלה). הערבות הינה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה. ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על הספק בלבד.

7.2. כתב הערבות יהיה בנוסח המדויק המצורף והמסומן כנספח 4 להסכם (נספח 21 – נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם) למכרז), והערבות תהיה בתוקף בכל תקופת ההתקשרות (לרבות הארכות, ככל שיהיו) ועוד שישה חודשים לאחר מועד סיום ההתקשרות. במקרה בו יפעיל המשרד את האופציות שברשותו להארכת תקופת ההתקשרות המקורית, פעם אחת או יותר, מתחייב הספק להמציא 60 יום לפני סיום תוקף הערבות, ערבות מוארכת לתקופה נוספת שסיומה שישה חודשים לאחר תום תקופת האופציה שהופעלה. אין באמור כדי להוות התחייבות של המשרד להארכת תקופת ההתקשרות.

7.3. המשרד יהיה רשאי לחלט את סכום הערבות כולו או מקצתו לפי שיקול דעתו הבלעדי, בכל מקרה שהספק לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם ו/או בתנאי מתנאי המכרז על נספחיו, לרבות לשם כיסוי כל נזק והוצאה מכל סיבה שהיא בשל הפרת התחייבויותיו של הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה ו/או הפיצויים המוסכמים שהמשרד זכאי להם בגין הפרה כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של המשרד לסעד אחר לפי הסכם ההתקשרות ו/או לפי כל דין.

7.4. חילט המשרד את הערבות (או כל חלק ממנה) והסכם זה לא בוטל או הופסק, יהיה על הספק להפקיד על חשבונו ערבות נוספת עד גבול הערבות המופקדת, כך שבכל עת במהלך ההתקשרות ועוד 6 חודשים, תהיה בידי האפ"כ ערבות בגובה הסכום האמור.

8. נזיקין לגוף או לרכוש

8.1. הספק יהיה האחראי הבלעדי והיחיד לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו תוך כדי מתן השירותים כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה על ידו ו/או על ידי מי שפועל מטעמו ו/או עובדיו ו/או מי משלוחיו, לרבות קבלני משנה המועסקים על ידו, ובכלל זה נזק לגופו ו/או לרכושו שלו ו/או של מי מטעמו ו/או של מי מעובדיו ו/או מי משלוחיו ו/או מי מעובדי המשרד ו/או לגופו ו/או לרכושו של כל צד שלישי אחר, וינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעתם.

8.2. מוסכם בין הצדדים כי המשרד, עובדיו והבאים מכוחו לא יישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג ומין שהוא שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של הספק ו/או מי מטעמו

ו/או עובדיו ו/או כל מי שבא מכוחו ו/או רכושו של כל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה; וכי אחריות זו תחול על הספק בלבד.

8.3. הספק מתחייב לשפות את המשרד על כל נזק, תשלום או הוצאה שייגרמו לו מכל סיבה שהיא הנובעים ממעשיו ו/או מחדליו של הספק כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה, לרבות תשלום ריבית והוצאות נוספות שתהיינה כרוכות בכך, מיד עם קבלת הודעה על כך מאת המשרד.

8.4. הספק מתחייב לשפות את האפ"כ בגין כל סכום שבו יצטרך האפ"כ לשאת אם חרף האמור בהסכם זה ייקבע כי התקיימו יחסי עובד-מעביד בין האפ"כ ובין מי מעובדי הספק.

9. כוח האדם מטעם הספק

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

9.2. הספק מתחייב להעסיק לשם ביצוע השירותים נשוא מכרז זה כוח אדם בהיקף המתאים, וכן אך ורק עובדים מקצועיים ומיומנים, בעלי נסיון ובעלי השכלה הכשרה ותעודות הסמכה או רישיון (לפי הנדרש), בעלי מיומנות טובה ומספקת לביצוע השירותים הנדרשים בהסכם זה, לרבות מנהל חשבונות מהנדס בניין או הנדסאי בניין מוסמך. ככל והספק יבחר לקיים את התחייבויותיו באמצעות בעל מקצוע או ספק משנה, באחריותו לוודא כי הללו עונים על הדרישות האמורות בסעיף זה. למען הסר ספק, הספק יהיה אחראי לכל מעשה או מחדל שיבוצעו על ידי בעל המקצוע או ספק המשנה.

9.3. **מנהל הפרויקט** - לצורך מתן השירותים נשוא הסכם זה, מתחייב הספק להעסיק, בין היתר, מנהל פרויקט, שיהיה בקשר רציף עם הממונה ו/או נציג המשרד לאורך כל תקופת ההסכם; ירכז מטעם הספק את מתן השירותים ויהיה אחראי למילוי התחייבויותיו של הספק על פי הסכם זה על נספחיו, לרבות אחראי על עבודתם של העובדים ו/או כוח האדם ו/או בעלי המקצוע מטעמו של הספק; ויהיה אחראי על מתן הסברים ודוחות לאפ"כ, ולמתן מענה מיידי בזמן אמת לכל בעיה או צורך לכשיתעוררו.

9.4. **איש קשר** - לצורך מתן השירותים נשוא הסכם זה, מתחייב הספק להעסיק, בין היתר, איש קשר שיהיה אחראי בפועל למתן השירותים, ייתן מענה מידי בשטח לכל בעיה או צורך שיתעוררו במהלך ההתקשרות, ויעמוד בקשר יום-יומי שוטף מול הנציג.

9.5. הספק מתחייב לבצע את השירותים נשוא הסכם זה באמצעות מנהל הפרויקט ואיש הקשר שהוצעו מטעמו כמפורט בהצעתו שהוגשה בתגובה למכרז זה.

9.6. בכל מקרה בו יבקש הספק להחליף את מנהל הפרויקט או איש הקשר מטעמו במהלך ההתקשרות על פי מכרז זה או במקרה וייבצר ממנהל הפרויקט או איש הקשר למלא את תפקידו בהתאם מסמכי המכרז וההסכם מכל סיבה שהיא, יהא על המציע לפנות למשרד בכתב לפחות 30 יום מראש ולהציע מועמד אחר מקרב עובדיו, העומד בתנאים ובדרישות לפי המכרז, והמועמד יצטרך לקבל את אישור המשרד. המשרד יהא רשאי לערוך למועמד המחליף ראיון, לפי שיקול דעתו. לא אישר האפ"כ את המועמד יציע הספק ללא דיחוי מועמד אחר מקרב עובדיו, עד אשר יוצע מועמד המקובל על האפ"כ. החלפת מנהל הפרויקט או איש הקשר מותנית באישור מראש ובכתב של המשרד.

9.7. מבלי לגרוע מהאמור, המשרד יהא רשאי בכל עת לדרוש מן הספק להחליף את מנהל הפרויקט או איש הקשר מטעמו, מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתו הבלעדי, ומבלי

חתימת המציע בראשי תיבות

- שיהיה חייב לנמק את דרישתו זו, והספק מתחייב לפעול כאמור בסעיף 9.6 לעיל בתוך 7 ימים.
- 9.8. זאת ועוד, המשרד יהא רשאי לדרוש מהספק בכל עת ומכל סיבה שהיא הפסקת העסקתו של כל עובד אחר כלשהו, והספק יהיה חייב להפסיק העסקתו של עובד זה, בביצוע השירותים נשוא מכרז זה ולדאוג למחליף ברמה נאותה. אין המשרד חייב לנמק דרישתו זו.
- 9.9. האפי"כ לא יהיה חייב לפצות את הספק בדרך כלשהי בגין הפסדים או נזקים העשויים להיגרם לו, אם האפי"כ סירב לקבל את השירותים באמצעות עובד כלשהו או בגין החלפתו או הרחקתו על-פי דרישת האפי"כ, לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר.
- 9.10. הספק מתחייב להנהיג שיטות עבודה בטוחות ולדאוג לביצוע העבודה על פי כללי הבטיחות והגהות החלים או שיחולו על-פי הוראות כל דין, לרבות דרישות הבטיחות שיוגדרו לו על ידי המשרד. כמו כן, מתחייב הספק כי עובדיו יכירו את נהלי הבטיחות ויפעלו על פיהם.
- 9.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי המשרד יהיה רשאי לקזז מהתמורה שהוא חייב להעביר לספק עקב מתן השירותים, סכומים יחסיים, אם יתברר כי הספק אינו מקיים את מצבת כוח האדם בהתאם לדרישות המשרד והוראות הסכם זה על נספחיו.
10. ביקורת ופיקוח
- 10.1. הספק מתחייב לאפשר למשרד ו/או כל מי מטעמו לבקר פעולותיו, לפקח על ביצוע כלל השירותים הנדרשים במכרז זה, לרבות האמור בסעיף 616 למכרז (פיקוח מטעם המשרד).
- 10.2. הספק מתחייב להישמע להוראות המשרד ו/או מי מטעמו בכל העניינים הקשורים במתן השירותים נשוא מכרז זה.
- 10.3. מוסכם ומוצהר בזה כי כל זכות הניתנת על פי הסכם זה למשרד ו/או מי מטעמו לפקח, להדריך או להורות לספק, הינם אמצעי להבטיח ביצוע הוראות ההסכם במלואו, ולא יהיה בהן כדי ליצור כל יחסי עובד מעביד עם הספק ו/או מי מטעמו.
- 10.4. המשרד, או מי שמונה לכך על ידו, יהיו רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת ובדיקה אצל הספק בכל הקשור במתן השירות, או בתמורה הכספית נשוא הסכם זה.
- 10.5. ביקורת ובדיקה כמתואר לעיל יכללו עיון בספרי החשבונות ובמסמכים של הספק, לרבות אלה השמורים במדיה מגנטית והעתקתם. בכלל זה תהיה הביקורת רשאית לדרוש הוכחות לתשלום שכר כנדרש.
- 10.6. הספק מתחייב לאפשר ביצוע האמור ולמסור למבצעי הביקורת מיד עם דרישתם כל מידע או מסמך כמתואר לעיל, וכן דוחות כספיים מבוקרים על ידי רואה חשבון, ככל שישנם בידו. הספק מוותר בזאת על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות בנוגע למידע או לרשומות שיידרשו על ידי המשרד.
- 10.7. הספק מתחייב לקיים את האמור לעיל גם בכל הנוגע למידע הקשור לביצוע ההסכם ומצוי בידי צד שלישי.

10.8. על הספק לדאוג לכך כי כל התיעוד הקשור במתן השירותים על פי המכרז יהיה זמין למשרד לתקופה של שבע שנים לפחות.

11. התמורה, תנאי ומועדי התשלום

11.1. בתמורה לביצוע כל השירותים המפורטים במסמכי המכרז, ובנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה** למכרז לשביעות רצונו המלאה של המשרד, ישלם המשרד לספק שכר טרחה על פי אחוז שכר הטרחה מדמי שכירות שיתקבלו בפועל מנכסים שיושכרו בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת; תשלום שעתי בגין תהליכים נלווים (בחלוקה לשוטפים וחריגים) המצויינים בטופס הצעת המחיר שהגיש הספק (נספח 3 – הצעת מחיר), ובנוסף סכום קבוע בגין קליטת נכסים חדשים וסיום ניהול נכסים והכל כפי שפורט בנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה** (להלן: "התמורה").

11.2. על אף האמור בסעיף 11.1, הממונה רשאי להחליט על הפחתת שכר הטרחה שישולם לספק, במידה והספק לא יעמוד בתנאי הסכם ומכרז זה על נספחיו, ובשל ביצוע מטלות שלא לשביעות רצונו המלאה או הסבת נזקים למשרד או בגין כל חוב שחב הספק למשרד, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים בה ינמק את החלטתו להפחית מן התמורה. לספק הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה, אשר תהא סופית ומוחלטת.

11.3. שכר טרחה שישולם מתקבולי השכירות: הספק יגיש לנציג עד ליום ה-5 לחודש, דו"ח הכנסות והוצאות חודשי לגבי כל נכס בנפרד ביחס לפעילות הכספית בחודש שקדם לו, וכן פירוט שכר הטרחה וההוצאות שהוא עתיד לגבות בגין הנכס מתוך ההכנסות. הספק יצרף לדו"ח בעמוד נפרד פירוט של כל התמורה המגיעה לו בגין התקבולים מדמי השכירות באותו החודש. ככל ויידרש לכך על ידי הנציג יצרף לדו"ח אסמכתאות והעתק הסכם השכירות. ביחס לנכסים עסקיים יפעל הספק בהתאם להוראות בנספח 1 - **השירות ושיטת העבודה**. הנציג יבדוק את הדו"ח והזוכה יהיה זמין וערוך לענות על כל שאלה שישאל בקשר לכך. הנציג יאשר את הדו"ח או יורה לספק לבצע בו תיקונים, ואלו יבוצעו עד ה-14 לחודש. יובהר כי קיזוז ההוצאות ושכר הטרחה מתוך הכנסות דמי השכירות יבוצע רק לאחר אישור הנציג את הדו"ח.

יובהר כי אין באישור המשרד לקיזוז ההוצאות מההכנסות כדי להוות ראייה לנכונותם והמשרד יוכל לטעון כל טענה בנושא בהמשך ככל ויעלה הצורך בכך

11.4. שכר הטרחה שישולם בגין ביצוע תהליכים נלווים: הספק יגיש למשרד אחת לשלושה חודשים (בצירוף לפירוט בדו"ח התהליכים הנלווים), ב-5 לחודש לכל תחילת רבעון, דרישה לתשלום ובה העבודה שבוצעה, פירוט הנכסים ופירוט שעות העבודה שבוצעו בפועל. התשלום יבוצע רק לאחר ביצוע העבודה לשביעות רצונו של המשרד ואישור הנציג את הדו"ח ואת דרישת התשלום. למשרד שיקול דעת שלא לאשר את דרישת התשלום במלואה / חלקה. במקרים בהם יורה הנציג כי שכר הטרחה לא ישולם על דרך קיזוז מההכנסות, ישולם שכר הטרחה באופן של העברת התשלום ישירות לספק על ידי המשרד, ב"שוטף+45" בהתאם להוראת תכ"ס 1.4.0.3. לאחר קבלת התשלום ינפיק הספק למשרד חשבונית מס מקורית כחוק ויעבירה לידי הנציג.

11.5. התמורה שישלם המשרד לספק תהווה את התמורה הסופית והמוחלטת לה יהא זכאי הזוכה עבור שירותיו. המשרד לא ישלם כל תשלום נוסף שהוא, בגין כל הוצאה, בין ישירה ובין עקיפה, של הספק בקשר עם מתן השירותים, בכלל זה בין היתר הוצאותיו והשקעותיו של הזוכה בצידוד, במחשוב, בכוח אדם, בכלים, בכלי הרכב, חניונים, הוצאות וזמן נסיעה, מיסים והיטלים וכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים בהתאם

לדרישות מכרז זה. כל הוצאה הכרוכה במתן השירותים, תחול אך ורק על חשבונו של הספק.

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

11.7. תנאי התשלום יהיו כדלקמן:

11.7.1. שכ"ט וההוצאות יקוזזו מתוך הכנסות דמי השכירות לאחר אישור הנציג את דו"ח ההכנסות והוצאות החודשי.

11.7.2. שכ"ט בגין תהליכים נלווים, וכן שכ"ט בגובה חצי שעת עבודה בתהליכים נלווים שוטפים בגין ביקור בנכסים ריקים כפי שסוכם עם הנציג, ישולם בהתאם להוראת הנציג, אם כקיזוז מתקבולי דמי השכירות ואם בתשלום ישיר לספק, לאחר אישור הנציג את הדו"ח ואת דרישת התשלום.

11.7.3. בנכסי יחידת החילוט שאינם מושכרים ובנכסים שאינם מיועדים להשכרה יתבצע תשלום לפי תעריף של תהליכים נלווים על ידי היחידה מקבלת השירות, ולאחר אישור הדו"ח שהגיש הספק, כמפורט בסעיף 2.11 **בנספח 1 - השירות ושיטת העבודה.**

11.8. הצמדה

כללי ההצמדה המפורטים להלן הם אלה הקבועים על ידי החשב הכללי. יובהר כי ההצמדה למדד האמורה בסעיף זה מתייחסת **לתשלומים בגין קליטת נכסים חדשים ולתשלום בתעריפי תהליכים נלווים בלבד**. יתר רכיבי התמורה יישארו בתוקפם בכל תקופת ההתקשרות, כולל הארכות ככל שיהיו.

11.8.1. הגדרות בנושא הצמדה:

11.8.1.1. הצמדה – הסדר הנערך במסגרת התקשרות, אשר נועד להתאים את ערך הנכס, השירות או המחיר, לשינויים ברמת המחירים, בהסתמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל או פרסומים רשמיים ובלתי תלויים אחרים, מישראל ומחוץ לישראל. ההצמדה מחושבת על ידי השוואת ערך המדד בתאריך הקובע ביחס לערכו בתאריך הבסיס.

11.8.1.2. תאריך הבסיס – המועד שממנו והלאה מחושבת ההצמדה, לאורך כל תקופת ההתקשרות.

11.8.1.3. תאריך קובע – המועד על פיו נקבע המדד הקובע, לצורך תשלום ההצמדה עבור תקופה מוגדרת.

11.8.1.4. מדד הבסיס – ערך המדד בתאריך הבסיס, בהתאם לסוג ההצמדה.

11.8.1.5. המדד הקובע – ערך המדד בתאריך הקובע, בהתאם לסוג ההצמדה.

11.8.1.6. מדד ידוע – המדד האחרון שפורסם באופן רשמי, נכון לתאריך הקובע, גם אם טרם פורסם המדד בגין אותו החודש.

11.8.2. תנאי ההצמדה:

11.8.2.1. תאריך הבסיס – מועד החתימה על הסכם ההתקשרות.

- 11.8.2.2. התאריך הקובע – תאריך החשבונית.
- 11.8.2.3. מדד – מדד המחירים לצרכן.
- 11.8.2.4. סוג המדד – המדד הידוע.
- 11.8.2.5. תדירות ההצמדה – מידי 12 חודשים.
- 11.8.2.6. חלקיות ההצמדה – 100%.
- 11.8.2.7. פריטים מוצמדים - תשלומים בגין קליטת נכסים חדשים ולתשלומים בגין תהליכים נלווים בלבד.
- 11.8.2.8. ביצוע הצמדה יהיה גם במקרים שבהם מדובר בהצמדה שלילית.
- 11.8.3. ביצוע הצמדה :
- 11.8.3.1. ביצוע ההצמדה יחל מהחשבונית הראשונה להתקשרות.
- 11.8.3.2. אופן חישוב ההצמדה :
- 11.8.3.2.1. חישוב ההצמדה יבוצע בתדירות של כל 12 חודשים החל מתחילת ההתקשרות.
- 11.8.3.2.2. ההצמדה בפועל תתבצע בהתאם למועד פרסום מדד המחירים לצרכן. ככל שהתאריך הקובע אינו יום עדכון המדד, ביצוע ההצמדה יחל ביום עדכון המדד האחרון, הקודם לתאריך הקובע.
- 11.8.3.3. סכום ההצמדה שיחושב יתווסף או יופחת לתעריפים שנקבעו בהתקשרות.
- 11.9. תשלום התמורה מותנה בהצגת אישורים תקפים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, וכן כל אישור שיידרש על פי כל דין ועל פי נהלי האפ"כ, כפי שיהיו מעת לעת.
- 11.10. עפ"י הנחיות החשכ"ל ובהתבסס על חוק מס ערך מוסף תשל"ו 1975 (להלן חוק מע"מ), על הספק להיות עוסק מורשה כהגדרתו בחוק המע"מ, למעט קבלנים שעיקר הכנסתם מגמלה או שכר קצבה. הספק ימציא פרטי עוסק מורשה וצילום מתעודת עוסק מורשה וכן חשבונית מס בגין השירות או לחילופין (לפי העניין) ימציא תצהיר בצירוף מסמכים רשמיים על היותו גמלאי לרבות גובה הגמלה שכאמור מהווה רוב הכנסותיו.
- 11.11. מהתמורה ינוכו כל התשלומים שחלה החובה לנכותם במקור על פי כל דין, אלא אם ימציא הספק, זמן סביר לפני ביצוע התשלום, אישור תקף כי הוא פטור מניכוי מס או חייב בניכוי מס לפי שיעור אחר.
- 11.12. לספק לא תהיינה כל דרישות או טענות למשרד בגין עיכובים בתשלום הנוסעים ממחדליו, כגון: חוסר פרטים, פרטים לא נכונים, חוסר במסמכים, איחור בהגשת דרישת התשלום וכיו"ב.
- 11.13. הספק ימציא לאפ"כ חשבונית מס מקורית כחוק עם קבלת התמורה לפי הסכם זה.

11.14. למען הסר ספק מוסכם בין הצדדים כי המשרד לא יהא אחראי לכיסוי גרעון כלשהו שייגרם לספק עקב מתן השירותים.

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

12. מעמד הספק כספק עצמאי

12.1. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי היחסים ביניהם לפי הסכם זה, אינם יוצרים אלא יחס שבין מזמין לספק המספק שירות עבודה, בין מוכר שירותים וקונה שירותים או בין מוכר ידע לקונה ידע ובשום מקרה לא ניתן לפרש הסכם זה כיוצר יחסי עובד ומעביד בין האפי"כ לבין הספק ו/או למי מעובדיו ו/או מי מטעמו של הספק.

12.2. הספק מצהיר כי הוא המעביד של העובדים המועסקים על ידו, והוא בלבד נושא באחריות כלפיהם, ולכן הוא יהיה אחראי לקיום מלא ושלם של כל החובות המוטלות על מעביד על פי חוק. הספק יישא לבדו בכל התשלומים או ההוצאות לעובדיו מכל סוג ומין שהוא. הספק יהיה האחראי היחידי והבלעדי כלפי העובדים שלו, או המועסקים על ידו, או מי מהם בגין כל אחריות, חובה או חבות שמעביד חב או עשוי לחוב בהם כלפי עובדיו – לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בתשלומים לביטוח לאומי, ניכויי מס הכנסה או מיסים או היטלים אחרים מכל סוג שהוא, שכר עבודה כמשמעותו בחוק הגנת השכר, תשי"ח – 1958, פיצויי פיטורין כמשמעותם בחוק פיצויי פיטורין תשכ"ג – 1963, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, תשלומים כלשהם בגין חופשה שנתית או על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, כפי נוסחם ותוקפם מעת לעת וכן יהיה אחראי לקיום שלם ומלא של צווי הרחבה להסכמים קיבוציים החלים על העובדים. וכן, תשלומים והפרשות לקופות גמל או קרנות ביטוח כלשהן, וכל תשלומים והטבות סוציאליות מכל מין וסוג שהוא על פי כל דין, חוזה וחווה קיבוצי, וכל תשלומים על פי חלפיהם של החוקים האמורים וכל דין שיבוא בנוסף להם או במקומם ובכלל זה:

חוק שירות תעסוקה, תשי"ט – 1959, חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, חוק דמי מחלה, תשל"ו – 1976, חוק חופשה שנתית, תשי"א – 1950, חוק עבודת נשים, תשי"ד – 1954, חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו – 1996, חוק עבודת הנוער, תשי"ג – 1953, חוק החניכות, תשי"ג – 1953, חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה) תשי"ט – 1949, חוק הגנת השכר, תשי"ח – 1958, חוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג – 1963, חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה – 1995, חוק שכר מינימום, תשמ"ז – 1987, חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב – 2002.

12.3. הספק יהיה אחראי כלפי עובדיו, וכל מי שמועסק מטעמו או הבאים מכוחו בקשר לביצוע השירותים על פי הסכם זה, בגין מוות, נזק גופני או נזק לרכוש שייגרם להם, בין במישרין ובין בעקיפין, כתוצאה מתאונה שארעה בעת העבודה או בקשר אליה, או בהגעה לעבודה או בחזרה ממנה.

12.4. לספק ולמועסקים על ידו או מכוחו או מטעמו לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת מתן השירותים על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

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

- 12.6. לא יראו את הספק כסוכן, שליח או נציג מדינת ישראל, האפטרופוס הכללי, אלא אם נעשה מינוי כזה ובמיוחד לצורך עניין פלוני, מראש ובכתב.
- 12.7. אין לראות בכל זכות הניתנת לאפ"כ או למי מטעמו, לפקח או להנחות את הספק או מי מעובדיו או מי מטעמו, אלא אמצעי להבטיח את מתן השירותים כראוי וביצוע הסכם זה במלואו ואין בה כדי להקים מערכת יחסים של עובד ומעביד. כל הנחיה או הדרכה או הוראה כאמור לא תשחרר את הספק ממילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 12.8. למען הסר כל ספק, היה ומסיבה כלשהיא, למרות כוונת הצדדים המפורשת, ייקבע ע"י רשות מוסמכת, לרבות ע"י גוף שיפוטי, כי התקיימו יחסי עובד מעביד בין האפ"כ לבין הספק או עובדיו או מי מטעמו, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 12.8.1. שכר הספק ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו יחושב למפרע למשך כל תקופת ההתקשרות על פי השכר שהיה משולם לעובד מדינה שמאפייני העסקתו הם הדומים ביותר לאלו של העובד (להלן: "השכר החדש"). למען הסר ספק, השכר החדש יחול מתחילת ההתקשרות.
- 12.8.2. הספק ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו יהיה זכאי להפרש בין התמורה שקיבל ובין השכר החדש, או שישב לאפ"כ כל סכום שהתקבל על ידו שהינו מעבר לשכר החדש.
- 12.8.3. הספק מתחייב לשפות את המשרד בכל סכום שיאלץ לשלמו לפי פסק-דין של ערכאה מוסמכת, הנובע מתביעות עובד הספק או מי מטעמו, או הטוען כי הוא עובדו, נגד המשרד.
- 12.8.4. הספק יחזיר בתוך 5 ימים מיום שנשלחה אליו דרישה על ידי המשרד כל סכום ששולם לו או לעובדיו או מי מטעמו שהוא מעבר לשכר החדש האמור לעיל, וזאת בצירוף ריבית פיגורים כמשמעותה בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת הריבית והצמדה מיום ששולם התשלום ועד להשבתו בפועל למשרד.
- 12.8.5. במידה והמשרד יידרש או יחויב לשלם סכום כלשהו לספק ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' על פי קביעה לפיה הספק ו/או מי מטעמו הם עובדי המשרד, ישפה הספק את המשרד בגין כל חבות כאמור לרבות בגין הוצאות משפט, וזאת תוך 5 ימים מיום שנשלחה אליו הדרישה ע"י המשרד.
- 12.9. המשרד, על פי החלטתו הבלעדית ובלא כל תנאי, יהיה רשאי לקזז מכל סכום שיגיע לספק, אם וככל שיגיע, את סכומי החזר ו/או השיפוי המגיעים לו.

13. ניגוד עניינים

- 13.1. הספק אינו מנוע מלעסוק במקצועו מחוץ למתן שירותיו לפי הסכם זה, ובלבד שלא יפגע בתנאי מתן שירותיו נשוא הסכם זה, ולא יעשה דבר שיש בו משום ניגוד עניינים עם פעולתו לפי הסכם זה.
- 13.2. הספק (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) מצהיר כי החל ממועד חתימת ההסכם אין ולא יהיה לו ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, במהלך תקופת מתן השירותים, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא ו/או קשרים עסקיים ו/או קשרים אישיים ו/או קשרים אחרים, בין בשכר או תמורת טובת הנאה כלשהי ובין אם לאו, עם גורמים בקשר למתן השירותים לאפ"כ בהתאם להסכם. "ניגוד עניינים" משמעו אף חשש לניגוד עניינים כאמור.

- 13.3. הספק (בעליו השליטה בו, לרבות שותפיו) מתחייב כי במהלך תקופת ההתקשרות עם האפ"כ, הוא ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, יימנעו מכל פעולה שעלולה לגרום לו ו/או למי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו להימצא במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- 13.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הספק מתחייב לדווח למשרד בכתב ובאופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלם הוא או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו עלולים להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים, מיד עם היוודע לו הנתון או המצב האמורים. האפ"כ יבחן את מכלול הנסיבות ויודיע לספק כיצד לנהוג על מנת שלא להימצא במצב של ניגוד עניינים או חשש למצב זה. הספק יפעל בהתאם להוראות האפ"כ.
- 13.5. הספק מתחייב לפנות לממונה בכל מקרה של ספק בקשר להוראות סעיף זה ולפעול בהתאם להחלטתו.
- 13.6. מבלי לגרוע מכלליות הוראות סעיף זה בדבר איסור ניגוד עניינים, מובהר כי הזוכה לא ישכיר כל נכס לעובדי המשרד, לרבות נציגים לפי סעיף 4 לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978, סעיף 142 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס-1980 וסעיף 278(ד) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, או לבעלי מקצוע הנותנים שירותים למשרד בתחום ניהול הנכסים, או לעובדים של הזוכה, או לקבלן משנה מטעמו, או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הזוכה לצורך ביצוע השירותים על פי מכרז זה, או לבני משפחותיהם של כל המפורטים בסעיף זה.

14. סיווג ביטחוני

- 14.1. משרד המשפטים הינו גוף ממשלתי הכפוף להנחיות ביטחון שונות. פעילות המבוצעת במשרד או עבורו מחייבת עמידה בדרישות סיווג ביטחוני ולעיתים נדרשים אישורי ביטחון נוספים טרם ביצועה והתנהלות על-פי הוראות קצין הביטחון.
- 14.2. בדיקת סיווג ביטחוני תבוצע על ידי המשרד למי מטעם הזוכה שיהיה מעורב במימוש התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה. הזוכה נדרש למסור את פרטי כל המעורבים מטעמו במימוש התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה בציון תפקידם.
- 14.3. ככלל רמת הסיווג הביטחוני בה נדרש לעמוד מי מטעם הזוכה כאמור, היא רמה 5. ברמת זו, הסיווג ייעשה באמצעות המשרד וללא חיוב כספי של הזוכה. עם זאת, ייתכן ובמקרים מיוחדים תידרש רמת סיווג גבוהה יותר ועל המציע להיערך בהתאם. ככל והמשרד יידרש לנותן שירות בעל רמת סיווג גבוהה מרמה 5 ונותן השירות מטעם הזוכה יידרש לעבור תהליך סיווג למטרה זו, תהליך הסיווג יבוצע על ידי המשרד ועלות ביצועו תושט על הזוכה. למען הסר ספק, קביעת רמת הסיווג הנדרשת תקבע ע"י אגף הביטחון במשרד המשפטים.
- 14.4. מי מטעם הזוכה שלא יעמוד בדרישות הסיווג והביטחון של המשרד או יסרב להוראות קצין הביטחון, לא יורשה לפעול במימוש התחייבויות הזוכה על-פי מסמכי המכרז והצעתו הזוכה. בנוסף, המשרד שומר לעצמו את הזכות שלא לאפשר למי מטעם הזוכה מעורבות כאמור וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. אין בהחלטה שלא להרשות פעילות כאמור מכל סיבה שהיא בכדי לשחרר את הזוכה ממילוי כל התחייבויותיו במכרז ובכללן השמת גורם אחר במקום הגורם שנפסל וזאת בפרק זמן סביר.

15. שמירה על סודיות ואבטחת מידע

- 15.1. הספק (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) מצהיר כי ידוע לו כי מידע ו/או סודות מקצועיים שיימסר לו ולמי מעובדיו ו/או מי מטעמו ע"י המשרד ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו, וכן מידע ו/או סודות מקצועיים של המשרד, של ועל הרכוש המנוהל ובעלי הרכוש שיגיעו אליו במהלך ביצוע השירותים או לאחר מכן, הינו סודי, אין לפרסמו או לגלותו ועליו להחזיר למשרד בתום ביצוע השירותים, מידע מכל סוג שהוא אשר ניתן להחזרה.
- 15.2. הספק (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו) מצהיר כי ידוע לו כי המידע שיתקבל במסגרת מתן השירותים, אצל עובדיו ו/או מי מטעמו, הוא בעל רגישות מיוחדת, והינו חסוי על פי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978 והתקנות על פיו ועל פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981; ואין להעבירו לכל גורם שהוא אשר אינו נמנה על העובדים מטעמו שיעניקו את השירותים לאפ"כ ולצורכי השירותים בלבד, ולנציגי המשרד. הספק מצהיר כי ידוע לו כי העברת המידע האמור עלול להסב למשרד, למדינה ולבעלי הרכוש המנוהל ע"י המשרד נזקים משמעותיים במישורים שונים.
- 15.3. חל איסור מוחלט על הספק לאסוף מידע בדרכים בלתי חוקיות או לעשות שימוש במאגר מידע בלתי חוקיים בהתאם לאמור בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ובהתאם לכל דין.
- 15.4. הספק (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, מתחייב לשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירות נוסא המכרז. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הספק מתחייב לשמור על סודיות מלאה של כל המידע ו/או הסודות המקצועיים שיגיעו לידינו או לידיעתו במסגרת העבודה על פי ההסכם, לשמור בסוד ולא להעתיק או להעביר מסמכים ומידע ו/או סודות מקצועיים כאמור, לא לפרסם, לא לגלות, לא למסור, או להביא לידיעת כל אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בארץ ובין בחו"ל, כל מידע ו/או סודות מקצועיים שיגיעו אליו בקשר עם ביצוע השירותים, או בתוקף מימושם - והכל תוך תקופת ההסכם, לפנייה, או לאחר מכן, ללא הגבלת זמן, ולא לעשות כל שימוש במידע ו/או בסודות המקצועיים כאמור, אלא בגבולות התפקיד והשירותים שהוגדרו לו בהסכם ובנספחיו.
- 15.5. הספק (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו), לרבות עובדיו ו/או מי מטעמו, מסכים ומתחייב כי ההתחייבות דלעיל תהיה בתוקף ללא הגבלת זמן, אף לאחר תום תקופת ההתקשרות, והכול כל עוד לא הפכו המידע או הפיתוח לפומביים.
- 15.6. האמור לעיל לא יחול על מידע שיש לגלותו על פי הדין, מידע שהפך להיות נחלת הכלל שלא עקב מעשה או מחדל מצד הספק ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ומידע שנמסר לו מצד ג', המחזיק בו כדין, שלא במסגרת עבודתו עם האפ"כ.
- 15.7. הספק מתחייב להביא לידיעת כל אחד מהעובדים המועסקים על ידו בכל דרך שהיא, לרבות ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל נגישות למידע ו/או כל אדם אחר שייטול חלק במתן השירותים ו/או כל עובד אשר עתיד להעניק את השירותים, את ההתחייבות האמורה, ולא לאפשר לו נגישות כלשהי למידע או חלקו מבלי שחתם על התחייבות לשמירה על סודיות, בנוסח נספח 10 למסמכי המכרז- התחייבות לשמירה על סודיות. הספק מתחייב למסור לאפ"כ, לפי דרישתו, כל התחייבות שנחתמה כאמור. מובהר כי הספק יהיה אחראי להפרת ההתחייבות לשמירת הסודיות על ידי מי מעובדיו ו/או מי מטעמו.

- 15.8. הספק מצהיר כי ידוע לו שאי מילוי התחייבויותיו מהווה עבירה לפי פרק ז' (ביטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים) לחוק העונשין, תשל"ז – 1977.
- 15.9. הספק מצהיר כי ידוע לו, כי חשיפת מידע אישי המובא לידיעתו לידי גורם שאינו מורשה לקבלו, עלולה להוות פגיעה בפרטיותו של אדם, עבירה שבגינה הוא עלול להיתבע לדין על-פי סעיף 4 ו-5 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981.
- 15.10. לצורך בקרה על יישום דרישות אבטחת המידע, על הספק לקבל את אישור אגף החירום, ביטחון מידע והסייבר במשרד המשפטים בטרם תחילת אספקת השירות נשוא מכרז.
- 15.11. עמידת הספק בכל הדרישות וההנחיות לשביעות רצון תאפשר את תחילת ביצוע הפעילות במכרז. בכל עיכוב שנוצר כתוצאה מאי מוכנות הספק או אי עמידה בדרישות וההנחיות, המשרד ישקול את המשך ההתקשרות עם הספק וכן כל תרופה העומדת למשרד עפ"י כל דין ועפ"י המכרז.
- 15.12. שרתי התפעול והתקשורת הקשורה למכרז זה יהיו בתחום מדינת ישראל ויתנהלו לפי החוק הישראלי.
- 15.13. הספק יתחייב לדאוג לאבטחת כל החומר שיגיע אליו במהלך ביצוע השירות ובסיום ביצוע השירות נשוא מכרז זה, ולהציג למשרד, על פי דרישתו או דרישת מי מטעמו של המשרד, את אמצעי אבטחת החומר. הספק יתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, מחשבתית, נוהלית או אחרת, כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות לפי מכרז זה.
- 15.14. במידה ויידרש לכך, הספק יתחייב לעבוד במערכות המשרד (הן ממוחשבות והן שאינן ממוחשבות) ע"פ נהלי המשרד.
- 15.15. הספק יתחייב למנוע גישה מגורמים בלתי מורשים למערכות המחשוב (בין אם של המשרד, בין אם של הספק או של כל גורם אחר), בהן נשמר מידע הקשור למתן השירותים על פי מכרז זה.
- 15.16. חל איסור על הוצאת כל מידע (בכל צורה) ו/או רכיב (בין שאוגר מידע ובין שאינו אוגר מידע) ללא אישור בכתב של הגורם המוסמך במשרד.
- 15.17. הספק מתחייב לדווח באופן מידי למשרד במקרה של תקלת אבטחת המידע מכל סוג לרבות, דליפת מידע או שימוש חורג מההרשאה שניתנה לספק. במקרה של תקלת אבטחת מידע, על הספק לפעול למניעת דליפת המידע, לשתף פעולה עם המשרד בחקירת הדליפה ולטפל בכל נזק שנגרם כתוצאה מהתקלה.
- 15.18. המשרד רשאי, בכל עת, לרבות ביקורת פתע, לבקר את המחשבים ו/או מערכות המידע של הספק בהן נמצא מידע שהתקבל מהמשרד או נוצר במהלך ההתקשרות. על הספק להעמיד לרשותו ולעיונו של המשרד ו/או נציג מטעמו את כל החומר והמידע שידרשו ע"י המשרד ו/או נציגו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המשרד ו/או נציגו. המשרד רשאי להורות לספק בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי ביטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נוהלי עבודה מיוחדים והספק מתחייב למלא על חשבונו אחר דרישות המשרד בנדון, כדי לקיים את התחייבויותיו לשמירה על סודיות לפי הסכם זה.
- 15.19. הספק יתחייב לבצע גיבוי שוטף של כל החומר הממוכן השייך למשרד על גבי מדיה מגנטית.

15.20. טיפול ממוכן במידע השייך למשרד יעשה במחשבים המוגנים ע"י מערכת סיסמאות אישיות. סיסמתו של עובד שעזב את עבודתו או שנחשפה לאדם שאינו מורשה או שלא חתם על התחייבות לשמירה על סודיות, תבוטל על ידי הספק מידית והספק ימסור על כך עדכון באופן מידי למשרד.

15.21. פיקוח מטעם המשרד לא ישחרר את הספק מהתחייבויותיו ואחריותו כלפי המשרד למילוי ההנחיות וההוראות בנושא אבטחת המידע בהתאם לתנאי מכרז זה.

15.22. הספק מתחייב כי כל הנתונים, המסמכים והתיעוד שהובאו לידיעתו ו/או שנאספו על ידו במסגרת ביצוע השירותים, הינם רכוש הבלעדי של האפ"כ והוא ימסור אותם לאפ"כ או לגורם אחר על פי הנחיותיו של האפ"כ במועד סיום ההתקשרות, או על פי דרישת האפ"כ בכל עת. האמור בסעיף זה יחול הן על מסמכים בכתב והן על חומרים הרשומים במחשב / על סרטים מגנטיים ו/או תקליטורים ו/או אמצעי אחסון אחרים.

16. שרשרת האספקה

בהתאם למתודולוגיית מערך הסייבר הלאומי בנושא שרשרת האספקה, הספק נדרש להציג דו"ח ממערכת יוב"ל לפיו הינו עומד בדרגה B (הצהרה עצמית + ראיות) לקטגוריית "דרישות רוחביות". לצורך הפקת הדו"ח יש להיכנס לאתר: <https://grc.cyber.gov.il/scripts/manage/login.aspx> (גרסה 1.1 של שאלון הספקים לחיזוק שרשרת האספקה של מערך הסייבר הלאומי) ולהפיק דו"ח אותו נדרש לספק, בסמוך לקבלת הודעה על זכייתו במכרז. במידה וישנן תקלות ניתן לפנות לטלפון 119 (ה-CERT הלאומי) לקבלת סיוע בהפקת הדו"ח.

17. קניין

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

17.2. לספק או לעובדיו ו/או מי מטעמו אין כל זכות קניין או כל זכות אחרת בחומר, והוא אינו רשאי לעשות בו שימוש שאינו קשור בביצוע השירותים על פי הסכם זה, אלא באישור מראש ובכתב של המשרד.

17.3. למשך כל תקופת ההתקשרות ולאחריה, אסור לספק, לעובדיו ו/או מי מטעמו להעביר חומר, כמשמעותו בסעיף זה, לרשותו של גורם אחר שאינו קשור ישירות בביצוע הסכם זה, אלא אם כן ניתנה על כך מראש הסכמתו המפורשת והכתובה של המשרד.

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

17.5. מיד בסיום מתן השירותים ו/או בכל מקרה של ביטול ההסכם ו/או ביטול ניהול של נכסים מסוימים, ימסור הספק למשרד או לגורם אחר על פי הנחיותיו של המשרד את כלל התיקים, המסמכים והחומר מכל סוג ומין שהוא, הנמצאים ברשותו וברשות מי מטעמו, והנוגעים לשירותים נשוא הסכם זה, ולא ישמור ברשותו עותק, גיבוי או חלקים מן החומר, וימחק את הנ"ל מכל מדיה מגנטית או דיגיטאלית, אלא אם כן ניתן על כך אישור מראש ובכתב של המשרד. הספק מתחייב לסייע למשרד בהעברתו המהירה, יעילה ומסודרת של החומר לידי הספק החלופי. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, תמורת החפיפה יהיה הספק זכאי לתשלום כאמור **נספח 1 - השירות ושיטת העבודה**, סעיף 2.11 (תהליכים נלווים לניהול השוטף) בהיקף שעות שיקבע על ידי המשרד.

18. ביטוחים

18.1. הספק מתחייב לרכוש, ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בנספח 19 – ביטוח, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה, ולהציג למשרד את הביטוחים הכוללים הכסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין בנספח 18- הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי

[המציע (כל שותפיו ובעליו) וכן בגין מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצע]

לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, תשמ"א-1981

(על המציע וכל איש צוות מטעמו למלא נספח זה בנפרד)

אני החתום /ה מטה _____, מס' זהות _____, מועמד לשמש כנותן שירותי ניהול נדל"ן לאפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים וכתנאי מוקדם להשתתפות במכרז מס' 21/02 למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי, מצהיר בזאת כי ידוע לי כי **בהתאם לתנאי הסף במכרז, מי שהורשע בעבירה המנויה בתוספת השניה לחוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, תשמ"א-1981 (להלן: "החוק"), לא זכאי להשתתף במכרז.**

הנני נותן/ת בזאת הסכמתי מראש, על פי סעיף 12(ב)(3) לחוק המרשם ובהתאם לסעיף 8 לחוק, כי יימסר לנציג האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים המוסמך, כל מידע המצוי אודותיי במרשם הפלילי **אודות העבירות המנויות בתוספת השניה לחוק.**

חתימת המציע, לרבות כל שותפיו ובעליו, וכן לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצעים:

שם מלא	מספר ת"ז	חתימה	תאריך

18.2. נספח 19 – ביטוח, האמור.

18.3. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

18.3.1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי.**

18.3.2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב האפוטרופוס הכללי.

18.3.3. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל - האפוטרופוס הכללי ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנוק מתוך כוונת זדון.

18.3.4. הספק אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

18.3.5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על הספק.

18.3.6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח ינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח. **יובהר בזאת כי הספק אינו רשאי לפנות בתביעות השבה ולכלול את מדינת ישראל כצד ג'.**

18.3.7. תנאי הכיסוי של כל הפוליסות, למעט ביטוח האחריות המקצועית וביטוח פשיעה ומעילה, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי פוליסות "נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

18.3.8. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בכל הפוליסות המבוטחות.

18.4. הספק מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסת הביטוח. הספק מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מידי תקופת ביטול, כל עוד הסכם ההתקשרות עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, בתוקף.

18.5. אישור בחתימת ידו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי הספק לאפוטרופוס הכללי, עד למועד חתימת הסכם ההתקשרות. הספק מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות לאפוטרופוס הכללי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

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

18.7. מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, שומרת לעצמה את הזכות לקבל מהספק בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת הספק בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה

אחרת, והספק יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. הספק מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף א' לעיל.

18.8. הספק מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח / אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על הספק לפי הסכם ההתקשרות, וזאת בין אם נדרשו להתאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

18.9. **למען הסר כל ספק, מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על הספק, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.**

18.10. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הספק מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי הסכם ההתקשרות ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי הסכם ההתקשרות.

18.11. אי עמידה בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות.

19. המחאת זכויות

19.1. הספק **לא** יסב זכות או חובה הנובעת מההסכם, כולו או חלקו, למישהו אחר, מבלי לקבל לכך הסכמה מראש ובכתב של המשרד. המשרד יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו כאמור מכל סיבה שהיא ומבלי לנמק את החלטתו. אף אם הספק קיבל הסכמה, כאמור, יישאר הספק אחראי בפני המשרד לצורך ביצוע ההסכם, ושום הסכמה לא תחשב כיוצרת יחסים חוזיים בין המשרד לבין מי שהועברו אליו זכות או חובה הנובעים מביצוע הסכם זה. המחאה זכות או חובה, ככל שנעשתה ללא אישור, יהיו חסרי תוקף מחייב והמשרד לא ישלם כל תמורה עבור שירותים שסופקו על פי-הם.

19.2. המשרד יהא רשאי לראות בהקצאה או בהעברת מניות של הספק או מי ממרכיביו, שיהיו בהם משום העברת שליטה בתאגיד הספק או מי ממרכיביו, או מכירה או העברה בדרך אחרת של השליטה בספק, משום העברת זכויות על פי הסכם זה.

19.3. העברת השליטה לצורך סעיף זה תחשב העברת מניות מונפקות או הקצאת מניות רשומות (בין אם נעשתה בבת אחת או בחלקים) אשר כתוצאה מכך השליטה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד ו/או הזכות למנות 50% או יותר מדירקטוריון התאגיד עוברת מבעל המניות אשר החזיק בה במועד כריתת הסכם זה.

19.4. אם בכוונת הספק לבצע העברה שכזאת, עליו להודיע על כך 30 יום מראש למשרד בכתב. במקרה זה רשאי המשרד להפסיק את ההתקשרות עם הספק ולספק לא תהיה כלפי המשרד כל טענה.

20. זכות קיזוז ועיכבון

20.1. מבלי לגרוע מזכויות המשרד לפי הסכם זה, או על פי כל דין, יהא המשרד רשאי לקזז ו/או לעכב כל סכום שיגיע לו מהספק על פי הסכם זה או על פי דין, מהתמורה שעליו לשלם לספק או מכספים המוחזקים בידי המשרד לטובת הספק. יובהר כי בטרם ייעשה קיזוז על ידי האפי"כ, תימסר על כך הודעה לספק.

20.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל מקרה של גרימת נזק למשרד על ידי הספק ו/או מי מעובדיו, בין במישרין ובין בעקיפין, תהיה למשרד זכות לעכב ו/או לקזז מתוך הכספים שיגיעו לספק את כל הסכומים שהמשרד עלול לשאת בהם במקרה כזה, לפי שיקול דעתו

של המשרד.

20.3. על אף האמור בכל דין, ובהתחשב במהות השירותים ובחיוניותם, הספק מוותר בזאת על זכות העיכוב ו/או הקיזוז (למעט קיזוז שאושר על ידי המשרד) היה ותעמוד לזכותו כלפי המשרד וכלפי נכס מנכסיו.

21. ויתור

21.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה או ארכה מצד האפי"כ לא יחשבו כוויתור של האפי"כ לפי הסכם זה ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידו, אלא אם כן נעשה ויתור זה במפורש ובכתב.

21.2. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי כלשהו של הסכם זה במקרה מסוים או בסדרת מקרים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנו גזרה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.

22. הפרות

22.1. אי עמידה של הספק בהתחייבויותיו כאמור בסעיפים הבאים: 5 (הצהרות הספק), 6 (התחייבויות הספק), 7 (ערבות ביצוע), 8 (נזיקין לגוף או לרכוש), 9 (כח האדם מטעם הזוכה), 12 (מעמד הספק כספק עצמאי), 313 (ניגוד עניינים), **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 4-16 (שמירת סודיות ואבטחת מידע), 717 (קניין), 18 (ביטוחים), בהסכם זה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם על כל הנובע מכך.

22.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.1 לעיל, הפר הספק הסכם זה הפרה יסודית כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970, לרבות אי עמידה בלוחות הזמנים, או הפר הסכם זה בהפרה שאינה יסודית, ולא תיקן אותה בפרק הזמן שניתן לו לשם כך על ידי האפי"כ, ואם לא הוקצב זמן- לאחר שחלפו 14 יום מיום שנודע לו על ההפרה, יהיה זכאי המשרד מבלי לגרוע מכל סעד העומד לזכותו על פי כל דין והסכם, לתרופות המצטברות הבאות:

22.2.1. לעמוד על קיום ההסכם עם הספק או לבטל הסכם זה, כולו או חלקו, בהודעה בכתב וללא הודעה מוקדמת. בכל מקרה של ביטול ההסכם, מכל סיבה שהיא, התמורה בגין טיפולו של הספק עד למועד ההודעה בדבר הביטול, תהא בהתאם להוראות סעיף 3.2 לעיל.

22.2.2. לבצע בעצמו ו/או באמצעות אחרים כל דבר אשר לפי הסכם זה אמור היה להיעשות ע"י הספק, ולקזז את ההוצאות וההפסדים שנגרמו לו בשל כך מתמורה המגיעה לספק על פי הסכם זה או לדרוש מהספק את תשלומם.

22.2.3. להפחית את שכר טרחת הספק בשל ביצוע שירותים שלא לשיעור רצונו המלאה של המשרד או את סכום הנזקים שהסב הספק למשרד או כל חוב שחב הספק למשרד, ככל שהסב כאלה, בהתאם לסכום שיקבע המשרד, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 10 ימים בה ינמק את החלטתו להפחית מן התמורה. לזוכה הזכות להביע עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הממונה?!, אשר תהא סופית ומוחלטת. הפחתה כאמור יכולה להיעשות בדרך של קיזוז.

22.2.4. לדרוש תשלום פיצויים מוסכמים מראש בסך של 50,000 ש"ח. הפיצויים על פי סעיף זה הם פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש של הנזקים שייגרמו למשרד בגין הפרה של הוראות ההסכם או בגין מעשה או מחדל של הספק העומדים בניגוד להוראות הסכם זה, וגביית הסכומים תיעשה בלא צורך בהוכחת נזק. למען הסר

ספק, מצהיר הספק שהוא מודע לחשיבות העמידה בלוחות הזמנים, ובאיכות השירותים שייתנו על ידו.

22.2.5. לחייב את הספק בהוצאות ופיצוי על נזקים שנגרמו למשרד בגין הפרת ההסכם כאמור.

22.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המשרד יהיה רשאי לחלט את ערבות הביצוע כולו או חלקו לפי שיקול דעתו הבלעדי, בכל מקרה שהספק לא יעמוד בתנאי מתנאי ההסכם ו/או בתנאי מתנאי המכרז על נספחיו, לרבות לשם כיסוי כל נזק והוצאה מכל סיבה שהיא בשל הפרת התחייבויותיו של הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה ו/או הפיצויים המוסכמים שהמשרד זכאי להם בגין הפרה כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של המשרד לסעד אחר לפי הסכם ההתקשרות ו/או לפי כל דין.

22.4. אירע איזה מן האירועים המנויים בסעיף 6.11 לעיל, יהא המשרד רשאי לבטל הסכם זה או להתלותו בתנאים והכל כפי שימצא לנכון ולשיקול דעתו.

23. סמכות השיפוט

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

24. שונות

24.1. כל שינוי בתנאי הסכם זה משולל תוקף אלא אם כן נעשה בהסכמת הצדדים ובכתב.

24.2. הסכם זה מעיין ומבטל הסכמים קודמים, הסכמות, מערכות יחסים ומו"מ אשר היו בין המשרד מחד ובין הספק או מי מעובדיו מאידך.

25. משלוח הודעות

25.1. כל הודעה שיש לתתה מצד אחד למשנהו על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין תיעשה בכתב ותישלח בדואר רשום, או בפקס עם אישור קבלת הפקס, או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלתו, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות בראש הסכם זה ולהלן (כתובת דואר אלקטרוני תימסר על ידי כל ממונה, ביחס לנכסים שבניהולו).

25.2. מכתב רשום ייחשב כנמסר לתעודתו כעבור 72 שעות ממועד הישלחו בבית הדואר. הודעת פקסימיליה או הודעה בדואר אלקטרוני תיחשב כמתקבלת עם קבלת האישור על קבלתה.

25.3. כתובות הצדדים לצורך ההסכם הן:

המשרד – רח' יפו 216, בית שערי העיר, ירושלים 9438307

הספק – _____

25.4. בכל מקרה של שינוי כתובת, על הספק להודיע על כך בכתב וללא דיחוי לממונה ולנציג.

לראיה באו הצדדים על החתום :

הספק

האפוטרופוס הכללי

אישור עו"ד

אני החתום מטה, _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית
/ אשר זוהו על ידי תעודות הזהות, ואשר הינם מורשי חתימה מטעם הספק, ולאחר
שהזהרתיו/הם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
כן, אישרו נכונות תצהירם דלעיל וחתמו עליה בפני.

חתימה וחתימת עורך דין

תאריך

נספח 5 – פירוט ניסיונו של המציע

	מספר שנות פעילות בתחום ניהול נדל"ן
	כמה נכסים מניבים נוהלו על ידי המציע בכל אחת משלוש מתוך שש השנים האחרונות לפחות (לא כולל נכסים שהם בגדר "דיור ציבורי" ולא כולל אחזקת בתים משותפים), להלן בנספח זה: "הנכסים".
	כמה מתוך כל הנכסים היו מושכרים בשכירות חופשית וכמה בשכירות מוגנת בכל אחת משלוש מתוך שש השנים האחרונות לפחות
	כמה נכסים שאינם נכסים מבונים נוהלו על-ידי המציע משלוש מתוך שש השנים האחרונות
	פירוט הפעולות שנעשו על ידי המציע בנכסים הלא-מבונים שניהל
	פירוט הפריסה הארצית של הנכסים בניהול המציע
	פירוט לקוחות עיקריים של המציע
	תחומי עיסוק של המציע
	מספר העובדים אצל המציע
	זהות העובדים ותחום עיסוקו של כל אחד מהם

נספח 6 – פרטי ממליצים של המציע

שם הלקוח	חברה / ממשלתי / ציבורי	שם איש הקשר	מס' טלפון / נייד	מהות העבודה ותפקיד המציע	מספר נכסים שנוהלו ע"י המציע וסוגם	תאריך תחילת וסיום העבודה

נספח 7 – פרטי ממליצים של מנהל הפרויקט מטעם המציע

שם הלקוח	חברה / ממשלתי / ציבורי	שם איש הקשר	מס' טלפון / נייד	מהות העבודה ותפקיד מנהל הפרויקט	מספר נכסים שנוהלו ע"י מנהל הפרויקט	תאריך תחילת וסיום העבודה

נספח 8 – תצהיר לגבי מנהל הפרויקט ואיש הקשר

אני הח"מ _____ מס' ת"ז _____ מצהיר
בזאת בשם התאגיד _____ (שם התאגיד) (להלן: "התאגיד") בקשר
למכרז פומבי 02/21 לניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי, כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד.
2. הנני מצהיר כי הפרטים שלהלן תקפים ונכונים ביחס ל _____ מס' ת"ז _____ אשר מוצע לשמש כמנהל הפרויקט נשוא מכרז זה מטעם התאגיד:
 - א. מנהל הפרויקט הינו מנהל בהנהלת התאגיד;
 - ב. מנהל הפרויקט מועסק על ידי התאגיד במשרה מלאה (לפחות 180 שעות בחודש);
 - ג. מנהל הפרויקט הינו בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן בהיקף דומה להיקף נשוא מכרז זה (כ-300 נכסים).
 - ד. מנהל הפרויקט הינו בעל ניסיון ניהולי מוכח של ניהול צוות עובדים ופרויקטים בתקופה של 3 שנים במשך 5 השנים האחרונות.
 - ה. איש הקשר המוצע מטעם התאגיד הינו בעל ניסיון מוכח במתן שירותי ניהול נדל"ן ובהשכרתם בשוק החופשי בשכירות חופשית בהיקף ובאופי הדומה לנדרש במכרז זה.
3. ולראיה באתי על החתום:

חתימה: _____ תאריך: _____.

אישור עורך הדין

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

_____ חתימת עורך הדין

_____ חותמת ומספר רישיון עורך דין

_____ תאריך

נספח 9 – התחייבות למניעת ניגוד עניינים

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, מורשה
חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע") מצהיר ומתחייב בזה
בשם המציע, כלפי האפוטרופוס הכללי (להלן: "האפ"כ"), בקשר למכרז פומבי 02/21 לניהול
נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי, כדלקמן:

1. אני מצהיר ומתחייב שאין ולא יהיה לי או למציע (בעלי השליטה בו לרבות שותפיו)
ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו, במהלך תקופת מתן
השירותים, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא ו/או קשרים עסקיים ו/או קשרים
אישיים ו/או קשרים אחרים, בין בשכר או תמורת טובת הנאה כלשהי ובין אם לאו,
עם גורמים בקשר למתן השירותים לאפ"כ בהתאם להסכם. "ניגוד עניינים" משמעו
אף חשש לניגוד עניינים כאמור.
2. הנני מתחייב כי במהלך תקופת ההתקשרות עם האפ"כ, אני ו/או המציע (בעלי
השליטה בו, לרבות שותפיו) ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו
יימנעו מכל פעולה שעלולה לגרום לו ו/או למי מעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או תאגיד
הקשור אליו להימצא במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אני מתחייב לדווח למשרד בכתב ובאופן מיידי על כל
נתון או מצב שבשלב המציע (בעלי השליטה בו, לרבות שותפיו) או מי מעובדיו ו/או
מי מטעמו ו/או תאגיד הקשור אליו עלולים להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של
ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים, מיד עם היוודע לו הנתון או המצב האמורים.
האפ"כ יבחן את מכלול הנסיבות ויודיע לספק כיצד לנהוג על מנת שלא להימצא
במצב של ניגוד עניינים או חשש למצב זה. הספק יפעל בהתאם להוראות האפ"כ.
4. אי מתחייב לכך שהספק יפנה לממונה בכל מקרה של ספק בקשר להוראות סעיף זה
ולפעול בהתאם להחלטתו.
5. ידוע לי ואני מתחייב כי הספק לא ישכיר נכסים לעובדי האפ"כ, לרבות נציגים לפי
סעיף 4 לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978, סעיף 142 לפקודת פשיטת הרגל
[נוסח חדש], תש"ס-1980 וסעיף 278(ד) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-
2018, או לבעלי מקצוע הנותנים שירותים לאפ"כ בתחום ניהול הנכסים, או לעובדים
של הספק, או לקבלן משנה מטעמו, או לבעלי מקצוע המועסקים על ידי הספק לצורך
ביצוע השירותים על פי מכרז זה, או לבני משפחותיהם של כל המפורטים בסעיף זה.

תאריך _____

_____ חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה, _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית
/ אשר זוהו על ידי תעודות הזהות, ואשר הינם מורשי חתימה מטעם המציע, ולאחר
שהזהרתיו/הם כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו
כן, אישרו נכונות תצהרם דלעיל וחתמו עליה בפני.

_____ חתימה וחותמת עורך דין

_____ תאריך

_____ חתימת המציע בראשי תיבות

נספח 10 – התחייבות לשמירת סודיות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

על ידי:

ת.ז. _____
מרח' _____

הואיל ולפי מכרז פומבי 02/21 למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור והאפוטרופוס הכללי (להלן: "המכרז") עשוי להיחתם הסכם התקשרות בין האפוטרופוס הכללי (להלן: "האפ"כ") לבין המציע _____ (להלן: "המציע");

והואיל ולפי ההסכם שעשוי להיחתם בין האפ"כ לבין המציע ידרש המציע ליתן שירותים, הכל כאמור בהסכם (להלן: "השירותים");

והואיל וידוע לי במהלך עבודתי בכל הקשור למתן השירותים על פי ההסכם שעשוי להיחתם עם האפ"כ, יכול שתהיה לי, אם במכוון ואם באקראי, גישה למידע וסודות מקצועיים של האפ"כ;

והואיל וידוע לי כי תיקי האפוטרופוס הכללי והמידע הכלול בהם הינם חסויים על פי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978 והתקנות על פיו ולפי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א 1981.

והואיל וידוע לי כי במהלך ההתקשרות הנני עשוי להיחשף לסודות מקצועיים עליהם מעוניינת מדינת ישראל להגן;

לפיכך הנני מתחייב כלפי מדינת ישראל – האפ"כ כדלקמן:

1. הגדרות

בהתחייבות זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

1.1. "עובד" – כל אחד מעובדי המציע או מי מטעמו אשר באמצעותו יינתנו השירותים לאפ"כ.

1.2. "השירות" – מתן השירותים המפורטים במסמכי המכרז.

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

1.4. "סודות מקצועיים" – כל מידע אשר יגיע לידי המציע או מי מעובדיו או מי מטעמו בקשר למתן השירות, בין אם נתקבל במהלך מתן השירות או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר יימסר לי ע"י האפ"כ ו/או מדינת ישראל ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו של כל אחד מהנ"ל.

2. שמירת סודיות

- 2.1. אני מצהיר בזה שידוע לי כי מידע ו/או סודות מקצועיים שיימסר לי ולמי מעובדי ו/או מי מטעמי ע"י האפ"כ ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו, וכן מידע ו/או סודות מקצועיים של האפ"כ, של ועל הרכוש המנוהל ובעלי הרכוש שיגיעו אלי במהלך ביצוע השירותים או לאחר מכן, הינו סודי, אין לפרסמו או לגלותו ועלי להחזירו לאפ"כ בתום ביצוע השירותים, מידע מכל סוג שהוא אשר ניתן להחזרה.
- 2.2. אני מצהיר בזאת שידוע לי כי המידע שיתקבל במסגרת מתן השירותים, אצל עובדי ו/או מי מטעמי, הוא בעל רגישות מיוחדת, והינו חסוי על פי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978 והתקנות על פיו ועל פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981; ואין להעבירו לכל גורם שהוא אשר אינו נמנה על העובדים מטעמי שיעניקו את השירותים לאפ"כ ולצורכי השירותים בלבד, ולנציגי האפ"כ. אני מצהיר כי ידוע לי כי העברת המידע האמור עלול להסב לאפ"כ, למדינה ולבעלי הרכוש המנוהל ע"י האפ"כ נזקים משמעותיים במישורים שונים.
- 2.3. אני מתחייב כי אשמור את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ואעשה בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירות נוסא המכרז. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, אני מתחייב לשמור על סודיות מלאה של כל המידע ו/או הסודות המקצועיים שיגיעו לידי או לידיעתי במסגרת העבודה על פי ההסכם, לשמור בסוד ולא להעתיק או להעביר מסמכים ומידע ו/או סודות מקצועיים כאמור, לא לפרסם, לא לגלות, לא למסור, או להביא לידיעת כל אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בארץ ובין בחו"ל, כל מידע ו/או סודות מקצועיים שיגיע אלי בקשר עם ביצוע השירותים, או בתוקף מימושם - והכל תוך תקופת ההסכם, לפנייה, או לאחר מכן, ללא הגבלת זמן, ולא לעשות כל שימוש במידע ו/או בסודות המקצועיים כאמור, אלא בגבולות התפקיד והשירותים שהוגדרו לי בהסכם ובנספחיו.
- 2.4. אני מתחייב שלא לעשות כל שימוש במידע ו/או סודות מקצועיים שיגיעו אלי, בקשר עם השירותים עפ"י ההסכם, לא לטובתי ולא לטובת כל צד שלישי, ומתחייב להחזיר לאפ"כ בתום מתן השירותים ועל פי דרישת האפ"כ, מסמכים ומידע מכל סוג שהוא.
- 2.5. אני מסכים ומתחייב כי ההתחייבות דלעיל תהיה בתוקף ללא הגבלת זמן, אף לאחר תום תקופת ההתקשרות, והכול כל עוד לא הפכו המידע או הפיתוח לפומביים.
- 2.6. האמור לעיל לא יחול על מידע שיש לגלותו על פי הדין, מידע שהפך להיות נחלת הכלל שלא עקב מעשה או מחדל מצדי ומידע שנמסר לי מצד ג', המחזיק בו כדין, שלא במסגרת עבודתי עם האפ"כ.
- 2.7. אני מתחייב לנקוט אמצעי זהירות קפדניים ולעשות את כל הדרוש מבחינה בטיחותית, מיחשובית, נוהלית או אחרת כדי לקיים את התחייבויותי לשמירה על סודיות על פי התחייבות זו.
- 2.8. אני מתחייב לאפשר עריכת ביקורת בתחום הביטחון, שמירת סודיות ואבטחת מידע, מעת לעת על ידי גורם אשר ייקבע על ידי האפ"כ, לרבות ביקורת פתע. האפ"כ רשאי להורות לי בדבר הסדרים מיוחדים לעניין שמירת סודיות, לרבות קביעת הסדרי ביטחון מיוחדים, הסדרי מידור או נוהלי עבודה מיוחדים ואני מתחייב למלא על חשבוני אחר דרישות האפ"כ בנדון, כדי לקיים את התחייבויותי לשמירה על סודיות לפי המכרז.
- 2.9. אני מתחייב לבצע גיבוי שוטף של כל החומר הממוכן השייך לאפ"כ על גבי מדיה מגנטית.
- 2.10. אני מתחייב כי טיפול ממוכן במידע השייך לאפ"כ יעשה במחשבים המוגנים ע"י מערכת סיסמאות אישיות. סיסמתו של עובד שעזב את עבודתו או שנחשפה לאדם שאינו מורשה או שלא חתם על התחייבות לשמירה על סודיות, תבוטל על ידי מיידיית ואני ימסור על כך עדכון באופן מיידי לאפ"כ.

- 2.11. אני מתחייב להביא לידיעת כל אחד מהעובדים המועסקים על ידי בכל דרך שהיא, לרבות ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל נגישות למידע ו/או כל אדם אחר שייטול חלק במתן השירותים ו/או כל עובד אשר עתיד להעניק את השירותים, את ההתחייבות האמורה, ולא לאפשר לו נגישות כלשהי למידע או חלקו מבלי שחתם על התחייבות לשמירה על סודיות, בנוסח התחייבות זו. אני מתחייב למסור לאפ"כ, לפי דרישתו, כל התחייבות שנחתמה כאמור. מובהר כי אנו נהיה אחראים להפרת ההתחייבות לשמירות הסודיות על ידי מי מעובדינו.
- 2.12. אני מתחייב לעדכן את האפ"כ באופן מיידי ומלא על כל הפרה בעניין הוראות הסודיות על פי התחייבות זו והסכם ההתקשרות, אם וככל שתהיה, בין אם ההפרה נעשתה על ידי ו/או מי מטעמי ו/או אדם אחר, בין אם עקב תקלה, רשלנות או מכל סיבה אחרת, למסור לאפ"כ את כל המידע הידוע לי ולסייע לו בביצוע חקירה ככל שיידרש.
- 2.13. הנני מצהיר כי ידוע לי שאי מילוי התחייבויותי מהווה עבירה לפי פרק ז' (ביטחון המדינה, יחסי חוץ וסודות רשמיים) לחוק העונשין, תשל"ז – 1977.
- 2.14. הריני מצהיר כי ידוע לי, כי חשיפת מידע אישי המובא לידיעתי לידי, לגורם שאינו מורשה לקבלו, עלולה להוות פגיעה בפרטיותו של אדם, עבירה שבגינה אני עלול להיתבע לדין על-פי סעיף 4 ו-5 לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981.
- 2.15. אני מתחייב כי כל התוצרים שייוצרו ו/או ייכתבו ו/או יפותחו במסגרת ביצוע השירותים, יהיו לקניינו הבלעדי של האפ"כ בלבד, ולא תהיה לי או לכל מי מטעמי כל טענה או תביעה בנוגע לכך. אני מתחייב לא להשתמש בהם ולא להתיר שימוש בהם לאדם אחר כלשהו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת האפ"כ מראש ובכתב.
- 2.16. אני מתחייב כי כל הנתונים, המסמכים והתיעוד שהובאו לידיעתי ו/או שנאספו על ידי במסגרת ביצוע השירותים, הינם רכושו הבלעדי של האפ"כ ואני ימסור אותם לאפ"כ או לגורם אחר על פי הנחיותיו של האפ"כ במועד סיום ההתקשרות, או על פי דרישת האפ"כ בכל עת. האמור בסעיף זה יחול הן על מסמכים בכתב והן על חומרים הרשומים במחשב / על סרטים מגנטיים ו/או תקליטורים ו/או אמצעי אחסון אחרים.

ולראיה באתי על החתום

חתימת המציע (בעלי השליטה, לרבות שותפיו)

שם מלא	מספר ת"ז	חתימה	תאריך

חתימת עובדי המציע (לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצעים):

שם מלא	מספר ת"ז	חתימה	תאריך

אישור עו"ד

אני החתום מטה, _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני
 _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____
 _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית / אשר זוהו על ידי
 תעודות הזהות, ואשר הינם מורשי חתימה מטעם המציע, וכן הופיעו בפני _____ ת.ז. _____
 _____, _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית / אשר זוהו על ידי תעודות הזהות, ואשר הינם
 עובדי המציע הצפויים לתת שירותים במסגרת מכרז זה, ולאחר שהזהרתיו/הם כי עליהם לומר
 את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו נכונות תצהירם דלעיל
 וחתמו עליה בפני.

 חתימה וחתימת עורך דין

 תאריך

נספח 11 – תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש
להתקשר עם עורך התקשרות מספר 02/21 למתן שירותי ניהול עבור האפוטרופוס הכללי. אני
מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-
1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה
וכי אני מבין/ה אותו.

משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת
תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת
שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על
הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת
ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע בהתקשרות מספר 02/21 למתן שירותי ניהול
נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי.

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת
לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת
לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה וחותמת

אישור עורך הדין

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

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

_____ חתימת המציע בראשי תיבות

נספח 12 – התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים בתקופת ההתקשרות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מתחייב בזאת כדלקמן:

1. הריני נותן התחייבות זו בשם _____ ח.פ. _____ . אני מצהיר כי אני מוסמך/ת לתת התחייבות זו בשם המציע.

2. הריני מתחייב כי במידה ואזכה במכרז אקיים בכל תקופת ההסכם שיחתם בעקבות זכייתי, לגבי העובדים שיועסקו על ידי את האמור בחוקי העבודה, לרבות צווי הרחבה להסכמים קיבוציים החלים על העובדים, ולרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בתשלומים לביטוח לאומי, ניכויי מס הכנסה או מסים או היטלים אחרים מכל סוג שהוא, שכר עבודה כמשמעותו בחוק הגנת השכר, תשי"ח – 1958, פיצויי פיטורין כמשמעותם בחוק פיצויי פיטורין תשכ"ג – 1963, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, תשלומים כלשהם בגין חופשה שנתית או על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, כפי נוסחם ותוקפם מעת לעת. וכן, תשלומים והפרשות לקופות גמל או קרנות ביטוח כלשהן, וכל תשלומים והטבות סוציאליות מכל מין וסוג שהוא על פי כל דין, חוזה וחובה קיבוצי, וכל תשלומים על פי חלפיהם של החוקים האמורים וכל דין שיבוא בנוסף להם או במקומם ובכלל זה:

חוק שירות תעסוקה, תשי"ט – 1959, חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, חוק דמי מחלה, תשל"ו – 1976, חוק חופשה שנתית, תשי"א – 1950, חוק עבודת נשים, תשי"ד – 1954, חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו – 1996, חוק עבודת הנוער, תשי"ג – 1953, חוק החניכות, תשי"ג – 1953, חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה) תשי"ט – 1949, חוק הגנת השכר, תשי"ח – 1958, חוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג – 1963, חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה – 1995, חוק שכר מינימום, תשמ"ז – 1987, חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב – 2002.

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

חתימת המציע בראשי תיבות

נספח 13- אישור רו"ח בדבר עמידה בחוקי העבודה

לכבוד

האפוטרופוס הכללי, הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי והרשם לענייני ירושה

הנדון: מכרז 02/21 למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי

הריני לאשר כי המציע _____ עומד בדרישות התשלומים הסוציאליים
ושכר מינימום לעובדיו וכן מקיים את כל חוקי העבודה ו/או צווי הרחבה ו/או הסכמים
קיבוציים לגבי העובדים המועסקים על ידו.

_____	_____	_____
טלפון	כתובת	שם רו"ח
_____	_____	_____
חתימה וחתימת	מספר רשיון	תאריך

נספח 14- תצהיר בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות

תצהיר לפי סעיף 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976

- אני הח"מ _____ ת.ז. _____ אשר תפקידי אצל המציע _____ ,
לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא
אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן :
1. אני נותנת/ת תצהיר זה בשם _____ מס' ח.פ.ע.מ. _____ שהוא
הגוף המבקש להתקשר עם האפ"כ (להלן: "המציע"). אני מצהירה, כי אני מוסמדת/ת לתת
תצהיר זה בשם הגוף.
2. אני מצהירה בזה, לאחר בירור ובדיקה שביצעתי, כי נכון למועד האחרון להגשת ההצעות
למכרז הנ"ל, מתקיים אחד מאלה: [יש לסמן $\sqrt{\quad}$ בחלופה הרלוונטית]
 חלופה א' - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998
(להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע.^[1]
 חלופה ב' - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

[למציע שסימן את חלופה ב' - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות]:

- חלופה (1) - המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים ;
 חלופה (2) - המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל
משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי
סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים
החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא
התחייב כאמור באותה חלופה (2) - הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל
הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

3. למציע שסימן את חלופה ב' בסעיף 2 לעיל - המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר למנכ"ל
משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים מ"מועד ההתקשרות",
כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

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

חתימה

תאריך

אישור

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

תאריך	שם עו"ד	חתימה וחותמת עו"ד
-------	---------	-------------------

[1] הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על "מעסיק" כהגדרתו שם: "מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט המדינה או מעסיק אחר שהוראות סעיף 15א לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959, חלות עליו".

נספח 15 – עסק בשליטת אישה

תצהיר בעלת השליטה

אני גב' _____ הנושאת ת.ז. _____ מצהירה בזאת כי
התאגיד _____ נמצא בשליטתי, בהתאם לסעיף 2ב' לחוק חובת
המכרזים, התשנ"ב-1992.

שם מלא: _____ חתימה וחותמת: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני
במשרדי ברח' _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה
על ידי ת.ז. _____. / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת
וכי ת/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן.

_____ תאריך
_____ חתימה וחותמת עורך דין

אישור רו"ח

אני, רו"ח _____ מאשר/ת בזאת כי העסק הינו בשליטת אישה בהתאם להגדרות
"אישור" ו-"עסק בשליטת איה" בסעיף 2ב' לחוק חובתה המכרזים, התשנ"ב-1992.

מחזיקה בשליטת בתאגיד _____ הינה גב' _____
הנושאת מספר ת.ז. _____.

בכבוד רב,

רו"ח _____ שם מלא _____
_____ חתימה וחותמת _____
_____ תאריך _____

_____ חתימת המציע בראשי תיבות

נספח 16 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

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

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

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

אם כן, אנא פרט:

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

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

אישור עורך הדין

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

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

חתימת המציע בראשי תיבות

נספח 17 – תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות

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

- הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא הגוף המבקש להתקשר עם
המזמין במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ _____ והנני
מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
- הריני להצהיר כי המציע מתחייב לעשות שימוש אך ורק בתוכנות מקוריות לצורך מכרז מס'
02/21 לניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.
- זה שמי, להלן חתימתי ותוכן דלעיל אמת.

_____ תאריך שם מורשה החתימה חתימה חותמת

אישור

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

_____ תאריך חתימה וחותמת עורך דין

נספח 18- הסכמה למסירת מידע מהמרשם הפלילי

[המציע (כל שותפיו ובעליו) וכן בגין מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצע]

לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, תשמ"א-1981

(על המציע וכל איש צוות מטעמו למלא נספח זה בנפרד)

אני החתום /ה מטה _____, מס' זהות _____, מועמד לשמש כנותן שירותי ניהול נדל"ן לאפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים וכתנאי מוקדם להשתתפות במכרז מס' 02/21 למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי, מצהיר בזאת כי ידוע לי כי **בהתאם לתנאי הסף במכרז, מי שהורשע בעבירה המנויה בתוספת השניה לחוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, תשמ"א-1981 (להלן: "החוק")**, לא זכאי להשתתף במכרז.

הנני נותן/ת בזאת הסכמתי מראש, על פי סעיף 12(ב)(3) לחוק המרשם ובהתאם לסעיף 8 לחוק, כי יימסר לנציג האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים המוסמך, כל מידע המצוי אודותיי במרשם הפלילי **אודות העבירות המנויות בתוספת השניה לחוק**.

חתימת המציע, לרבות כל שותפיו ובעליו, וכן לרבות מנהל הפרויקט ואיש הקשר המוצעים:

שם מלא	מספר ת"ז	חתימה	תאריך

נספח 19 – ביטוח

הספק מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי ולהציג למשרד האפוטרופוס הכללי את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

1. ביטוח חבות המעבידים

- 1.1. הספק יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- 1.2. גבולות האחריות לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- 1.3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי היא נושאת בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי הספק, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- 2.1. הספק יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- 2.2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 40,000 ₪, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- 2.3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
- 2.4. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- 2.5. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
- 2.6. כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שהספק או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו- יבוטל.
- 2.7. כל סייג/חריג לעניין רכוש שבהחזקתו, בפיקוחו, בהשגחתו ובשליטתו של הספק- יבוטל.
- 2.8. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הספק וכל הפועלים מטעמו.

3. ביטוח אחריות מקצועית

- 3.1. הספק יבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית.
- 3.2. הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של הספק, עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון,

הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, שייגרמו בקשר עם שירותי ניהול נדל"ן עבור
האפוטרופוס הכללי, בהתאם למכרז וחוזה עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי.

3.3. גבול האחריות לא יפחת מ- 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח (שנה).

3.4. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות הספק כנגד מדינת ישראל –
האפוטרופוס הכללי.
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים;

3.5. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי ככל שייחשבו אחראים
למעשי ו/או מחדלי הספק והפועלים מטעמו.

4. ביטוח פשיעה ומעילה (CRIME) / נאמנות (אומן - FIDELITY)

4.1. פיצוי המבוטח בגין נזק ישיר שנגרם או התגלה במשך תקופת הביטוח כתוצאה ממעשה
אי יושר, הונאה, מעילה, העלמה, מרמה או גניבה שנעשו ע"י אדם כלשהו המועסק ע"י
הספק בנוגע לרכוש וכספים שהגיעו לידי מתוקף ביצוע השירותים נשוא המכרז
וההסכם עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי.

4.2. גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

4.3. שם המבוטח מורחב לכלול את האפוטרופוס הכללי בכל הנוגע לרכוש וכספים נשוא
ההתקשרות עם הספק.

4.4. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול הרחבה בדבר הארכת תקופת הגילוי לפחות 6
חודשים.

4.5. בכל מקרה של תביעה לתשלום תגמולי ביטוח בגין פוליסה זו עקב מקרה ביטוח הנוגע
לרכוש וכספים נשוא ההתקשרות עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, תגמולי
ביטוח ישולמו למדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, אלא אם יורה חשב האפוטרופוס
הכללי בכתב אחרת.

5. ביטוחים נוספים

הספק ידאג ויודא כי:

קבלנים וקבלני משנה - הספק יודא וידאג כי יועצים, בעלי מקצוע, ספקים, קבלנים,
קבלני משנה, מטעמו (ככל ויהיו) **לרבות ספקי תוכנה**, יציגו ביטוחים מתאימים
לפעילותם בקשר עם השירותים נשוא הסכם זה כולל גם ביטוח אחריות כלפי צד שלישי,
ביטוח חבות מעבידים כלפי עובדיהם, וביטוח אחריות מקצועית, וביטוח משולב
מקצועית ומוצר וביטוח עבודות קבלניות וביטוחי רכבים בגבולות אחריות סבירים
לפעילותם (ככל ורלוונטיים), כאשר הביטוחים יורחבו לשפות את מדינת ישראל –
האפוטרופוס הכללי, ככל שייחשבו אחראים למעשיהם ו/או מחדליהם. לצורך כך, ייחשבו
מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי כמבוטחים נוספים כולל ויתור המבטח על זכות

השיבוב כלפיהם וכלפי עובדיהם. ויתור כאמור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

6. כללי

6.1. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

6.1.1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי**, בכפוף להרחבי שיפוי לעיל.

6.1.2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב האפוטרופוס הכללי.

6.1.3. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל - האפוטרופוס הכללי ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

6.1.4. הספק אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

6.1.5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על הספק.

6.1.6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח. **יובהר בזאת כי הספק אינו רשאי לפנות בתביעות השבה ולכלול את מדינת ישראל כצד ג'.**

6.1.7. תנאי הכיסוי של כל הפוליסות, למעט ביטוח האחריות המקצועית וביטוח פשיעה ומעילה, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי פוליסות "נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

6.1.8. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בכל הפוליסות המבוטחות.

6.2. הספק מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסת הביטוח. הספק מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מידי תקופת ביטול, כל עוד הסכם ההתקשרות עם מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, בתוקף.

6.3. אישור בחתימת ידו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי הספק לאפוטרופוס הכללי, עד למועד חתימת הסכם ההתקשרות. הספק מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות לאפוטרופוס הכללי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

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

6.5. מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, שומרת לעצמה את הזכות לקבל מהספק בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא

לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת הספק בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והספק יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. הספק מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף א' לעיל.

6.6. הספק מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח / אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על הספק לפי הסכם ההתקשרות, וזאת בין אם נדרשו להתאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

6.7. למען הסר כל ספק, מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על הספק, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

6.8. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הספק מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי הסכם ההתקשרות ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – האפוטרופוס הכללי, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי הסכם ההתקשרות.

6.9. אי עמידה בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות.

נספח 20 – נוסח ערבות מכרז

שם הבנק/חברת הביטוח: _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

האפוטרופוס הכללי

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף ש"ח) אשר תדרשו מאת: (שם התאגיד) _____, ח.פ./מספר שותפות מס' _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז פומבי מס' 02/21 למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי.

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____.

דרישה על - פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק / חב' הביטוח שכתובתו:

שם הבנק/חב' הביטוח

כתובת סניף הבנק / חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח 21 – נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)

שם הבנק/חברת הביטוח: _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

האפוטרופוס הכללי

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____¹ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) שיוצמד למדד המחירים לצרכן הידוע בתאריך _____ אשר תדרשו מאת: _____, ח.פ./מספר שותפות/ מס' _____ (להלן: "החייב") בקשר עם הסכם התקשרות למתן שירותי ניהול נדל"ן עבור האפוטרופוס הכללי שנחתם בין האפוטרופוס הכללי לבין החייב מכוח מכרז פומבי 02/21.

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____

דרישה על - פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק / חב' הביטוח שכתובתו:

שם הבנק/חב' הביטוח

כתובת סניף הבנק / חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

¹ סכום ערבות הביצוע למכרז לא יעלה על סך של 2,500,000 ₪ בסה"כ, וסכום זה יחולק בין הספקים שיזכו במכרז לפי חלוקת העבודה ביניהם ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של האפוטרופוס הכללי