



**מדינת ישראל**

**משרד האוצר – אגף החשב הכללי**

**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

**מכרז פומבי מס' 2008 / 1**

**למתן שירותי ניהול נכסים**

**ינואר 2008**

## תוכן העניינים

עמוד	פרק/נושא
5	<b>פרק 0 – ריכוז מועדים למכרז</b>
<b>16 - 6</b>	<b>פרק 1 - מנהלה</b>
6	1.1 הגדרות
7	1.2 כללי
8	1.3 רכישת מסמכי המכרז
8	1.4 שאלות הבהרה למכרז
8	1.5 כנס ספקים ומענה לשאלות הבהרה
9	1.6 מתכונת להגשת ההצעה
10	1.7 הגשת המכרז והמועד האחרון להגשת ההצעה
10	1.8 ערבות המכרז
11	1.9 תכולת הבקשה לקבלת הצעות
11	1.10 תקופת ההתקשרות
12	1.11 תוקף ההצעה
12	1.12 אישורים
13	1.13 התחייבות המציע בקשר לזכויותיו בפתרונות המוצעים
14	1.14 אי גילוי פרטים מהצעת המציע
14	1.15 התחייבויות ואישורים שידרשו מהספק הזוכה בגין חתימה על ההסכם
14	1.16 התחייבויות נוספות של הספק במהלך ביצוע העבודה
15	1.17 שמירת סודיות
15	1.18 איסור ניגוד עניינים
16	1.19 זכויות המזמין באשר למכרז וקבלת הצעות
16	1.20 בעלות על חוברת המכרז וההצעה
16	1.21 סמכות שיפוט
<b>19 - 17</b>	<b>פרק 2 – תנאי סף</b>
<b>28 - 20</b>	<b>פרק 3 – מטרות העבודה וסביבת ביצועה</b>
20	3.1 אגף החשב הכללי במשרד האוצר

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 2 מתוך 142 עמודים

עמוד	פרק/נושא
20	3.2 נכסי המדינה והטיפול בהם ובנכסים אחרים
20	3.3 סביבת העבודה של חטיבת הנכסים ושל המינהל לנכסי הדיור הממשלתי
21	3.4 פעילותו של המזמין
22	3.5 מבנה וכפיפות של המינהל לנכסי הדיור הממשלתי
23	3.6 מטרות הפרויקט ודרך ביצועו
23	3.7 משימות מרכזיות במסגרת העבודה
24	3.8 סביבת העבודה של הספק הזוכה
26	3.9 מערכות מידע
28	3.10 משרדי הספק הזוכה ופעילות אנשיו
28	3.11 עובדים של הספק הזוכה
<b>46 - 29</b>	<b>פרק 4 – תכולת העבודה והשירותים הנדרשים</b>
29	4.1 משימות והקצאת מטלות לצורך ביצוען
29	4.2 דפוסי פעולה של הספק הזוכה
31	4.3 מערכות מידע
34	4.4 פירוט המשימות המרכזיות שיבוצעו ע"י הספק הזוכה
40	4.5 בעלי תפקידים לביצוע משימות הנכללות בעבודה
44	4.6 ביטחון ובטיחות
44	4.7 הליכים להתארגנות ולהעברת משימות בסיום ההתקשרות
46	4.8 סיום ההתקשרות עם הספק הזוכה והעברת המשימות לגורם אחר
<b>60 - 47</b>	<b>פרק 5 – אופן הגשת ההצעה</b>
47	5.1 מתכונת להגשת ההצעה
47	5.2 איש קשר למכרז
48	5.3 המציע, עסקיו וניסיונו המקצועי
57	5.4 תכנית המציע לביצוע העבודה
57	5.5 כוח אדם המוצע
<b>84 - 61</b>	<b>פרק 6 – הצעת מחיר ובחירת הזוכה</b>
61	<b>חלק 6א – הצעת המחיר והגשתה</b>
61	6.1 מבוא
61	6.2 הגדרות וקביעות

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 3 מתוך 142 עמודים

עמוד	פרק/נושא
62	6.3 הצעת המחיר והגשתה
63	6.4 הבהרות
65	6.5 הצעת המחיר לביצוע משימות מרכזיות
81	<b>חלק 6ב – בחינת ההצעות ובחירת הזוכה</b>
<b>88 - 85</b>	<b>פרק 7 – תשלומים ובקרה</b>
85	7.1 תשלומים לספק הזוכה
86	7.2 הגשת חשבונות ומועדים לסילוקם
87	7.3 הצמדות
87	7.4 תחולת הוראות
87	7.5 קיזוז תשלומים, השבה וקנסות
88	7.6 ביצוע משימות או מטלות נוספות
88	7.7 גורם מכריע
<b>142 – 89</b>	<b>פרק 8 – נספחי המכרז</b>
90	נספח 0 – נוסח מודעה בעיתון
93	נספח א – הצהרת המציע
95	נספח ב – חוזה ההתקשרות
124	נספח ג – נוסח ערבות בנקאית
125	נספח ד – הצהרה בדבר אי ניגוד עניינים
126	נספח ה – הצהרה על הסכמה להשתתף בעבודה
128	נספח ו – תצהיר על תשלום שכר מינימום ועל העסקת עובדים זרים כדין
130	נספח ז – מידע למציע
132	נספח ח – לוח לצורך הגשתה של הצעת המחיר
134	נספח ט – תעריף החשכ"ל

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 4 מתוך 142 עמודים

## פרק 0. ריכוז מועדים למכרז

בלוח דלקמן מוצגים מרכיבים ופעילויות רלבנטיות למכרז למתן שירותי ניהול נכסים עבור משרד האוצר. בכל מקום של סתירה בין האמור בלוח לזה לבין הנאמר במכרז, יגבר האמור במכרז.

מקום הביצוע	מועדים	המרכיב
עיתונות ואינטרנט.	יום חמישי, 24.01.08.	פרסום המכרז
בבנק הדואר, כאמור בפרק 1, סעיף 1.3 להלן.	החל מיום שלישי, 29.01.08 ועד יום שני, 25.02.08.	תשלום בגין מסמכי המכרז
מר אבי בורקו, במשרדי חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ, רחוב יגאל אלון 67, ת"א (בית טויוטה), כניסה B, קומה 3. בתיאום מראש בטל' 5619966 – 03.	החל מיום שלישי, 29.01.08 ועד יום שני, 25.02.08, בימים ראשון עד חמישי, משעה 09:00 עד שעה 14:00, בכל אחד מימים אלו.	קבלת מסמכי המכרז
למר אבי בורקו, בפקס: 03-5624499. יש לוודא את הגעת הפקס עם מר אבי בורקו, בטל' 5619966-03.	החל מיום ראשון, 10.02.08 ועד יום חמישי, 21.02.08, בשעה 16:00.	משלוח <b>שאלות בכתב</b> ע"י המציעים
בחדרי ישיבות 1, 2 בקומה 1, בבנין הראשי של משרד האוצר בירושלים.	<b>ביום שלישי, 26.02.08 בשעה 13:00.</b>	כנס ספקים (השתתפות חובה)
בפקס' לאנשי קשר של המציעים.	עד יום שני, 10.03.08.	קבלת תשובות בכתב
תיבת המכרזים המתאימה בקומה 3, חדר 397, בארכיב החשכ"ל, בבניין הראשי של משרד האוצר.	<b>ביום שלישי, 25.03.08, עד שעה 13:00.</b>	מועד אחרון להגשת הצעות
הערבות תוגש כאמור בפרק 1, סעיף 1.6.6 להלן	יום שני, 07.10.08, או מועד אחר שעליו יודיע המזמין (עם אפשרות להארכה למשך עד 180 יום נוספים).	תוקף ערבות בגין הגשת ההצעה
	יום שני, 07.10.08, או מועד אחר שעליו יודיע המזמין (עם אפשרות להארכה למשך עד 180 יום נוספים).	תוקף ההצעה

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 5 מתוך 142 עמודים

# פרק 1. מנהלה

## 1.1. הגדרות

לצורך מכרז זה, יהיו המונחים המפורטים להלן כהגדרות המופיעות לצידם, אם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור:

- 1.1.1 "החטיבה" – חטיבת נכסים, הרכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר.
- 1.1.2 "המינהל" - מינהל נכסי הדיור הממשלתי, שהינו יחידה בחטיבה.
- 1.1.3 "מחוז" – יחידה במינהל לביצוע מטלות של המינהל באזור גיאוגרפי מוגדר.
- 1.1.4 "הממונה" – סגן בכיר לחשב הכללי לעניין נכסים, הממונה על החטיבה.
- 1.1.5 "המנהל או " מנהל המינהל" – מנהל המינהל.
- 1.1.6 "המזמין" הממונה ו/או המנהל.
- 1.1.7 "ועדת המכרזים" – ועדת מתכננים, שהינה ועדת מכרזים מיוחדת שמונתה ע"י החשב הכללי, והיא האחראית על פרסום מכרז זה וניהולו.
- 1.1.8 "מציע" – תאגיד, לרבות שותפות רשומה, המגיש הצעה למכרז זה.
- 1.1.9 "הספק הזוכה" או "הספק" או "הזוכה" – מציע שהצעתו נבחרה על ידי ועדת המכרזים לבצע את המיזם או חלקו.
- 1.1.10 "המכרז" או "חוברת המכרז" - בקשה זו לקבלת הצעות, לרבות קבצי שאלות של המציעים ותשובות והבהרות של המזמין ו/או של ועדת המכרזים.
- 1.1.11 "הפרויקט" או "המיזם" – תכולת העבודה שתבצע ע"י הספק הזוכה במכרז, לפי מסמכי המכרז והצעת המציע.
- 1.1.12 "העבודה" - העבודה שתבצע ע"י הספק הזוכה במסגרת הפרויקט.
- 1.1.13 "ההצעה" – המענה למכרז זה, הכולל את הצעת המציע לביצוע הפרויקט והצעת המחיר לביצועה.
- 1.1.14 "מנהל הפרויקט" – עובד האחראי על ביצוע הפרויקט מטעם הספק הזוכה, ומשמש כאיש הקשר בין המציע לבין המזמין.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 6 מתוך 142 עמודים

- 1.1.15 "חוזה ההתקשרות" – חוזה שייחתם בין המזמין לבין הספק הזוכה, בנוסח המופיע בנספח ב' להלן.
- 1.1.16 "צו התחלת עבודה" - הוראה שיוציא המזמין בהתאם לחוזה ההתקשרות, המורה את הספק הזוכה להתחיל בביצוע הפרויקט או חלקו או משימה מסוימת במסגרתו.
- 1.1.17 "נכס" – בדרך כלל, קרקע או מקרקעין או מבנה בבעלות המדינה או גורם אחר או שיש בו זכות אחרת, במקרקעין, לרבות רישיון (בר-רשות), והוא בטיפולו של המזמין. במקרים מסוימים, הנכס יכול להיות מיטלטלין. בנוסף לאמור לעיל, בהקשר למקרקעין, "נכס" יכול להיות "מתחם" או נכס עם תכונות ייחודיות.
- 1.1.18 "מימצא" או "מימצאים" – מידע שהועבר למינהל אודות נכס לצורך טיפול בנכסים ו/או הסדרה של זכויות בנכס.
- 1.1.19 "ההוראות השונות" - חוקים, תקנות, צווים, הוראות מינהל וכיוצא באלה וכן נהלי המזמין, הוראות התכ"ם וחוזרי החשב הכללי, הוראות, כללים, חוזרי מנכ"ל, הנחיות, תקנים, מפרטים וכיוצא באלה.
- 1.1.20 "תעריף החשכ"ל" או "תעריף החשכ"ל ליועצים" – תעריף ליועצים לניהול המתפרסם מדי פעם ע"י החשב הכללי, והינו מוגדר כעת במסגרת הוראת שעה מיסקי – "התקשרות עם נותן שירותים חיצוניים", כאשר התשלום המקסימלי לספק הזוכה יהיה 80% מהתעריף ליועצי ניהול בקטגוריות יועץ 2 עד יועץ 5.

#### תשומת לב המציע מופנית לפרק 8: נספחים - נספח ט.

בכפוף לאמור לעיל, פרקים א' ו-ב' לחוק הפרשנות, התשמ"א – 1981 יחולו על מכרז זה. לצורך פרשנות, רואים את הוראות מכרז זה כחיקוק כמשמעותו בחוק האמור.

#### 1.2 כללי

- 1.2.1 המזמין מבקש לקבל הצעות מחיר לביצוע העבודה הכלולה בפרויקט.
- 1.2.2 חוברת המכרז הינה רכושה של המדינה, ואין לעשות בה כל שימוש למעט לשם הגשת הצעה כנדרש במכרז.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 7 מתוך 142 עמודים

### 1.3 רכישת מסמכי המכרז

- 1.3.1 המציע ישלם מראש עבור מסמכי המכרז תשלום בסך 1,000 ₪. התשלום יעשה לזכות משרד האוצר, לחשבון מספר 09-001-0250922, המתנהל בבנק הדואר, באמצעות טופס שיש לקבלו בבנק הדואר.
- 1.3.2 התשלום בגין מסמכי המכרז לא יוחזר למציע.
- 1.3.3 את מסמכי המכרז ניתן לקבל כנגד קבלה עבור התשלום הנ"ל, במקום ובמועדים המפורטים בפרק 0: ריכוז מועדים למכרז.
- 1.3.4 יש לתאם את קבלת מסמכי המכרז מראש, בטלפון מס' 5619966 – 03.
- 1.3.5 ניתן לעיין במכרז באינטרנט לפני רכישתו, וכן ולהוריד את נוסח המכרז, בכתובת <http://mof.gov.il/tender.htm> החל מהמועד הראשון לקבלת מסמכי המכרז, כמופיע בפרק 0 לעיל: ריכוז מועדים למכרז.
- 1.3.6 הנוסח המחייב את המזמין הינו הנוסח המופיע בעותק הקשית, שיימסר לרוכש המסמכים.

### 1.4 שאלות הבהרה למכרז

- 1.4.1 שאלות הבהרה בכתב ניתן להעביר במועדים הרשומים בפרק 0 לעיל.
- 1.4.2 הגורם אליו יש להפנות, **בפקס בלבד**, את כל השאלות והבירורים בהקשר למכרז זה, הוא:
- א. מר אבי בורקו, פקס מס': 03-5624499.
- ב. יש לוודא את קבלת הפקס טלפונית עם מר אבי בורקו, בטל' 03-5619966.
- 1.4.3 תשובות לשאלות הבהרה שהוגשו בכתב ו/או הועלו בכנס הספקים יינתנו בהתאם למצוין בפרק 0 לעיל.

### 1.5 כנס ספקים ומענה לשאלות הבהרה

- 1.5.1 כנס ספקים ייערך במועד ובמקום המצוינים בפרק 0 – ריכוז מועדים למכרז. ההשתתפות בכנס הספקים הינה תנאי מוקדם להשתתף במכרז. רכישת מסמכי המכרז, כמפורט לעיל, הינה תנאי מוקדם להשתתפות בכנס הספקים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 8 מתוך 142 עמודים

1.5.2 שאלות שישאלו ע"י המציעים לפני כנס הספקים בכתב, וכן שאלות נוספות שיועלו בכנס הספקים, ייענו בכתב. התשובות יופצו בפקס לכל המציעים שישתתפו בכנס הספקים, ביחד עם הבהרות המזמין, עד המועד המפורט בפרק 0, או עד מועד אחר שעליו יודיע המזמין.

## 1.6 מתכונת להגשת הצעה

1.6.1 מציע אשר יבחר להגיש הצעה למכרז זה, נדרש:

- א. להגיש את החוברת של מסמכי מכרז זה כשהיא חתומה ע"י מורשי החתימה, וכן בחותמת המציע. על העתק זה יהיה רשום "מקור".
- ב. להשלים את מלוא הפרטים הנדרשים בפרק 6: הצעת המחיר ובחירת הזוכה, תוך מילוי הלוח המופיע בפרק 8: נספחי המכרז, בנספח ח'.
- ג. לחתום בכל מקום שנדרש עם חותמת או חותמת וחתימה, ולצרף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז.

1.6.2 במקרה שהמציע הוא שותפות רשומה, יידרשו חתימות של כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד **על מסמכי המכרז**.

1.6.3 כל תוספת, שינוי או הסתייגות ביחס לחוברת המכרז, לרבות לחוזה ההתקשרות, בין אם ייעשו בגוף חוברת המכרז, בנספחיו, במכתב נלווה, או בכל דרך אחרת, הינם חסרי תוקף ועלולים לגרום לפסילת הצעה.

1.6.4 יש למסור את הצעה במעטפה, בה ייכללו הצעה ועוד 3 עותקים מלאים של הצעה. מעטפה זו תיקרא להלן "מעטפת המכרז". על מעטפת המכרז יירשם "הצעה למתן שירותי ניהול נכסים למינהל נכסי הדיור הממשלתי: מכרז מספר 1/2008 של החשב הכללי - מעטפת המכרז".

**1.6.5 הצעת המחיר (כמפורט בפרק 6) לא תיכלל בעותקים של חוברת המכרז אלא במעטפה נפרדת, סגורה היטב, עליה ייכתב: "מכרז מס' 1/2008 של החשב הכללי למתן שירותי ניהול נכסים למינהל נכסי הדיור הממשלתי: הצעת המחיר". מעטפת הצעת המחיר תוכנס לתוך "מעטפת המכרז".**

מודגש בזה שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו בהצעה בשום דרך שהיא, **למעט בתוך מעטפה סגורה של הצעת המחיר**.  
הצעה שאינה עונה על דרישה זו תיפסל על הסף.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 9 מתוך 142 עמודים

**1.6.6 בתוך מעטפה שלישית, סגורה היטב, תוכנס ערבות המכרז. על מעטפה זו יירשם "ערבות המכרז". גם מעטפה זו תוכנס לתוך "מעטפת המכרז".**

1.6.7 לסיכום, בתוך "מעטפת המכרז" יוכנסו:

- א. עותק מקור של חוברת המכרז, בתוספת כל המסמכים, האישורים והנספחים הנדרשים, חתומים מלאים ושלמים כנדרש.
- ב. עותקים נוספים של המסמכים המפורטים בסעיף 1.6.1.
- ג. מעטפת הצעת המחיר.
- ד. מעטפת ערבות המכרז.

## **1.7 הגשת המכרז והמועד האחרון להגשת הצעה**

1.7.1 יש לשלשל את מעטפת המכרז, סגורה היטב, לתוך תיבת המכרזים, עליה רשום שם ומספר המכרז, הנמצאת בארכיב החשב הכללי, בקומה 3, חדר 397, רח' קפלן 1, בנין האוצר, קרית בן גוריון, ירושלים (הבניין הראשי של משרד האוצר), בין המועדים המצוינים בפרק 0 לעיל, ולא יאוחר משעה 13:00 במועד האחרון המצוין שם. המזמין רשאי לשנות את המועד האחרון להגשת הצעות על ידי הודעה בכתב, שתישלח בפקס למשתתפים בכנס הספקים.

1.7.2 למען הסר ספק, מובהר ומודגש כי האחריות להכנסת "מעטפת המכרז" לתיבת המכרזים מוטלת על המציע בלבד.

1.7.3 ועדת המכרזים לא תדון בהצעות אשר יוגשו באיחור ולא נמצאו בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות. הצעות אלו יוחזרו למציעים, לאחר פתיחת המעטפות שלהן שתיעשה לצורך החזרה למציעים בלבד, ללא פתיחה של הצעות המחיר שלהן.

## **1.8 ערבות המכרז**

1.8.1 ההשתתפות במכרז מותנית בהפקדה, יחד עם הצעה, של ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח עפ"י חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981. הערבות תהיה אוטונומית ובלתי מותנית, לפקודת ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר, באמצעות החשב הכללי, בסך של 50,000 ₪ בלתי צמוד, בתוקף עד ליום

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 10 מתוך 142 עמודים

המפורט בפרק 0 לעיל, ותהיה בנוסח המופיע להלן בפרק 8 : נספחי המכרז, בנספח ג' ("נוסח ערבות בנקאית").

מודגש בזה ששינוי בנוסח הערבות עלול לגרום לפסילת ההצעה. על המציע להקפיד הקפדה יתרה על התאמת נוסח הערבות לנוסח המופיע במכרז, וכן להודיע לבנק/חברת הביטוח, הנותן את הערבות, שאין לסטות מהנוסח שבמכרז.

1.8.2 היה ויוחלט על הארכת תוקפן של הצעות המציעים, יוארך תוקף הערבות ע"י המציע בהתאם לדרישה של ועדת המכרזים. דרישה זו תועבר למציעים בפקס.

1.8.3 במקרה של חזרת מציע מהצעתו, סטייה מהוראות המכרז, התנהגות של מציע שלא בדרך המקובלת או שלא בתום לב, סירוב של מציע לחתום על חוזה התקשרות או סירוב של זוכה למלא אחר הדרישות המתחייבות ממנו בגין הזכייה, יהיה המזמין רשאי לחלט את ערבות המכרז.

## 1.9 תכולת הבקשה לקבלת הצעות

1.9.1 בקשה זו לקבלת הצעות מכילה את הפרקים הבאים :

פרק 0 : ריכוז מועדים למכרז.

פרק 1 : מנהלה.

פרק 2 : תנאי סף.

פרק 3 : מטרות העבודה וסביבת ביצועה.

פרק 4 : תכולת העבודה והשירותים הנדרשים.

פרק 5 : אופן הגשת ההצעה.

פרק 6 : הצעת המחיר ובחירת הזוכה.

פרק 7 : תשלומים ובקרה.

פרק 8 : נספחי המכרז.

## 1.10 תקופת ההתקשרות

1.10.1 ההתקשרות עם הספק הזוכה הינה לתקופה של חמש שנים החל ממועד חתימת חוזה ההתקשרות (להלן – מועד תחילת תוקפו של החוזה).

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 11 מתוך 142 עמודים

1.10.2 למזמין שמורה הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופה או תקופות נוספות, שביחד לא יעלו על **חמש שנים נוספות**, כמפורט בחוזה ההתקשרות.

### 1.11 תוקף ההצעה

תוקף הצעת המציע הינו עד המועד המצוין בפרק 0 לעיל, או עד למועד אחר שעליו יודיע המזמין. ועדת המכרזים תהיה רשאית להאריך מועד זה לתקופה או לתקופות נוספות, שלא יעלו בסך הכל על 180 ימים נוספים. הודעה על כך תישלח למציעים בפקס. במקרה של הארכת תוקף ההצעה, תוארך ערבות המכרז לתקופה דומה לפי דרישת המזמין.

### 1.12 אישורים

**המציע** יצרף להצעתו מסמכים ואישורים כמפורט דלקמן:

1.12.1 אישורים לגבי **תאגיד**: תדפיס מרשם החברות (או רשם המרשם בו רשום המציע), המורה על הון המניות המונפק והנפרע של המציע, הבעלויות בו נכון למועד הסמוך ליום הגשת ההצעה; העתק של תעודת הרישום של המציע במרשם; וכן רשימה, המאושרת ע"י רו"ח, של מורשי החתימה של התאגיד וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, ובכלל זה בדבר סמכותם לחייב את התאגיד בהתחייבויות נשוא מכרז זה.

1.12.2 אישור של רו"ח להיקף של מחזור ההכנסות הכספי שלו, לכל אחת מהשנים 2002 - 2006.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 12 מתוך 142 עמודים

### 1.12.3 תעודות השכלה למועמדים אשר מוצע לשלבם בעבודה, כאשר :

א. תעודות על השכלה בישראל יהיו ממוסד אקדמי מוכר למתן התואר או התעודה.

ב. תעודות על השכלה בחו"ל יהיו ממוסד שהוכר ע"י הועדה הבינמשרדית לשקילת תארים במשרד החינוך.

ג. התעודות יהיו מאושרות ע"י עו"ד כמתאימות למקור. לכל תעודה שאינה בעברית, יצרף המציע תרגום לעברית. הגשת התרגום במסגרת ההצעה תהווה התחייבות של המציע למהימנות התרגום.

ד. ועדת המכרזים רשאית ליתן למציע ארכת זמן קצובה להגשת אישור או אישורים מהוועדה הבינמשרדית לשקילת תארים.

1.12.4 כל האישורים והמסמכים הנדרשים מהמציע יהיו תקפים, ולפי העניין תקפים למועד הגשת ההצעה. צילומיהם יאושרו ע"י עו"ד כמתאימים למקור.

1.12.5 פרוטוקול מאושר על ידי רוי"ח או עו"ד, המאשר כי החותמים על ההצעה הם מורשי חתימה מוסמכים של המציע, וכי הם רשאים לחייב בחתימתם (בתוספת חותמת – אם נדרש) את המציע, ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

1.12.6 אישור עו"ד או רוי"ח, המעיד כי לא מונה כונס נכסים זמני או קבוע לעסקו של המציע ו/או לרכושו, כי לא מונה לו מפרק זמני או קבוע, וכי לא ניתן נגדו צו להקפאת הליכים.

1.12.7 אישורים נוספים, המפורטים להלן בפרק 2 : תנאי סף.

### תשומת לב המציע מופנית לפרק 2 - תנאי סף.

### 1.13 התחייבות המציע בקשר לזכויותיו בפתרונות המוצעים

הבעלות וכל הזכויות על העבודה יהיו של המשרד האוצר. המזמין רשאי לעשות בהצעה, במסמכים ובכל התוצרים של העבודה כל שימוש, באמצעות עובדיו ובאמצעות גורמים חיצוניים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 13 מתוך 142 עמודים

#### 1.14 אי-גילוי פרטים מהצעת המציע

המציע רשאי לפרט, במענה למכרז, אלו נתונים או חלקים מהצעתו הינם לדעתו בגדר סודות מסחריים או מקצועיים, אשר הוא מבקש שלא להציגם, באם יזכה במכרז, בפני משתתפים אחרים במכרז. יחד עם זאת, הסמכות להחליט איזה חלקים מהצעת המציע יש לגלות למשתתפים אחרים מסורה בידי ועדת המכרזים על-פי דין.

#### 1.15 התחייבויות ואישורים שידרשו מהספק הזוכה בגין חתימה על ההסכם

1.15.1 ההצעה שתוגש ע"י המציע, לרבות הצעת המחיר, תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה ההתקשרות שייחתם עם הספק הזוכה. אם תתגלה סתירה בין האמור בהצעת המציע לבין הנדרש בחוברת המכרז, לרבות תשובות המזמין לשאלות של רוכשי המכרז והבהרות המזמין שניתנו להם קודם להגשת ההצעות, יגבר האמור במסמכים אלה על הצעת המציע.

1.15.2 הספק הזוכה יחליף את ערבות המכרז בערבות ביצוע על שם המציע, בערך של 250,000 ₪, כמפורט בחוזה ההתקשרות. הערבות תהיה צמודה בשיעור של 100% למדד המחירים לצרכן. המדד הבסיסי לצורך הערבות יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

1.15.3 הספק הזוכה יבצע את הביטוחים כמפורט בחוזה ההתקשרות במעמד חתימת חוזה ההתקשרות, ויחדש אותם במהלך קיום ההתקשרות, כמפורט בחוזה ההתקשרות.

#### 1.16 התחייבויות נוספות של הספק במהלך ביצוע העבודה

1.16.1 הספק מתחייב כי מנהל הפרויקט המוצע על ידיו לא יוחלף במהלך תקופת ההתקשרות איתו, אלא אם הודיע הספק הזוכה למזמין על כוונתו להחליף בעל תפקיד זה, והמזמין נתן הסכמתו לכך מראש ובכתב. מינוי מנהל חדש לפרויקט טעון הסכמה מראש של המזמין.

1.16.2 נדרש הספק ע"י המזמין להחליף את מנהל הפרויקט, עובד, קבלן משנה או יועץ המשולבים בעבודה, יבצע הספק הזוכה את הנחיות המזמין ויגיש לו הצעה לבעל תפקיד חליפי, בהתאם לדרישות המכרז. איוש הפונקציה ע"י בעל תפקיד חליפי טעון הסכמה מראש של המזמין.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 14 מתוך 142 עמודים

- 1.16.3 הספק מתחייב להחזיר כל נתון או מידע שנמסר לו במסגרת ביצוע העבודה למזמין, מייד על פי דרישת המזמין.
- 1.16.4 במהלך ביצוע העבודה, יעביר הספק למזמין העבודה נתונים, מידע ומסמכים אודות העבודה, לפי נהלי העבודה שמכוחם יפעל או לפי דרישה של מזמין העבודה.
- 1.16.5 בתום תקופת ההתקשרות, יחזיר הספק למזמין, או יעביר לרשות ספק אחר, בהתאם להנחיות המזמין, כל נתון, מידע או מסמך שנמסר לו במסגרת ביצוע העבודה.
- 1.16.6 הספק יפעל לפי הנחיות הקב"ט ו/או ראש תחום אבטחת מידע של משרד האוצר לצורך שמירה על מסמכים ונתונים, וכן לצורך אבטחת מידע ומערכות מידע רלבנטיים, אשר יעמדו לרשותו או ייווצרו במשרדיו או של מי מטעמו, לצורך ביצוע העבודה ובמהלכה, כמפורט בפרקים 3, 4 להלן.

### **1.17 שמירת סודיות**

המציע יחתים כל קבלן משנה ויועץ, הכלולים בהצעת הספק ואשר ישתתפו בעבודה, על הצהרה (הצהרות) לשמירת סודיות, כמפורט בחוזה ההתקשרות.

### **1.18 איסור ניגוד עניינים**

- 1.18.1 המציע ייתן התחיבות להימנעותו מניגוד עניינים בהקשר לביצוע העבודה, בנוסח המופיע בפרק 8: נספחי המכרז. התחיבות כזו תינתן ע"י כל קבלן משנה ויועץ הכלולים בהצעת המציע ואשר ישתתפו בביצוע העבודה מטעם המציע, אם יזכה במכרז.
- 1.18.2 המציע יפרט בהצעתו כל נושא או פרויקט, שהוא או כל קבלן משנה ויועץ הכלולים בהצעתו עוסקים בהם, אשר עלולים להביאם לכלל ניגוד עניינים בהקשר לביצוע העבודה, ויציג בהצעתו כיצד יימנעו מכך במהלך ביצוע העבודה.
- 1.18.3 לועדת המכרזים הזכות לפסול את הצעת המציע מחשש לניגוד עניינים בעין.
- 1.18.4 עובדי הספק הזוכה, קבלני המשנה והיועצים מטעמו וכל הפועלים מטעמו, מתחייבים שלא לעסוק ולא לטפל במישרין או בעקיפין בכל עניין היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם ביצוע העבודה, ולצורך זה יחתמו על כתב הימנעות מניגוד עניינים, כאמור לעיל.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 15 מתוך 142 עמודים

1.18.5 בכל מקרה שיעלה אצל הספק הזוכה ספק כלשהו אם קיים ניגוד עניינים שלו, או של עובדיו, או של קבלני משנה ויועצים שלו ושל כל מי הפועל מטעמו, על הספק הזוכה לפנות בכתב למזמין, לפרט את הנושא ולנמק מדוע אין לדעתו משום ניגוד עניינים בנסיבות העניין.

1.18.6 במהלך ההתקשרות עם הספק הזוכה, תהיה למזמין הזכות להורות לו על צעדים למניעת ניגוד עניינים, לרבות החלפתם של מי מעובדי הספק או הפועלים מטעמו, וכמו כן תהיה למזמין זכות לבטל את חוזה ההתקשרות עימו.

### **1.19 זכויות המזמין באשר למכרז וקבלת הצעות**

1.19.1 לועדת המכרזים הזכות, משיקולים שתמצא לנכון ואשר ינומקו בכתב, לבצע בדיקה של מהימנות מציע כלשהו ו/או איתנותו הפיננסית, או להטיל על מי מטעמה לבצע בדיקות אלו.

1.19.2 אין ועדת המכרזים מתחייבת לקבל את הצעת המציע, את ההצעה הטובה ביותר, הזולה ביותר או כל הצעה שהיא בשלמותה או חלקים ממנה. כל הכרעה בנושא זה נתונה לשיקול דעתה הבלעדית של ועדת המכרזים.

1.19.3 לועדת המכרזים זכות לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, לערוך מכרז חדש, או להתקשר עם ספקים על פי דין ו/או לבצע את הפרויקט או חלקו באמצעות עובדי המזמין.

1.19.4 ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת מספר הצעות מתאימות, תוך פיצול ההתקשרות ביניהן או על בחירת חלק מהצעה.

1.19.5 ועדת המכרזים רשאית לא לקבל הצעה שאינה סבירה.

### **1.20 בעלות על חוברת המכרז וההצעה**

מכרז זה הוא קניינה של מדינת ישראל, אשר מועבר למציע אך ורק לצורך הגשת ההצעה. אין לעשות בו שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה.

### **1.21 סמכות השיפוט**

סמכות השיפוט בכל הקשור לנושאים והעניינים הנובעים ו/או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בירושלים בלבד.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 16 מתוך 142 עמודים

## פרק 2 : תנאי סף

2.1. המציע יהיה תאגיד רשום בישראל (לצורך זה, "תאגיד" – לרבות שותפות רשומה בישראל).

2.2. המציע יכול לכלול בהצעתו, לצורך ביצוע העבודה, קבלני משנה ויועצים מטעמו. הצעה אחת בלבד למכרז תוגש ע"י תאגיד אחד, שיוביל את המיזם, הוא יהיה המציע כהגדרתו לעיל ולהלן. על המציע לפרט בהצעתו את הפרטים של כל קבלן משנה ויועץ הכלולים בהצעתו, כנדרש במסמכי המכרז, וכן את פרטי ההתקשרות בין המציע לבין קבלני משנה ויועצים אלה.

2.3. הכללת מספר תאגידים או יחידים בהצעת המציע, כפופה להסכמתם לביצוע העבודה, תחת המציע. מכתבי הסכמה של כל קבלן משנה ויועץ לביצוע העבודה, כפי שיוגדרו עי המציע, יצורפו למענה למכרז.

2.4. רשאי להגיש הצעה למכרז מציע העונה בעצמו על תנאי הסף המפורטים בסעיפים 2.5 וכן 2.7 דלקמן; אשר הוא בעצמו, או יחד עם קבלני משנה ויועצים הכלולים בהצעתו, עונים על תנאי הסף המפורטים בסעיף 2.6 דלקמן; ואשר הוא וכל אחד מהגורמים הכלולים בהצעתו עונים על תנאי הסף המופיעים בסעיף 2.8 דלקמן.

2.5. המציע הינו בעל ניסיון ויכולות מוכחות בנושאים אלו:

2.5.1. ניהול של חמישה פרויקטים בשנים 2003 – 2007, בנושאים רלבנטיים למשימות המכרז, כאשר הכנסות המציע מפרויקטים אלו הינן בהיקף של ארבעה מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) לפחות, והפעלת צוות של קבלני משנה ו/או יועצים בפרויקטים אלה. המציע יצרף אישור של רוי"ח אודות הכנסות אלו;

2.5.2. בעל מחזור הכנסות שנתי של לפחות ארבעה מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) לשנה בכל אחת מהשנים 2002 - 2006. המציע יצרף אישור של רוי"ח אודות הכנסות אלו;

2.5.3. העסיק לפחות 10 עובדים בכל אחת מהשנים 2005 – 2007.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 17 מתוך 142 עמודים

2.6. המציע בעצמו ו/או באמצעות קבלני משנה ו/או יועצים הכלולים בהצעתו, הינו בעל ניסיון מוכח בתחומים הבאים :

2.6.1. מכירה ו/או רכישה של 40 נכסי דלא נידי לפחות בשנים 2003 – 2007 ;

2.6.2. ניהול של 40 נכסי דלא נידי לפחות, במצטבר במשך השנים 2005 – 2007, כאשר הניהול כולל תפעול, תחזוקה וגביית שכ"ד ;

2.6.3. ניסיון של שבע שנים לפחות במתן ייעוץ משפטי בתחומי הנדל"ן, לרבות בעסקאות נדל"ן, רישום בלשכת רישום המקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל וחברות משכנות, רישום בתים משותפים ולרבות ניהול מו"מ מסחרי-נדל"ני ;

2.6.4. עיסוק בתחום הארגון והשיטות בשנים 2003 – 2007.

2.6.5. הכנה וליווי של חמישה מכרזים לפחות, באחד או יותר מנושאים אלו: מכירת/השכרת נכסים, אספקת שירותים, מיקור חוץ, ביצוע סקרים.

2.7. המציע יעמיד מנהל פרויקט בעל ניסיון ויכולות כלהלן :

2.7.1. הוא עובד של המציע, או שהתקשר איתו ישירות לצורך ביצוע הפרויקט ;

2.7.2. בעל ניסיון של שבע שנים לפחות בניהול פרויקטים וצוותי עובדים ;

2.7.3. בעל תואר ראשון באחד מהתחומים הבאים: הנדסה, כלכלה, מדעי החברה, ראיית חשבון או עריכת דין ;

2.7.4. בעל ידע וניסיון בתחום הנדל"ן.

#### **תשומת לב המציע מופנית לפרק 5: הגשת ההצעה.**

2.8. מציע אשר בעצמו, וכן כל קבלן משנה ויועץ הכלול בהצעתו :

2.8.1. אינו עוסק בתיווך מקרקעין כמשמעותו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996.

2.8.2. אינו קבלן כוח אדם כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 18 מתוך 142 עמודים

## 2.9. מציע אשר יצרף להצעתו את האישורים דלקמן :

- 2.9.1. אישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן – חוק עסקאות גופים ציבוריים): אישור תקף על ניהול חשבונות ורשומות ועל דיווח לרשויות מס הכנסה ומע"מ כחוק, כפי שנדרש בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים. האישור יהיה חתום ע"י פקיד שומה, רו"ח או יועץ מס. אישורים אלו יהיו תקפים לשנת הגשת ההצעה, וצילומיהם יאושרו ע"י עו"ד כמתאימים למקור.
- 2.9.2. תצהיר חתום בכתב, מאושר על ידי עורך דין, לעניין תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין בהתאם להוראת סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים. נוסח התצהיר מופיע בפרק 8: נספחי המכרז.
- 2.9.3. חוות דעת חתומה על ידי רואי החשבון המבקרים, אשר נכללה בדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים, ובלבד שדו"חות אלה ערוכים לאחת משתי שנות המס האחרונות, ואשר לפיה לא קיימת אזהרה על המשך קיומו של המציע כ"עסק חי" בהתאם לכללים החשבונאיים בנדון. מובהר כי לא תתאפשר השתתפות במכרז למציע אשר לגביו חלה הערה כאמור.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 19 מתוך 142 עמודים

## פרק 3: מטרות העבודה וסביבת ביצועה

### 3.1. אגף החשב הכללי במשרד האוצר

- 3.1.1. החשב הכללי במשרד האוצר ממונה על נכסי המדינה בכלל ועל נכסי דלא נידי של המדינה בפרט.
- 3.1.2. בתוך אגף החשב הכללי, מופקדת חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה, בין היתר, על הטיפול בנכסי דלא נידי של המדינה ושל נכסים שהועברו לטיפול החטיבה. בראשה עומד הממונה.

### 3.2. נכסי מדינה והטיפול בהם ובנכסים אחרים

- 3.2.1. ברשות המדינה נכסים רבים, לרבות נכסי דלא-נידי הפזורים ברחבי הארץ. נכסים אלו משמשים את משרדי הממשלה וגורמים ממלכתיים, גופים חוץ-ממשלתיים ועמותות, או גורמים אחרים שקיבלו הרשאה להשתמש בנכסי המדינה.
- 3.2.2. למדינה זכויות שונות בנכסים אלו, כגון בעלות מלאה, דיור מוגן או זכויות אחרות.
- 3.2.3. בידי המזמין קיים בסיס מידע ונתונים אודות הנכסים; וכן יכולות לטיפול שוטף ולביצוע פעולות מנהליות, תכנוניות וקנייניות בנכסים אלו.
- 3.2.4. חלק מנכסים אלו הינם פנויים, ובהתאם לקביעות הממשלה מיועדים להשכרה או למכר. חלק מהנכסים אינו בשימוש המדינה והוחלט להשכירם.
- 3.2.5. המזמין מופקד על נכסים אלו ועל נכסי דלא נידי נוספים המועברים לטיפול ועל ביצוע פעולות מוגדרות בהם.

### 3.3. סביבת העבודה של חטיבת הנכסים ושל המינהל לנכסי הדיור הממשלתי

- 3.3.1. המינהל הינו יחידה בחטיבה, העוסק בנכסי דלא נידי של המדינה ונכסים אחרים המועברים לטיפול מעת לעת; כמו כן הוא עוסק במתן פתרונות דיור למשרדי הממשלה ושל גופי סמך שונים שלה (למעט משרד הביטחון).
- 3.3.2. המזמין מופקד על טיפול בנכסי המדינה ובנכסים נוספים בתחומים אלו:

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 20 מתוך 142 עמודים

- א. ניהול מידע, מעקב ושמירה על זכויות המדינה בנכסיה;
- ב. הקצאת דיור ליעודים משרדיים ואחרים, במסגרת מדיניות לריכוזם של משרדי ממשלה;
- ג. ביצוע פעולות שונות במקרקעין, בהתאם לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951;
- ד. מימוש נכסים, לרבות השכרה, מכירה, קידום מתחמי תכנון לצורך שווק נכסים, או מסירת נכסים לגורמים ממלכתיים ואחרים.
- 3.3.3 החטיבה מופקדת על פרויקטים לבינוי של משרדי ממשלה ובתי משפט ושל גורמים אחרים, פרויקטים המבוצעים במתכונת מימונית או תקציבית.

### 3.4 פעילותו של המזמין

לצורך ביצוע פעולות אלו, מנהל המזמין מאגר נכסים, הכולל כ-5,000 מבנים ברחבי המדינה, כאשר הוא עוסק:

- 3.4.1 **בייזום וקידום של בינוי ממשלתי** עבור משרדי הממשלה ובתי המשפט, תוך מגמה לרכז את משרדי הממשלה בקריות ממשלה. הפרויקטים כוללים בחינת צרכי דיור, ביצוע סקרים ופרוגרמות; הגדרת תקנים ומפרטים אחידים; גיבוש של תפיסת אבטחה מרכזית; תחזוקה של קריות הממשלה; וכן בקרה, פיקוח עליון ובחינת הסדרים בתחום ניהול התחזוקה.
- 3.4.2 **בניהול החיובים בגין השימוש בנכסי הממשלה ונכסים מושכרים**, לרבות: חיוב מרכזי בדמי שימוש בנכסי המדינה ע"י משרדי הממשלה; ביצוע מרכזי לתשלומי שכ"ד למשכירים כנגד השתתפות משרדים; וכן ניהול ארנונה והיטלים שונים החלים על משרדי הממשלה.
- 3.4.3 **במיפוי כל נכסי המדינה וזכויותיה בהם** בהיבטים המשפטיים, תכנוניים, ופיסיים; בטיפול במימצאים; בהסדרת רישום והבטחת זכויות המדינה בנכסים נוספים המועברים לטיפולו, מעת לעת, כגון: בז"ן, רשות הדואר והמוביל הארצי.
- 3.4.4 **בניהול מאגרים** כגון: המאגר המאוחד; מאגר הקבלנים הממשלתי לביצוע עבודות קטנות במשרדי ממשלה ומאגר שילוט הכוונה אל משרדי הממשלה.
- 3.4.5 בנוסף לאמור לעיל, מוטלות על המזמין מעת לעת משימות אחרות או נוספות בתחום הנכסים והמקרקעין, הן של המדינה והן של גורמים אחרים. המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להטיל על הספק הזוכה לבצע

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 21 מתוך 142 עמודים

משימות ו/או מטלות נוספות בהתאם למכרז זה, לצורך טיפול בנכסים או מקרקעין אלו.

### 3.5 מבנה וכפיפות של המינהל לנכסי הדיור הממשלתי

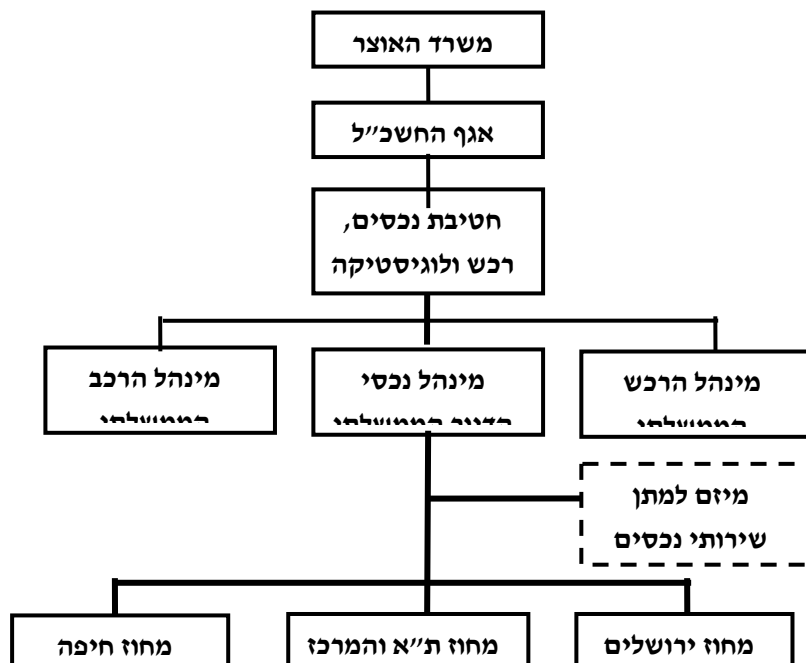
3.5.1 המינהל כפוף לחטיבה.

3.5.2 תחת מטה המינהל פועלים שלושה מחוזות, המהוות יחידות גיאוגרפיות לביצוע המדיניות הנקבעת על ידי המנהל. המחוזות הן: ירושלים, ת"א והמרכז, חיפה והצפון.

3.5.3 עץ מבנה, המכיל את המבנה הארגוני של המינהל, מוצג בלוח 3.1 דלקמן.

## לוח 3.1: המינהל לנכסי הדיור הממשלתי

### במשרד האוצר – עץ מבנה



חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 22 מתוך 142 עמודים

### 3.6. מטרת הפרויקט ודרך ביצועו

- 3.6.1. המינהל ו/או החטיבה נדרשים לבצע משימות הקשורות בנכסים, לרבות איסוף מידע אודותיהם, הסדרת זכויות המדינה בהם, השכרה או מכירה של נכסי מדינה.
- 3.6.2. הספק הזוכה ייתן שירותים לצורך ביצוען של משימות אלו, כמפורט להלן.
- 3.6.3. הספק הזוכה יהווה זרוע ביצועית של החשב הכללי, וכן של מזמין העבודה. הוא יפעל על פי הנחיותיו של המזמין ותחת פיקוחו.
- 3.6.4. הספק יבצע עבודות מטה, בחינה ותפעול ככל שיידרש לביצוע משימותיו. לא תהיה לספק סמכות לנהל מו"מ עבור משרד האוצר, המזמין ו/או ועדת מכרזים כלשהי. בכל מקרה, אישור לביצוע פעולות בנכסים ו/או התחייבות לביצועם יינתן ע"י המזמין.
- 3.6.5. המזמין יפקח על הפעילויות של הספק ויבקר אותם בכל דרך שתיקבע על ידו, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובאמצעות כל גורם ממשלתי או חיצוני כפי שייקבע על ידו. הספק הזוכה ישתף פעולה עם המזמין, וכל מי שפועל מטעמו ובאישורו לתכלית ביצוע הפרויקט והפיקוח עליו.

### 3.7. משימות מרכזיות במסגרת העבודה

להלן מובאות המשימות המרכזיות אותן יבצע הספק הזוכה. פרטים אודות משימות אלו מובאים בפרק 4 דלקמן.

#### 3.7.1. מכירת נכסים ומימוש זכויות (משימה א')

הכנת הנכס למכר וליווי התהליך עד למסירת הנכס לרוכש, לרבות הכנת החומר הנדרש לוועדת המכרזים המופקדת על הנושא, וליווי עבודת הוועדה בנושא זה.

#### 3.7.2. השכרת נכסים ו/או זכויות בנכסים (משימה ב')

3.7.3. הכנת הנכס להשכרה, לרבות הכנת החומר הנדרש לוועדת המכרזים המופקדת על הנושא, וליווי עבודת הוועדה בנושא זה; ליווי התהליך מול ועדת המכרזים ומול השוכרים, ממסירת הנכס לחזקתם ודרך תקופת ההתקשרות עימם, לרבות גביית דמי השכירות; וכן טיפול במיתחם או במיתחמים של נכסים. **הסדרת זכויות בנכסים (משימה ג')** - בנושאים משפטיים, תכנוניים ושמאיים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 23 מתוך 142 עמודים

#### 3.7.4. אחזקת נכסים ושמירה על נכסים (משימה ד')

ביצוע שירותי אחזקה לנכסים שבטיפול המזמין, בדגש על נכסים המיועדים למכר או להשכרה, וביצוע שמירה ו/או סיור בנכסים אלו.

יצוין כי התחזוקה של נכסים המוחזקים ע"י משרדי הממשלה הינה באחריותם של המשרדים.

#### 3.7.5. אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ (משימה ה')

מיקור חוץ של פונקציות עבור המזמין, לצורך ביצוע תפקידים הקשורים לעבודה.

#### 3.7.6. מתן שירותי ייעוץ (משימה ו')

מתן שירותי ייעוץ בתחומים כגון: עבודות או"ש, הכנה וליווי מכרזים, בדיקות או הערכות כלכליות לנכסים, ייעוץ משפטי בנכסים, ביצוע סקרים, ניהול מאגרי מידע.

### תשומת לב המציע מופנית לפרק 4 - תכולת העבודה והשירותים הנדרשים.

#### 3.8. סביבת העבודה של הספק הזוכה

3.8.1. לצורך ביצוע המשימות יפעל הספק הזוכה מול גורמים רבים, כמתואר בתרשים הסכמטי - לוח 3.2 דלקמן. הספק הזוכה יפעל מול גורמים מרכזיים אלו:

א. החשב הכללי, הממונה והמנהל, וגורמים מטעמם.

ב. המחוזות של המינהל.

ג. ועדות מכרזים.

3.8.2. הספק הזוכה יפעל מול גורמים נוספים, ובהם:

א. ממ"י - לצורך קבלת אישורים וביצוע פעילויות הנדרשות לביצוע העבודה.

ב. הלשכה המשפטית של משרד האוצר, המופקדת על מתן ייעוץ משפטי למשרד.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 24 מתוך 142 עמודים

- ג. מערכות משפטיות – בנוגע להליכים משפטיים בהם מעורבת המדינה והקשורים לביצוע העבודה. ייצוג המדינה בבתי המשפט יינתן, ככלל, ע"י פרקליטות המדינה ובאמצעות הלשכה המשפטית של משרד האוצר. יחד עם זאת, אם יאושר ייצוג המדינה בפני בתי המשפט ע"י עו"ד מטעם הספק, ייצוג זה יהיה בכפוף לקבלת אישור מהועדה לאישור העסקת עורכי דין במשרד המשפטים או כל גורם אחר שיבוא במקומה.
- ד. רשויות מקומיות – לצורך מכר, השכרה, הסדרת זכויות בנכסים, טיפול במיתחמים של נכסים ועוד.
- ה. משרדי הממשלה - לצורך מכר, השכרה והסדרת זכויות בנכסים בפעולות כגון: רישום בלשכת רישום המקרקעין, חישוב תשלומי מס ועוד.
- ו. חברות משכנות.
- ז. גורמים פרטיים - שוכרים המאכלסים נכסים שהינם בטיפול המזמין או גורמים אשר רוכשים נכסים כאלה.

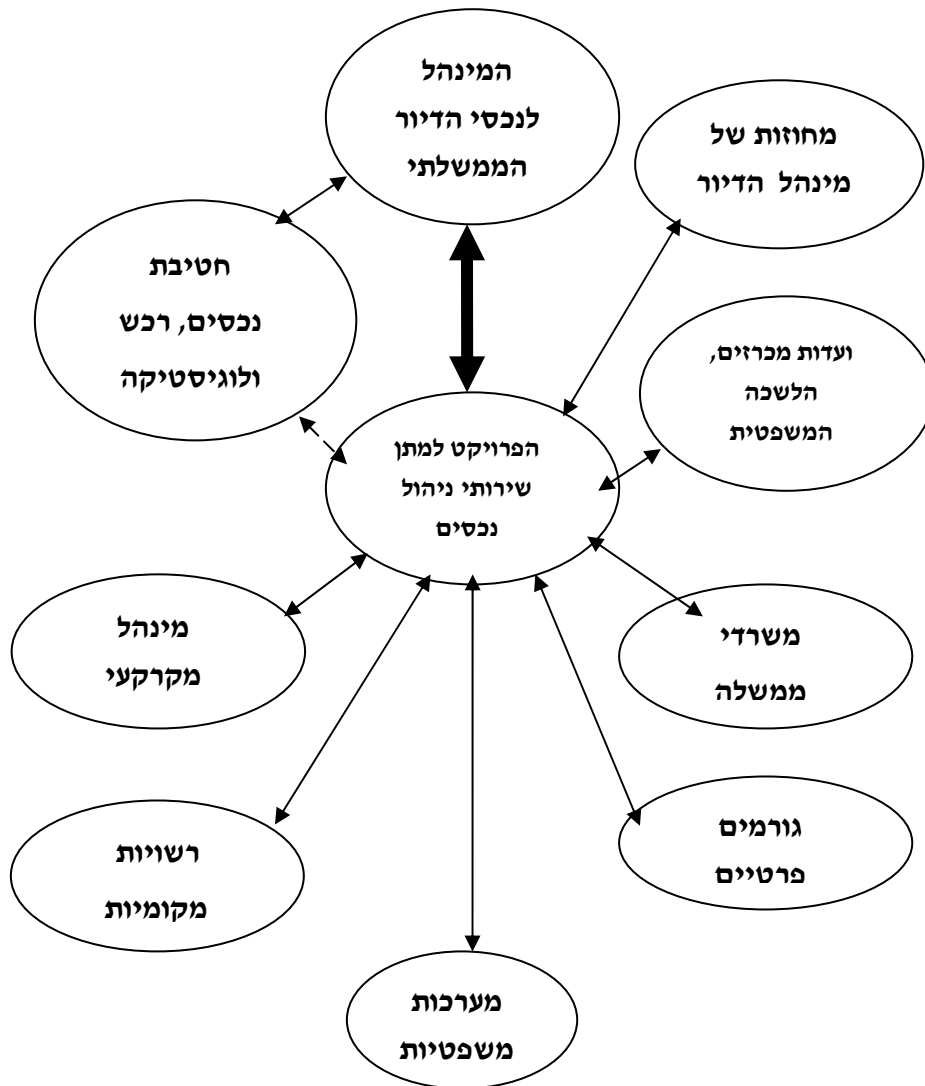
---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 25 מתוך 142 עמודים

### לוח 3.2: תרשים סכימטי של סביבת העבודה



#### 3.9. מערכות מידע

3.9.1. מערכות מידע מהוות חלק מסביבת העבודה שבה יפעל הספק הזוכה, ותפיסת ההפעלה שלהן מפורטת דלקמן.

3.9.2. משרד האוצר מנהל משרד ממוחשב באמצעות מערכת 'מאור', המבוססת על Lotus Notes. המערכת כוללת, בין היתר, יישום דואר אלקטרוני, יומן, פקס

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 26 מתוך 142 עמודים

ממוחשב וניהול מסמכים. אצל הספק תותקן מערכת 'מאור' והוא ישתמש ביישומיה לביצוע העבודה. התקנת המערכת אצל הספק הזוכה תבוצע בהתאם לחלוקת אחריות מוגדרת בין המשרד לבין הספק, כמפורט בפרקי המכרז.

3.9.3. משרדי הממשלה משולבים בהדרגה במערכת מרכב"ה (מערכת רוחבית כוללת למשרדי הממשלה). המערכת מבוססת על חבילת R3 של חברת SAP, ויוצרת פלטפורמה משותפת לעבודת משרדים אלו. חלק מהפעילות של הספק הזוכה מול משרד האוצר ומשרדי ממשלה נוספים תבוצע במרכב"ה. לצורך כך, יחובר הספק למערכת מרכב"ה במשרדים שיעמיד לצורך ביצוע הפרויקט. החיבור למערכת יבוצע בהתאם לחלוקת אחריות מוגדרת בין המשרד לבין הספק הזוכה, כמפורט בפרקי המכרז.

3.9.4. משרד האוצר משתמש במערכת SRM (supplier relationship management) של חברת SAP, והוא מנהל באמצעותה מאגרי מידע שונים, לרבות מאגר הקבלנים הממשלתי. המערכת מקושרת למערכת מרכב"ה והיא פועלת תוך שיתוף באינטרנט. הספק ידרש לבצע מטלות מוגדרות במערכת זאת.

3.9.5. תפיסת ההפעלה של מערכות המידע לצורך ביצוע העבודה תושתת על עבודה מרוחקת במערכות מידע ממשלתיות, כמפורט בסעיפים לעיל ולהלן.

3.9.6. כל המידע, המסמכים והתקשורת האלקטרונית הקשורים לפרויקט (לרבות העברת מידע בדוא"ל ובפקס) יבוצעו וינהלו במערכות המידע הממשלתיות. חריגים מכלל זה עשויים לנבוע מדרישות פרטניות של המשרד לביצוע משימות שעבורן לא פותחו רכיבים (מודולים) או יישומים במערכות המידע הממשלתיות דלעיל.

3.9.7. המציע מתחייב כי תשתיות התקשורת, המחשוב והחשמל במשרדיו, לרבות מנגנוני הגנה ואל-פסק על פעילות המחשבים, יאפשרו לחבר ו/או להתקין רכיבים למערכת מרכב"ה ולמערכת מאור, ויבטיחו את פעילותן הרציפה במשרדיו.

3.9.8. כאמור לעיל, על הספק הזוכה לפעול לפי הדרישות של הקב"ט ו/או ראש תחום אבטחת מידע של משרד האוצר בכל הקשור באבטחת מידע ותקשורת.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 27 מתוך 142 עמודים

### 3.10. משרדי הספק הזוכה ופעילות אנשיו

- 3.10.1. המציע ייתן את השירותים הנדרשים לביצוע העבודה ממשרדיו, לרבות ממשרדים שיעמיד לצורך זה.
- 3.10.2. לצורך ביצוע הפרויקט יעמיד המציע משרדים באזור המרכז, ויצג אותם בהצעתו. מיקום המשרדים יהיה ברדיוס של 40 ק"מ לכל היותר ממשרד האוצר בקרית הממשלה בירושלים או ברדיוס של 20 ק"מ לכל היותר מקרית הממשלה המחוזית בת"א.
- 3.10.3. משרדים קיימים של המציע, העומדים במגבלות מיקום אלו, מהווים מענה בסיסי לדרישות אודות מיקום ביצוע העבודה. אולם, עליהם לעמוד בדרישות נוספות, כמפורט במכרז.
- 3.10.4. יודגש כי מציע אשר משרדיו ממוקמים ברחבי הארץ רשאי להשתתף במכרז, ובלבד שיציג בהצעתו משרדים שיועמדו לביצוע העבודה, כמפורט לעיל ולהלן.
- 3.10.5. מבצעי פונקציות המסופקות ע"י הספק למזמין, במסגרת מיקור חוץ (להלן – "בעלי תפקידים במיקור חוץ"), יפעלו במשרד האוצר בירושלים וכן במשרדי מחוזות המינהל בחיפה, בת"א ובירושלים ו/או במשרדי הספק הזוכה, לפי קביעת המשרד.
- 3.10.6. מעבר לדרישות אלו, הספק, עובדיו ויועציו יבצעו מטלות מוגדרות הנדרשות לעבודה במשרדים נוספים של הממשלה, בנכסים הפרוסים ברחבי הארץ ו/או ביהודה ושומרון.

### 3.11 עובדים של הספק הזוכה

הספק ידאג לכך, שבחווה שייחתם בינו לבין כל אחד מבעלי התפקידים במיקור חוץ המשולבים בעבודה, ייקבע במפורש, שבעל התפקיד הינו עובד של הספק הזוכה, ואין לו ולא יהיו לו זכויות כלשהן כעובד מדינה. כמו כן ייכלל בחוזה האמור סעיף, הקובע כי במידה שיקבע בית משפט (בניגוד לדעתו של המזמין, לפיה בעל תפקיד במיקור חוץ הינו עובד של הספק הזוכה בלבד) שבעל תפקיד במיקור חוץ הינו עובד מדינה, אזי יהיה משרד האוצר רשאי לתבוע ולקבל מבעל התפקיד כל תשלום ששולם לו בפועל ע"י הספק הזוכה מעבר לשכר וזכויות סוציאליות המגיעים לו כעובד מדינה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 28 מתוך 142 עמודים

## פרק 4 : תכולת העבודה והשירותים הנדרשים

### 4.1. משימות והקצאת מטלות לצורך ביצוען

- 4.1.1. העבודה כוללת שש משימות מרכזיות, כמפורט דלקמן.
- 4.1.2. המציע יגיש את הצעתו לביצוע כל המשימות הנכללות במכרז. מציע שלא יפרט בהצעתו הצעה לביצוע כל המשימות, הצעתו תיפסל על הסף.
- 4.1.3. בעבודה ייכללו מטלות שונות, הנדרשות לביצוע המשימות המרכזיות.
- 4.1.4. למזמין שמורה הזכות לבקש מהספק הזוכה הצעות לביצוע משימות או מטלות נוספות, לרבות משימות עבור החשב הכללי.
- 4.1.5. כל הצעה של ספק לביצוע מטלות נוספות תוערך ע"י המזמין בדרך של בחינת איכות ו/או בחינה של הצעת מחיר. המזמין רשאי לקבוע את הכללים להערכת ההצעות בגין כל מטלה.
- 4.1.6. כל משימה(ות) או מטלה(ות) נוספת(ות) תימסר לספק מתוקף נספח לחוזה ההתקשרות.

### 4.2. דפוסי פעולה של הספק הזוכה

- 4.2.1. הספק הזוכה ינהל את הפרויקט, ויבצע את המשימות המרכזיות באמצעות בעלי תפקידים, כמפורט בלוח 4.1 דלקמן. ניהול הפרויקט כולל את כל מרכיבי הניהול כגון: תכנון המשימות, ביצוען, בקרה ומעקב על ביצוע המשימות וכן דיווח אודותיהן.
- 4.2.2. הספק יעמיד כ"א מקצועי ומיומן לביצוע העבודה, בהתאם לדרישות המפורטות לכל בעל תפקיד בלוח 4.1 דלקמן, או לצורך ביצוע המשימות המרכזיות והמטלות השונות, לפי העניין.
- 4.2.3. הספק יגדיל/יקטין את היקף צוות העובדים, היועצים והמומחים המועסקים על ידיו, מעת לעת, על מנת לעמוד במשימות, בתוכנית העבודה התקופתית וביעדיה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 29 מתוך 142 עמודים

- 4.2.4 בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך מהמזמין, יעסיק הספק הזוכה עובדים ו/או יתקשר על פי הצורך עם ספקים, מומחים ויועצים לצורך ביצוע המשימות המוצגות להלן.
- 4.2.5 בכפוף לאמור בפרקי המכרז ולדרישות של המזמין, יקים הספק תשתיות ניהוליות, וכן בסיסי נתונים ומערכות מידע הנדרשים לביצוע העבודה. הקמת מאגרי מידע תבוצע בכפוף להוראות מכרז זה בידי היחידה למערכות מידע במשרד האוצר, והספק הזוכה יפעל בנושא זה בכפוף להוראותיה וכן הוראות של קב"ט האוצר וראש תחום אבטחת מידע.
- 4.2.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור, הספק יעמיד אמצעים הנדרשים לצרכי הפרויקט, לרבות: משרדים, חדר דיונים, תשתיות משרדיות ומיחשוביות, רכב, טלפונים, טלפונים ניידים, מחשב, מחשבים ניידים, אמצעי תקשורת אלחוטית, ציוד משרדי. העלויות הנדרשות לכך ייכללו ע"י הספק במסגרת העלויות הנדרשות לצורך הצעת המחיר, כמפורט בפרק 6 דלקמן.
- 4.2.7 הספק יפעל לביצוע רכש חיצוני לצורך ביצוע מטלות מוגדרות במסגרת העבודה, לפי כללים שיקבע המינהל, כגון: הגשתן של הצעות מחיר, ביצוע השירות באמצעות בעלי מקצוע הנכללים במאגר ספקים ממשלתי או החזר הוצאות.
- 4.2.8 הספק הזוכה יפעל על פי הנחיות המזמין, לרבות על פי תכנית (או תוכניות) עבודה תקופתית, אשר תאושר על ידי המזמין. המתכונת של תכנית העבודה והתדירות להכנתה ייקבעו ע"י המזמין, מעת לעת.
- 4.2.9 תכנית עבודה תקופתית עשויה לכלול יעדים להשגה, משימות בעדיפות, דרכי פעולה, משאבים, סנקציות במקרה של אי-ביצוע כנדרש, וכל נדבך המשרת את העבודה וביצועה. תכנית העבודה עשויה לכלול גם רשימה של נכסים שיימסרו לאחריות הספק לצורך ביצוע משימות או מטלות מוגדרות.
- 4.2.10 למזמין שמורה הזכות להורות את הספק שלא לכלול בתוכנית העבודה התקופתית משימה (או משימות) מסוימת.
- 4.2.11 הספק יפעל לפי נהלי עבודה שיאושרו על ידי המזמין. הספק יעדכן, בהתאם לצורך, את הנהלים הקיימים בהווה, ויכתוב נהלים חדשים בכל מקום שחסר נוהל לצורך ביצוע העבודה; וכל זאת בכפוף לאישור המזמין לפני כניסתו לתוקף של כל נוהל.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 30 מתוך 142 עמודים

- 4.2.12. נהלי העבודה לכל המשימות יוכנו בקובץ אחד או יותר, כפי שיקבע המזמין, וישמשו את המזמין וכן את הספק הזוכה.
- 4.2.13. הפעלת היועצים והמומחים לבצוע העבודה תבוצע על פי נהלי עבודה מפורטים. הנהלים יפרטו את המהלכים לשילובם בעבודה, החל מבחירת היועץ, הוצאת הזמנה לביצוע העבודה, פיקוח על ביצוע העבודה וביצוע ההתחשבות בגין העסקת היועץ/מומחה.
- 4.2.14. הספק יעביר למזמין דיווחים תקופתיים אודות פעילותו, לפי דרישות המזמין, במתכונת שתיקבע ע"י המזמין מעת לעת. לכל משימה מרכזית תיקבע מתכונת של דיווחים תקופתיים.
- 4.2.15. דיווח שנתי מקיף יוגש על ידי הספק הזוכה כחלק מההכנות לגיבוש של תוכנית העבודה לתקופה הבאה במסגרת ההתקשרות.
- 4.2.16. דפוסי העברת המידע והדיווחים התקופתיים מהספק יעוגנו גם הם בנהלי עבודה.
- 4.2.17. הספק הזוכה ידאג לכך שבכל דיון שיתקיים במסגרת ביצוע העבודה, ייערך פרוטוקול בכתב, שלאחר מכן יודפס, יתויק ויופץ למזמין ולכל גורם רלבנטי לעבודה.

### 4.3. מערכות מידע

- 4.3.1. לצורך ביצוע העבודה יפעל המציע בסביבת עבודה של מערכות מידע ממשלתיות שהוצגו בפרק 3 לעיל.
- 4.3.2. העבודה במערכת 'מאור' תבוצע באחד מהאופנים הבאים, כאשר למזמין שמורה הזכות לקבוע את אופן העבודה במערכת ו/או לשנותה במהלך תקופת ההתקשרות:
- א. שרת שיותקן אצל המציע, שיפעל בשיטת client server.
  - ב. חיבור אל terminal server.
  - ג. עבודה במימשק web עם Lotus notes.
- 4.3.3. העבודה במערכת מרכב"ה תבוצע באמצעות חיבור שיבוצע משרד האוצר אל terminal server. למזמין שמורה הזכות לקבוע את אופן העבודה במערכת

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 31 מתוך 142 עמודים

ו/או לשנותה במהלך תקופת ההתקשרות, לדוגמא, תוך מעבר לעבודה במימשק web.

4.3.4 העבודה במערכת SRM (supplier relationship management) תבוצע

במימשק web. זאת, כאשר מאגרי מידע מסוימים במערכת זו מהווים חלק ממערכת מרכב"ה.

4.3.5 לצורך העבודה במערכת זו, יספק המזמין:

א. תקשורת עד פתח המשרד שיעמיד המציע לצורך ביצוע העבודה, בקו נתונים ייעודי, אשר מאפייניו התקשורתיים ייקבעו על ידי המזמין.

ב. רישיונות תוכנה למערכות הרלבנטיות.

4.3.6 לצורך העבודה במערכות אלו, נדרש המציע:

א. להתאים את האתר הפיזי במשרדיו ואת התקשורת בין המחשבים במשרדיו, כדי לבצע את העבודה במתכונת המפורטת לעיל.

ב. להתחבר למערכות המידע באמצעות כרטיס חכם, שישמש להזדהות מול המערכות הרלבנטיות.

ג. להתקין מערכת הפעלה מסוג WINDOWS XP ומעלה בכל אחת מתחנות העבודה.

ד. להתקין מדפסת מסוג HP-4000 ומעלה, או מדפסת רשת התואמת סטנדרט זה, לצורך הפקת הדו"חות ממרכב"ה.

ה. להתקין אמצעי חומרה ו/או תוכנה לאבטחת מחשבים במשרדו, בהתאם לדרישות לאבטחת מידע של משרד האוצר.

ו. להיערך לביצוע הדרכה לעובדיו על מערכות המידע הרלבנטיות, כאשר ההדרכה גופא תינתן באמצעות משרד האוצר.

4.3.7 לצורך הנפקת הכרטיסים החכמים והשימוש בהם, יפעל הספק הזוכה כדלקמן:

א. ירכוש, על חשבונו, כרטיסים חכמים וקוראים לכרטיסים אלו, עבור כל אחד מהעובדים או היועצים, המשתתפים בעבודה, אשר יידרשו לעבוד על מערכות המידע.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 32 מתוך 142 עמודים

ב. ינחה כל עובד ויועץ רלבנטי לעבודה להתייצב במקום ובמועד הנדרש ע"י מנפיק כרטיס החכם לצורך הנפקת הכרטיס, עם התעודות הנדרשות לצורך זיהויו.

ג. ישתמש (לעניין זה, הספק הזוכה, עובדיו ויועציו) בכרטיסים החכמים לפי הדרישות של מנפיק הכרטיס והמשרד.

ד. ידווח למזמין על איבוד הכרטיס או גילוי לזולת של הצופן האישי הניתן לכל משתמש בכרטיס.

ה. ירכוש כרטיס חדש בגין כל כרטיס חכם שניזוק או אבד.

4.3.8 הספק הזוכה יציג למזמין את היערכותו לעבודה בסביבת מערכות המידע, לרבות הפרדה בין המידע הקשור לעבודה נשוא המכרז לבין עבודות אחרות; וכן את תפקידיו של האחראי על מערכות המידע במשרדו לביצוע דרישות משרד האוצר בנושא מערכות מידע.

4.3.9 המציע רשאי להציג בקשות לחבר גורמים נוספים, המשתפים בהצעתו, למערכות מידע רלבנטיות, במשרדים של גורמים אלו ו/או באמצעות מחשבים ניידים. המזמין יבחן את הבקשות במסגרת ההליכים להתקשרות עם הספק הזוכה ו/או במהלך תקופת ההתקשרות, ויגדיר את הדרישות לצורך ביצוע חיבורים אלו ו/או לעבודה במחשבים ניידים. למזמין שמורה זכות לאשר חיבורים אלו, כאשר:

א. העלויות להתקנת קווי תקשורת ייעודיים נוספים יחולו על הספק הזוכה.

ב. הספק הזוכה יתקין אמצעי אבטחה במחשבים הניידים לפי דרישות קב"ט האוצר וראש תחום אבטחת מידע באגף הביטחון.

4.3.10 הספק הזוכה וכל גורם נוסף שיחובר למערכות המידע יחתמו על כל הסכם או מסמך הנדרש כדי לשמור על זכויות משרד האוצר, וכן כדי להגדיר את השימוש במערכות, את האחריות של הספק ושל הגורם הנוסף ואת הגבלת האחריות של המשרד בנושאים הקשורים למערכות אלו.

4.3.11 על אף האמור לעיל, שמורה למזמין הזכות לשנות או להתאים את הדרישות דלעיל מעת לעת על פי הנדרש ו/או לאור שינויים במערכות המידע והנהלים של משרד האוצר.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 33 מתוך 142 עמודים

#### 4.4 פירוט המשימות המרכזיות שיבוצעו ע"י הספק הזוכה

המשימות המרכזיות אותן יבצע הספק מוצגות בפסקאות הבאות כדלקמן:

- משימה א' - מכירת נכסים ומימוש זכויות.
- משימה ב' - השכרת נכסים של המדינה.
- משימה ג' - הסדרת זכויות בנכסים.
- משימה ד' - אחזקת נכסים ושמירה על נכסים.
- משימה ה' - אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ.
- משימה ו' - מתן שירותי ייעוץ.

מידע למציע אודות המשימות ומאפייני ביצוען באמצעות הספק הנוכחי, מובא בפרק 8 : נספחי המכרז - נספח ז.

##### 4.4.1 מכירת נכסים ומימוש זכויות של המדינה ו/או של גורמים אחרים (משימה א)

הספק יבצע את הפעולות הנדרשות כדי להביא למכר נכסים ומימוש זכויות לפי הנחיות המזמין ולפי תכנית עבודה תקופתית, החל מקבלת החלטה של מזמין העבודה על העמדת נכס למכר או למימוש זכויות. פעולות אלו יכללו את:

- א. הטיפול בקבלת החזקה בנכס מהמחזז הרלוונטי: פרוטוקול מסירה; איסוף מידע מקיף בנוגע לנכס (פיזי, משפטי, תכנוני, בירור מיסים/חובות, מועדי פינוי ועוד); ורישומו במערכות הרלבנטיות.
- ב. הכשרת הנכס למכירה בהיבט המשפטי: הזמנת שומה, בקרת שומה, נסחי רישום עדכניים, מדידות בנכס, ביצוע בדיקות כלכליות, והעמדת הנכס במצב הנדרש למכר מבחינה פיזית, כפי שייקבע ע"י המזמין.
- ג. הסדרת המסמכים הנדרשים למכירת הנכס.
- ד. הכנת מכרז, פרסומו וליווי לקביעת הזוכה במכרז.
- ה. הכנת המסמכים הנדרשים לועדת המכרזים למכר ושכירות ו/או לועדת הפטור, השתתפות בדיונים של ועדת המכרזים, ליווי עבודתה וביצוע דרישות הועדה.
- ו. הפעולות מול הרוכש לצורך קבלת התמורה, העברתה למדינה ומסירת הנכס לרוכש.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 34 מתוך 142 עמודים

ז. הפעולות מול מוסדות ממשלתיים ואחרים לצורך המכר, כגון: רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל, חברות משכנות, מערכות משפטיות או לשכת רישום מקרקעין.

ח. המהלכים הנדרשים על מנת להעביר את זכויות המוכר בנכס לידי הקונה, לרבות מחיקתן של זכויות המדינה בנכס והעברת נוסח לפרסום הפעולה בילקוט הפרסומים, לאחר חתימתו ע"י המנהל, ללשכה המשפטית של המשרד האוצר לצורך אישור ופרסום ברשומות.

ט. הפעולות הנדרשות לצורך מימוש זכויות בנכסים, לרבות בדרך של עסקת חליפין במקרקעין או החזרת נכסים בשכירות מוגנת לגורמים אחרים.

המזמין בוחן אפשרות לבצע מכירת נכסים באמצעות מכרזים מקוונים. באם יוחלט על כך, ייערך הספק לפעולה במתכונת זו ולממשה במסגרת הפרויקט, בהתאם להוראות המזמין.

#### 4.4.2 השכרת נכסים (משימה ב)

א. הספק יטפל בהשכרת נכסים של המדינה ו/או גורמים אחרים, בהתאם לקביעות של המזמין ועל פי תכנית עבודה תקופתית. נכסים אלו כוללים גם את 'נכסי הרכבת' (פרטים אודותיהם מופיעים בפרק 8: נספחים - נספח ז). הספק הזוכה יבצע את הפעולות הנדרשות כדי להביא להשכרת הנכסים לפי הנחיות המזמין, החל מקבלת החלטה של המזמין על העמדת נכס להשכרה. פעולות אלו יכללו את הסדרת הנכס להשכרה מבחינה משפטית, מדידות בנכס, ביצוע בדיקות כלכליות, והעמדתו במצב הנדרש להשכרה מבחינה פיזית כפי שייקבע ע"י המזמין.

ב. הטיפול הנדרש לצורך השכרת הנכס מול מוסדות ממשלתיים ואחרים כגון: רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל, חברות משכנות, מערכות משפטיות, או לשכת רישום מקרקעין.

ג. הסדרת כל המסמכים הנדרשים להשכרת הנכס.

ד. הכנת מכרז, פרסומו וליווי לקביעת הזוכה במכרז.

ה. הכנת המסמכים הנדרשים לוועדות המכרזים, ובמידת הצורך גם לוועדת הפטור, השתתפות בדיונים של ועדת המכרזים, ליווי עבודתה וביצוע דרישות הוועדה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 35 מתוך 142 עמודים

ו. מסירת החזקה במושכר לשוכר החדש, ליווי הוצאתו של השוכר הקיים (במידה וקיים).

ז. ליווי שוכרים לאורך כל תקופת השכירות (בכפוף להזמנה מהמזמין וקיום ההתקשרות עם הספק), לרבות גביית שכר דירה וביצוע תיקונים נדרשים בנכס במידת הצורך.

המזמין בוחן אפשרות לבצע השכרת נכסים באמצעות מכרזים מקוונים. באם יוחלט על כך, ייערך הספק לפעולה במתכונת זו ולממשה במסגרת הפרויקט, בהתאם להוראות המזמין.

### **טיפול במיתחם נכסים**

הספק הזוכה יטפל גם במיתחם או במיתחמים של נכסים - מעבר להשכרת נכסים במיתחמים אלו או כמטלה נוספת. הדבר יבוצע, לפי הנחיות המזמין, מול גורמים רלבנטיים למטלה זו.

השירות יבוצע באמצעות בעלי תפקידים של הספק הזוכה, ובהם הרכז למיתחם נכסים. הוא עשוי לכלול, לפי הנחיות המזמין:

- א. ניהול נכסים במיתחם, שבו מצוי מיקבץ של נכסים.
- ב. ניהול ותפעול של נכס או מיתחם.
- ג. טיפול בסוגיות הנוגעות למיתחם מול הרשות המקומית הרלבנטית, בתחומים כגון תשתיות, תברואה או איכות הסביבה.
- ד. טיפול מול גורמים נוספים שיבצעו עבודות בתחומים אלו במיתחם.
- ה. מעקב אחר סוגיות שנמסרו לטיפולו של הספק ודיווח למינהל אודותיהן.
- ו. תחזוקת המיתחם באמצעות ספקי משנה; ו/או ניהול פעולות תחזוקה ופיקוח עליהן.

הטיפול מול הרשות המקומית בסוגיות הנוגעות למיתחם עשוי לחול על תחומים כגון:  
**(1) תשתיות (קיימות ועתידיות):** דרכים, תאורה, תמרור ושילוט; תשתיות זורמות; ומפגעים או ליקויים בתשתיות אלו.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 36 מתוך 142 עמודים

**2) תברואה ואיכות סביבה:** ניקיון, זיהומים, סיכונים סביבתיים; ומפגעים או ליקויים בנושאים אלו.

#### **הוצאת מטלה לטיפול בנכסי הרכבת ממסגרת העבודה**

אם וכאשר תוצא ממסגרת העבודה המטלה של טיפול בהשכרתם של נכסי הרכבת, לא יידרש הספק להעמיד רכז למיתחם נכסים לצורך ביצוע העבודה.

מוסכם ומובהר במפורש, כי הוצאת המטלה של השכרת נכסי הרכבת ממסגרת העבודה מסורה לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

**תשומת לב המציע מופנית לפרק 6: הצעת המחיר ובחירת הזוכה, סעיף 6.5.3.2 ט'.**

#### **4.4.3 הסדרת זכויות המדינה ו/או של גורמים אחרים בנכסים (משימה ג)**

הספק יבצע הסדרה של זכויות הבעלים בנכסים :

א. הסדרת זכויות כגון: רישום בעלות על הנכס, הסדרת מסמכים מול רשויות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל וחברות משכנות, הסדרת נושאים תכנוניים או שמאיים.

ב. הסדרת הזכויות בנכסי דלא-ניידי אחרים, כפי שיוגדרו מעת לעת ע"י המזמין.

ג. דיווח תקופתי על פעילויות אלה למזמין וללשכה המשפטית במשרד האוצר.

**פעילות להסדרת זכויות בנכסים מבוצעת על ידי הספק הנוכחי.** למזמין שמורה הזכות להשאיר נושאים מסוימים להסדרת זכויות בנכסים בידי הספק הנוכחי.

#### **4.4.4 אחזקת נכסים ושמירה על נכסים (משימה ד)**

הספק הזוכה ייתן שירותי אחזקת שבר לנכסים שהועברו לטיפולו ושמירה בהם, בהתאם לקביעות של המזמין, כאשר:

א. אחזקת השבר והשמירה יבוצעו, בין השאר, במגמה למנוע פלישה לנכס; למנוע נזקים הפוגעים בנכס בערכו או מסכנים את השימוש בו; ולחילופין, משבשים את כוונת המדינה להעמידו למכר או להשכירו.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 37 מתוך 142 עמודים

- ב. הספק הזוכה יהיה אחראי לדאוג שכל נכס מדינה שהועבר לטיפולו יבוטח בקרן הפנימית של הממשלה, המנוהלת ע"י ענבל, חברה לביטוח בע"מ. התשלום לחברת ענבל עבור כיסוי ביטוחי זה ישולם ע"י המזמין.
- ג. הספק יבצע שירותי שמירה/סיוור בנכסים שיקבעו לצורך מניעת פלישה אליהם ולמניעת נזקים לנכסים אלו:
- 1) שירותי השמירה ו/או הסיוור יינתנו בנכסים הפרוסים ברחבי הארץ וכן ביהודה ושומרון.
  - 2) שמירה על מבנה תתבצע ביום ו/או בלילה, במאפיינים המותאמים למבנה וסביבתו הפיזית.
  - 3) כל סיוור יכלול הגעה למבנה בתדירות שתקבע ע"י המזמין, סיוור סביב המבנה, כניסה למבנה לפי הצורך, תיעוד (לרבות צילום דיגיטאלי) ודיווח למזמין.
- ד. היקף השמירה/הסיוור שיידרש הספק לבצע בנכסים ייקבע על ידי המזמין.
- ה. הספק הזוכה יגבש תוכנית עבודה תקופתית לסיוור בנכסים, יגישה לאישור המזמין ויממש את התכנית, בכפוף לאישורה ע"י המזמין.
- ו. לביצוע המשימה יעמיד הספק יכולות לתגבור שירותי שמירה וסיוור עפ"י קביעות המזמין, במגמה למנוע פלישה לנכס.
- ז. הספק יהיה אחראי לדאוג לביצוע הליכים לסלק פולשים מהנכסים, לרבות ביצוע הליכים מינהלים ומשפטיים מול הפולש וליווי של הטיפול המשטרתי ו/או המשפטי לפינוי הפולש, בהתאם לכללים שיקבעו לכך. הטיפול המשפטי יבוצע בכפוף להנחיות הלשכה המשפטית של משרד האוצר.

#### 4.4.5 אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ (משימה ה)

- א. הספק יעמיד בעלי תפקידים לצורך ביצוע פונקציות של המזמין במיקור חוץ, אשר יבצעו את עבודתם במשרד הראשי של האוצר בירושלים, במחוזות של המינהל ו/או במשרדי הספק הזוכה. כל בעל תפקיד יבצע פונקציה מוגדרת עבור המזמין.
- ב. למזמין שמורה הזכות להנחות את הספק הזוכה כי עליו לאתר ולאייש כל אחד מבעלי התפקידים במהלך העבודה, וכן להפסיק אספקת פונקציה או חלקה

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 38 מתוך 142 עמודים

באמצעות בעל תפקיד כלשהו; לחילופין, להרחיב את הפונקציות ולהוסיף פונקציות באמצעות בעלי תפקידים נוספים.

ג. הנחה המזמין את הספק הזוכה לאתר מועמד לביצוע תפקיד מוגדר במסגרת משימה זו, יציג הספק מועמד או מועמדים לכך בפני המזמין, באופן שכל מועמד אשר יאושר ע"י המזמין יוכל להיכנס לתפקידו תוך 21 יום מיום מסירת ההנחיה של המזמין לספק הזוכה.

ד. המציע יפרט בהצעתו את היערכותו לאיתורם של מועמדים לאיוש בעלי תפקידים אלו, במגמה לעמוד בהוראות המפורטות לעיל.

ה. כל בעל תפקיד שיועסק במסגרת משימה זו, יפעל לפי הנחיותיו של הגורם המקצועי אצל המזמין, המופקד על הפונקציה שבה יועסק.

ו. היה ונעדר בעל תפקיד מעבודתו היעדרות ממושכת, מטעמים רפואיים או אישיים, רשאי המזמין לדרוש מהספק הזוכה לאייש את התפקיד ע"י בעל תפקיד חליפי ולהבטיח את המשך מתן השירות כנדרש.

#### 4.4.6 מתן שירותי ייעוץ (משימה ו)

א. הספק הזוכה ייתן שירותי ייעוץ למזמין, בתחומים כדוגמת המפורטים להלן.

ב. שירותים אלו יינתנו על ידי הספק הזוכה בהתאם לדרישות של המזמין, לאחר שיוגדרו כמטלות ויועברו לספק.

ג. הספק ייערך לביצוע המטלות לפי קביעות המזמין, לרבות הגשתן של הצעות לביצוע המטלות והצעת מחיר בגינן.

ד. למזמין שמורה הזכות לבקש מהספק הזוכה להעסיק לצורך משימה זו יועצים/מומחים גם בתעריפים פרטניים (ולא לפי התעריף של החשב הכללי), ולקבוע את התמורה שתשולם להם בגין העסקתם.

ה. דוגמאות לשירותי ייעוץ אלו:

- עבודות או"ש (ארגון ושיטות).
- הכנת מכרזים.
- שמאות לנכסים.
- בדיקות ואו הערכות כלכליות, לצורך ניהול נכסי המדינה.
- שירותי מדידה בנכסים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 39 מתוך 142 עמודים

- סקרים לצורך ניהול נכסי המדינה.
- בחינה של סוגיות משפטיות.
- חוות דעת הנדסיות.
- הקמה ותחזוקה של מאגרי מידע עבור משרד האוצר ו/או ניהולם, בתחומים כגון: שמאים, מודדים, אדריכלים, יועצים משפטיים, סוקרים, כלכלנים, קבלנים לביצוע עבודות בנייה ואחזקה.
- מטלות הנדרשות לצורך קידום החלטות הממשלה או המשרד בתחומים רלבנטיים.

#### תשומת לב המציע מופנית לפרק 6 – הצעת מחיר ובחירת הזוכה.

#### 4.5 בעלי תפקידים לביצוע משימות הנכללות בעבודה

- 4.5.1 לצורך ביצוען של משימות א' - ג' דלעיל, יעמיד הספק בעלי תפקידים המפורטים בלוח 4.1 דלקמן.
- 4.5.2 המזמין יגדיר לספק האם ניתן לבצע מטלה מסוימת באמצעות בעל תפקיד אחד או יותר (לדוגמא: ייעוץ משפטי) והאם ניתן להטיל על בעל תפקיד אחד לבצע מספר מטלות (לדוגמא: למכירת נכסים ומימוש זכויות וכן להשכרת נכסים).
- 4.5.3 למזמין שמורה הזכות לקבוע את היקף בעלי התפקידים הנדרשים לצורך ביצוע העבודה, להגדילו או להקטינו בהתאם לצורך.
- 4.5.4 למזמין שמורה הזכות להגדיר מחדש את הפונקציה שיבצע כל בעל תפקיד, לפצל תפקידים או לאחדם לצורך ביצוע העבודה.
- 4.5.5 לצורך ביצוען של מטלות הנכללות במסגרת המשימות המרכזיות, שמורה למזמין הזכות להורות את הספק להעסיק יועץ, כגון שמאי או מודד, מתוך רשימה של בעלי מקצועות הנכללת במאגר ספקים ממשלתי.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 40 מתוך 142 עמודים

**לוח 4.1: בעלי תפקידים לצורך  
מתן שירותי ניהול של נכסים**

היקף המישרה והערות	כישורים נדרשים	השכלה	השירות הנדרש/תפקיד
מישרה מלאה. העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	כפי שנקבע בתנאי הסף, בפרק 2 לעיל.	כפי שנקבע בתנאי הסף, בפרק 2 לעיל.	<u>מנהל הפרויקט</u>
מישרה מלאה. העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 5 שנים בתחום מכירה/השכרה נדל"ן. ב. בעל יכולת גבוהה בניהול מו"מ מסחרי או נדל"ני. ג. ידע בהכנת חוזים בתחום הנדל"ן.	בעל תואר ראשון באחד מהתחומים הבאים: רו"ח, עו"ד, מדעי החברה, הנדסה	<u>מכירת נכסים ומימוש זכויות</u> מנהל מכר נכסים
העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 7 שנים בעריכת דין בתחום המסחרי/נדל"ני. ב. ניסיון מוכח בליווי מכרזים בתחום הנדל"ן, וכן בהכנת חוזים נדל"ניים. ג. ניסיון מוכח בהסדרת זכויות בנכסים לרבות רישום בתים משותפים.	עו"ד ובעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין לעסוק בעריכת דין	ייעוץ משפטי למכר נכסים ומימוש זכויות
מישרה מלאה. העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 5 שנים בהשכרה/מכירת נכסים/ מימוש זכויות. ב. בעל יכולת גבוהה בניהול	בעל תואר ראשון באחד מהתחומים הבאים: עו"ד,	<u>השכרת נכסים</u> מנהל השכרת נכסים

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 41 מתוך 142 עמודים

היקף המישרה והערות	כישורים נדרשים	השכלה	השירות הנדרש/תפקיד
	מו"מ מסחרי או נדלניי. ג. ידע בהכנת חוזים בתחום הנדל"ן.	רו"ח, מדעי החברה, הנדסה	
משרה מלאה. העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 3 שנים בהשכרת נכסים. ב. בעל יכולת גבוהה בניהול מו"מ מסחרי או נדלניי. ג. ידע בהכנת חוזים בתחום הנדל"ן.	בעל תואר ראשון באחד התחומים הבאים: הנדסה, עו"ד, רו"ח, מדעי החברה	רכז למיתחם של נכסים
העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 7 שנים בעריכת דין בתחום המסחרי / נדל"ני. ב. ניסיון מוכח בליווי מכרזים בתחום הנדל"ן, וכן בהכנת חוזים להשכרה. ג. ניסיון מוכח בהסדרת זכויות לנכסים, כדי להכשירם להשכרה או למכר.	עו"ד ובעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין לעסוק בעריכת דין	ייעוץ משפטי להשכרת נכסים
משרה מלאה. העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.	א. בעל ניסיון של 5 שנים בנדל"ן וכן 3 שנים בשמאות מקרקעין. ב. ניסיון ניהולי של 5 שנים. ג. שליטה בהכנת מסמכים ודו"חות ביצוע. ד. בעל יכולת בניהול מו"מ. ה. בעל יכולת ניתוח ואינטגרציה של מידע ונתונים.	בעל תואר ראשון באחד מהתחומים הבאים: הנדסה, כלכלה, מדעי החברה, רו"ח, עו"ד ; וכן שמאי מקרקעין	מנהל הצוות להסדרת נכסים

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 42 מתוך 142 עמודים

השירות הנדרש/תפקיד	השכלה	כישורים נדרשים	היקף המישרה והערות
רכז להסדרת נכסים	בעל תואר ראשון באחד התחומים הבאים: הנדסה, עו"ד, רו"ח, מדעי החברה	א. בעל ניסיון של 3 שנים בתחומי הנדל"ן. ב. היכרות עם תחום הסדרת זכויות בנכסים. ג. יכולת לניהול מו"מ מסחרי. ד. יכולת בינאישית טובה.	העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.
ייעוץ משפטי להסדרת זכויות	עו"ד ובעל רישיון תקף של לשכת עורכי הדין לעסוק בעריכת דין	א. בעל ניסיון של 7 שנים בעריכת דין בתחום המסחרי/נדל"ני. ב. ניסיון מוכח בהסדרת זכויות בנכסים, לרבות רישום של בתים משותפים.	העבודה תבוצע ממשרדי הספק הזוכה.

#### 4.5.6 מתן שירותי פונקציות במיקור חוץ

- א. לצורך אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ, יעמיד הספק, בשלב הראשון, בעלי תפקידים בהיקף של 15 – 20 איש, כפי שידרוש המזמין בעת חתימתו של חוזה ההתקשרות ו/או במהלך תקופת ההתארגנות.
- ב. למזמין הזכות לשנות דרישות אלו במהלך ההתקשרות לביצוע הפרויקט, בהודעה שתימסר לספק.
- ג. למזמין הזכות להוסיף או להוריד פונקציות ובעלי תפקידים שנדרש לתיתם במיקור חוץ, ולבקש הצעות מהספק הזוכה למתן שירותים אלו.
- ד. המציע לא יגיש במסגרת הצעתו שמיות לאיוש בעלי תפקידים אלו. הספק הזוכה ייערך לקליטת בעלי תפקידים אלו או לאיתורם בהתאם להנחיות המזמין, לרבות ההנחיות המפורטות בסעיף 4.4.5 דלעיל.

#### 4.5.7 מתן שירותי פונקציות בנושאים משפטיים

- א. לצורך ביצועה של משימה זו יעמיד הספק הזוכה עורכי דין כפי שידרוש המזמין בעת חתימתו של חוזה ההתקשרות ו/או במהלך תקופת ההתארגנות.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 43 מתוך 142 עמודים

- ב. עורכי דין אלו יפעלו כנותני שירותים מקצועיים עבור המזמין.
- ג. על עורכי דין אלו יחולו, בשינויים המתחייבים, ההנחיות המפורטות בסעיף 3.8.2 ג' לעיל.

#### 4.6 ביטחון ובטיחות

- 4.6.1 הספק הזוכה יפעל על פי הנחיות הגורמים המקצועיים במשרד האוצר בכל הנוגע לביטחון ובטיחות במשרדים שיעמיד לצורך ביצוע העבודה. הנחיות אלו יינתנו על ידי הגורמים הרלבנטיים של המשרד, לפי העניין (ובהם הקב"ט ו/או ראש תחום אבטחת מידע באגף הביטחון).
- 4.6.2 הספק הזוכה ייתן מענה לצורך באבטחת מידע במשרדיו, תוך התבססות על אמצעי האבטחה הפיזית והנחיות אגף הביטחון במשרד האוצר. זאת, באמצעות הטמעת הנושא במהלך הכשרת כוח אדם ונותני השירותים המשולבים מטעמו בפרויקט, וכן במערך בסיסי לאבטחת מידע, בדגש על תקשורת ופקסימיליה.
- 4.6.3 מסמכים מסווגים הנדרשים לעבודה במשרדי הספק הזוכה או אצל נותני שירותים מטעמו, יטופלו לפי ההנחיות של הקב"ט ו/או ראש תחום אבטחת מידע באגף הביטחון.
- 4.6.4 למזמין שמורה הזכות לדרוש מהספק הזוכה ומכל אחד מנותני השירותים המועסקים מטעמו במסגרת הפרויקט, לעבור בדיקה או אבחון ביטחוני, בטרם יחל הספק הזוכה ו/או מועסק מטעמו במסגרת הפרויקט. תהליך האבחון יהיה על חשבון הספק הזוכה. עובד אשר לא יעבור בדיקות אלו יוחלף ע"י הספק הזוכה בעובד אחר, שאושר ע"י המזמין ועובר את הבדיקות הנ"ל בהצלחה.
- 4.6.5 כל מטלה במסגרת העבודה של מי מטעם הספק הזוכה, המתבצעת במשרד ממשלתי שאינו משרד האוצר או בגוף ממשלתי אחר, תהיה כפופה להוראות ודרישות קצין הביטחון של הגוף בו מתבצעת המטלה.

#### 4.7 הליכים להתארגנות ולהעברת המשימות בסיום ההתקשרות

##### התארגנות וחפיפה עם הספק הנוכחי

- 4.7.1 עם חתימתו של חוזה ההתקשרות לביצוע העבודה, יחל הספק הזוכה בתקופת התארגנות וחפיפה עם הספק הנוכחי (להלן: התארגנות), תקופה שלא תעלה על 60 יום.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 44 מתוך 142 עמודים

- 4.7.2 ההתארגנות תהיה במסגרת תקופת ההתקשרות, אך במסגרתה רשאי המזמין להורות את הספק הזוכה לבצע התארגנות גרידא; ולחילופין, לבצע התארגנות ומשימות/מטלות פרטניות הנכללות בעבודה.
- 4.7.3 המזמין יורה את הספק הזוכה להתחיל בביצוע של משימות או מטלות פרטניות באמצעות **צו או צווים להתחלת עבודה**, בהתאם לחוזה ההתקשרות.
- 4.7.4 לצורך ההתארגנות, יועמדו לרשות הספק הזוכה מסמכים ונתונים אודות העבודה, כגון: תוכניות עבודה; סקירות תקופתיות ו/או נושאיות; מכרזים נושאים, המצויים בהליכי ביצוע שונים; נהלי עבודה של המזמין ונהלים רלבנטיים של משרד האוצר.
- 4.7.5 במהלך ההתארגנות ובסיומה יבחן המזמין את היערכות הספק הזוכה לביצוע של דרישות המכרז, ואת מוכנותו לבצע את המשימות הנכללות בעבודה.
- 4.7.6 בתום ההתארגנות, על הספק הזוכה לעמוד בדרישות אלו לצורך ביצוע העבודה:
- א. העמדת משרדים והיערכות בהם.
  - ב. חיבור מלא ותקין למערכות מידע כמפורט במסמכי המכרז.
  - ג. העמדתם של בעלי התפקידים הנדרשים.
  - ד. הכרת תוכניות העבודה של המזמין לשנים 2007, 2008.
  - ה. הכרת נהלי העבודה של המזמין, הרלבנטיים למשימות הנכללות בעבודה.
- 4.7.7 המזמין רשאי להוסיף דרישות נוספות מהספק הזוכה לתקופת ההתארגנות, מעבר לדרישות דלעיל, ולהודיע על כך לספק הזוכה במהלך ההתארגנות.
- 4.7.8 בתום ההתארגנות יגיש הספק הזוכה למזמין דו"ח, הסוקר את ההתארגנות ואת החפיפה, לרבות לקחים מתהליך זה.
- אין בכל האמור לעיל כדי לחייב את המזמין למסור לטיפול הספק הזוכה את כל הפעילויות המבוצעות היום ע"י הספק הנוכחי בתום תקופת ההתארגנות או במועד מסוים; וכפי שכבר מודגש, למזמין שמורה הזכות להורות על ביצוע או המשך ביצוע של משימות/מטלות מסוימות בידי הספק הנוכחי או גורם או גורמים אחרים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 45 מתוך 142 עמודים

#### 4.8 סיום ההתקשרות עם הספק הזוכה והעברת המשימות לגורם אחר

4.8.1 בסיום ההתקשרות עם הספק הזוכה, יעביר הספק את כל המסמכים, המידע והנתונים מביצוע העבודה למזמין או למי שימנה המזמין לצורך זה; וכן ישתף פעולה עם המזמין ו/או הגורם שיבוא במקום הספק הזוכה, לרבות בביצוע תקופת חפיפה כפי שיוורה המזמין, גם אם תקופה זו תהיה לאחר סיום ההתקשרות לפי חוזה ההתקשרות עם הספק הזוכה, בין אם חוזה ההתקשרות פג תקפו ובין אם החוזה בוטל מכל סיבה שהיא.

4.8.2 העברתם של המסמכים, החומר והמשימות מהספק הזוכה למזמין ו/או לידי ספק או כל גורם אחר, יבוצעו על פי תוכנית מפורטת שיכין הספק הזוכה לקראת סיום ההתקשרות. תוכנית זו תוגש למזמין ותאושר על ידיו.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 46 מתוך 142 עמודים

## פרק 5 : אופן הגשת ההצעה

### 5.1 מתכונת להגשת ההצעה

- 5.1.1 המציע יגיש את ההצעה במתכונת המופיעה בפרק זה.
- 5.1.2 המציע יגיש מענה למכרז **במסמך מודפס**, שייכלל במסגרת הצעתו.
- 5.1.3 לצורך הגשת ההצעה, ימלא המציע את הלוחות במתכונת המובאת בפרק 5 ; ולצורך הגשתה של הצעת המחיר, ימלא את הלוח המופיע בפרק 8 : נספחי המכרז.
- 5.1.4 הלוחות המובאים בפרק זה ישולבו במענה למכרז. הם **לא ימולאו בגוף המכרז** אלא במסגרת **המסמך** שיגיש המציע, לפי ההנחיות המפורטות בפרק זה.
- 5.1.5 ביקש המציע להוסיף פרטים אודות הצעתו מעבר לנדרש בחוברת מכרז זה על נספחיו (להלן : פרטים נוספים), יצרף אותם בדף מלל נפרד (או בדפים נפרדים), **אשר יסופרו בהתאם לסעיפים של המכרז (5.1.1, 5.1.2 וכו')**.
- 5.1.6 נדרש המציע לצרף התחייבות פרטנית, יציג אותה במלל במסגרת הפרטים הנוספים, תוך ספרורה בהתאם לסעיף של המכרז הדורש זאת.
- 5.1.7 הפרטים הנוספים שיוספו ע"י המציע לא ייצרו חריגה מעבר למגבלות המוגדרות אודות היקף המלל, כמפורט בפרק זה.
- 5.1.8 ההצעה תוגש בהתאם לקביעות המופיעות בפרק 1 לעיל, בסעיפים 1.6 ו-1.7.

### 5.2 איש קשר למכרז

- 5.2.1 המציע יקבע איש קשר מטעמו להליכי המכרז, ויצג את פרטיו בלוח 5.1 דלקמן.

#### לוח 5.1 : איש קשר של המציע להליכי המכרז

שם מלא	טלפון	נייד	פקס
דוא"ל			

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 47 מתוך 142 עמודים

5.2.2 כל הודעה מטעם המזמין ו/או ועדת המכרזים אל המציע במהלך הליכי המכרז תישלח באמצעות פקס, לאיש הקשר בלבד, ותחייב את המציע.

### 5.3 המציע, עסקיו וניסיונו המקצועי

#### 5.3.1 פרטי המציע

המציע יציג את פרטי התאגיד המציע, לרבות חברי הדירקטוריון שלו ובעלי התאגיד, בלוחות 5.2 – 5.4 דלקמן.

שם המציע: \_\_\_\_\_  
מספר תאגיד \_\_\_\_\_  
סוג תאגיד (חברה פרטית, ציבורית, שותפות רשומה וכו') \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
שם מנהל התאגיד: \_\_\_\_\_

מתכונת

לוח 5.2 : פרטים אודות הדירקטוריון/השותפים במציע

שם	מקצוע ו/או עיסוק	אחוז בעלות במציע	רשימת חברות אחרות בהן הוא מכהן כדירקטור או מנהל

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 48 מתוך 142 עמודים

## לוח 5.3 : פרטים אודות בעלי המציע

שם בעל המציע	אחוז בעלות במציע	סוג בעלות (מניות, אחוז בשותפות וכו')	עיסוק של בעל המציע	אם מדובר בחברה – רשימת חברות בת וחברות אם

## לוח 5.4 : פרטים אודות חברות-בת של המציע

או חברות בבעלות מציע שהינו שותפות

שם חברת הבת	אחוז בעלות של המציע בחברת הבת	סוג בעלות (מניות, אחוז בשותפות וכו')	עיסוק של חברת הבת	אם מדובר בחברה – רשימה של חברות-בת וחברות-אם

5.3.2 המציע יצרף את האישורים הנדרשים בפרק 1, סעיף 1.12 ובפרק 2, סעיף משנה 2.9 דלעיל.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 49 מתוך 142 עמודים

- 5.3.3 המציע יצרף פרטים בגין כל אחד קבלני המשנה והיועצים הכלולים בהצעתו, כמפורט בפרק זה.
- 5.3.4 המציע יציג את היקף פעילותו העסקית, כמפורט בפרק 1, סעיף משנה 1.12.2 ובפרק 2 : סעיף 2.5.2 דלעיל.
- 5.3.5 המציע יציג חמישה פרויקטים העונים על תנאי הסף כמפורט בפרק 2, סעיף 2.5 דלעיל.
- 5.3.6 המציע יציג במלל את פעילותו, בעצמו או יחד עם גורמים המשתתפים בהצעתו, העונים על תנאי הסף כמפורט בפרק 2, סעיף 2.6 דלעיל.
- 5.3.7 המציע יציג במלל את מעמדו, כישוריו וניסיונו של מנהל הפרויקט, העונים על תנאי הסף כמפורט בפרק 2, סעיף 2.7 דלעיל.
- 5.3.8 המציע יציג את כל הגורמים המשתתפים בהצעתו (זולת המציע) בלוח 5.5 דלקמן. עבור כל גורם יש לפרט את מעמדו המשפטי (תאגיד, שותפות, יחיד/עוסק מורשה), את כתובתו וכן פרטי תקשורת נוספים שלו.

מתכונת

### לוח 5.5: פרטים אודות המשתתפים בהצעה

שם	מעמד משפטי של כל משתתף*	כתובת	טלפון	טלפון נייד

\* תאגיד, שותפות, יחיד/עוסק מורשה

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 50 מתוך 142 עמודים

### 5.3.9 ניסיון מקצועי

המציע יציג את הניסיון המקצועי של מנהל המציע; של מנהל הפרויקט; וכן של בעלי התפקידים המוצעים לביצוע העבודה, בהתאם לתנאי הסף המפורטים בפרק 2 ולדרישות המפורטות בלוח 4.1. פרטים אלו יוצגו בלוח 5.6 דלקמן וכן במלל, במגמה לבטא את הניסיון המקצועי בתחומים הרלבנטיים (ניהול, נדל"ן), שנות ההעסקה אצל המציע וכדומה.

מתכונת

### לוח 5.6: ניסיון בשנים של המציע ושל בעלי תפקידים המוצעים לעבודה

ותק מקצועי	שם	הפונקציה או בעל תפקיד
		מנהל המציע
		מנהל הפרויקט
		(בעל תפקיד - כמפורט בלוח 4.1)
		(בעל תפקיד - כמפורט בלוח 4.1)

### 5.3.10 כוח אדם של המציע

5.3.10.1 המציע יציג בלוח 5.7 דלקמן את מספר העובדים המועסקים על ידיו ועל ידי כל תאגיד או יחיד המשתתפים בהצעתו.

5.3.10.2 המציע יציג את מספר העובדים מתוכם העוסק ישירות בנושאי נדל"ן.

5.3.10.3 המציע רשאי לצרף לנתונים אלו נותני שירותים שאינם עובדים של המציע, ובלבד שהם הועסקו ברציפות (במשך שנה לפחות), ובהיקף

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 51 מתוך 142 עמודים

עבודה שהינו שווה ערך למחצית משרה של עובד. המציע יפרט במלל את  
הנתונים אודות נותני שירותים אלו.

## לוח 5.7 מספר המועסקים אצל המציעים והמשתתפים

מתכונת

מספר עובדים המועסקים במועד ההגשה	מספר עובדים שהועסקו בשנים 2005 - 2006	מתוכם מועסקים בנושאי נדל"ן	מתוכם מועסקים בנושאי ייעוץ (לרבות או"ש)
<b>המציע</b>			
<b>קבלני משנה/יועצים הכלולים בהצעה</b>			
מספר עובדים המועסקים במועד ההגשה	מספר עובדים שהועסקו בשנים 2005 - 2006	מתוכם מועסקים בנושאי נדל"ן	מתוכם מועסקים בנושאי ייעוץ (לרבות או"ש)

5.3.10.4 המציע יציג בלוח 5.8 דלקמן את מספר העובדים המועסקים אצלו לפי  
השכלתם (בכל תא יש לציין את מספר המועסקים הנופל בקטגוריה זו),  
כאשר:

א. הנתונים יתייחסו למועסקים במשרה מלאה. המציע רשאי להוסיף במלל  
פרטים אודות מועסקים בהיקף חלקי, וכן אודות נותני שירותים,  
בהתאם למפורט לעיל.

ב. הנתונים יתייחסו למועסקים אשר ברשותם תואר אקדמאי מוכר  
בישראל, או תעודה של טכנאי/הנדסאי המוכרת בישראל.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 52 מתוך 142 עמודים

## לוח 5.8: התפלגות המועסקים אצל המציע לפי השכלתם

ניסיון (בשני ס)	התפלגות עובדים קבועים לפי השכלתם		
	אחר	טכנאי/הנדסאי	תואר אקדמאי
1 - 0			
3 - 1			
7 - 3			
- 7 14			
+14			

פ 5.3.11

## רופיל מקצועי

5.3.11.1 המציע יציג במלל את הפרופיל המקצועי שלו (עד 3 עמודים), ויפרט את:

- א. הניסיון המקצועי שצבר בישראל, בדגש על התחומים המרכזיים הנדרשים לביצוע העבודה: נדל"ן, וניהול נכסים (עד עמוד אחד).
- ב. כישורי המציע לביצוע העבודה, הן כתאגיד והן כצוות בו משתתפים תאגידים ו/או יחידים נוספים (עד עמוד אחד).
- ג. בקרת איכות אצל המציע, הכוללת נהלים; מערכת ממוסדת לבקרת איכות, לרבות ציון תקן ISO, אם קיים.

5.3.11.2 הצגת הפרופיל תתייחס גם למשתתפים האחרים בהצעה, תוך התייחסות לכל אחד מסעיפי המשנה א – ג דלעיל.

5.3.12 פרויקטים של המציע והמשתתפים בהצעתו

5.3.12.1 פרויקטים של המציע

- א. המציע יציג בלוח 5.9 דלקמן פרויקטים (עד 10 פרויקטים) אותם **ביצע או מבצע המציע** במהלך 10 שנים האחרונות, הרלוונטיים למשימות המכרז.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 53 מתוך 142 עמודים

ב. המציע יציג במלל, בתוך הטבלה, את אופי מעורבותו בכל אחד מהפרויקטים: האם היה מנהל הפרויקט, מתאם, קבלן ראשי, שותף או יועץ.

## לוח 5.9: פרויקטים שביצע המציע

מתכונת

מס' סד'	נושא הפרויקט ופרטיו	מזמין העבוד ה	תפקידו של המציע בפרויקט	שנים בהן בוצע הפרויקט	היקף עבודה בש"ח

### 5.3.12.2 פרויקטים של המשתתפים בהצעה

- א. המציע יציג בלוח 5.10 דלקמן פרויקטים שביצעו או מבצעים המשתתפים האחרים בהצעתו (קבלני משנה ויועצים) במהלך 10 שנים האחרונות, הרלוונטיים למשימות המכרז.
- ב. המציע יציג בלוח עד 6 פרויקטים לכל משתתף, ולא יותר מאשר 20 פרויקטים לכל המשתתפים האחרים בהצעתו.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 54 מתוך 142 עמודים

## לוח 5.10: פרויקטים שביצעו

מתכונת

### משתתפים בהצעת המציע

מס'	שם המשתתף בהצעה	נושא הפרויקט ופרטיו	מזמין העבודה	תפקידו של המשתתף בפרויקט	שנים בהן בוצע הפרויקט	היקף עבודה בש"ח

#### 5.3.13 המלצות

5.3.13.1 המציע יציג בלוח 5.11 דלקמן ממליצים מבין הלקוחות (עד 5 שמות), אשר עבורם ביצע פרויקטים בחמש השנים האחרונות, בתחומים רלבנטיים למשימות המכרז. מעבר לשם הממליץ, יכללו הנתונים את:

- א. שם הגוף בו מועסק הממליץ או הועסק בעבר.
- ב. תפקידו של הממליץ - בעבר או בהווה.
- ג. פרטי תקשורת (טלפון, טלפון נייד) להתקשרות עם הממליץ.
- ד. פרויקט(ים) אותם ביצע עבור הממליץ או עבור הגוף בו מועסק הממליץ.

5.3.13.2 ממליץ אשר יוצג ע"י המציע, לרבות עבור גורמים המשתתפים בהצעתו, לא יהיה עובד של המציע או גורם הקשור איתו בהתקשרות למתן שירותים לצורך מכרז זה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 55 מתוך 142 עמודים

## לוח 5.11 ממליצים עבור המציע

מתכונת

מס'	שם הממליץ	הגוף בו מועסק / הועסק	תפקיד	פרויקט שבוצע עבורו	פרטי תקשורת
1					
2					
3					
4					
5					

5.3.13.3 המציע יציג בלוח 5.12 דלקמן ממליצים עבור המשתתפים האחרים בהצעתו, עד שלושה ממליצים לכל משתתף, ולא יותר מ-10 ממליצים לכל הצוות, אשר עבורם ביצע פרויקטים בחמש השנים האחרונות.

הנתונים אודות הממליצים עבור המשתתפים האחרים יפורטו בהתאמה ללוח 5.11 דלעיל.

## לוח 5.12: ממליצים עבור קבלני משנה

מתכונת

### ויועצים הכלולים בהצעה

מס'	שם המשתתף בהצעה	שם איש הקשר	הגוף בו מועסק / הועסק	תפקיד	פרויקט שבוצע עבורו	פרטי תקשורת
1						
2						
3						
4						

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 56 מתוך 142 עמודים

## 5.4 תכנית המציע לביצוע העבודה

5.4.1 המציע יגיש תכנית עבודה לכל המשימות שבמכרז. הוא יפרט כיצד בכוונתו לנהל כל משימה ומשימה המפורטת בפרק 4 לעיל; לבצע אינטגרציה בין המשימות; לנהל את המשתתפים הנוספים בהצעתו; ולבקר את ביצוע העבודה.

5.4.2 התכנית תכלול מרכיבים אלו:

5.4.2.1 'אני מאמין' של המציע לביצוע העבודה (עד עמוד אחד).

5.4.2.2 לימוד הנושא והיערכות לקליטת המיזם מהספק הנוכחי.

5.4.2.3 מתודולוגיה לביצוע העבודה הנדרשת, תוך פירוט בהתאם למשימות המוצגות בפרק 4.

5.4.2.4 בקרת איכות על העבודה ותוצריה.

5.4.2.5 שימור הידע הנצבר בעבודה וניהולו.

5.4.2.6 תהליך לגיוס כ"א לצורך העבודה והיערכות להרחבתו.

5.4.2.7 תוכנית להתארגנות לביצוע העבודה, לרבות חפיפה עם הספק הנוכחי.

5.4.3 תכנית העבודה לא תעלה על 15 עמודי מלל, כאשר:

5.4.3.1 המציע יצרף למלל עץ מבנה ו/או תרשים, המתאר את אופן ביצוע הפרויקט, לרבות בעלי תפקידים מרכזיים בו; וכן את השמות של בעלי התפקידים המוצעים.

5.4.3.2 המציע רשאי לצרף למלל לוחות ותרשימים נוספים.

## 5.5 כוח האדם המוצע

5.5.1 המציע יפרט בלוחות 5.13 - 5.15 את כוח האדם שישולב בעבודה, בהתאם לדרישות המופיעות בפרק 4, לרבות לוח 4.1 המופיע בפרק 4 דלעיל.

5.5.1.1 לוח 5.13 יהווה טבלה מרכזת של פרטים אישיים: התאגיד במסגרתו יועסק בעבודה, או מעמדו של נותן השירותים –

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 57 מתוך 142 עמודים

יחיד/עוסק מורשה; שם המועמד, מספר תעודת זהות, כתובת, וכן פרטי תקשורת שלו.

5.5.1.2 לוח 5.14 יציג בתמצית את **כישורי כל מועמד**, השכלתו וניסיונו המקצועי.

5.5.1.3 לוח 5.15 יכלול שמות של **ממליצים למועמדים** (עד 3 ממליצים לכל מועמד).

5.5.1.4 סדר הצגת המועמדים בכל לוח יהיה לפי הופעתם בלוח 5.5 דלעיל, כלומר לפי התאגידים במסגרתם יועסקו במסגרת העבודה; לאחריהם יוצגו נותני שירותים אחרים – יחידים/עוסקים מורשים.

5.5.1.5 עבור כל מועמד יצרף המציע:

א. קורות חיים ותעודות על השכלתו.

ב. מכתב הסכמה להשתתף בעבודה, על פי הנוסח המופיע בפרק 8: נספחי המכרז.

מתכונת

## לוח 5.13: מועמדים לעבודה - פרטים אישיים

טלפונים			כתובת דוא"ל	כתובת	מס' ת.ז.	שם משפח ה	שם פרט י	תאגיד במסגרתו יועסק המועמד
נייד	בית	משרד						

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 58 מתוך 142 עמודים

לוח 5.14: מועמדים לעבודה – כישורים מקצועיים

מתכונת

ניסיון קודם				תארים והשכלה	שם משפחה	שם פרטי	התפקיד
תיאור הניסיון	תפקיד	משך העסקה	גוף מעסיק				
							מנהל הפרויקט
							מנהל מכר נכסים
							יועץ משפטי למכר נכסים
							מנהל השכרת נכסים
							רכז למתחם של נכסים
							יועץ משפטי להשכרת נכסים
							מנהל צוות להסדרת נכסים
							רכז להסדרת נכסים
							יועץ משפטי להסדרת נכסים

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 59 מתוך 142 עמודים

# לוח 5.15 : ממליצים למועמדים

מתכונת

טלפונים			כתובת דוא"ל	כתובת	הממליץ	שם המעסיק / הלקוח	שם המועמד
נייד	בית	משרד					

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 60 מתוך 142 עמודים

## פרק 6: הצעת המחיר ובחירת הזוכה

בפרק זה שני חלקים: חלק 6א: הצעת המחיר והגשתה; וחלק 6ב: בחינת ההצעות ובחירת הזוכה.

### חלק 6א: הצעת המחיר והגשתה

#### 6.1. מבוא

6.1.1. המציע יגיש את הצעת המחיר בהלימה עם כל הדרישות לביצוע העבודה המופיעות במכרז.

תשומת לב המציע מופנית אל:

- א. מתכונת להגשת ההצעה (פרק 1, סעיף 1.6); הגשת המכרז והמועד האחרון להגשת ההצעה (פרק 1, סעיף 1.7).
- ב. סביבת העבודה (פרק 3), תכולת העבודה והשירותים הנדרשים (פרק 4).
- ג. כוח אדם לביצוע המשימות הנדרשות, לרבות העסקה במיקור-חוץ (פרק 4).
- ד. תשלומים ובקרה (פרק 7).

6.1.2. כאמור בפרק 1 לעיל, מידע אודות הפעילות לטיפול בנכסי דלא-ניידי של המדינה, אשר מבוצעת באמצעות הספק הנוכחי, מוצג בפרק 8: נספחי המכרז - נספח ז'.

מודגש בזה שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו בהצעה בכל דרך שהיא, למעט בתוך מעטפת הצעת המחיר הסגורה.

הצעה שאינה עונה על דרישה זו תיפסל על הסף.

#### 6.2. הגדרות וקביעות

6.2.1. **תשלום קבוע לתקופה.** סכום כסף שישולם לספק הזוכה בגין ביצוע המטלה של ניהול הפרויקט. המציע ינקוב בהצעתו בסכום זה במסגרת הצעת המחיר.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 61 מתוך 142 עמודים

- 6.2.2. **אחוז מהתקבולים.** תמורה לספק הזוכה שתשולם במתכונת של אחוז מהתקבולים השנתיים למדינה בגין מכירת נכסים ובגין השכרת נכסים. המציע ינקוב באחוז זה במסגרת הצעת המחיר.
- 6.2.3. **השלמת תמורה.** סכום כסף משתנה, אשר ישולם לספק בגין ביצוע המשימות של מכר נכסים ושל השכרת נכסים, באם יפחתו התקבולים השנתיים לספק בכל אחת ממשימות אלו מסכום זה. הסכום נקבע ע"י המזמין במסגרת פרק זה.
- 6.2.4. **'עלות ועוד'** תמורה לספק הזוכה שתשולם במתכונת של cost plus. המונח 'ועוד' (plus) מתייחס לאחוז מסוים של תקורה, אשר המציע ינקוב בו במסגרת הצעת המחיר או שנקבע ע"י המשרד במסגרת פרק זה.
- 6.2.5. **תעריף החשכ"ל.** תשלום לפי תעריף החשכ"ל (ראה הגדרה בפרק 1, סעיף 1.1.19 לעיל), לפי הקטגוריה הרלבנטית (פרט ליועץ 1) בטבלת התעריפים, אשר ישולמו בניכוי ההנחה הניתנת על ידי הספק הזוכה בהצעתו במכרז. מוסכם במפורש כי כל שינוי בכללים ובתעריף של החשכ"ל שייקבעו ו/או יפורסמו במהלך הערכת ההצעות או במהלך ביצוע העבודה יחול על המציע/הספק הזוכה, לפי העניין.
- 6.2.6. **אחוז ההנחה מתעריף החשכ"ל.** אחוז ההנחה מתעריף החשכ"ל, בו ינקוב המציע במסגרת הצעתו לביצוע משימה או מטלה מוגדרת. אחוז ההנחה יחול על התשלום שישולם לכל יועץ ו/או נותן שירותים, אשר יועסק ע"י הספק הזוכה לביצוע משימה או מטלה במתכונת העסקה לפי תעריף זה.
- 6.2.7. **החזר הוצאות.** תמורה לספק שתשולם בגין ביצוע של מטלות פרטניות, הנדרשות לצורך ביצוע משימות כגון מכר נכסים ומימוש זכויות, השכרת נכסים, או אחזקת שבר בנכסים. התמורה לספק הזוכה תשולם לפי חשבונות שיוגשו למשרד, בתוספת אחוז תקורה של 2.5% וכנגד קבלה בגין הסכום ששולם ע"י הספק הזוכה.

### 6.3. הצעת המחיר והגשתה

- 6.3.1. המציע יגיש הצעת מחיר על פי ההנחיות המפורטות דלקמן.
- 6.3.2. כל המחירים בהצעה יהיו נקובים בש"ח, והם יכללו את כל המיסים, למעט מע"מ.
- 6.3.3. לצורך הכנת ההצעה, נכללים בפרק זה **לוחות עזר** למציע: לוחות 6.1 – 6.7 דלקמן.
- 6.3.4. לצורך הגשתה של הצעת המחיר, **ימלא המציע את נספח ח' דלקמן**.
- 6.3.5. אין לשנות את מבנה הלוח או את הנתונים המופיעים בלוח זה.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 62 מתוך 142 עמודים

- 6.3.6. המחירים שיגיש המציע יהיו סופיים, ויכללו את כל הוצאות המציע; בכלל זאת, מיסים - למעט מע"מ, תשלומים סוציאליים למיניהם, ביטוח לסוגיו, שירותי משרד, שכירת משרדים, תקשורת, תשתיות תקשורת למערכות מידע, הדפסות, דו"חות, נסיעות וכל הוצאות ישירות ועקיפות אחרות של מציע, לרבות רווח קבלני.
- 6.3.7. למציע לא ישולמו תשלומים נוספים כלשהם בגין העבודה, אלא בהתאם לתמורה ולהנחיות המופיעות במכרז.

#### 6.4. הבהרות

- 6.4.1. מוסכם במפורש כי הצעת המחיר של המציע, במתכונת המוצגת בפרק זה, אינה מהווה התחייבות של מזמין העבודה להזמין שירותים בהיקף ו/או בתמהיל המופיע בלחות העזר להכנתה של הצעת המחיר. פרטים אלו נכללו בפרק זה רק במגמה לאפשר הערכה של ההצעות של המציעים, זו מול זו.
- 6.4.2. התמורה לספק הזוכה תשולם בגין ביצוע משימות ו/או מטלות כנדרש במכרז, לאחר שהוזמנו כדין במסגרת ההתקשרות עם הספק הזוכה. לפיכך, בכל מקום שנאמר בו בפרק זה 'התמורה לספק', יש לקרואה כתמורה המותנית באישור תוכנית עבודה לספק ובביצועה, ו/או בהזמנת עבודה פרטנית ובביצועה, וכן באישור החשבונות ע"י המזמין ואגף הכספים המשרד, כפי שייקבע על ידי המזמין, מעת לעת.
- 6.4.3. התמורה לספק הזוכה תשולם בהתאם למוצג בפרק 7 : תשלומים ובקרה.
- 6.4.4. לכל תשלום לספק יתווסף מע"מ כחוק; ותוך 7 ימים מתשלום החשבונות בפועל יגיש הספק הזוכה חשבונית מס לאגף הכספים במשרד האוצר.
- 6.4.5. התמורה לספק תשולם במספר אופנים. קביעות רלבנטיות לאופנים אלו מופיעות בפסקה 6.2 לעיל. לצורך התמצאות בלבד, מוצגים אופני התשלום בחתך המשימות המרכזיות (המוצגות בפרק 4) בלוח 6.1 דלקמן.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 63 מתוך 142 עמודים

## לוח 6.1: אופני תשלום בגין המשימות המרכזיות

שירותי ייעוץ	שירותי פונקציות במיקור חוץ	אחזקת נכסים ושמיירה עליהם	הסדרת זכויות בנכסים	השכרת נכסים	מכר נכסים ומימוש זכויות	ניהולם המיזם	המשימה
ו	ה	ד	ג	ב	א		אופן התשלום
						++	סכום קבוע
				++	++		אחוז מהתקבולים
				++	++		השלמת תמורה
++			++				תעריפי החשב"ל בניכוי הנחה
		++					מחיר לסיוור
	++	++					'עלות ועוד'
++		++		++	++		החזר הוצאות
++	++						תעריפים פרטניים

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 64 מתוך 142 עמודים

## 6.5. הצעת המחיר לביצוע משימות מרכזיות

### 6.5.1. שירותי ניהול נכסים

- א. הספק הזוכה ינהל את הפרויקט למתן שירותי ניהול נכסים עבור המינהל. לצורך כך, יעמיד המציע מנהל פרויקט במשרה מלאה.
- ב. מנהל הפרויקט ייתן שירותי ניהול לביצוע כל המשימות המרכזיות הנכללות בעבודה.
- ג. לצורך ביצוע העבודה, יעמיד המציע משרדים, תקשורת ואמצעים נוספים, כמפורט בפרקים 3 – 4 דלעיל. המציע יבטא עלויות אלו במסגרת הצעת המחיר שיגיש לביצוע המשימות, ולא תשולם בגינם תמורה נוספת לספק הזוכה.

### 6.5.2. בעלי תפקידים נוספים

- א. המציע יבצע משימות של מכר נכסים ומימוש זכויות והשכרת נכסים (משימות א - ב). לצורך כך, יעמיד המציע מנהלים ורכזים, כמפורט בפרק 4 דלעיל. המציע יעסיק בעלי תפקידים אלו במשרה מלאה, אלא אם ייקבע אחרת ע"י המזמין במסגרת תוכנית עבודה תקופתית ו/או בהנחיה פרטנית לספק. התמורה שתשולם למציע בגין ביצוען של משימות אלו (א – ב) תכסה גם את העסקתם של בעלי תפקידים נוספים לצורך ביצוען, והמציע יבטא זאת בהצעת המחיר שיגיש.
- ב. התמורה שתשולם למציע בגין ביצוע משימות של מכר נכסים ומימוש זכויות והשכרת נכסים (משימות א – ב), תכסה גם את העסקתם של יועצים משפטיים למשימות אלו, והמציע יבטא זאת בהצעת המחיר שיגיש.
- ג. למשרד שמורה הזכות לסכם עם הספק הזוכה תעריף או תעריפים פרטניים לתשלום בגין עבודתם של יועצים מומחים, לרבות יועצים משפטיים, לפי שעות עבודה או לפי תפוקות. התמורה לספק בגינם תשולם באופן של החזר הוצאות.

### 6.5.3. הצעות מחיר למשימות המרכזיות

#### מטלת ניהול הפרויקט

- א. המציע ינקוב במחיר המבוקש לביצוע המטלה של ניהול הפרויקט לתקופה של שנה אחת. מטלה זו תכלול גם את העסקתו של מנהל הפרויקט למתן שירותי ניהול נכסים, שיועסק במשרה מלאה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 65 מתוך 142 עמודים

- ב. המחיר המירבי שבו יוכל המציע לנקוב בגין המטלה של ניהול הפרויקט לשנה אחת יהיה: 600,000 ₪.
- ג. משימת ניהול הפרויקט תחל להתבצע ממועד חתימתו של הסכם ההתקשרות עם הספק.
- ד. התשלום השנתי בגין ניהול הפרויקט יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, לפי הכללים המוצגים בפרק 7: תשלומים ובקרה.
- ה. לצורך הכנת ההצעה, ישבץ המציע את המחיר המבוקש לניהול הפרויקט בלוח 6.2 דלקמן.

לוח עזר –

לא ימולא כאן

### לוח 6.2 : מחיר מבוקש למטלה של ניהול הפרויקט

תמורה מבוקשת בש"ח (שלא תעלה על 600,000 ₪)	המטלה
ב	א
	ניהול הפרויקט למשך שנה אחת

- ו. התמורה לספק בגין ביצוע המטלה תהיה התמורה המבוקשת בגין ניהול הפרויקט.

#### 6.5.3.1 משימה א': מכר נכסים ומימוש זכויות

- א. המציע ינקוב באחוז תמורה מבוקש מהתקבולים שיגיעו למדינה בגין מכר נכסים.
- ב. הצעת המציע לאחוז התמורה תכסה גם את עלויות המציע לייעוץ משפטי למשימת המכר.
- ג. האחוז המירבי שיוכל המציע לנקוב בו הינו: 6.5%.
- ד. אחוז תמורה זה ישולם למציע בגין תמורה בפועל ממכר נכסים בשנה קלנדרית, החל מהשקל הראשון ועד לתקבולים בהיקף מירבי של 10 מיליוני ₪ (מדרגה א').

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 66 מתוך 142 עמודים

- ה. תקבולים בפועל ממכר נכסים בשנה קלנדרית, הגבוהים מ-10 מיליוני ₪ ונמוכים מ-40 מיליוני ₪, ישולמו למציע 70% מהאחוז שישולם במדרגה הראשונה (והוא יהווה מדרגה ב').
- ו. בגין תקבולים בפועל ממכר נכסים בשנה קלנדרית, הגבוהים מ-40 מיליוני ₪, ישולמו למציע 50% מהאחוז שישולם במדרגה הראשונה (והוא יהווה מדרגה ג').
- ז. באם פחתה התמורה לספק הזוכה, המשולמת כאחוז מתקבולי המכר, מ-350 אלף ₪ בשנה קלנדרית, ישלם המזמין לספק הזוכה השלמת תמורה - ההפרש עד לסכום של 350,000 ₪. באם היקף התשלומים לספק ממכר נכסים בשנה קלנדרית היה 350 אלף ₪ או סכום גבוה יותר, ישלם המשרד לספק הזוכה רק את התשלומים הנגזרים מאחוזי התמורה, כמפורט בסעיפים דלעיל.
- ח. נדרש הספק לבצע מטלה באמצעות גורם חיצוני לצורך ביצוע משימה זו, כגון: שומה, מדידה וכו' תשולם התמורה לספק במתכונת של החזר הוצאות, כמפורט בפסקה **החזר הוצאות** דלקמן.
- ט. לצורך **הכנת ההצעה**, ינקוב המציע **בשורה 1** (בעמודה ב) באחוז המבוקש למדרגה א; יכפול אחוז זה בהיקף התקבולים (עמודה ג); ויציב (בעמודה ד) את התמורה המבוקשת למדרגה. לכל מדרגה. **בשורה 2** יחשב המציע את האחוז המבוקש למדרגה ב-70% ממדרגה א, יכפול אותו בהיקף התקבולים ויציב את התוצאה בהתאמה; **בשורה 3** יחשב המציע את האחוז המבוקש - 50% ממדרגה א, יכפול אותו בהיקף התקבולים ויציב את התוצאה בהתאמה. **בשורה 4** יסכם המציע את התמורות המבוקשות לכל מדרגה.
- י. לצורך **הכנת ההצעה**, ישבץ המציע את הנתונים הנדרשים לצורך הצעת המחיר למכר נכסים בלוח 6.3 דלקמן.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 67 מתוך 142 עמודים

## לוח 6.3: מחיר מבוקש למכר נכסים

לוח עזר –  
לא ימולא כאן

מס' סד'	המרכיב	אחוז	מדרגה	התמורה המבוקשת בש"ח
	א	ב	ג	ד
1	תמורה בגין מכר נכסים - מדרגה א'		10 מיליוני ₪	
2	תמורה בגין מכר נכסים - מדרגה ב'		30 מיליוני ₪	
3	תמורה בגין מכר נכסים – מדרגה ג'		5 מיליוני ₪	
4	סה"כ למכר נכסים			

יא. התמורה לספק הזוכה בגין ביצוע המשימה תהיה התמורה בגין תקבולים בפועל ממכר נכסים בתקופה נתונה, כשהיא מוכפלת באחוז או באחוזי התמורה שבהם נקב המציע בגין המדרגות הרלבנטיות דלעיל. השלמת התמורה תשולם לספק הזוכה בהתאם לסעיף משנה ז' דלעיל.

יב. למזמין שמורה הזכות להחריג מהכללים דלעיל מכר של נכס, נכסים המצויים במיתחם אחד או קבוצת נכסים, לרבות הטלה של ביצוע המכר על גורם אחר או קבלת הצעות מחיר לביצועו.

יג. למזמין שמורה הזכות להפחית את שיעור התמורה שתשולם לספק בגין מכירת נכס, נכסים המצויים במיתחם אחד או קבוצת נכסים, כאשר אומדן התמורה למכר הינו 30 מיליון ₪ או סכום גבוה יותר.

יד. נמכר נכס ושולמה תמורתו, אך הספק לא השלים את הפעולות הנדרשות לצורך העברת זכויות המדינה בנכס לידי הקונה, ו/או את הפעולות הנדרשות לצורך פרסום הפעולה בילקוט הפרסומים, שמורה למזמין זכות עיכבון בשיעור שלא יפחת מ-15,000 ₪, ולא יעלה על 10% מהתמורה לספק בגין מכר הנכס.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 68 מתוך 142 עמודים

טו. בוטל חוזה בגין מכר נכסים, או שהתמורה בגין המכר לא שולמה למדינה, חלקה או כולה, תשולם התמורה לספק (אם תשולם) בהתאם לכללים המפורטים בפרק 7, פסקה 7.5 דלקמן.

### 6.5.3.2 משימה ב': השכרת נכסים

- א. המציע ינקוב באחוז תמורה מבוקש מהתקבולים שיגיעו למדינה בגין השכרת נכסים במשך שנה אחת.
- ב. הצעת המציע לאחוז התמורה תכסה גם ייעוץ משפטי למשימת השכרת נכסים.
- ג. האחוז המירבי שיוכל המציע לנקוב בו הינו: 7.5%.
- ד. אחוז תמורה זה ישולם לספק הזוכה בגין תקבולים בפועל מהשכרת נכס או נכסים בשנה קלנדרית, החל מהשקל הראשון ועד לתקבולים בהיקף מירבי של 10 מיליוני ₪ (מדרגה א').
- ה. בגין תקבולים בפועל מהשכרת נכסים בשנה קלנדרית, הגבוהים מ-10 מיליוני ₪ ונמוכים מ-20 מיליוני ₪, ישולמו למציע 70% מהאחוז שישולם במדרגה א' (והוא יהווה מדרגה ב').
- ו. בגין תקבולים בפועל מהשכרת נכסים בשנה קלנדרית, הגבוהים מ-20 מיליוני ₪, ישולמו למציע 50% מהאחוז שישולם במדרגה א' (והוא יהווה מדרגה ג').
- ז. באם פחתה התמורה לספק הזוכה, המשולמת כאחוז מתקבולי ההשכרה מ-650 אלף ₪ בשנה קלנדרית, ישלם המשרד לספק הזוכה השלמת תמורה - ההפרש עד לסכום של 650,000 ₪. באם היקף התשלומים לספק הזוכה מהשכרת נכסים בשנה קלנדרית היה 650 אלף ₪ או סכום גבוה יותר, ישלם המשרד לספק הזוכה רק את התשלומים הנגזרים מאחוזי התמורה כמפורט בסעיפים דלעיל.
- ח. נדרש הספק לבצע מטלה באמצעות גורם חיצוני לצורך ביצוע משימה זו, כגון: שומה, מדידה וכו' תשולם התמורה לספק במתכונת של החזר הוצאות, כמפורט בפסקה **החזר הוצאות** דלקמן.
- ט. אם וכאשר תוצא ממסגרת העבודה המטלה של טיפול בהשכרתם של נכסי הרכבת, והספק לא נדרש להעמיד רכז למיתחם של נכסים לצורך ביצוען של מטלות אחרות, אזי תשונה מתכונת החישוב של **השלמת התמורה** לספק. במקרה כזה, באם פחתה התמורה לספק הזוכה, המשולמת כאחוז מתקבולי ההשכרה, מ-350 אלף ₪ בשנה קלנדרית, ישלם המשרד לספק הזוכה השלמת תמורה - ההפרש עד לסכום של 350

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 69 מתוך 142 עמודים

אלף ש"ח. באם היקף התשלומים לספק הזוכה מהשכרת נכסים בשנה קלנדרית היה 350 אלף ₪ או סכום גבוה יותר, ישלם המשרד לספק הזוכה רק את התשלומים הנגזרים מאחוזי התמורה כמפורט בסעיפים דלעיל. מוסכם ומובהר במפורש, כי הוצאת המטלה של השכרת נכסי הרכבת ממסגרת העבודה מסורה לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

י. לצורך הכנת ההצעה, ינקוב המציע בשורה 1 (בעמודה ב) באחוז המבוקש למדרגה א; יכפול אחוז זה בהיקף התקבולים (עמודה ג); ויציב (בעמודה ד) את התמורה המבוקשת למדרגה. בשורה 2 יחשב המציע את האחוז המבוקש למדרגה ב – 70% ממדרגה א, יכפול אותו בהיקף התקבולים ויציב את התוצאה בהתאמה; בשורה 3 יחשב המציע את האחוז המבוקש – 50% ממדרגה א, יכפול אותו בהיקף התקבולים ויציב את התוצאה בהתאמה. בשורה 4 יסכם המציע את התמורות המבוקשות לכל מדרגה.

יא. לצורך הכנת ההצעה, ישבץ המציע את הנתונים הנדרשים לצורך הצעת המחיר להשכרת נכסים בלוח 6.4 דלקמן.

לוח עזר –  
לא ימולא כאן

**לוח 6.4: מחיר מבוקש להשכרת נכסים**

מס' סד'	המרכיב	אחוז	מדרגה	התמורה המבוקשת בש"ח
	א	ב	ג	ד
1	תמורה בגין השכרת נכסים - מדרגה א'		10 מיליוני ₪	
2	תמורה בגין השכרת נכסים - מדרגה ב'		10 מיליוני ₪	
3	תמורה בגין השכרת נכסים – מדרגה ג'		5 מיליוני ₪	
4	סה"כ להשכרת נכסים			

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 70 מתוך 142 עמודים

י. התמורה לספק הזוכה תהיה התמורה בגין תקבולים בפועל מהשכרת נכסים בתקופה נתונה, כשהיא מוכפלת באחוז או באחוזי התמורה שבהם נקב המציע בגין המדרגות הרלבנטיות דלעיל. השלמת תמורה תשולם לספק בהתאם לסעיף משנה ז' לעיל.

יא. לא גבה הספק שכר דירה בגין נכס מושכר או נכסים מושכרים, תשולם התמורה לספק לפי הכללים המפורטים בפרק 7, פסקה 7.5 דלקמן.

### **6.5.3.3 משימה ג': הסדרת זכויות בנכסים**

- א. הספק הזוכה יבצע מטלות לצורך הסדרת זכויות בנכסים או של גורם אחר בנכסים, כמוצג בפרק 4 לעיל, תוך הפעלת עובדים ונותני שירותים שונים לביצוע המטלות.
- ב. המטלות יבוצעו בהתאם לתוכנית עבודה תקופתית שתאושר ע"י המזמין, וכן בהתאם להזמנת עבודה פרטנית (או הזמנת עבודה) שתוצא למציע ע"י המזמין.
- ג. במסגרת תוכנית עבודה שתאושר ע"י המזמין ייקבעו נכסים של המדינה שיש לטפל וכן כללים/מדדים להשלמת הטיפול במימצא. הטיפול יכלול גם תיעוד המימצאים ושילוב המידע במערכת מרכב"ה ע"י הספק הזוכה, כחלק מביצוע המשימה להסדרת הזכויות.
- ד. הטיפול במימצאים שונים דורש השקעת משאבים בהיקף שונה, לפי תחומי הטיפול ומידת המורכבות של הנושא. לביצוע מטלות אלו יעסיק הספק הזוכה יועצים שונים בהתאם לתעריף החשכ"ל.
- ה. המציע יוכל להעסיק במסגרת משימה זו יועצים שדרגתם הינה בהתאם לתנאים שנקבעו בתעריף מיועץ 5 עד וכולל יועץ 2, ובכלל זה: שמאים; עורכי דין; וכל יועץ או בעל מקצוע אחר שיאושר ע"י המזמין, איש איש לפי סיווגו המקצועי, אך לא גבוה מהנדרש לפי סוג העבודה הפרטנית, והכל בכפוף לאישור המזמין.
- ו. במסגרת תוכנית העבודה, רשאי המזמין לקבוע כי מטלה מסוימת להסדרת זכויות תבוצע לפי שעות עבודה שידווחו למזמין, לפי אבני דרך ותפוקות, או בשילוב ביניהם.
- ז. התמורה לספק הזוכה תשולם במספר אופנים, בהתאם למטלות שידרש הספק לבצען ולקביעות של המשרד.

### **הצעת המחיר לביצוע הסדרת זכויות בנכסים**

ח. המציע ינקוב באחוז ההנחה המבוקש מתעריף החשכ"ל, אשר יינתן בגין העסקת כל יועץ, לרבות מנהל הצוות להסדרת נכסים, לביצוע מטלות פרטניות במסגרת משימה זו.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 71 מתוך 142 עמודים

ט. אחוז ההנחה מתעריף החשכ"ל יהיה אחיד לכל היועצים שיועסקו במשימה זו.

י. אחוז ההנחה המירבי שבו ינקוב המציע הינו : 20%.

יא. לצורך הכנתה של הצעת המחיר, שובץ במכרז אומדן תשלומים לנותני שירותים שיועסקו בהסדרת זכויות והיקפי עבודה שלהם להסדרת מימצאים בתקופה נתונה. תמהיל זה מבוטא בלוח 6.5 דלקמן. מוסכם במפורש כי המזמין אינו מתחייב להזמין מהספק הזוכה שירותים בהיקף זה, אשר מוצג לצורך הצעת המחיר בלבד.

יב. התעריף המוגדר בלוח 6.5 להעסקה של יועץ 2 הינו במדרגה של 80% מהתעריף, כנדרש בהוראות החשכ"ל לגבי התקשרויות מתמשכות המבוצעות בידי משרד/חברה (וכך גם יהיה התשלום לכל יועץ, בהתאם לתעריף החשכ"ל כאמור בהגדרתו בפרק 1, סעיף 1.1.19 לעיל, בניכוי ההנחה שניתנה ע"י הספק הזוכה בהצעתו במכרז).

יג. לצורך הכנת ההצעה, ישבץ המציע את הנתונים הנדרשים להסדרת זכויות בנכסים בלוח 6.5 דלקמן.

## לוח 6.5: מחיר מבוקש להסדרת זכויות בנכסים

לוח עזר -  
לא ימולא כאן

מס' סד'	המרכיב	תעריף נגזר מתעריפי החשכ"ל בש"ח	אחוז ההנחה	תעריף לאחר הנחה בש"ח	מספר שעות עבודה	התמורה המבוקשת בש"ח
	א	ב	ג	ד	ה	ו
1	הסדרת זכויות בנכסים ע"י יועץ 2	192.80	____%		3,000	

טו. תשומת לב המציע מופנית להנחיות דלעיל, לפיהן: לספק הזוכה תשלום תמורה עבור יועצים בהתאם לתעריף החשכ"ל, בניכוי ההנחה המוצעת בהצעתו במכרז, מיועץ 5 עד

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 72 מתוך 142 עמודים

וכולל יועץ 2 בלבד, ובכפוף לכך שהתמורה בגינם תשולם לשעה לכל יועץ, איש איש לפי סיווגו המקצועי, אך לא גבוה מהנדרש לפי סוג העבודה הפרטנית, והכל בכפוף לאישור המזמין.

טז. נדרש הספק לבצע מטלה באמצעות גורם חיצוני לצורך ביצוע משימה זו, כגון: שומה, מדידה וכ"י תשולם התמורה לספק במתכונת של החזר הוצאות, כמפורט בפסקה **החזר הוצאות** דלקמן.

יז. התמורה לספק תהיה התמורה המבוקשת לשעת עבודה של יועץ בדרגה הרלבנטית של תעריף החשכ"ל, בניכוי ההנחה המוצעת בהצעה למכרז, כשהיא מוכפלת במספר השעות שאושרו ליועץ זה; לכך תצורף התמורה המבוקשת לשעת עבודה של יועץ בתעריף אחר, כשהיא מוכפלת במספר השעות שאושרו ליועץ האחר; וכך הלאה, לפי סוגי היועצים שנדרש לשלבם במטלה מוגדרת במסגרת משימה זו.

יח. כללים אלו לגבי הצעת המחיר המבוקש והתמורה לספק יחולו, בשינויים המתחייבים, גם על משימה ו': מתן שירותי ייעוץ, כמוצג דלקמן.

#### **6.5.3.4 משימה ד': אחזקת נכסים ושמירה על נכסים**

##### **אחזקת נכסים ושמירה עליהם**

א. המציע יבצע מטלות של אחזקת שבר בנכסים ושמירה עליהם, כמוצג בפרק 4 לעיל, תוך הפעלת נותני שירותים שונים לביצוע המטלות.

ב. המטלות יבוצעו בהתאם להזמנת עבודה שתוצא למציע ע"י המזמין, והתמורה בגין תשולם בשיטה של עלות ועוד, כאשר העמלה תהיה 2.5% מהעלות ששולמה בפועל ע"י הספק הזוכה לנותן השירותים.

ג. לצורך ביצוע עבודות אחזקה ו/או שמירה, יגיש הספק הזוכה למזמין מספר הצעות מחיר, והעבודה תבוצע לאחר אישור המזמין לעלות העבודה, או בכל דרך אחרת שיקבע המזמין.

ד. לצורך הגשתה של הצעת המחיר **במכרז זה**, לא ינקוב המציע בתמורה המבוקשת לביצוע אחזקה בנכסים או לשמירה עליהם.

##### **סיוור בנכסים**

א. המציע ינקוב בהצעתו את התמורה המבוקשת לסיוור בנכס אחד ברחבי הארץ וכן ביהודה ושומרון, בהתאם למפרט הסיוור המוצג בפרק 4 דלעיל.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 73 מתוך 142 עמודים

ב. במסגרת תוכנית עבודה שתאושר ע"י המזמין, תיקבע לספק הזוכה תוכנית לביצוע סיורים בנכסים בתקופה הבאה ובה יוגדרו הנכסים, תדירות הסיור בהם ומטלות נוספות הנדרשות לביצוע הסיורים.

ג. התמורה הכספית תכסה תשומות של עובדים ו/או נותני שירותים המועסקים בסיור, בתיעוד ובדיווח אודותיו, לרבות עלויות ותקורות נוספות של המציע. לצורך הגשה של הצעת המחיר, הוכן אומדן של סיורים ברחבי הארץ, והוא מבוטא בלוח 6.6 דלקמן. הספק ינקוב בתמורה המבוקשת בגין סיור בנכס אחד.

ד. לצורך הכנת ההצעה, ישבץ המציע את הנתונים הנדרשים לסיור בנכסים בלוח 6.6 דלקמן.

לוח עזר -  
לא ימולא כאן

### לוח 6.6: מחיר מבוקש לביצוע סיור בנכסים

המרכיב	התמורה המבוקשת לסיור	מספר הסיורים במסגרת המטלה	התמורה המבוקשת בש"ח
א	ב	ג	ד
סה"כ לביצוע סיורים בנכסים		200	

ה. התמורה לספק תהווה מכפלה של המחיר המבוקש לביצוע סיור אחד, במספר הסיורים שביצע הספק בתקופה נתונה.

### 6.5.3.5 משימה ה': אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ

א. המציע יבצע מטלות מוגדרות עבור המזמין, כדוגמת המטלות המוצגות בפרק 4 דלעיל, תוך אספקה של פונקציות באמצעות מיקור חוץ.

ב. במסגרת תוכנית העבודה שתיקבע למציע ע"י המזמין, יוגדרו מטלות אלו וכוח האדם שיועסק בהן. המזמין רשאי לבצע שינויים בתוכנית זו מעת לעת, והספק הזוכה ייערך לביצוע שינויים אלו.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 74 מתוך 142 עמודים

ג. במסגרת תוכנית העבודה ו/או לפי דרישה פרטנית של המזמין, ייקבעו המאפיינים של בעלי התפקידים הנדרשים לצורך ביצוע הפונקציות הנדרשות ודרך העסקתם ע"י הספק הזוכה. בהתאם לכך, תיקבע ע"י המזמין מתכונת העסקתם.

ד. למזמין שמורה הזכות לקבוע את מאפייני העסקתו של כל בעל תפקיד המועסק ע"י הספק הזוכה לצורך ביצועה של הפונקציה הנדרשת, והוא יגדיר אותה לספק הזוכה, באחת משתי האפשרויות דלקמן:

(1) **עלות ועוד** – המזמין יקבע את עלות העסקתו של בעל תפקיד מסוים בהיקף חודשי, לרבות עלויות מעביד, ועלות זו תשולם לבעל התפקיד באמצעות הספק. לספק תשולם תקורה ('ועוד') בגין העסקתם של בעלי תפקידים במתכונת זו.

(2) **שעת עבודה** – המזמין יקבע את התעריף לשעת העבודה שישולם לבעל התפקיד. התעריף ייגזר מתעריף החשכ"ל ליועצים. לתעריף זה ייתן הספק הנחה, אותה הציע במסגרת הצעת המחיר שלו למכרז זה. יודגש כי באם יועסק בעל תפקיד במתכונת זו, לא תשולם תקורה נוספת למציע

ה. המציע ינקוב באחוז התמורה המבוקש בגין מתן השירותים אשר יינתנו במתכונת של 'עלות ועוד' (רכיב 'ועוד'). אחוז זה יחול על כל אחד מבעלי התפקידים אשר יועסקו ע"י הספק הזוכה בביצוע הפונקציות במיקור חוץ.

ו. אחוז התמורה המירבי בו ינקוב המציע הינו: 5%.

ז. לצורך הגשתה של הצעת המחיר, הוכן אומדן תשלומים לבעלי תפקידים אשר יועסקו במשימה זו לתקופת זמן, והוא מבוטא בלוח 6.7 דלקמן. מוסכם במפורש כי המזמין אינו מתחייב להזמין שירותי מיקור חוץ מהמציע בהיקף זה.

ח. לצורך **הכנת הצעה**, ישבץ המציע את הנתונים הנדרשים לצורך הצעת המחיר למתן שירותי מיקור חוץ בלוח 6.7 דלקמן. בעמודה ד' ישבץ המציע את התמורה בש"ח, שתהיה מכפלה של האומדן לתקופה בש"ח (עמודה ב') באחוז התמורה (עמודה ג') ועוד האומדן לתקופה (עמודה ב').

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 75 מתוך 142 עמודים

## לוח 6.7 : מחיר מבוקש לשירותי פונקציות במיקור חוץ

המשימה	אומדן לתקופה בש"ח	אחוז תמורה	תמורה בש"ח
א	ב	ג	ד
מתן שירותי פונקציות במיקור חוץ	3,000,000	____%	

ט. התמורה שתשולם לספק הזוכה תורכב מסיכום של כל העלויות בגין העסקת בעלי תפקידים בתקופה נתונה, במתכונת(ות) שייקבעו(ו) ע"י המזמין, כשהיא מוכפלת באחוז התמורה שביקש המציע, ועוד סיכום כל העלויות שייקבעו ע"י המזמין לצורך העסקת בעלי תפקידים בביצוע הפונקציות.

### 6.5.3.6 משימה ו': מתן שירותי ייעוץ

- א. המציע ייתן שירותי ייעוץ למזמין כמוצג בפרק 4 לעיל, תוך הפעלת עובדים ונותני שירותים שונים. תשומת לב המציע מופנית לתחומי הייעוץ הנדרשים ולמטלות האפשריות במסגרת משימה זו.
- ב. המטלות יבוצעו בהתאם לתוכנית עבודה תקופתית שתאושר ע"י המזמין, ו/או בהתאם להזמנת עבודה פרטנית (או הזמנות עבודה) שתוצא למציע ע"י המזמין.
- ג. במסגרת תוכנית עבודה שתאושר ע"י המזמין ייקבעו המטלות לביצוע בתקופה הבאה, וכן יוגדר הייעוץ הנדרש לכל מטלה, לרבות תפוקות נדרשות.
- ד. שירותי ייעוץ אלו דורשים השקעת משאבים בהיקף שונה, לפי תחומי הייעוץ ומידת המורכבות של הנושא. לביצוע מטלות אלו יעסיק הספק יועצים שונים בהתאם לתעריף החשכ"ל, בניכוי ההנחה שניתנה ע"י הספק הזוכה בהצעתו למכרז.
- ה. המציע יוכל להעסיק במסגרת משימה זו יועצים במקצועות הניהול, כאשר התמורה תשולם עבור יועצים בהתאם לתעריף החשכ"ל, בניכוי ההנחה המוצעת בהצעת המציע במכרז, מיועץ 5 עד וכולל יועץ 2 בלבד, ובכפוף לכך שהתמורה בגינם תשולם לשעה לכל יועץ, איש איש לפי סיווגו המקצועי, אך לא גבוה מהנדרש לפי סוג העבודה הפרטנית, והכל בכפוף לאישור המזמין.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 76 מתוך 142 עמודים

- ו. הכללים שהוגדרו אודות הצעת המחיר והתמורה לספק עבור משימה ג': הסדרת זכויות בנכסים, יחולו, בשינויים המתחייבים, גם על משימה זו.
- ז. במסגרת תוכנית העבודה, רשאי המזמין לקבוע כי מטלה מסוימת תבוצע לפי שעות עבודה שידווחו לו, לפי אבני דרך ותפוקות, או בשילוב ביניהם.
- ח. למזמין שמורה הזכות להורות את הספק הזוכה לבצע מטלות אלו לפי כללים שיקבע המזמין, כגון: הגשתן של הצעות מחיר, ביצוע השירות באמצעות בעלי מקצוע הנכללים במאגר ספקים ממשלתי או החזר הוצאות.
- ט. התמורה לספק תשולם במספר אופנים, בהתאם למטלות שיידרש הספק לבצען ולקביעות של המשרד.
- י. למזמין הזכות לדרוש מהספק הזוכה להעסיק יועצים למשימה זו בתעריפים פרטניים. על יועצים אלו לא יחול אחוז ההנחה שנקב הספק בהצעתו בגין תעריף החשכ"ל.
- יא. לצורך הגשתה של הצעת המחיר **לא** ינקוב המציע בתמורה המבוקשת למשימה של מתן שירותי ייעוץ.

### 6.5.3.7 החזר הוצאות - בגין מטלות פרטניות

- א. למזמין שמורה הזכות להורות את הספק לבצע מטלות מוגדרות במסגרת כל אחת מהמשימות הנכללות בעבודה, במתכונת של החזר הוצאות.
- ב. התמורה תשולם לספק במתכונת של 'עלות ועוד'.
- ג. אחוז התקורה שישולם לספק יהיה 2.5%.
- ד. התמורה לספק תשולם לאחר שהמזמין אישר את החשבונות שיוגשו ע"י הספק הזוכה ביחד עם קבלה(ות) בגין הסכום(ים) ששולם ע"י הספק הזוכה למבצע העבודה, כמוצג בפרק 7: תשלומים ובקרה.
- ה. לצורך הגשתה של הצעת המחיר **לא** ינקוב המציע בתמורה המבוקשת לביצוע מטלות פרטניות במתכונת של החזר הוצאות.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 77 מתוך 142 עמודים

### 6.5.3.8 הצעת מחיר לביצוע העבודה

- א. המציע ינקוב בתמורה המבוקשת לביצוע משימות א' – ו' לעיל.
- ב. לצורך הגשתה של הצעת המחיר, הוכן אומדן של המשימות לתקופת זמן, המבוטא בלוח 6.8 דלקמן. מוסכם במפורש, כי המזמין אינו מתחייב להזמין מהספק שירותים בהיקף המוצג באומדן זה.
- ג. המציע ישבץ את התמורה המבוקשת לצורך ביצוע המשימות הנכללות בעבודה, לאור לוחות העזר דלעיל, בלוח **המופיע בפרק 8: נספחי המכרז** (הזהה ללוח 6.8 דלקמן).
- ד. בסעיפים אודות (6.3) מכר נכסים (6.4) והשכרת נכסים, ימלא המציע הן את **האחוזים** (עמודה ה) והן את **התמורה** (עמודה ו), ויסכם (בעמודה ו) את **התמורה** בשורות 2, 3 בהתאמה.
- ה. בסעיף אודות (6.5) הסדרת זכויות בנכסים, ימלא המציע בעמודה ה את **התעריף** המבוקש על ידו **לאחר מתן הנחה** מתעריף החשכ"ל; יכפול את (עמודה ג) היקף שעות העבודה בתעריף זה; וישבץ את המכפלה בעמודה ו.
- ו. בסעיף אודות (6.7) אספקת שירותי פונקציות במיקור חוץ, ימלא המציע את (עמודה ה) אחוז התקורה; יכפול אותו באומדן בש"ח (עמודה ג); וישבץ את הסכום של **האומדן בש"ח ועוד התקורה בש"ח** בעמודה ו.
- ז. התמורה המבוקשת **בשורה 7 של עמודה ו** תהיה **הצעת המחיר** של המציע לביצוע העבודה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 78 מתוך 142 עמודים

לוח 6.8: הצעת מחיר לביצוע העבודה

מס' סד'	מלוח עזר	המשימה	היקף (לצורכי אומדן)	תמורה או אחוז מירביים	תמורה או אחוז מבוקשים	תמורה מבוקשת בש"ח	הערות
	א	ב	ג	ד	ה	ו	
1	6.2	ניהול הפרויקט		600,000 ₪	-----		
	6.3	מכר נכסים	10,000,000 ₪	6.50%			מדרגה א
			30,000,000 ₪	4.55%			חשב 70% ממדרגה א
			5,000,000 ₪	3.25%			חשב 50% ממדרגה א
2		סה"כ למכר נכסים			-----		
	6.4	השכרת נכסים	10,000,000 ₪	7.50%			מדרגה א
			10,000,000 ₪	5.25%			חשב 70% ממדרגה א
			5,000,000 ₪	3.75%			חשב 50% ממדרגה א
3		סה"כ להשכרת נכסים			-----		
4	6.5	הסדרת זכויות בנכסים	3,000 ש"ע	192.80 ₪			
5	6.6	ביצוע סיוורים בנכסים	200 סיוורים	-----	₪		
6	6.7	שירותי פונקציות במיקור חוץ	3,000,000 ₪	5.00%			
7	6.8	סה"כ להצעת המחיר	-----	-----	-----		

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 79 מתוך 142 עמודים

#### 6.5.4. הגשת הצעת המחיר וחתימתה

המציע יגיש את הצעת המחיר **בתוך מעטפת המחיר**, כמפורט בפרק 1, סעיפים 1.6.5 וכן 1.6.6 לעיל, במתכונת דלקמן:

א. בראש ההצעה יירשם: "מכרז מס' 1/2008 של החשב הכללי למתן שירותי ניהול נכסים למינהל נכסי הדיור הממשלתי: הצעת המחיר".

ב. המציע יחתום על הצעת המחיר בכל דף של ההצעה, בחתימה ובחותמת המציע.

ג. המציע יחתום על הצעת המחיר בחתימה ובחותמת התאגיד.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה וחותרמת \_\_\_\_\_

נחתם ביום: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 80 מתוך 142 עמודים

## חלק 6ב': בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

### 6.5.5. בחינת ההצעות

בחינת כל אחת מההצעות תתבצע לפי ארבעת השלבים הבאים:

- א. בחינת דרישות מקדמיות.
- ב. הערכת איכות.
- ג. בחינת הצעת המחיר.
- ד. שקלול ציוני האיכות והמחיר, וקביעת ההצעה הזוכה או ההצעות הזוכות.

### שלב א': בחינת דרישות מקדמיות

- א. כל הצעה תיבחן בהתאם לתנאי הסף, ולדרישות אודות מתכונת ההגשה, וכמו כן תיבדק הערבות הבנקאית להצעה.
- ב. מציע שלא יעמוד בתנאים אלו, הצעתו תיפסל ולא תיבחן בשלבים הבאים.

### שלב ב': הערכת איכות

#### ציון האיכות ומרכיביו

- א. ההצעות שעברו את שלב הדרישות המקדמיות ייבחנו לצורך הערכת איכותן.
- ב. במהלך שלב זה יינתן ציון איכות להצעה (ללא מרכיב המחיר).
- ג. הציון הסופי להצעה יורכב כמפורט בלוח 6.10 להלן.
- ד. ציון האיכות המירבי להצעה יהיה 100%.
- ה. ועדת המכרזים תמנה ועדת בדיקה, אשר תנקד את מרכיבי האיכות של ההצעה לפי אמות המידה הקבועות בלוח 6.9 להלן, פרט למרכיב הראיון.
- ו. ועדת המכרזים תזמין את המציע להציג את עצמו, את המתודולוגיה של ההצעה ואת הצוות המוצע לבצע את הפרויקט, במתכונת שהיא תקבע בכתב ההזמנה. המראיינים יתנו ציון להצעה בהתאם למרכיב הראיון בלוח 6.9. ועדת המכרזים תהיה רשאית להזמין יועצים מטעמה וגורמים נוספים להיות נוכחים בראיון ואף להשתתף במתן הציון.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 81 מתוך 142 עמודים

## לוח 6.9: אמות המידה והמשקלות בציון האיכות

משקל הרכיב ב	רכיבי משנה	משקל המרכיב ב	המרכיב
30	פרופיל המציע, ניסיונו בביצוע עבודות דומות, פרויקטים שביצע; לרבות שילוב בין המציע לבין קבלני המשנה/יועצים הכלולים בהצעתו	30	יכולת המציע וניסיונו המקצועי
15	מנהל הפרויקט	35	צוות מקצועי
20	בעלי תפקידים נוספים שהוצעו, לרבות התאמתם לדרישות המפורטות בפרק 4 לעיל.		
30	המציע, המתודולוגיה של ההצעה והצוות המוצע לבצע את הפרויקט	30	ראיון
5	מתודולוגיה, שילוביות, בקרת איכות וניהול ידע	5	תוכנית העבודה
100%	ציון איכות כולל	100%	סה"כ

### קביעת ציון האיכות

- א. סיכום כל הציונים הכמותיים שיתקבלו בהערכת המרכיבים ורכיבי המשנה דלעיל, ייתן להצעה ציון איכות.
- ב. הציונים שניתנו ע"י מעריכים שונים של ההצעה מטעם ועדת המכרזים (ועדת הבדיקה וכן המראיינים) ישוקללו בשיטה של ממוצע פשוט, והציון המשוקלל של המעריכים יהווה את ציון האיכות הכולל של ההצעה.
- ג. כל ההצעות יסודרו במידרג לפי ציוניהן, מן הגבוה לנמוך.
- ד. בכפוף לאמור לעיל, כל הצעה שתקבל ציון שהינו פחות מ-70% תידחה בשלב זה ולא תעבור לשלב הבא.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 82 מתוך 142 עמודים

ה. ניתנו לכל ההצעות ציוני איכות נמוכים מ-70%, תודיע על כך ועדת המכרזים לכל המציעים שהצעותיהם הגיעו לשלב זה, ואזי תחליט ועדת המכרזים כיצד לנהוג.

#### שלב ג' – בחינת הצעת המחיר

א. בשלב זה תיפתח המעטפה המכילה את הצעת המחיר של כל מציע שהצעתו הועברה לשלב זה.

ב. מציע אשר הצעת המחיר שהגיש תמצא כחסרה נתונים, או שאינה עומדת בדרישות להגשתה של הצעת המחיר, הצעתו עלולה להיפסל.

ג. ההצעות ידורגו לפי סה"כ הצעת המחיר כנגזר מלוח 6.8, בסדר יורד, כאשר ההצעה הנמוכה תהיה ההצעה שתוצב בראש הרשימה.

ד. ההצעות תוערכנה יחסית זו לזו: הצעת המחיר הנמוכה ביותר תקבל את הציון 100%.

ה. שאר ההצעות תקבלנה ציון יחסי בשיטה הבאה: ההצעה הנמוכה ביותר תושם במונה, ההצעה הגבוהה ממנה – במכנה. התוצאה של חלוקת המונה במכנה והכפלתה ב-100 תיתן את הציון באחוזים להצעת המחיר הגבוהה ממנה, וכך הלאה.

#### שלב ד' – שלב בחירת הספק הזוכה

- א. כל ההצעות יוערכו בהתאם לציוני האיכות והמחיר.
- ב. לכל הצעה יינתן ציון כולל, לאחר שציוני האיכות והמחיר ישוקללו לפי המשקלות המופיעים בלוח 6.10 דלקמן.

#### לוח 6.10: משקלות לציוני האיכות והמחיר של ההצעות

שקלול	ציון להצעה	שלב
0.60	ציון איכות	1
0.40	ציון להצעת המחיר	2
1.00	סה"כ	

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 83 מתוך 142 עמודים

6.5.6. ההצעה שתקבל את הציון הכולל הגבוה ביותר בתום שלב זה תהיה ההצעה הזוכה במכרז. המציע שההצעה שלו תקבל את הציון הבא יוגדר ככשיר שני.

#### 6.5.7. הליכים לביצוע ההתקשרות ומשמעויותיהם

א. המזמין יזמין את הספק הזוכה להמציא את כל המסמכים, האישורים, הביטוחים והערבויות הנדרשים כתנאי לזכייה במכרז, ולחתום על חוזה ההתקשרות תוך 14 ימים מהעברת החוזה מהמזמין לידי הספק הזוכה.

ב. לא ביצע הספק הזוכה את כל הנדרש תוך פרק הזמן האמור, או תוך פרק זמן ארוך יותר שייקבע ע"י ועדת המכרזים ויוצג לספק, רשאית ועדת המכרזים להודיע לספק כי הצעתו של הכשיר השני תבוא במקום הצעתו של המציע שלא עמד בדרישות המשרד לביצוע ההתקשרות, ויחול האמור בפסקה א' לעיל, בהתאמה.

ג. מוסכם בזה שהליכי המכרז יסתיימו אך ורק עם חתימת חוזה ההתקשרות בין הצדדים, לאחר הגשת כל המסמכים הנדרשים לכך ע"י המציע הזוכה.

6.5.8. לועדת המכרזים שמורה הזכות לבקש מכל מציע את כל ההבהרות, ההשלמות, התוספות והתיקונים הנדרשות באשר להצעתו ולמרכיבי המחיר שנכללו בהצעתו.

6.5.9. לועדת המכרזים שמורה הזכות לא לקבל את ההצעה הטובה ביותר, את ההצעה הזולה ביותר, הצעה שאינה סבירה; או לא לקבל את ההצעות כולן ולבטל את המכרז.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 84 מתוך 142 עמודים

## פרק 7: תשלומים ובקרה

### 7.1 תשלומים לספק הזוכה

7.1.1 התשלומים לספק ישולמו לפי המשימות המרכזיות המוצגות בפרקים

לעיל. תשלומים אלו יבוצעו בהתאם לאופנים המוצגים בפרק 6 לעיל.  
התשלומים הם:

א. תשלום בגין המטלה של ניהול הפרויקט, שיכסה גם את העסקתו של מנהל הפרויקט.

ב. תשלום לשירותים בגין מכר נכסים, שיכסה גם את העלויות בגין העסקתו של מנהל מכר נכסים ושל נותני שירותים מקצועיים נוספים.

ג. תשלום לשירותים בגין השכרת נכסים, שיכסה גם את העלויות בגין העסקתם של מנהל השכרת נכסים ורכז למיתחם של נכסים, וכן של נותני שירותים מקצועיים נוספים.

ד. תשלום בגין השירותים להסדרת זכויות בנכסים.

ה. תשלום בגין שירותי אחזקה בנכסים, שמירה עליהם וסיורים בהם.

ו. תשלום בגין אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ.

ז. תשלום בגין שירותי ייעוץ.

ח. תשלום בגין החזר הוצאות, עבור מטלות פרטניות שבוצעו לצורך ביצוע המשימות דלעיל.

7.1.2 התשלומים לספק ישולמו בשלושה אופנים: תשלום חודשי, תשלום

רבעוני ותשלום שנתי, כדלקמן:

א. **תשלום חודשי** - בגין: ניהול הפרויקט; הסדרת הזכויות בנכסים; אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ; מטלות שבוצעו במתכונת 'החזר הוצאות'; ועבור מטלות המבוצעות במתכונת של 'עלות ועוד'.

ב. **תשלום רבעוני** - הנגזר מאחוזי התקבולים ממכר נכסים ומהשכרת נכסים.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 85 מתוך 142 עמודים

- ג. **תשלום שנתי** – השלמת התמורה לספק בגין משימות של מכר נכסים והשכרת נכסים, אם זכאי להם הספק לפי פרק 6 לעיל.
- 7.1.3 תשלומים במתכונת של 'החזר הוצאות' יכללו אך ורק סכומים ששולמו ע"י הספק בפועל. הספק יעביר חשבונות וקבלות עבור תשלום שביצע בפועל, כנגד אישור לתשלום של החשבון להחזר ההוצאות, שיינתן ע"י המזמין.
- 7.1.4 הספק הזוכה יעביר כל חודש את הדרישה לתשלום בגין כל השירותים שנתן למשרד בחודש שחלף, במתכונת של חשבונית עסקה (חשבון פרופורמה). כל דרישה תכלול פירוט של המשימות או המטלות שבוצעו ע"י הספק הזוכה בצורה שייקבע ע"י המזמין מדי פעם. לפי העניין או לפי דרישות של המזמין, יצרף הספק לדרישה החודשית גם דיווחי שעות עבודה, חשבוניות מס בגין פעולות שביצע הספק (לרבות לתקופות קודמות) וכדומה.
- 7.1.5 כל דרישה לתשלום תיחתם ע"י מנהל הפרויקט. בחתימתו על הדרישה לתשלום יתחייב הספק לאמיתות הנתונים והדיווחים בדרישה זו.
- 7.1.6 במסגרת החשבון החודשי, יפלג הספק את החזרי ההוצאות לפי המשימות שלצורך מימושן ביצע הספק מטלות פרטניות במתכונת של החזר הוצאות, בהתאם למשימות המרכזיות דלעיל (מכר נכסים ומימוש זכויות, השכרת נכסים, הסדרת זכויות, אחזקת נכסים ושמירה עליהם וכו').
- 7.1.7 הספק מתחייב למסור למזמין כל פרט נוסף הנדרש לצורך בדיקתה של הדרישה לתשלום.
- 7.1.8 הספק הזוכה יכין הצעה למתכונת קבועה של הגשת דרישה לתשלום, אשר תאושר ע"י המזמין. המזמין רשאי לבצע שינויים ותוספות במתכונת של הדרישה לתשלום ו/או בנהלי הגשתה במהלך תקופת ההתקשרות לביצוע העבודה.
- 7.1.9 לכל תשלום לספק יתווסף מע"מ כחוק.

## 7.2 הגשת חשבונות ומועדים לסילוקם

סילוק החשבונות יהיה כדלקמן:

- 7.2.1 חשבוניות שיוגשו למשרד במחצית הראשונה של כל חודש (בימים 1 – 15 לחודש) ישולמו ביום העסקים הראשון הבא לאחר 15 לחודש העוקב.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 86 מתוך 142 עמודים

7.2.2 חשבוניות שיוגשו למשרד בין התאריכים 16 – 24 לכל חודש (כולל שני ימים אלו) ישולמו בין התאריכים 16 – 24 של החודש העוקב.

7.2.3 חשבוניות שיוגשו למשרד בין התאריכים 25 – 31 לכל חודש (כולל שני ימים אלו) ישולמו ביום ה-24 לחודש העוקב.

### 7.3 הצמדות

7.3.1 התשלומים בגין ניהול הפרויקט ועבור סיורים בנכסים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, או מדד אחר שיבוא במקומו, בהתאם לקביעות המופיעות בהסכם ההתקשרות, כנוסחו בפרק 8: נספחי המכרז - נספח ב'.

7.3.2 על תשלומים אחרים, שישולמו לפי תעריפים לשעות עבודה (בגין משימות של הסדרת זכויות בנכסים, אספקה של שירותי פונקציות במיקור חוץ וכן שירותי ייעוץ), יחולו השינויים שייקבעו בתעריף החשכ"ל ליועצים, או בתעריפים אחרים שיבואו במקומם.

### 7.4 תחולת הוראות

על אף האמור בכל מקום אחר, כל שינוי בתשלום לספקים ע"י משרדי הממשלה שנקבע ע"י החשב הכללי במסגרת תעריף החשכ"ל לגבי הצמדה, לגבי מועד התשלום או כל נושא אחר, יחול גם על תשלומים בהתאם למכרז זה. במקרה של ספק או אי-הסכמה בין המזמין לבין הספק, יובא הנושא להכרעת החשב הכללי.

### 7.5 קיזוז תשלומים, השבה וקנסות

#### 7.5.1 מכר נכסים ומימוש זכויות

7.5.1.1 בטל חוזה מכר לנכס או לנכסים, או שלא שולמה למדינה תמורת המכר, כולה או חלקה, יבחן המזמין את הנסיבות לכך, בתיאום עם הלשכה המשפטית במשרד האוצר, ויפעל כדלקמן:

א. מצא המזמין כי הספק גרם לכך במעשה או במחדל, לא תשולם לספק תמורה בגין המכר.

ב. מצא המזמין כי הספק לא גרם לכך, תשולם לספק תמורה הנגזרת מהתשלום בפועל למדינה, לפי הכללים המופיעים בפרק 6 דלעיל.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 87 מתוך 142 עמודים

ג. מצא המזמין כי המדינה ניצבת או עשויה לעמוד מול דרישה להשבת כספים בגין הליכי המכר, הוא רשאי לקזז מהתשלומים התקופתיים לספק סכום השווה בערכו לאומדן הדרישה להשבה.

7.5.1.2 בכל מקרה, לא יהיה הספק זכאי לכפל תשלומים בגין מכר של נכס אחד, אם נדרש לבטל חוזה למכר ולבצע הליך נוסף למכר של נכס זה.

## **7.5.2 השכרת נכסים**

7.5.2.1 לא גבה הספק שכר דירה בגין נכס מושכר במשך שלושה חודשים או יותר, שמורה למזמין הזכות להשית קנס על הספק, בשיעור 10% לכל היותר מתשלום התמורה בגין השכרת נכסים לרבעון. קנס זה יושת בכל רבעון עוקב לתקופה בה לא נגבה שכר הדירה.

7.5.2.2 המזמין ייתן הודעה לספק על השתת הקנס עם ביצוע התשלום הרבעוני, ויאפשר לספק להביא את טענותיו בעניין זה בפני המזמין.

7.5.2.3 למזמין שמורה הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לתת לספק ארכה לגבות את החוב משכר הדירה ברבעון העוקב.

## **7.6 ביצוע משימות או מטלות נוספות**

המזמין רשאי לבקש מהספק הזוכה הצעה לבצע משימה או מטלה נוספת במסגרת העבודה. אושרה הצעה כזו, יוציא המזמין לספק אישור לביצועה ו/או ייתן צו להתחלת העבודה.

## **7.7 גורם מכריע**

ארעה מחלוקת בין המזמין לבין הספק אודות סוגיה הנוגעת לחוזה ההתקשרות, לרבות סוגיות המשליכות על תשלומים לספק, קיזוז כספים או קנסות, תובא המחלוקת בפני גורם מכריע בלתי-תלוי, כפי שיוחלט ע"י היועצת המשפטית של משרד האוצר.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 88 מתוך 142 עמודים

## **פרק 8 : נספחי המכרז**

**נספח 0 : נוסח מודעה בעיתון**

**נספח א : הצהרת המציע**

**נספח ב : חוזה ההתקשרות**

**נספח ג : נוסח ערבות בנקאית**

**נספח ד : הצהרה בדבר אי-ניגוד עניינים**

**נספח ה : הצהרה על הסכמה להשתתף בעבודה**

**נספח ו : תצהיר על תשלום שכר מינימום ועל העסקת עובדים זרים כדין**

**נספח ז : מידע למציע**

**נספח ח : לוח לצורך הגשתה של הצעת המחיר**

**נספח ט : תעריף החשכ"ל**

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 89 מתוך 142 עמודים

## נספח 0: נוסח מודעה בעיתון

מכרז מספר: 1/2008

### מכרז למתן שירותי ניהול נכסים

1. החשב הכללי מופקד על נכסי המדינה ותחתיו פועלים חטיבת הנכסים, רכש ולוגיסטיקה ומינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן ביחד – המזמין). המזמין מבקש לקבל הצעות לספק לו שירותי ניהול בקשר עם נכסים בטיפולו. הספק הזוכה יהווה זרוע ביצועית של החשב הכללי והמזמין, ויפעל על פי הנחיותיהם. להלן פירוט קצר של השירותים המרכזיים הנדרשים (ראה פירוט מלא במסמכי המכרז):

מכירת נכסים, השכרת נכסים וגביית דמי שכירות, הסדרת זכויות בנכסים, ביצוע שירותי אחזקה לנכסים, אספקת שירותי פונקציות במיקור חוץ עבור המזמין ומתן שירותי ייעוץ בתחומים שונים הקשורים לניהול נכסים.

### 2. תנאי סף להשתתפות במכרז (הנוסח המחייב מופיע במסמכי המכרז)

2.1. המציע הינו תאגיד רשום בישראל ויציע הצעה אחת בלבד. ניתן לכלול בהצעה קבלני משנה ויועצים מטעמו של המציע, תוך ציון שמותם ופרטי ההתקשרות איתם, ולצרף הסכמתם לביצוע עבודה תחת המציע.

2.2. המציע הינו בעל ניסיון ויכולות מוכחות בנושאים נשוא המכרז, ובפרט - עומד בתנאים להלן:

2.2.1. ניהול 5 פרויקטים בשנים 2003 – 2007, בתחומים רלבנטיים למשימות נשוא המכרז, כאשר הכנסות המציע מפרויקטים אלו הינן בהיקף של 4 מיליון ₪ לפחות (לא כולל מע"מ), והפעלת צוות של קבלני משנה או יועצים בפרויקטים אלה. המציע יצרף אישור רו"ח ביחס להיקף ההכנסות האמור;

2.2.2. בעל מחזור הכנסות שנתי של 4 מיליון ₪ לפחות (לא כולל מע"מ) לשנה, בכל אחת מהשנים 2002 - 2006. המציע יצרף אישור רו"ח להיקף ההכנסות האמור;

2.2.3. העסיק לפחות 10 עובדים בכל אחת מהשנים 2005 – 2007.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 90 מתוך 142 עמודים

2.3. המציע בעצמו ו/או באמצעות קבלני משנה או יועצים הכלולים בהצעתו, מקיים את התנאים הבאים:

- 2.3.1. ביצוע מכירה או רכישה של 40 נכסי דלא נידי לפחות בשנים 2003 – 2007 ;
  - 2.3.2. ניהול של 40 נכסי דלא נידי לפחות, במצטבר, במשך השנים 2005 – 2007, כאשר הניהול כולל תפעול, תחזוקה וגביית שכ"ד ;
  - 2.3.3. ניסיון של 7 שנים לפחות במתן ייעוץ משפטי בתחומי הנדל"ן, לרבות בעסקאות נדל"ן, רישום בלשכת רישום המקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל ובחברות משכנות, רישום בתים משותפים וניהול מו"מ מסחרי- נדל"ני ;
  - 2.3.4. עיסוק בתחום הארגון והשיטות בשנים 2003 – 2007.
  - 2.3.5. הכנה וליווי של 5 מכרזים לפחות, באחד או יותר מנושאים אלה: מכירת/השכרת נכסים, אספקת שירותים, מיקור חוץ, ביצוע סקרים.
- 2.4. המציע יעמיד מנהל פרויקט בעל ניסיון ויכולות כלהלן:
- 2.4.1. עובד של המציע, או שהתקשר איתו ישירות לצורך ביצוע הפרויקט ;
  - 2.4.2. בעל ניסיון של שבע שנים לפחות בניהול פרויקטים וצוותי עובדים ;
  - 2.4.3. בעל תואר ראשון באחד מהתחומים הבאים: הנדסה, כלכלה, מדעי החברה, ראיית חשבון או עריכת דין ;
  - 2.4.4. בעל ידע וניסיון בתחום הנדל"ן.
- 2.5. המציע עצמו וכל קבלן משנה ויועץ הכלול בהצעתו:
- 2.5.1. אינו עוסק בתיווך מקרקעין כמשמעותו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 ;
  - 2.5.2. אינו קבלן כוח אדם כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.
- 2.6. על המציע לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

- 2.6.1. האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ;
- 2.6.2. חוות דעת חתומה על ידי רו"ח מבקר, אשר נכללה במסגרת הדו"חות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע, ובלבד שדו"חות אלה ערוכים לאחת משתי שנות המס האחרונות, ואשר לפיה לא קיימת אזהרה על המשך קיומו של

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 91 מתוך 142 עמודים

- המציע כ- "עסק חי" בהתאם לכללים החשבונאיים הרלוונטים. מובהר כי לא תתאפשר השתתפות במכרז למציע אשר מתקיימת לגביו אזהרה כאמור.
- 2.6.3. ערבות בנקאית אוטונומית על סך 50,000 ש"ח, שתעמוד בתוקפה עד ליום 7 באוקטובר 2008.
- 2.6.4. העתק שובר תשלום המעיד על רכישת מסמכי המכרז.
- 2.7. השתתפות בכנס ספקים.
3. **תקופת ההתקשרות** - תקופת ההתקשרות היא ל-5 שנים, כאשר למזמין זכות ברירה להאריך את ההתקשרות בתקופות נוספות, אשר אורכן יחד לא יעלה על 5 שנים נוספות.
4. **רכישת מסמכי המכרז** - המציע ישלם מראש עבור מסמכי המכרז תשלום בסך 1,000 ₪. התשלום יעשה לזכות משרד האוצר, לחשבון מספר 0250922-001-09 בבנק הדואר, באמצעות טופס שיש לקבלו בבנק הדואר. תשלום זה לא יוחזר למציע.
5. **את מסמכי המכרז** ניתן לקבל, כנגד התשלום האמור לעיל, החל מיום שלישי 29/1/08 ועד ליום שני 25/2/08 בין השעות 09:00 עד 14:00 אצל חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ, רח' יגאל אלון 67, בניין B, ת"א, קומה 3, בימים א'-ה', בין השעות 09:00 – 14:00. יש לתאם את קבלת מסמכי המכרז במקום מראש, עם מר אבי בורקו, בטלפון מס' 03-5619966. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט שכתובתו <http://mof.gov.il/tender.htm> החל מהמועד הנ"ל.
6. **כנס ספקים** יתקיים ביום שלישי 26/2/08 בשעה 13:00 בחדרי הישיבות 1 ו-2 במשרד האוצר, קריית בן גוריון, רח' קפלן 1, קומה 1, ירושלים (להלן – בניין משרד האוצר). **יודגש, כי מציע שלא ישתתף בכנס, הצעתו תיפסל על הסף. תנאי להשתתפות בכנס הספקים הינו רכישת מסמכי המכרז כמפורט לעיל.**
7. את ההצעה יש לשלשל עד ליום שלישי 25/3/08 בשעה 13:00 לתיבת המכרזים בארכיון החשב הכללי, הנמצא בחדר 397 בקומה 3 בבניין משרד האוצר, רח' קפלן 1, ירושלים.
8. אין המזמין מתחייב לקבל את ההצעה הטובה ביותר, את ההצעה הזולה ביותר, חלק מההצעה או כל הצעה שהיא והוא שומר על הזכות לבטל את המכרז. כמו כן, רשאי המזמין להחליט על בחירת מספר הצעות מתאימות, תוך פיצול ההתקשרות ביניהן, או על בחירת חלק מהצעה.
9. המידע המופיע בפניה זו הינו כללי ונועד לנוחות המציעים בלבד. רק האמור במסמכי המכרז יחייב את המזמין.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 92 מתוך 142 עמודים

## נספח א' : הצהרת המציע

### הצהרה והתחייבות

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי מכרז 1/2008 (להלן : המכרז), מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן :

אנו מצהירים בזה כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז, שאלנו שאלות הבהרה בכל נושא שלדעתנו היה נתון בירור וקיבלנו תשובות מ מעורך המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז לרבות התשובות בכתב של עורך המכרז והבהרותיו בכתב, וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.

אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, וכי אם נזכה במכרז אנו נקבל על עצמנו את העבודה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.

אנו מצהירים כי המידע והנתונים שמולאו על ידינו במסמכי ההצעה הם נכונים ושלמים.

אנו מצהירים כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם מציעים אחרים.

הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא לתקפה שנקבעה לכך במסמכי המכרז ו/אן הודעות עורך המכרז.

היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים להגיש ל עורך המכרז את כל המסמכים הנדרשים מאיתנו לצורך חתימה על חוזה ההתקשרות ולחתום על החוזה תוך 14 ימים מיום קבלת החוזה מהמזמין, ולהמציאו למזמין.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 93 מתוך 142 עמודים

להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות על סך 50,000 ש"ח אוטונומית ובלתי מותנית כנדרש במסמכי המכרז.

היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבותנו, או לא נפעל במהלך הליכי המכרז בתום לב ובדרך מקובלת, אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו תחולט על ידכם.

אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המציע (או במקרה שהמציע הינו שותפות רשומה – אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר הסמכויות של השותפות) וכי אנו רשאים לחתום בשם המציע על הצעה זו, וכי אין כל מניעה לחתימתנו על הצעה זו.

אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים כפי שנדרשו במסמכי המכרז

שם המציע \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טל: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

נייד: \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

נציג / איש קשר: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

תאריך

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 94 מתוך 142 עמודים

## נספח ב': חוזה ההתקשרות

### חוזה

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנה 2008

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל מינהל נכסי הדיור הממשלתי וחשב משרד האוצר (להלן - "הממשלה")

#### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ מס' ח"פ/תאגיד \_\_\_\_\_  
המיוצג/ת על ידי מורשי חתימה מטעמו/ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_  
(להלן: "הספק")

#### מצד שני

**הואיל:** ומינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן - "המינהל") שהינה יחידה בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר (להלן - "החטיבה") פרסם מכרז פומבי מס' 1/2008 ("המכרז") לבחור מציע למתן שירותי ניהול נכסים לחטיבה ולמינהל כמפורט במסמכי המכרז (להלן - "הפרויקט");

**והואיל:** והספק הגיש הצעה במסגרת המכרז לביצוע הפרויקט כנדרש במסמכי המכרז;

**והואיל:** וועדת המתכננים, שהינה ועדת מכרזים מיוחדת שמונתה על ידי החשב הכללי והיא אחראית על המכרז (להלן - "ועדת המכרזים"), החליטה לקבל את ההצעה של הספק ולהתקשר איתו בחוזה בהתאם לזכיתו במכרז;

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 95 מתוך 142 עמודים

**והואיל:** והספק מצהיר כי הוא בעל הידע, הכישורים והיכולת המקצועית לבצע את הפרויקט והוא מתחייב לבצע את העבודה הכרוכה בביצוע הפרויקט באופן מעולה ולצורך זה להעסיק עובדים וספקי משנה אחראים ומיומנים במידת הנדרש לביצוע הפרויקט וכמו כן מצהיר הספק כי לא קיימת מניעה משפטית, מינהלית או אחרת, המונעות ממנו להתקשר בחוזה זה ולבצע את הפרויקט לפיו.

**לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1 נספחים ופרשנות**

א. המבוא לחוזה זה, חוברת המכרז על כל נספחיו לרבות קובץ התשובות לשאלות המציעים, וההבהרות של המזמין וועדת המכרזים וכן הנספחים המצורפים לחוזה, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

ב. בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות כמוגדר להלן, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם פרשנות זו:

המונח	ההגדרה
"ועדת המכרזים"	כהגדרתה לעיל.
"חוזה זה"	חוזה התקשרות זה על כל נספחיו.
"החשב הכללי"	החשב הכללי במשרד האוצר.
"החטיבה"	כהגדרתה לעיל.
"המזמין"	הממונה ו/או המנהל.
"המינהל"	כהגדרתו לעיל.
"המכרז"	כהגדרתו לעיל.
"הממונה"	סגן בכיר לחשב הכללי לענייני נכסים, הממונה על החטיבה.
"המנהל"	מנהל המינהל.
"מנהל הפרויקט"	עובד הספק האחראי על ביצוע הפרויקט מטעם הספק ומשמש כאיש הקשר בין המזמין לבין המזמין.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 96 מתוך 142 עמודים

המונח	ההגדרה
"מסמכי המכרז" או "חוברת המכרז"	חוברת המכרז על כל נספחיו, אף אם הנספח לא צורף לחוברת המכרז, קובצי הבהרות ושאלות של המציעים במכרז ותשובות הבהרה של המזמין ושל ועדת המכרזים, וכן כל מסמך אחר ונוסף הקשורים לעריכת המכרז.
"נהלי העבודה"	הנהלים שנקבעו ו/או ייקבעו ואושרו ע"י המזמין במטרה להסדיר דרך ביצוע העבודה.
"נותן שירות"	מי שמבצע עבודה במסגרת המכרז עבור המזמין מטעם הספק, בין אם הינו עובד הספק, קבלן משנה או עובד של קבלן משנה, או מומחה, יועץ או אחר.
"נספח ביצוע"	נספח לחוזה זה לגבי ביצוע עבודה ספציפית במסגרת הפרויקט.
"העבודה"	העבודה שתתבצע ע"י הספק הזוכה במסגרת הפרויקט.
"הפרויקט"	כהגדרתו לעיל.
"צו התחלת עבודה"	הודעה שתומצא לספק על ידי המזמין, המורה את הספק להתחיל בביצוע הפרויקט או חלקו או משימה מסוימת במסגרתו.
"התכ"ס"	תקנון הכספים והמשק המפורסם ע"י החשב הכללי מדי פעם.

- ג. בכפוף לאמור בסעיף קטן ב. לעיל, פרקים א' ו-ב' לחוק הפרשנות, התשמ"א – 1981 יחולו על החוזה. לצורך פרשנות רואים את החוזה כחיקוק כמשמעותו בחוק האמור.
- ד. כותרות הסעיפים בחוזה זה משמשות לצורכי נוחיות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצורך פרשנות החוזה או תנאיו.
- ה. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בקשר עם ההוראות השונות של החוזה או ההוראות השונות של חוברת המכרז או הוראה של חוזה זה לעומת הוראה מהוראות חוברת המכרז, יפורש הדבר כדי להטיב עם הממשלה.

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 97 מתוך 142 עמודים

- ו. אלה הנספחים המצורפים לחוזה זה :  
 "נספח 1" - הצעת הספק;  
 "נספח 2" - אישור על קיום ביטוחים;  
 "נספח 3" - ערבות ביצוע;  
 "נספח 4" - הצהרת סודיות של הספק;  
 "נספח 5" - הצהרת סודיות של עובד או נותן שירות המועסק מטעם הספק

## 2 תקופת ההתקשרות

- א. תוקפו של חוזה זה הינו לחמש שנים החל ממועד חתימת החוזה (להלן – "התקופה הראשונה").
- ב. תהיה לממשלה זכות להאריך תוקפו של חוזה זה לתקופה או תקופות נוספות שביחד לא יעלו על חמש שנים נוספות, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לספק על כל ההארכה לפחות חודשיים לפני תום התקופה הראשונה או תקופה מוארכת, לפי העניין.

## 3 הזמנת וביצוע העבודה

- א. במהלך התקופה של 60 יום החל מחתימת חוזה זה, תחל תקופה של התארגנות של הספק כדי לבצע את הפרויקט.
- ב. המזמין רשאי להורות את הספק לבצע ו/או להשלים תכניות עבודה שהוכנו לפני חתימת חוזה זה.
- ג. בלי לפגוע מהאמור בסעיף קטן ב', רשאי המזמין להזמין ביצוע עבודה מתוך המשימות המפורטות במסמכי המכרז בהתאם לתנאי המכרז וכמפורט להלן.
- ד. יודגש שתחומי העיסוק של המזמין בקשר לנדל"ן והטיפול בנכסים מכל סוג שהוא אינם סגורים ומוטלים על החשב הכללי ו/או על החטיבה ו/או על המינהל, מדי פעם, משימות ומטלות חדשות ושונות הן לגבי נכסים של המדינה והן לגבי נכסים אחרים. לכן, רשאי המזמין להזמין מהזוכה שירותים במסגרת המכרז גם בנוגע לעבודה הכרוכה בביצוע משימות ומטלות אלה.
- ה. אין בכל האמור בסעיף 3 זה כדי לייצור התחייבות של המזמין על היקף או עלות מסוים של העבודה שתוזמן.
- ו. בכפוף לאמור בסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל, לא יתחיל הספק לבצע עבודה או משימה כלשהן בהתאם למכרז ללא מתן צו עבודה לגביה או בהתאם לאישור המזמין.
- ז. הספק מתחייב לבצע את השירותים בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובתכנית העבודה, נספח הביצוע או הוראות הזמנה וכן על-פי הוראות המזמין. הוראות נהלי העבודה, הוראות התכ"ם והוראות כל דין.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 98 מתוך 142 עמודים

- ח. הספק יבצע את העבודה בהתאם ללוח הזמנים שנקבע לכך (אם נקבע) וזאת באופן מלא וברמה מעולה ולפי מיטב הסטנדרטים בארץ לרבות בהתאם לתקנים ישראליים וכשאינן תקן ישראלי אזי בהתאם לתקנים בינלאומיים רלבנטיים. במקרה של מחלוקת לגבי תקנים יכריע בעניין ההכרעה של מכון התקנים הישראלי.
- ט. הספק מתחייב לבצע על חשבונו (לרבות כל ההוצאות הכרוכות בכך) את כל התיקונים, הליקויים והאי-ביצועים שיתגלו בביצוע העבודה על ידי הספק ו/או נותן שירות במסגרת בקרת איכות מטעם החטיבה ו/או המינהל או בכל דרך אחרת וזאת בלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים לרשותם על-פי תנאי חוזה זה או על-פי תנאי מסמכי המכרז או על-פי דין.
- י. על אף האמור בכל מקום אחר, רשאי המזמין להורות את הספק להפסיק לבצע משימה מרכזית המתוארת במסמכי המכרז או חלקו (להלן – משימה שנפסקה) לתקופה מוגדרת או עד תום ההתקשרות לפי חוזה זה וכן לחזור ולהורות לספק לבצע את המשימה שנפסקה או חלקה.

#### 4 הצהרות והתחייבויות הספק

- א. הספק מצהיר בזאת כי כל נותן שירות יהיה בעל ניסיון ומומחיות בכל התחומים הקשורים לעבודה אותה הוא יבצע, והספק מתחייב:
- 1) כי הוא יבצע את העבודה במומחיות, במקצועיות ובמימונות ובהתאם לתנאי חוזה זה;
  - 2) כי הוא יעסיק עובדים ונותני שירות ברמות הנדרשות לפי צורכי העבודה כפי שיוגדר ע"י המזמין ובהתאם להצעתו ותנאי המכרז;
- ב. המזמין יהיה רשאי לדרוש מהספק להחליף כל עובד או נותן שירות ב נותן שירות אחר, שייהיה מקובל על המזמין.
- ג. על הספק לספק לעובדיו ולנותני השירות ועל חשבונו את כל האמצעים והציוד הדרושים לביצוע העבודה ביעילות ובקצב הדרוש.
- ד. נבצר מהספק לבצע את עבודה כלשהי באמצעות אדם או ע"י אנשים שאושרו לכך ע"י המזמין, מכל סיבה שהיא, יודיע הספק על כך למזמין ויציע עובדים/נותני שירות מתאימים חליפיים, ויהיה לממשלה הברירה לבטל חוזה זה או לאפשר המשך ביצועו ע"י העובדים/נותני השירות החליפיים שיאושרו ע"י המזמין.

#### 5 בעלות וזכויות יוצרים

- א. בנוסף לאמור במסמכי המכרז, כל העבודה, המידע, המסמכים, התכניות, התרשימים, השרטוטים, קבצי הנתונים והתכנות הייעודיות, כולל תעודן וקבצי המקור שלהן, שיוכנו על-ידי הספק ונותני השירות במסגרת ביצוע הפרויקט (להלן – "נתוני השירות"), ייחשבו כקניינה הגמור של המדינה והספק ונותן השירות לא ישתמשו בנתוני השירות או תוצאתם שלא לצרכי ביצוע העבודה ללא אישור מראש ובכתב שיינתן על ידי הממונה.
- ב. המזמין יהיה זכאי לתבוע ולקבל מהספק ונותני השירות במשך מהלך ביצוע העבודה או לאחר מכן, את נתוני השירות, וכן לדרוש העברתם עפ"י קביעת המזמין. כמו כן ידאג הספק למחוק כל מידע או נתון השייכים למדינה לרבות אלה שנוצרו במסגרת ביצוע

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 99 מתוך 142 עמודים

העבודה ושאינם ניתנים להחזרה (כגון נתונים בזיכרון מחשב וכיוצא באלה). אין בכל האמור לעיל לחייב את המזמין לתבוע מנותן שירות את הנדרש באופן ישיר ולכן שמורה למזמין הברירה לתבוע את הספק בלבד או את נותן השירות בלבד או את שניהם ביחד ולבד.

ג. בתום החוזה או עם סיום החוזה קודם לכן מכל סיבה שהיא, יעביר הספק לחטיבה או לכל מי שיורה הממונה, את נתוני השירות וכל הקבצים והמידע שהם תוצרי השירותים על פי חוזה זה (להלן – ביחד המידע), ללא תמורה נוספת. הספק מוותר בזאת מראש וללא סייג על כל טענה לזכות קניינית, מוסרית או אחרת במידע. הספק יתעד כל המידע המצוי ברשותו ויציין בפני החטיבה, לבקשת הממונה, את התיעוד או את קבצי המידע ויגיש לחטיבה דו"ח המפרט את המידע. כמו כן יחול האמור בסעיף קטן ב' לעיל החל מהמילים "כמו כן ידאג", בהתאמה.

ד. בכל הקשור לאבטחת המידע, הספק ונותני השירות יפעלו על פי הנחיותיו של קב"ט משרד האוצר או ראש תחום אבטחת מידע מתחתיו וכמפורט במסמכי המכרז.

ה. הספק מתחייב שאין בשימוש תכנות מחשב שאינם בבעלותו (או שלגביהן אין בידיו רישיון/זכות מהבעלים של התכנות המאפשר לו להשתמש בתכנות) והוא ישתמש אך ורק בהעתיקים חוקיים של תכנות מחשב שנרכשו על ידי הספק או שסופקו לו על ידי משרד האוצר לשימוש במסגרת ביצוע הפרויקט.

## 6 נציגי הצדדים

א. נציג החטיבה שיעמוד מול הספק לצורך ביצוע העבודה ולצורך ביצוע התפקידים ומימוש השיקולים המוענקים ל"ממונה" ולחטיבה בחוזה זה הינו הממונה או מי שימונה על ידי הממונה או על ידי החשב הכללי בכתב. הממונה הראשון לצורך חוזה זה הינו מר גבי שוחט, סגן בכיר לחשב הכללי לנכסים, שהינו מנהל החטיבה.

ב. נציג המינהל שיעמוד מול הספק לצורך ביצוע העבודה ולצורך ביצוע התפקידים ומימוש השיקולים המוענקים ל"מנהל" ולמינהל בחוזה זה הינו המנהל או מי שימונה על ידי המנהל או על ידי החשב הכללי בכתב. המנהל הראשון לצורך חוזה זה הינו מר עמוס בן-שואל, מנהל מינהל נכסי הדיור הממשלתי.

ג. הנציג הראשון של הספק לצורך חוזה זה הינו \_\_\_\_\_ והינו מנהל הפרויקט והוא יהיה איש הקשר בין הממונה והמנהל מצד אחד לבין הספק מצד שני, והספק מצהיר בזאת כי מנהל הפרויקט הינו מוסמך לייצג את הספק ולחייב אותו בכל דבר ועניין הקשורים בפרויקט, בעבודה כלשהי ובביצוע חוזה זה. כמו כן תחול על הספק האחריות לכל פעילויות, ההבטחות, התחייבויות והחלטות של מנהל הפרויקט בכל הקשור לביצוע חוזה זה במישרין או בעקיפין.

ד. הספק לא יהיה רשאי להחליף את מנהל הפרויקט אלא לאחר התייעצות מוקדמת עם הממונה וקבלת אישורו בכתב ומראש ובכפוף לתנאים שיקבע הממונה לרבות בעניין תקופת חפיפה ותקופת ניסיון לגבי מחליפו של מנהל הפרויקט.

ה. הוראה בכתב שניתנה על ידי הממונה או המנהל בהתאם להוראות חוזה זה והמכרז תחייב את הממשלה, והוראה בכתב שניתנה למנהל הפרויקט על ידי הממונה או המנהל בהתאם להוראות חוזה זה והמכרז תחייב את הספק.

ו. אם נבצר ממנהל הפרויקט לבצע את פעילויותיו באופן שוטף ותקין, יודיע על כך הספק לממונה, ואם לא יוצע לממונה מחליף המקובל על הממונה תוך פרק זמן סביר, יהיה הממונה רשאי לבטל חוזה זה באופן מיידי או להורות לספק להמשיך בביצוע הפרויקט

### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 100 מתוך 142 עמודים

או חלקו כאשר הממונה ימנה איש אחר לשמש כמנהל הפרויקט. הספק מתחייב לשתף פעולה עם מנהל הפרויקט שמונה ע"י הממונה, ולספק את השירותים בהתאם לחוזה זה כנדרש על ידי הממונה.

## 7 פיקוח ובקרת איכות

- א. המזמין רשאי לפקח ולבקר על טיב עבודתו של הספק באמצעות כל גורם שייבחר ובכל דרך שייקבע ע"י המזמין ו/או החשב הכללי, מדי פעם, והספק מתחייב לשתף פעולה ככל הנדרש כדי לאפשר פיקוח ובקרה אלו.
- ב. הפיקוח ובקרת האיכות לא ישחררו את הספק מהתחייבויותיו כלפי המזמין ומאחריותו בעד טיב העבודה בהתאם לחוזה זה ולהוראות המכרז, ופיקוח ובקרה אלה אינם מקטינים את אחריותו של הספק לביצוע העבודה.
- ג. המזמין, או מי שהוא יסמיכו לכך, יהיה בעל הסמכות לאשר כי עבודה שבוצעה בהתאם לחוזה זה עומדת בהוראות חוזה זה, והחלטה בדבר אי-עמידה בהוראות חוזה זה או חוסר בהתחייבויותיו לפיו תהא סופית ומכרעת. עם זאת נשמרת למזמין הזכות לאתר ליקויים בעבודה ולדרוש תיקונים גם לאחר מתן האישור לעיל.
- ד. הספק מתחייב להתיר למזמין ולנציגיו לבדוק את העבודה שבוצעה ע"י הספק ונותני השירותים והתאמתה לתנאי חוזה זה בכל מקום בו תבוצע העבודה ובכל עת סביר.
- ה. היה והמזמין או נציגו קבע כי העבודה אינה עומדת בתנאי חוזה זה, יהיה המזמין רשאי לסרב לקבל אותה עבודה שבוצעה או חלקה ולא לשלם את התמורה או חלקה ו/או על מנת להתאימה לדרישות חוזה זה, לדרוש תיקונים ותוספות שיבוצעו על חשבון הספק ובהתאם ללו"ז שהמזמין יקבע לכך, כתנאי לקבלתה ותשלום התמורה בגינה.

### 1. סנקציות

- (1) בנוגע לכל עבודה שתבוצע בהתאם לחוזה זה, יהיה המזמין רשאי לקבוע סנקציה בהיקף של עד 10% מגובה אומדן התשלום לעבודה, לחריגות בנושאים הבאים – חריגות תקציב, אי עמידה בלוחות זמנים ואיכות לא מספקת.
- (2) אומדן התשלום ייקבע ע"י המזמין.
- (3) פרוט הסנקציות הספציפיות יפורט במסגרת תוכנית העבודה, הזמנת העבודה או נספח הביצוע, לפי העניין, על ידי המזמין.
- (4) הפעלת הסנקציות לא תיגרע מזכותו של המזמין להפעיל את סעיפי הביטוח המקצועי והערבות, והמזמין יהיה רשאי לחלט את הערבות או חלקה במקרה שלא יהיו בידי סכומים שעליו לשלם לספק ואשר כנגדם ניתן יהיה לבצע קיזוז, וכן לא תגרע מזכותו עפ"י כל דין.
- (5) הפעלת הסנקציה תבוצע, היה ויתעורר הצורך, על ידי המזמין. הספק יוכל לערער על הפעלת הסנקציה בפני החשב הכללי ופסיקתו תהיה סופית, בכפוף לכל דין.

## 8 עובדים

- א. הספק מתחייב להעסיק לצורך ביצוע השירותים אך ורק נותני שירות ששמותיהם הוצגו בהצעת הספק במכרז או שאושרו בכתב ומראש על ידי המזמין.
- ב. הספק מצהיר בזה שיש לו ויהיה לו במשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה היכולת לגייס כוח אדם בהיקף וברמה הנדרשת, לצורך עמידה במטלות ובלוחות הזמנים שייקבעו לביצוע העבודה.

### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 101 מתוך 142 עמודים

- ג. המזמין יהיה רשאי להורות לספק בכתב, לחדול מלהעסיק בביצוע העבודה נותן שירות כלשהו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- ד. המזמין רשאי לדרוש הגדלת או הקטנת צוות הספק כמפורט במסמכי המכרז.
- ה. דרש המזמין החלפת נותן שירות, לא יחול כל שינוי בהתחייבויות הספק עפ"י חוזה זה עקב דרישת ההחלפה ולא יהיו לספק טענות או דרישות כלפי המזמין והממשלה עקב כך והספק מתחייב בזה לפצות אותם כלפי כל דרישה ותביעה של נותן שירות נגדם עקב הדרישה להחלפה.
- ו. הצדדים מצהירים ומאשרים בזה כי נותני השירות שיבצעו מטעם הספק את התחייבויותיו על פי חוזה זה הנס עובדיו של הספק או מי מטעמו בלבד. הספק ו/או הגורם מטעמו המעסיק את נותן השירות ישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם.
- ז. **תשלומים בגין נותן שירות** - הספק מתחייב בזה לשלם או לגרום לתשלום לכל עובד שלו המועסק בביצוע השירותים ולכל נותן שירות בביצוע חוזה זה, את כל התשלומים שחובת תשלום מוטלת על הספק או קבלני משנה ויועצים מטעמו על פי כל דין ו/או על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל חוזה קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתקנו לרבות צווי הרחבה שיוצאו על פי הסכמים אלה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ, תשלומים על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, דמי מחלה, דמי חופשה שנתית, שכר מינימום, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה תנאים סוציאליים וכיוצא באלה. וכן מתחייב הספק לקיים את כל ההוראות האמורות המתייחסות למועסקים על ידו ו/או לגרום לקיומן ע"י קבלני משנה והיועצים של הספק והמועסקים על ידי אותם קבלני משנה ויועצים.
- ח. חויב הממשלה ו/או משרד האוצר ו/או מי מטעמם לשלם סכום כלשהו מהסכומים האמורים לעיל, בגין מי מנותני השירות בביצוע חוזה זה, ישפה הספק את הממשלה ו/או משרד האוצר או מי מטעמם, לפי העניין, עם הדרישה הראשונה, בגין כל סכום שחויב כאמור.
- ט. כמו כן, מתחייב הספק לקיים בתקופת החוזה, לרבות תקופות מוארכות, לגבי נותני השירות שיועסקו בביצוע השירותים על ידו או על ידי מי מטעמו את האמור בחוקי עבודה ותיקונים להם, ובין היתר למלא אחר האמור בחוקים אלה:

חוק שירות התעסוקה, 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, תשכ"ד – 1967.

חוק עבודת הנוער, תשי"ג – 1953.

חוק החניכות, תשי"ג – 1953.

---

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 102 מתוך 142 עמודים

- חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), תש"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, התשמ"ז – 1987 ;
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב-2002.

## 9 ביטוח

הספק מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד האוצר ולהציגם למשרד האוצר, כאשר הם כוללים את הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן :-

### א. ביטוח חבות מעבידים

- (1) הספק יבטח את אחריותו כלפי עובדיו בביטוח חבות המעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;
- (2) הביטוח הניתן על פי הפוליסה יכסה את אחריותו החוקית של הספק כלפי עובדיו בקשר לקבלת שירותים וביצוע משימות בהתאם לדרישות המכרז - שירותי ניהול נכסים בהתאם לחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר ;
- (3) גבולות האחריות לא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולשנת ביטוח.
- (4) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי הספק.

### ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- (1) הספק יבטח את אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש בגין פעילותו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;
- (2) הביטוח על פי הפוליסה יכסה את אחריותו החוקית של הספק לנזקי צד שלישי שייגרמו בקשר לקבלת שירותים וביצוע משימות בהתאם לדרישות המכרז - שירותי ניהול נכסים בהתאם לחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר ;
- (3) גבול האחריות לא יפחת מ 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולשנה.
- (4) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability .
- (5) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הספק והפועלים מטעמו.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 103 מתוך 142 עמודים

### ג. ביטוח אחריות מקצועית

- (1) הספק יבטח את אחריותו בגין פעילותו בביטוח אחריות מקצועית בכל הקשור לקבלת שירותים וביצוע משימות בהתאם לדרישות המכרז - שירותי ניהול נכסים בהתאם לחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר ;
- (2) הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של הספק עובדיו וכל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לקבלת שירותים וביצוע משימות בהתאם לדרישות המכרז - שירותי ניהול נכסים בהתאם לחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר ;
- (3) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר ככל שיחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הספק, וכל הפועלים מטעמו.
- (4) גבול האחריות לא יפחתו מסך 2,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולשנה.
- (5) הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות :-
  - מרמה ואי יושר של עובדים ;
  - אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב ;
  - אחריות צולבת אולם הביטוח אינו מכסה את אחריות משרד האוצר, כלפי הספק ;
  - הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

### ד. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :

- (1) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד האוצר.**
- (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 למשרד האוצר ;
- (3) המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- (4) הספק יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
- (5) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על הספק.
- (6) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם 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.
- (7) תנאי הכיסוי של הפוליסות אחריות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

ה. **אישור עריכת ביטוחים** בנוסח נספח 2 להלן, בחתימת המבטח על ביצוע הביטוחים יומצאו על ידי הספק למשרד האוצר עד למועד חתימת החוזה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 104 מתוך 142 עמודים

ו. **הספק מתחייב** בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד האוצר להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. הספק מתחייב לחדש את כל הביטוחים לכל אורך תקופת ההסכם ולהמציא אישור עריכת ביטוחים חתום על ידי המבטח למשרד האוצר לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

ז. **אין בכל האמור** בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הספק מכל חובה החלה עליו על פי כל דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל על כל סעד או זכות המוקנים לה על פי הדין ועל פי חוזה זה.

## 10 שמירת סודיות ואבטחת המידע

א. הספק וכל מי מטעמו מתחייבים, בכפוף לכל דין, לשמור בסוד, לא להעביר, לא להודיע, לא למסור ולא להביא לידיעת כל אדם, נתוני השירות וכל מידע, ידיעה, מסמך או נתון שיגיעו אליהם בקשר עם ביצוע חוזה זה (להלן – המידע) הן בעת הביצוע והן לפני או אחרי הביצוע.

ב. הספק מתחייב לשמור בקפדנות על המידע שנמסרו לו או שהוכנו או עובדו או נערכו על ידי הספק או מטעמו במסגרת או עקב ביצוע החוזה בכל צורה שהיא, ולפעול על פי הנחיות קב"ט משרד האוצר ו/או הקב"ט האחראי על ביצוע הנושא הנוגע לעניין, בכל הקשור להסדרת אבטחת מידע ונהלי גישה למידע, לאיסוף, לאימות ולעיבוד הנתונים.

הספק מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את חוק הגנת הפרטיות תשמ"א – 1981 ותקנותיו, והוא יעשה ויפעל כמתחייב מחוק זה ומכל חיקוק ודין הנוגע לשמירתו וסודותיו של המידע שנמצא ברשות הספק.

ג. מוסכם ומוצהר כי התחייבויות הספק לעניין אבטחת מידע ושמירה על סודיות אינן מוגבלות בזמן, והן תעמודנה בתוקפן אף במקרה של ביטול החוזה מסיבה כלשהי.

ד. הספק מתחייב לקיים האמור בכתב הסודיות המופיע בנספח 4 לחוזה זה וכמו כן הוא מתחייב להחתים את כל עובדיו וחברי הדירקטוריון שלו וכל נותני שירות וכל מי מטעמו אשר יהיו מעורבים בביצוע השירותים לרבות יועצים וקבלני משנה, על כתב התחייבות בנוסח נספח 5 לחוזה זה, לפני ביצוע עבודה כלשהי על ידם ולפני מסירת מידע כלשהו אודות העבודה אליהם.

ה. הספק מתחייב לא לאפשר לעובדיו או מי מטעמו להוציא את המידע מחוץ למתקנים שיאושרו על ידי החטיבה ו/או על ידי הדיור הממשלתי, ובכלל זה למנוע הוצאת חומר, לרבות ע"ג מדיה מגנטית אופטית או אחרת, לבתי העובדים. בעת עזיבת עובד, נותן שירות או מי מטעם הספק, על הספק לוודא כי לא נותרו ברשותו של אותו עובד או אדם, כל חלק של המידע וחומרים כלשהם הקשורים בביצוע החוזה.

ו. הספק מתחייב להודיע לממונה ולמנהל תוך 24 שעות, על כל אירוע פריצה, גניבה, פגיעת באבטחת מידע וכיוצא באלה בהם מעורב המידע או חומר אחר הקשור בשירותים ועל כל חשד לאירוע כזה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 105 מתוך 142 עמודים

- א. תמורת קיום התחייבותיו של הספק על פי חוזה זה יהיה הספק זכאי לתמורה שתחושב על פי המפורט בחוברת המכרז ועל פי הצעת הספק במכרז ובהתאם לתכנית העבודה, נספח הביצוע או ההזמנה או כל סיכום אחר בין הצדדים, לפי העניין.
- ב. התמורה תשולם בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונות שאושרו ע"י מזמין העבודה ובתנאים ובדרך כפי שנקבע בתנאי המכרז. תוך 7 ימים ממועד תשלום החשבון בפועל ימסור הספק חשבונית מס לאגף הכספים במשרד האוצר.
- ג. החזרי הוצאות של הספק בביצוע עבודה, המגיעים לספק על פי תנאי המכרז, ישולמו כפי שנקבע במכרז ללא הצמדה.
- ד. התמורה שנקבעה כנגד ביצוע העבודה תהיה סופית, והספק לא ידרוש תוספת כלשהי מעבר לתמורה שנקבעה בתנאי המכרז והצעת הספק.
- ה. התמורה בגין ניהול הפרויקט ועבור סוירים בנכסים תעמוד בעינה ללא תוספת הצמדה כלשהי עד למועד שהינו תום 18 חודשים מיום המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן – מועד הבסיס), וכאשר המועד הקובע הוא המדד הידוע במועד הגשת החשבון (להלן – המועד הקובע). החל ממועד הבסיס, התמורה ביום הגשת החשבון לממשלה, תהיה צמודה על בסיס שנתי למדד המחירים לצרכן, לפי המדד הידוע במועד הבסיס כאשר המועד הקובע הינו המדד הידוע במועד הכנת החשבון. חישוב ההצמדה ייעשה רק על חשבון שיוגש לאחר מועד הבסיס או שיוגש באיחור ולא תבוצע התאמה רטרואקטיבית.
- ו. למרות האמור לעיל, אם במהלך 18 החודשים הראשונים האמורים של ההתקשרות יחול שינוי במדד ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד הבסיס, תיעשה ההתאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין המדד שהיה ידוע במועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועדי הכנת החשבונות.
- ז. התמורה המבוססת על תעריף החשב הכללי כמוגדר בחוברת המכרז יהיה צמוד לתעריף בלבד כמפורט בחוברת המכרז.
- ח. סילוק החשבונות יהיה בהתאם להוראות החשב הכללי לגבי קביעת מועד תשלום לספקים ולזכאים אחרים, המתפרסמות מדי פעם ע"י החשב הכללי. ההוראות התקפות במועד פרסום המכרז מובאות בהוראות המכרז.
- ט. במעמד חתימת חוזה זה, ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של חוזה זה, וכן כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים לספק עפ"י חוזה זה, ימציא הספק לחשב משרד האוצר צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על-פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן - החוק) וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 או מרואה חשבון או מיועץ מס, כי הספק מנהל, או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרשומים שעליו לנהלם על-פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהספק נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק.
- י. על אף האמור לעיל, יהיה המזמין רשאי להוסיף הנחיות נוספות לגבי תהליך ואופן התשלומים.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 106 מתוך 142 עמודים

- א. להבטחת כל התחייבויותיו לפי חוזה זה, יפקיד הספק במעמד חתימת חוזה זה בידי הממשלה ערבות בנקאית, או ערבות של מבטח מאושר לכך ע"י החשב הכללי, אוטונומית ובלתי מותנית, בנוסח המופיע בנספח 3 לחוזה זה, בגובה 250,000 ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן שתהה בתוקף במועד האחרון להגשת הצעות במכרז, למשך התקופה הראשונה של חוזה זה ועוד חודשיים (להלן - הערבות). הספק יחדש תקופת תוקפה של הערבות לתקופה נוספת כל אימת שממשלה תממש את זכותה להאריך תוקפו של חוזה זה, הערבות תוארך לתקופת ההארכה ועוד חודשיים מעבר לכך. הממונה יהיה רשאי להסכים להקטין את גובה הערבות בהתאם להתקדמות מתן השירותים.
- ב. הממונה יהיה רשאי לחלט את הערבות או חלקה אם הספק לא ימלא את חובותיו או חלקן על פי הוראות חוזה זה ולאחר מתן התראה מתאימה, לפי שקול דעתה של הממונה.
- ג. אין בגובה הערבות כדי לשמש הגבלה או תקרה להתחייבויותיו או לאחריותו של הספק לפי חוזה זה.
- ד. הממונה יהיה רשאי להציג את הערבות לפירעון באופן מיידי במקרה של ביטול ההתקשרות, בהתאם לאמור בסעיף 13 להלן.
- ה. חולטה הערבות או חלקה כאמור לעיל ולא בוטל חוזה זה ע"י הממשלה, יהיה על הספק להפקיד ערבות נוספת עד גבול הערבות המוסכמת, כך שבכל עת במהלך קיום חוזה זה תהיה בידי הממשלה ערבות בגובה הסכום האמור.
- ו. המצאת הערבות הנ"ל הינה תנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקף. אין בכל האמור לעיל כדי לשחרר את הספק ממילוי מלא ומדויק של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ואין בו כדי להטיל על הממשלה חובה כלשהי.
- ז. כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות כמצוין לעיל והוצאות מימושה יחולו על הספק.

### 13 הפרות החוזה

- א. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף א' לעיל, מוסכם בין הצדדים כי סעיפים 3.ח, 3.ט, 4.5.ה, 8, 9, 10, 12, 19 ו-20 הנם תנאים עיקריים ויסודיים והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן א' לעיל, מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של חוזה זה ויזכו את הממשלה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה על פי חוזה זה או על פי כל דין במקרה של הפרה יסודית:
- (1) הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי הספק, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 7 יום ממועד ביצועם.
- (2) הוגשה נגד הספק התראת פשיטת רגל או ניתן צו כינוס נכסים לגבי נכסיו, כולם או חלקם, או הוגשה נגדו בקשת פשיטת רגל, ואם הספק הינו תאגיד, נתקבלה על

#### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 107 מתוך 142 עמודים

ידו החלטה על פירוק מרצון, או שהוגשה נגדו בקשה לפירוק, או ניתן נגדו צו פירוק, או שהוא הגיע לפשרה או סידור עם נושיו כולם, או חלקם, או שהוא פנה לנושיו למען קבל ארכה או פשרה למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג 1983.

- (3) הוכח להנחת דעתו של הממונה כי הספק הסתלק מביצוע החוזה.
- (4) כשיש בידי הממונה הוכחות, להנחת דעתו, כי הספק או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהם בקשר עם הזכייה במכרז ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
- (5) הפרה של כללי אבטחת מידע.

ג. אם הספק או מי מטעמו לא יעמדו באיכות הנדרשת ו/או בלוח הזמנים הנדרש ו/או בכל התחייבות אחרת בהתאם לחוזה ולתנאי המכרז, רשאית הממשלה לבטל חוזה זה ו/או כל נספח ביצוע לפיו, בהודעה בכתב לספק, וזאת לאחר שניתנה לספק הודעה בה נדרש לתקן המעוות והספק לא תיקן את המעוות תוך הזמן שנקבע לכך בהודעה.

ד. הפר הספק חוזה זה הפרה יסודית לפי הגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 או תנאי אחר מתנאי חוזה זה, ולגבי הפרה זו נתנה לספק ארכה לקיומו והתנאי לא קוים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, אזי בכל אחד מהמקרים האלה תהיה הממשלה רשאית לבטל חוזה זה ו/או לבצע באמצעות החטיבה ו/או באמצעות אחרים כל דבר אשר לפי חוזה זה אמור היה להיעשות על ידי הספק, וזאת על חשבון הספק, ובנוסף לזכויות החטיבה והממשלה עפ"י כל דין ועל פי ההוראות האחרות שבחוזה זה.

ה. בוטל החוזה בהתאם לאמור לעיל, רשאי הממונה לחלט את ערבות הביצוע או חלקו וכן למסור את ביצוע כל חלק שהוא של הפרויקט כפי שייקבע על ידו לכל גורם אחר, והספק יפצה את הממשלה על כל הפסד שיגרם למדינה בגין כך.

ו. ספרי משרד האוצר וחשבונותיו ישמשו ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו לספק ולמועדיהם.

#### **14 הפסקת ההתקשרות או מתן שירות מהשירותים**

א. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה או במסמכי המכרז, הממונה רשאי בכל עת להודיע לספק, בהודעה בכתב של חודשיים מראש, על ביטול או הפסקה זמנית בביצוע של חלק או חלקים של השירותים של המכרז וחוזה זה. הומצאה הודעה כאמור, יהיה הממונה רשאי להודיע לספק על חידוש מתן השירותים או חלקם שהופסקו כאמור, וזאת בהודעה בכתב של 30 יום מראש.

ב. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה ובמסמכי המכרז, רשאית הממשלה בכל עת ומכל סיבה שהיא להביא חוזה זה, או מקצתו, לידי גמר, על ידי הודעה בכתב לספק של לפחות 60 ימים מראש, ואזי תשלם הממשלה לספק את התמורה המגיעה לו עד יום גמר החוזה לפי ההודעה האמורה בלי תשלום פיצוי או פיצויים כלשהם.

#### **15 התחייבויות הספק בתום ההתקשרות**

בתום ההתקשרות בין הצדדים בהתאם לחוזה זה, יפעל הספק כמפורט בחוברת המכרז, כדי לאפשר למחליפו או לכל מי שיבצע שירות מהשירותים נושא חוזה זה במקומו, להמשיך

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 108 מתוך 142 עמודים

ולבצע את השירות כנדרש, ולצורך זה ישתף פעולה עם המבצע החדש ויעביר אליו, לפי הדרישה הראשונה של הממונה ו/או מנהל המינהל, את כל המסמכים המידע והידע שברשותו באופן מסודר ומתועד.

#### **16 יחסי הצדדים**

- א. הספק מצהיר בזה כי הוא מבצע את התחייבויותיו על פי חוזה זה כקבלן עצמאי, וכי לא קיימים יחסי עובד ומעביד בינו ו/או כל מי המועסק מטעמו בביצוע חוזה זה לבין הממשלה.
- ב. הספק מצהיר בזה, כי הודיע והבהיר לכל מי מהמועסקים על ידו באופן ישיר, כיועץ או כקבלן משנה בביצוע חוזה זה, כי לא יתקיימו יחסי עובד ומעביד בינם לבין הממשלה.

#### **17 אחריות לנזקים ושיפוי**

- א. הספק יישא באחריות לכל דרישה, נזק, אובדן או הפסד שייגרמו לממשלה או הבאים מכוחה או המועסקים על ידיה או לצד שלישי עקב ביצוע חוזה זה (לרבות במקרה של מחדל כלשהו) על ידי הספק ונותני השירות תוך רשלנות המהווה עוולה בנזיקין או עקב הפרת חוזה זה או אחד מסעיפיו. הספק מתחייב לפצות ולשפות את הממשלה ומי מטעמה וכל צד שלישי בעד כל טענה, דרישה, נזק, אובדן והפסד כלשהם כאמור, וזאת בהתאם לפסק דין חלוט של בית משפט.
- ב. הצדדים מצהירים בזאת במפורש כי הממשלה או הבאים מכוחה, או המועסקים על ידיהם לא יישאו בשום תשלום, הוצאה, אבדן או נזק מכל סוג שייגרם לספק, לבאים מכוחו או למועסקים על ידו (לרבות נותני שירות), זולת אם אותה חובה או תשלום פורט במפורש בחוזה זה.
- ג. הספק בלבד יהיה אחראי לכל תשלום לשיפוי נזק או פיצויים, או כל תשלום אחר המגיעים ממנו על-פי כל דין לאנשים המועסקים על-ידו.

#### **18 אי העסקת עובדי הצד השני**

כל אחד מהצדדים מתחייב לא להעסיק את העובדים של הצד השני, בין במישרין כעובד ובין כקבלן עצמאי, יועץ או מועסק בכל דרך אחרת, במשך מועד חלוטו של חוזה זה, ובמשך שנה נוספת ממועד סיומו של חוזה זה, ללא אישור בכתב ומראש של הצד השני.

#### **19 המחאת זכויות**

- א. הספק אינו רשאי להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיו או חובה מחובותיו לפי חוזה זה, כולם או מקצתן, או ביצוע החוזה או חלקו, או כל טובת הנאה על פיו לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בדרך של מיזוג חברות (בין אם המיזוג נעשה על-פי דין או בכל דרך אחרת) ובין בכל דרך אחרת, או לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, אלא אם כן קיבל את הסכמת הממונה מראש ובכתב לכך. אין במתן אישור כאמור ע"י הממונה כדי לשחרר את הספק מכל התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- ב. הספק אינו רשאי למסור לאחר את ביצוע העבודה או חלקה או ביצוע כל פעולה הקשורה בכך, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הממונה בכתב ומראש.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 109 מתוך 142 עמודים

ג. האיסורים המפורטים לעיל יחולו גם על העברת מניות בספק או שינוי כלשהו אשר ישנה מהותית (לדעת הממונה) את הבעלות או הבעלים של הספק. לצורך זה ילקחו בחשבון, בין היתר, גם האפשרות של ניגוד אינטרסים פוטנציאלי וגם ההשפעה של בעלי השליטה על ביצוע החוזה על ידי הספק.

ד. מוצהר ומוסכם בזה כי לממשלה הזכות להסב או להמחות זכויותיה על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהספק או מצד ג' כלשהו.

## 20 ניגוד עניינים

בלי לפגוע בכל האמור בתנאי המכרז, הספק מצהיר בזה כי אין בפעילותו העסקית, המקצועית או אחרת (שלו, של בעליו, של מנהליו ושל נותני השירות) מצב של ניגוד עניינים או ניגוד עניינים אפשרי או חשש לניגוד עניינים בנוגע לפעילויותיו בביצוע חוזה זה. כמו כן מתחייב הספק שאם יתעורר מצב של ניגוד עניינים או חשד למצב כזה, כאמור לעיל, במהלך ביצוע הפרויקט, הוא יודיע על כך לממונה ומתחייב כי יפעל על פי דרישותיו והנחיותיו של הממונה עד כדי הפסקת עבודתם של נותני שירות. בביצוע עבודה כלשהי ו/או ביטול חוזה זה.

## 21 כוח עליון

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודה כתוצאה מכוח עליון, או מסיבה שאינה תלויה בספק, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודה ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין הממונה או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב.

## 22 שונות

א. הספק מצהיר כי ידוע לו כי אין באמור בחוזה זה כדי למנוע מהחטיבה על יחידותיה השונות לטפל בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה בביצוע העבודות הכלולות במכרז.

ב. הממשלה תהיה זכאית לקזז מהכספים המגיעים לספק מכוח חוזה זה, כל סכום המגיע מהספק לממשלה, בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא. בטרם תעשה הממשלה שימוש בזכותה לקיזוז לפי סעיף זה, תינתן לספק הודעה בכתב בדבר כוונתה לערוך קיזוז.

ג. הצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט בכל הקשור לנושאים והעניינים הנובעים או הקשורים בחוזה זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים וגם יחול החוק הישראלי.

ד. חוזה זה ביחד עם תנאי המכרז ממצים את כל אשר הוסכם בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל חוזה או הסדר שנערכו עובר לחתימתו של חוזה זה.

ה. ויתר צד אחד על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה מצד משנהו, לא יראה הויתור כויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת, הדומה לה או שונה ממנה. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם הצדדים לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי מורשי חתימה של הצד המוותר.

ו. אין בהוראות חוזה זה וחוברת המכרז כדי לאפשר לספק לחתום על חוזה, הסדר או מסמך כלשהו בשם המדינה ו/או הממשלה או מי מטעמם וכמו כן אין בסמכות הספק לחייב את המדינה ו/או הממשלה בכל דרך שהיא.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 110 מתוך 142 עמודים

ז. שינויים בחוזה זה יחייבו את הצדדים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי חתימה של כל אחד מהצדדים לחוזה.

ח. הודעה על פי כתובות הצדדים המפורטות בחוזה זה (או לפי שינוי שיינתן בהודעה בכתב) שתינתן בכתב ותישלח בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 4 ימי עבודה מהמועד בו נשלחה; ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

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

י. בכל מקום בחוזה זה או בתנאי המכרז בו מתחייב הספק לשפות את המדינה ו/או הממשלה או מי מטעמם בגין תביעות, דרישות וטענות, השיפוי יכלול גם הוצאות משפט, שכר טרחה והוצאות עורכי דין ומומחים.

יא. מורשי החתימה מטעם הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנות מספר \_\_\_\_\_.

### **23 כתובת הצדדים לעניין חוזה זה:**

הספק .....

הממשלה : החשב הכללי, משרד האוצר, בניין 1, רח' קפלן, קרית בן-גוריון, י-ם 91008.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**הספק:**

\_\_\_\_\_

**הממשלה:**

\_\_\_\_\_

עמוס בן שאול, מנהל מינהל נכסי הדיור הממשלתי יצחק יצחקי, חשב משרד האוצר

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 111 מתוך 142 עמודים

**אישור עו"ד לגבי חתימות החוזה ע"י הספק**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ 2008 הופיעו בפני  
ה"ה \_\_\_\_\_, מורשה/מורשי חתימה של הספק הרשאים לחייב את  
הספק, וחתמו בפני על חוזה זה, כי נתקבלו אצל הספק כל ההחלטות והאישורים הדרושים על  
פי מסמכי ההתאגדות של הספק ועל פי כל דין לצורך חתימת הספק על חוזה זה, וכי חתימות  
ה"ה המפורטים לעיל מחייבות את הספק.

חתימה וחותמת:

\_\_\_\_\_  
מספר חבר בלשכת עו"ד: \_\_\_\_\_  
שם \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 112 מתוך 142 עמודים

## נספח 1 – הצעת הספק הזוכה במכרז

ההצעה תצורף בעת חתימת החוזה עם הספק הזוכה.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 113 מתוך 142 עמודים

## נספח 2 - אישור עריכת ביטוחים

לכבוד

מדינת ישראל – משרד האוצר;

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן "הספק")

לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בקשר לקבלת שירותי ניהול נכסים בהתאם למכרז ולחווה עם מדינת ישראל – משרד האוצר את הביטוחים המפורטים להלן:

### ביטוח חבות המעבידים

1. כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחתו מסך 5,000,000 דולר לעובד למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי הספק.

### ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי כל דין, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 1,000,000 דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח, (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הספק והפועלים מטעמו.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 114 מתוך 142 עמודים

## ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של הספק, עובדיו וכל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לקבלת שירותים וביצוע משימות בהתאם לדרישות המכרז – שירותי ניהול נכסים בהתאם לחוזה עם מדינת ישראל – משרד האוצר
2. גבול האחריות למקרה ולתקופה (שנה) לא יפחת מ 2,500,000 דולר ארה"ב;
3. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:
  - אי יושר של עובדים;
  - אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב;
  - אחריות צולבת אולם הביטוח אינו מכסה את אחריות משרד האוצר, כלפי הספק;
  - הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.
4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד האוצר ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי הספק והפועלים מטעמו.

## כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד האוצר**
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום למשרד האוצר.
3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל- משרד האוצר ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
4. הספק יהיה אחראי בלעדי כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על הספק.
6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, - משרד האוצר, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 115 מתוך 142 עמודים

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות אחריות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת מורשה המבטח וחותרת המבטח

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 116 מתוך 142 עמודים

### נספח 3 לחוזה ההתקשרות – ערבות ביצוע

#### כתב ערבות

שם הבנק \_\_\_\_\_

מספר טלפון \_\_\_\_\_

מס' פקס' \_\_\_\_\_

לכבוד

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **250,000** ₪ (במילים: **מאתיים**

**וחמישים אלף** ₪) שיוצמד למדד **המחירים לצרכן** מתאריך: \_\_\_\_\_

(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת \_\_\_\_\_ (להלן "החייב")

בקשר עם חוזה התקשרות לביצוע שירותי ניהול נכסים בהתאם למכרז פומבי מספר 1/2008, אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 117 מתוך 142 עמודים

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.

\_\_\_\_\_

חתימה וחתימת

\_\_\_\_\_

שם מלא

\_\_\_\_\_

תאריך

\_\_\_\_\_

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 118 מתוך 142 עמודים

## נספח 4 לחוזה ההתקשרות - נוסח כתבי שמירת סודיות

### על הספק וכל קבלן משנה לחתום על שני עמודי ההתחייבות

הספק מצהיר בזה כי ידוע לו שכל הידיעות אשר בידיו או אשר תגענה לידי ו/או לעובדיו ו/או לקבלני המשנה שלו, תוך כדי ביצוע התחייבויותיו לפי חוזה ההתקשרות עם **ממשלת ישראל** בשם **מדינת ישראל** באמצעות **מנהל מינהל נכסי הדיור הממשלתי וחשב משרד האוצר** בעניין מתן שירותי ניהול נכסים (להלן: "החוזה") או בקשר עימו, הינן סודיות וכי ידוע וברור לו, כי חשיפתן לגורם שאינו מוסמך לקבלן עלולה לפגוע בביטחון המדינה, בביטחון עובדיה ואזרחיה ולהסב נזק כלכלי, משפטי או תדמיתי ישיר או עקיף למדינה או למי מטעמה.

הספק מצהיר ומתחייב לשמור על סודיות מלאה ומוחלטת ולא לגלות כל ידיעה כאמור, למי שאינו מוסמך לכך ו/או למנוע בכל אמצעי סביר, לקבל את הידיעה ממי שאינו מוסמך לכך.

הספק מתחייב להביא התחייבות זו לידיעת עובדיו המועסקים על ידיו וקבלני המשנה הפועלים מטעמו לשם ביצוע החוזה או בקשר עמו ולהחתימם כל אחד ואחד מהם על הצהרת הסודיות בנוסח המצ"ב, כתנאי מוקדם להעסקתם או הפעלתם לביצוע ההסכם או בקשר איתו.

הספק מתחייב, אם יידרש לכך על ידי מינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן – הדיור הממשלתי), להעסיק בעבודות הקשורות בביצוע ההסכם זה או בקשר עימו, אך ורק עובדים שיקבלו זיכוי ביטחוני מוקדם מטעם הממשלה. הספק ימציא רשימה שמית של העובדים שיועסקו על ידו לצרכי ביצוע החוזה ויעדכנה בכל השינויים במצבת כוח האדם.

הספק מתחייב כי בכל מיקרה בו יגיעו אליו נתונים המאוחסנים במדיה מגנטית או בשידור באמצעות קווי תקשורת, והנתונים כולם או מקצתם הגיעו לרשותו שלא על פי תנאי ההסכם, בין אם בשגגה ובין אם בנוסף לנתונים אשר הועברו אליו על פי תנאי ההסכם (להלן "המידע העודף"), יחולו עליהם כל תנאי הסודיות בהסכם זה. כמו כן הספק מתחייב:

- לידע את הדיור הממשלתי אודות המידע העודף.
- להעביר לדיור הממשלתי עותק מהמידע העודף.
- להשמיד את המידע העודף מכל אמצעי אחסון אשר ברשותו.

הספק מתחייב לפעול על-פי כל כללי אבטחת מידע הנאותים למניעת חשיפת הידיעות, כאמור.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 119 מתוך 142 עמודים

מבלי לפגוע בכלליות האמור, הספק מתחייב כלהלן :

- נעילת כל חומר הקשור בביצוע ההסכם בארון בסיום יום העבודה.
- השמדת כל חומר כתוב שאינו בשימוש באמצעות גריסה ברוחב שלא יעלה על 4 מ"מ.
- הפעלת שומר מסך עם סיסמא אישית, הפעלת אנטי-וירוס מעודכן ותוכנת Firewall לפחות, במחשבים בהם ייעשה עיבוד או אחסון של החומר הקשור בביצוע ההסכם.
- כל חומר הקשור בביצוע החוזה לא יוצא ממושרדי הזוכה ללא אישור מראש ובכתב של הדיור הממשלתי ובכלל זה לא יישמר חומר זה על מחשבים ניידים, ללא האישור, כאמור.
- חומר הקשור בביצוע ההסכם לא יועבר בתקשורת אינטרנט ללא הצפנה או אישור הדיור הממשלתי מראש ובכתב, כי סוג החומר המסוים אינו מחייב הצפנה.
- מחיקת המידע מאמצעים דיגיטאליים יעשה על ידי גריסת התקליטורים והתקליטונים ועל ידי ביצוע פעולת Wipe שלוש פעמים על דיסקים קשיחים.
- מחשבים שמאוחסן בהם חומר הקשור בביצוע החוזה לא יימסרו לתיקון על ידי גורם שלא אושר על ידי הדיור הממשלתי או שהדיור הממשלתי אישר כי אין מניעה כזו לגבי החומר המסוים.

		מורשה חתימה מטעם הספק
_____	_____	
חתימה	שם	
		נחתם ביום
_____	_____/_____/_____	
חותמת	תאריך	
		נחתם בפני עו"ד
_____	_____	
חתימה	שם	

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 120 מתוך 142 עמודים

הספק מתחייב להודיע לדיור הממשלתי על כל אירוע או חשש לאירוע בתחום אבטחת מידע בקשר לביצוע ההסכם, תוך 24 שעות מקרות האירוע.

הדיור הממשלתי יהיה רשאי לקיים ביקורות אבטחת מידע מתוכננות ובדיקות פתע, מבלי שהדבר יפחית מחובות הזוכה לפי התחייבות זו.

תשומת לב הספק מופנית לסעיפים 91-118 לחוק העונשין תשל"ו 1977.

מבלי לגרוע מכל חובותיו האחרים על פי כל דין ו/או חוזה הספק מתחייב לשאת באחריות לפצות את ממשלתי ישראל בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד ו/או אובדן ו/או חסרון כיס שייגרמו לממשלה ו/או לדיור הממשלתי ו/או למדינת ישראל ו/או למי מטעמם כתוצאה מכך שעקב אי קיום ההוראות ו/או ההתחייבויות דלעיל הגיע ו/או יגיע איזה מידע ו/או נתונים ו/או מסמכים ו/או חלקי מסמכים ו/או ידיעות ו/או חומר חסוי, לצד שלישי כלשהו.

התחייבויותיי דלעיל תמשכנה לחול ולעמוד בתוקפן ללא הגבלה בזמן וזאת עקב טיבה המיוחד של פעולת הדיור הממשלתי.

האמור לעיל לא יחול על מידע שהוא נחלת הכלל.

		מורשה חתימה מטעם הספק
_____	_____	שם
חתימה		
		נחתם ביום
_____ / _____ / _____	_____	תאריך
חותמת		
		נחתם בפני עו"ד
_____	_____	שם
חתימה		

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 121 מתוך 142 עמודים

## נספח 5 לחוזה ההתקשרות - הצהרת עובד חברה/ספק על שמירת סודיות

אני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ עובד בחברת \_\_\_\_\_ (להלן - החברה) מצהיר ומתחייב בזה, כלפי הממשלה וכלפי החברה,

אני, הח"מ, מצהיר, כי ידוע לי שהחברה מועסקת בפרויקט ממשלתי מסווג "מתן שירותי ניהול נכסים" (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, ידוע לי, כי במסגרת עבודתי בחברה ו/או קשרי העסקיים עמה, עשויים להגיע לידי ידיעות רגישות ומסווגות.

קראתי והבנתי את ההתחייבות עליה חתמה החברה בקשר לביצוע הפרויקט וברור לי כי חשיפת הידיעות שעשויות להגיע לידיי, לגורם שאינו מוסמך לקבלן עלולה לפגוע בביטחון המדינה, בביטחון עובדיה ואזרחיה ולהסב נזק כלכלי, משפטי או תדמיתי ישיר או עקיף למדינה או למי מטעמה.

לאור האמור לעיל, אני מתחייב לא לגלות, להראות או למסור, בין במשך תקופת העסקתי בחברה ו/או על ידה ובין לאחר מכן, לשום אדם או גוף, שום סודות מסחריים, ו/או אחרים של הממשלה או מי מטעמה ו/או של החברה ושום מידע הנוגע לממשלה ו/או לחברה בכלל ולעניין הפרויקט בפרט או שום מידע הקשור במישרין או בעקיפין ברכושן, עסקיהן, ענייניהן, לקוחותיהן, ספקיהן, והאנשים או הגופים הקשורים בממשלה ו/או בחברה או הבאים עמהן במגע, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נושאי מחקר ופיתוח של הממשלה ו/או החברה, שיטות ייצור, תהליכים, מחירים, תחשיבים, תנאי התקשרות עם לקוחות וספקים, שרטוטים מסמכים וסודות, וזאת בין שהסודות והאינפורמציה האמורים הגיעו אלי כתוצאה מהעסקתי בחברה ו/או במתן שירותים לממשלה ובין שהגיעו לידיעתי בכל אופן אחר שהוא.

אני מצהיר ומתחייב לא לעשות כל שימוש במידע כאמור לעיל שלא למטרות ביצועה של העבודה נשוא הפרויקט שנמסרה לביצוע/ביצועה של החברה על ידי הממשלה ו/או החברה, כולל בצוע שכפולים, העתקים, וכו', שלא למטרות אלה.

כי ידוע לי שאי מילוי ההתחייבויות כלפי מינהל הדיור על פי הצהרה עלולה להוות עבירה על חוק העונשין, התשל"ז – 1977.

אני מצהיר ומתחייב להודיע לחברה על כל אירוע או חשש לאירוע בתחום אבטחת מידע בקשר לביצוע הפרויקט, תוך 24 שעות מקרות האירוע.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 122 מתוך 142 עמודים

התחייבויותיי דלעיל תמשכנה לחול ולעמוד בתוקפן ללא הגבלה בזמן וזאת עקב טיבם המיוחד של הפרויקט ופעולת הממשלה.

_____	_____	העובד/ספק המשנה
חתימה	שם	
_____	_____/_____/_____	נחתם ביום
חותמת	תאריך	
_____	_____	נחתם בפני נציג הספק
חתימה	שם	

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 123 מתוך 142 עמודים

## נספח ג' : נוסח ערבות בנקאית

שם הבנק \_\_\_\_\_

מספר טלפון \_\_\_\_\_

מס' פקס' \_\_\_\_\_

לכבוד

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר

הנדון : ערבות מס' \*\*\*\*\*

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 50,000 ש"ח (במילים : חמישים אלף שקל חדש בלבד) אשר תדרשו מאת ..... (להלן – החייב) בקשר עם מכרז פומבי מס' 1/2008 למתן שירותי ניהול נכסים.

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

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_.

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

.....

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

.....

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 124 מתוך 142 עמודים

## נספח ד': הצהרה בדבר אי-ניגוד עניינים

1. הנני מתחייב כי אם אשתתף ביצוע העבודה עבור משרד האוצר – החשב הכללי במסגרת מכרז פומבי מס' 1/2008 – מתן שירותי ניהול נכסים אמנע מכל מצב של ניגוד עניינים בפועל או אפשרי בין ביצוע עבודתי עבור משרד האוצר – החשב הכללי לבין יתר עיסוקי.
2. ידוע לי כי פעילויות שיש בהן ניגוד עניינים יכול שיהיו תמורת תשלום או תמורת טובות הנאה אחרות, ויכול שיהיו ללא תמורה כלל, לרבות חברות בהנהלת תאגיד, בין אם התאגיד הינו למטרת רווח ובין אם אינו למטרת רווח.
3. למען הסר ספק, הריני מתחייב שלא לעסוק בכל עבודה הקשורה לתחומי הטיפול של המכרז הנ"ל במהלך העבודה וכן במשך 6 חודשים נוספים לאחר סיום העבודה.
4. בכל מקרה של ניגוד עניינים, או חשש לניגוד עניינים, אפסיק לטפל בנושא שבגיניו מתעורר החשש במסגרת העבודה באופן מיידי, ואמסור על כך הודעה למנהל הפרויקט מטעם משרד האוצר בתוך 3 ימי עבודה מעת שנודע לי על כך.
5. האמור לעיל יחול גם על כל אחד מהעובדים ו/או נותני השירותים המועסקים מטעמי במסגרת העבודה. כל אחד מהם נתן הצהרה והתחייבות בדבר אי ניגוד עניינים כאמור, והצהרותיהם שמורות בידי.
6. ולראיה באתי על החתום:

הספק:

חתימה וחותמת

תאריך:

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 125 מתוך 142 עמודים

# נספח ה': הצהרה על הסכמה להשתתף בעבודה

## הצהרה

אני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ עובד בחברת \_\_\_\_\_ (להלן - החברה) מצהיר ומתחייב בזה, כלפי הממשלה וכלפי החברה, שברצוני לעבוד במסגרת מכרז פומבי מס' 1/2008 למתן שירותי ניהול נכסים (להלן הפרויקט). בהתאם להצעתו של ..... (להלן - המציע) במכרז הנ"ל אם המציע יזכה במכרז הנ"ל. אני מצהיר בזה שקראתי את מסמכי המכרז ואני מסכים לתנאיו ככל שהתנאים חלים עלי.

_____	_____	העובד/ספק המשנה/יועץ
חתימה	שם	
_____	_____/_____/_____	נחתם ביום
חתימה	תאריך	
_____	_____	נחתם בפני נציג המציע
חתימה וחותמת	שם	

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 126 מתוך 142 עמודים

## הצהרה לתאגיד

שם התאגיד \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

הננו מצהירים ומתחייבים בזה, כלפי הממשלה וכלפי ..... (להלן – המציע) שאם המציע יזכה במכרז מס' 1/2008 למתן שירותי ניהול נכסים אנו, נעבוד במסגרת המכרז במתן שירותים למשרד האוצר – החשב הכללי בהתאם להצעתה של המציע במכרז. אנו מצהירים בזה שקראנו את מסמכי המכרז ואנו מסכימים לתנאיו ככל שהתנאים חלים עלינו.

_____	_____	מורשי חתימה
חתימה וחותמת	שם	
_____	_____/_____/_____	נחתם ביום
חתימה וחותמת	תאריך	
_____	_____	נחתם בפני נציג המציע
חתימה וחותמת	שם	

\_\_\_\_\_

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 127 מתוך 142 עמודים

# נספח ו': תצהיר על תשלום שכר מינימום

## ועל העסקת עובדים זרים כדין

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם הממשלה להלן – ("הגוף"). אני מצהירה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם הגוף.

2. בתצהירי זה משמעות המונחים "בעל זיקה", "הורשע" ו-"תושב ישראל" כהגדרתם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבינה אותם.

(מחק את המיותר)

הגוף ו"בעל הזיקה" אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות בתקופה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף הקובעת לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אשר נעברו אחרי יום 31 באוקטובר 2002.

או

הגוף ו"בעל הזיקה" אליו הורשעו ביותר משתי עבירות בתקופה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אשר נעברו אחרי יום 31 באוקטובר 2002, אך ההרשעה האחרונה לא היתה בשנה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה.

3. הגוף הינו "תושב ישראל"

(מחק את המיותר)

הגוף ו"בעל הזיקה" אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות בתקופה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף הקובעת לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה, בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991, אשר

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 128 מתוך 142 עמודים

נעברו אחרי 31 באוקטובר 2002.

או

□ הגוף ו"בעל הזיקה" אליו הורשע ביותר משתי עבירות בתקופה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף הקובעת לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה, בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991, אשר נעברו אחרי 31 באוקטובר 2002, אך ההרשעה האחרונה לא היתה בשנה שקדמה למועד מתן ההצעה של הגוף לצורך ההתקשרות הנוכחית עם הממשלה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

## אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני

במשרדי 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 ת/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חותמת ומספר רישיון עורך דין  
\_\_\_\_\_ חתימת עוה"ד

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 129 מתוך 142 עמודים

## נספח ז': מידע למציע

בנספח זה מוצג מידע למציע, אודות משימות המבוצעות באמצעות הספק הנוכחי עבור מינהל נכסי הדיור הממשלתי: (א) מכר נכסים ומימוש זכויות. (ב) השכרת נכסים. (ג) הסדרת זכויות בנכסים.

### משימה א: מכר נכסים ומימוש זכויות

בשנים 2003 – 2005 נמכרו עבור מינהל נכסי הדיור הממשלתי נכסים הפירוט בהיקף דלקמן:  
שנת 2003 – 19 מלש"ח.  
שנת 2004 – 36 מלש"ח.  
שנת 2005 – 66 מלש"ח, בקירוב.  
שנת 2006 – 36 מלש"ח, בקירוב.

### משימה ב: השכרת נכסים

הפעילות כוללת השכרה של 50 – 60 נכסים לשנה: מחציתם נכסים שהיו ברשות הרכבת, ומחציתם נכסים אחרים המיועדים למכר בעתיד.  
היקף התקבולים מהשכרת נכסים אלו בשנים 2003 – 2005 עמד על 14 - 17 מיליון ₪ לשנה. רובם מנכסי הרכבת (12 – 14 מיליון ₪) והיתרה מנכסים אחרים.  
הנכסים מושכרים בשכירות חופשית, ואחוזי הגבייה בגינה הינם גבוהים (קרובים ל-100%).

### מאפיינים בסיסיים של הנכסים שהיו ברשות הרכבת:

- א. רוב הנכסים מרוכזים באזור המרכז, ואחרים בצפון המדינה. היקף הנכסים בדרום הינו שולי בסל הנכסים.
- ב. שלישי מהשטחים במ"ר הינם בנויים; שני שלישי הם שטחים פתוחים.

### מאפיינים בסיסיים של נכסים אחרים, המיועדים להשכרה:

- א. כעיקרון, נכסים אלו מיועדים להשכרה כמהלך ביניים, עד למכירתם.
- ב. הנכסים פזורים ברחבי הארץ, חלקם באזורי פריפריה (צפת, אילת).

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 130 מתוך 142 עמודים

## משימה ג: הסדרת זכויות בנכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי ביצע בשנים 1998 – 2002 סקר נכסים, בו נכללו כ-5,500 מבנים, המצויים ב-2,000 נכסים.

בסקר התברר שנושאים שונים בנכסים אלו אינם מוסדרים, לרבות:

- רישום זכויות ע"ש המדינה.
- נכסים שהופקעו מהמדינה ללא הסדר וללא הסכמה.
- נכסים שלמדינה לא היה מידע לגביהם.
- מחזיקים שונים נמצאים בחלק מנכסי מדינה ללא הסדרה מלאה של החזקתם בנכס.
- שימושים חורגים בנכסים אלו.
- בעיות בנוגע להיתרי בניה.

לאור מימצאי הסקר הוגדרו נושאים לטיפול, וסדרי העדיפויות לטיפול. מתוך 2,400 מיצאים שנסקרו, הוחלט על טיפול ב-1,800 מימצאים; עד סוף 2007 טופלו כ-1,100 מימצאים. ב-400 מימצאים הוחלט שלא לטפל. כ-350 מימצאים נמצאים בשלבי טיפול בסוף 2007.

הנושאים המטופלים כיום הינם בעיקר הסדרת משתמשים חיצוניים בנכסי הדיור הממשלתי, הסדרת הפקעות מהדיור הממשלתי ורישום נכסים ע"ש המדינה.

הטיפול במימצאים מתבצע באמצעות תיק נכס של מינהל נכסי הדיור הממשלתי, שצולם (לא המקור) והועבר לטיפול, כאשר אליו מתווספים מסמכים חדשים. בגמר הטיפול ולאחר האישור המתאים לכך, מצולם כל החומר. כך שיש מקור + העתק מכל מסמך. המקור מתויק במחוז של המינהל לנכסי הדיור והעתק נשמר במטה המינהל.

כל הנתונים אשר יש צורך לעדכנם מוקלדים ל"מרכבה" - למודול הטיפול בממצאים, וכן לתיק הנכס ב"מרכבה".

---

### חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 131 מתוך 142 עמודים

# נספח ח': לוח לצורך הגשתה של הצעת המחיר

## הצעת מחיר לביצוע העבודה

מס' סד'	מלוח עזר	המשימה	היקף (לצורכי אומדן)	תמורה או אחוז מירביים	תמורה או אחוז מבוקשים	תמורה מבוקשת בש"ח	הערות
	א	ב	ג	ד	ה	ו	
1	6.2	ניהול הפרויקט		600,000 ₪	-----		
	6.3	מכר נכסים	10,000,000 ₪	6.50%			מדרגה א
			30,000,000 ₪	4.55%			חשב 70% ממדרגה א
			5,000,000 ₪	3.25%			חשב 50% ממדרגה א
2		סה"כ למכר נכסים			-----		
	6.4	השכרת נכסים	10,000,000 ₪	7.50%			מדרגה א
			10,000,000 ₪	5.25%			חשב 70% ממדרגה א
			5,000,000 ₪	3.75%			חשב 50% ממדרגה א
3		סה"כ להשכרת נכסים			-----		
4	6.5	הסדרת זכויות בנכסים	3,000 ש"ע	192.80 ₪			
5	6.6	ביצוע סיורים בנכסים	200 סיורים	-----	₪		
6	6.7	שירותי פונקציות במיקור חוץ	3,000,000 ₪	5.00%			
7	6.8	סה"כ להצעת המחיר	-----	-----	-----		

חתימת המציע: \_\_\_\_\_ נחתם ביום: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

תאריך

חתימה וחותמת

שם

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 132 מתוך 142 עמודים

הצעת המחיר לא תיכלל בעותקים של חוברת המכרז אלא במעטפה נפרדת, סגורה היטב, עליה ייכתב : "מכרז מס' 1/2008 של החשב הכללי למתן שירותי ניהול נכסים למינהל נכסי הדיור הממשלתי: הצעת המחיר". מעטפת הצעת המחיר תוכנס לתוך "מעטפת המכרז".

מודגש בזה שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו בהצעה בשום דרך שהיא, למעט בתוך מעטפה סגורה של הצעת המחיר .  
הצעה שאינה עונה על דרישה זו תיפסל על הסף.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 133 מתוך 142 עמודים

# נספח ט': תעריף החשב"ל

הוראת שעה משקי

מתייחס להוראת תכ"ס - ספר מינהל משקי

תאריך פרסום	פרק 3	רכישות	בתוקף מיום
12 בנובמבר 2006	סעיף 6	התקשרות עם בעל מקצוע מומחה	12 בנובמבר 2006
כ"א בחשון התשס"ז	ס. משנה 1	הליכי התקשרות ובחירת מומחה	כ"א בחשון התשס"ז

חוזר ה. שעה משקי  
2006-2-50

אל: החשבים במשרדי הממשלה

## הנדון: התקשרות עם נותן שירותים חיצוניים

### 1. כללי:

- 1.1 חוזר זה כולל הוראות לעניין התקשרויות של משרדי הממשלה עם נותני שירותים חיצוניים, ומחליף חוזרים קודמים, אשר כוללים הוראות המפורטות בחוזר זה.
- 1.2 לחוזר זה מצורפים נספחי המכרז המפרטים את התעריפים עבור שירותים הניתנים בידי כל אחד מאלה: פסיכולוגים, יועצים לניהול (מקצועות שונים), מתכננים בעבודות בינוי, פסיכולוגים ורואי חשבון (להלן - **נותן שירותים** או **נותן שירותים חיצוני**).

### 2. תחולת החוזר:

חוזר זה חל על התקשרויות שמתקיימים בהם כל התנאים הבאים:

- 2.1 ההתקשרות היא עם נותן שירותים חיצוני עבור מתן שירות לפרויקט זמני או למשימה חולפת. עם תום הפרויקט או המשימה כאמור - מסתיימת ההתקשרות.
- 2.2 לנותן השירותים ישנה מומחיות מיוחדת בתחום היעוץ או השירות המבוקש, ולא ניתן להעסיקו כעובד מדינה מן המניין.
- 2.3 במסגרת ההתקשרות אין לנותן השירותים החיצוני כל סמכות שלטונית או סטטוטורית.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 134 מתוך 142 עמודים

### 3. הגדרות:

- 3.1. **שעת עבודה** - 60 דקות.
- 3.2. **התקשרות אקראית** - כל התקשרות עם נותן שירותים שאינה עולה על 200 שעות.
- 3.3. **התקשרות מתמשכת** - כל התקשרות עם נותן שירותים בהיקף השווה ל- 200 שעות או יותר.
- 3.4. **שירות המבוצע בידי משרד/חברה של נותני שירותים חיצוניים** - שירות העונה על כל התנאים הבאים (התנאים מצטברים):
  - 3.4.1. חוזה ההתקשרות לעניין מתן השירות נחתם מול החברה/שותפות.
  - 3.4.2. נותן השירותים עובד בחברה/שותפות או שותף בה.
  - 3.4.3. החברה/שותפות מעסיקה לפחות שלושה נותני שירותים מקצועיים בתחום שבו ניתן הייעוץ.
  - 3.4.4. לחברה מערך לוגיסטי עצמאי (היינו שירותי מזכירות והדפסה, תקורה משרדית וכיו"ב).
- 3.5. **שירות המבוצע בידי נותן שירותים שאינו מועסק על ידי משרד/חברה** - שירות שאינו עונה על כל התנאים הקבועים בסעיף קטן 3.4.
- 3.6. **התקשרות חדשה או נפרדת** - התקשרות שמהות הפרויקט או המשימה, שלצורך ביצועם התקשרה הממשלה עם נותן השירותים, שונה ממהות הפרויקט או המשימה, שלצורך ביצועם נעשתה ההתקשרות הקודמת או ההתקשרות הנפרדת עם אותו נותן שירותים.
- 3.7. **תקופה** - עד שישה חודשים קלנדאריים עוקבים.

### 4. העדפת תיחור על-פי תפוקות:

- 4.1. כל פניה לקבלת הצעות תגדיר בצורה ברורה ומפורטת מהם השירותים הנדרשים לביצוע במסגרת אותה ההתקשרות (להלן: "**תפוקות**"), כאשר המציע יידרש להגיש הצעת מחיר כוללת עבור התפוקה המבוקשת (להלן: "**התמורה**").
- 4.2. נותן השירותים לא יקבל כל תשלום או הטבה אחרת בשל ביצוע התפוקות, לרבות תשלומים בעד הוצאות טלפון, דואר, צילומים, הדפסות, פקס, אש"ל וכיוצא באלה הוצאות, אך למעט תשלום התמורה.
- 4.3. אין להתקשר עם נותן שירותים בתעריף לפי שעות עבודה במסגרת השירותים שיעניק, אלא אם כן החליטה ועדת המכרזים כי לא ניתן להגדיר במסגרת התקשרות זו את התפוקות הנדרשות (להלן: "**התקשרות בתעריף שעת**").

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 135 מתוך 142 עמודים

## 5. התקשרות בתעריף שעותי :

- 5.1. התקבל אישור ועדת המכרזים להתקשר עם נותן שירותים בתעריף שעותי כאמור בסעיף קטן 4.3, יידרש המציע להגיש הצעת מחיר שעותית לשעת עבודתו, אשר לא תעלה על התעריפים המפורטים בנספחי המכרז המצורפים לחוזר.
- 5.2. התקשר משרד עם נותן שירותים חיצוני בתעריף שעותי, ידרוש המשרד מנותן השירותים החיצוני להמציא, עם הגשת חשבון לתשלום, טופס הצהרה על ביצוע שעות העבודה שניתנו בפועל בהתאם לנספח 1 לחוזר זה. כמו כן ונציג המזמין שקיבל את השירותים יאשר בכתב כי קיימת התאמה בין מספר השעות שהוצהרו כאמור לבין מהות והיקף השירותים שניתנו בפועל. חשב המשרד יבקר מעת לעת את ההליכים הנדרשים בסעיף קטן זה.

## היקף התקשרות מקסימאלי לתקופה :

- 5.3. **בהתקשרות מתמשכת - היקף ההתקשרות עם נותן שירותים חיצוני בתעריף שעותי לא תעלה על 180 שעות חודשיות בממוצע לתקופה, אלא אם כן ניתן אישור מיוחד לעניין זה ממטה השכר באגף החשב הכללי. הבקשה תידון רק לאחר קבלת התייחסותו של חשב המשרד. לעניין סעיף זה ולעניין סעיף 6.7 יחושב ממוצע השעות לתקופה כאמור בסעיף 3.7.**

## 6. תעריפים (לעניין תעריף שעותי של נותן השירותים):

- 6.1. התעריפים המפורטים בנספחי המכרז הם תעריפים **מרבניים**.
- 6.2. התעריפים המרבניים לתשלום יהיו לפי התעריפים שבנספחי המכרז המצ"ב, ובהתאם לרמתו המקצועית של נותן השירותים בפועל.
- 6.3. נותן השירותים לא יקבל כל תשלום או הטבה אחרת מעבר לתעריף השעותי, לרבות תשלומים בעד הוצאות טלפון, דואר, צילומים, הדפסות, פקס, אש"ל וכיוצא באלה הוצאות.

## לעניין תעריפי יועצים ומתכננים:

- 6.4. התעריפים המפורטים בנספחי המכרז א' ו-ב' הם עבור **התקשרות אקראית בלבד**.
- 6.5. עבור **התקשרות מתמשכת** יחולו התעריפים המרבניים הבאים :
  - 6.5.1. **עבור שירות המבוצע בידי משרד/חברה של נותני שירותים חיצוניים :** ישולם 90% מגובה התעריף שנקבע בחוזה ההתקשרות (הכפוף לתעריפים המרבניים הקבועים בנספחי המכרז א' ו-ב').
  - 6.5.2. **עבור שירות המבוצע בידי נותן שירותים שאינו מועסק על ידי משרד/חברה :**

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 136 מתוך 142 עמודים

ישולם 80% מגובה התעריף שנקבע בחוזה ההתקשרות (בכפוף לתעריפים המרביים הקבועים בנספחי המכרז א' ו-ב').

6.6. אשר להתקשרות אקראית - אם נדרשת הארכת תקופת ההתקשרות, יש לפעול כדלקמן:

במידה ותקופת ההתקשרות תוארך ב- 50% או יותר ממשך תקופת ההתקשרות המקורית, בין באמצעות הארכת התקשרות אחת ובין באמצעות מספר הארכות של ההתקשרות, התעריף לנותן השירותים החיצוני יהיה בהתאם לתעריפים להתקשרות מתמשכת, וזאת החל מהשעה ה- 201 למתן השירות.

6.7. **הפחתה נוספת בשל עבודה בהיקף מלא לתקופה ממושכת:** הפחתה של 10% מהתעריף תחול על תעריף שעתי לנותן שירותים חיצוני שמועסק למעלה מ- 180 שעות בחודש בממוצע לתקופה, או לחילופין - תקופת ההתקשרות למתן השירות עולה על שנתיים.

למען הסר ספק, הפחתה זו תחול על התעריפים לאחר ההפחתה הקבועה בסעיף קטן 6.4.

6.8. משך תקופת ההתקשרות לעניין ההפחתה כאמור לעיל, יחושב החל ממועד תחילת ההתקשרות הראשונה עם נותן השירותים החיצוני. אם הוארכה תקופת ההתקשרות בחוזה התקשרות נפרד לאותו פרויקט, יש להתייחס לתקופת התקשרות זו כהמשך של ההתקשרות הקודמת לעניין מניין החודשים או שעות ההתקשרות.

כאשר המשרד מתקשר עם נותן שירותים אחד במספר התקשרויות חדשות או נפרדות, כל תקופת התקשרות תחושב בנפרד לעניין משך תקופת ההתקשרות. לעניין זה, "התקשרויות חדשות או נפרדות" - כאמור בסעיף קטן 3.6.

## 7. השכלה ותקופת ניסיון:

7.1. "תואר אקדמאי" - תואר שנרכש במוסד אקדמאי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.

7.2. ניסיון מקצועי יחשב **ניסיון בתחום המקצוע הרלוונטי** בו ניתנת עבודת הייעוץ, החל ממועד הזכאות לתואר ראשון או כל תואר מקצועי מוכר אחר. הניסיון יוכר לאחר המצאת האישורים והאסמכתאות הנדרשים על ידי נותן השירותים החיצוני.

7.3. לצורך אימות ניסיון רלוונטי, נותן השירותים יידרש להצהיר על עבודות קודמות שלו. אימות המסמכים ייעשה בועדת מכרזים.

## 8. החזר הוצאות נסיעה:

נותני שירותים המועסקים בתעריף שעתי יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לחוזר חשכ"ל לעניין "החזר הוצאות נסיעה לנותן שירותים חיצוני", המתעדכן מעת לעת.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 137 מתוך 142 עמודים

**9. דגשים והבהרות:**

- 9.1. נותן שירותים חיצוני, אשר במסגרת מתן השירותים נדרש לבצע הדרכה, לא יהיה זכאי לתעריפי הדרכה אלא לתעריפי ההתקשרות בהתאם לחוזר זה.
- 9.2. לא ישולם לנותן השירותים תשלום עבור ביטול זמנו במהלך נסיעה.
- 9.3. התעריפים אינם כוללים מס ערך מוסף כדין.

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 138 מתוך 142 עמודים

הוראת שעה מישקי- הוראת התקשרות עם נותן שירותים חיצוני

נספח א' – יועצים לניהול (מקצועות שונים) – תעריפים לתשלום

תערוף מרבי

יועץ 1

.1

יועץ העונה על שלושת התנאים הבאים, במצטבר :

- א. בעל תואר מהנדס או בעל תואר שני או שלישי
- ב. בעל ניסיון מקצועי מעל 10 שנים בתחום הרלוונטי בו נדרשת עבודת הייעוץ
- ג. בבעלותו משרד או שהוא שותף במשרד המעסיק לפחות 3 יועצים (עובדים מקצועיים) אשר עבודתם מתבצעת במשרד שבבעלותו (או במשרד בו הוא שותף)

עד 271 ש"ח לשעה

יועץ 2

.2

יועץ העונה על אחת משתי החלופות הבאות :

2.1 יועץ העונה על שני התנאים הבאים, במצטבר :

- א. בעל תואר מהנדס או בעל תואר שני או שלישי
- ב. בעל ניסיון מקצועי מעל 7 שנים בתחום הרלוונטי בו נדרשת עבודת הייעוץ

או

2.2 יועץ העונה על שני התנאים הבאים, במצטבר :

- א. בעל תואר אקדמאי ראשון
- ב. בעל ניסיון מקצועי מעל 10 שנים בתחום הרלוונטי בו נדרשת עבודת הייעוץ

עד 241 ש"ח לשעה

יועץ 3

.3

יועץ העונה על שני התנאים הבאים, במצטבר :

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 139 מתוך 142 עמודים

עד 168 ש"ח לשעה

א. בעל תואר אקדמאי

ב. בעל ניסיון מקצועי של 5-10 שנים  
בתחום הרלוונטי בו נדרשת  
עבודת הייעוץ

#### תעריף מרבי

4 יועץ

.4

יועץ העונה על אחת משתי החלופות הבאות:

4.1 יועץ העונה על שני התנאים הבאים, **במצטבר**:

א. בעל תואר אקדמאי

ב. בעל ניסיון מקצועי עד 5 שנים בתחום  
הרלוונטי בו נדרשת עבודת הייעוץ

עד 126 ש"ח לשעה

או

4.2 יועץ העונה על שני התנאים הבאים, **במצטבר**:

5 יועץ

.5

עד 95 ש"ח לשעה

יועץ העונה על שני התנאים הבאים, **במצטבר**:

א. בעל תואר מקצועי מוכר

ב. בעל ניסיון מקצועי עד 5 שנים בתחום  
הרלוונטי בו נדרשת עבודת הייעוץ

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 140 מתוך 142 עמודים

## נספח 1 :

על נותן השירותים החיצוני להעביר נספח זה עם כל הגשת חשבונית.

1. הריני להצהיר כי בצעתי את השעות המפורטות כדלקמן:

תאריך ביצוע השירות	שעות ביצוע (שעת תחילת העבודה ושעת סיומה)	מס' שעות עבודה שבועו	תיאור השירות שבוצע	שם המבצע	ביצוע נסיעה מעל 30 ק"מ (ציון יעד הגעה)	חתימת המבצע

2. הריני מצהיר בזאת כי:

- ביצעתי את הנסיעות המפורטות בתצהיר זה (להלן: "הנסיעות").
- הנסיעות היו כרוכות בהוצאות כספיות מצדי.
- הנסיעות בוצעו לטובת מתן שירות במסגרת הסכם ההתקשרות עם \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_, בהתאם למפורט להלן:

תאריך ביצוע השירות	שעות ביצוע (שעת תחילת העבודה ושעת סיומה)	ביצוע נסיעה מעל 30 ק"מ (ציון יעד הגעה)	שם המבצע

- לא נתקבלו אצלי החזרי הוצאות בשל כל אחת מהנסיעות המפורטות בתצהיר זה.
- לא דרשתי ולא אדרוש "כפל תשלום" בשל כל אחת מהנסיעות, **כהגדרתו בסעיף 3 לחוזר 2006-4-2**.
- אינני מועסק על ידי משרד ממשלתי אחר. אם יחול שינוי ואועסק במשרד ממשלתי אחר, אני מתחייב ליידע את הנהלת המשרד באופן מיידי.

הריני מועסק במשרד/ים \_\_\_\_\_, בהיקף של \_\_\_\_\_ שעות חודשיות.

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 141 מתוך 142 עמודים

על החתום :  
מבצע/י השירות

---

אישור נציג המשרד המזמין לשעות המפורטות לעיל :

שם : \_\_\_\_\_ תפקיד : \_\_\_\_\_

---

חותמת המציע

המכרז למתן שירותי ניהול נכסים

עמוד 142 מתוך 142 עמודים