



המכללה האקדמית של תל אביב - יפו

# הסכם הקמה

נספח ג'

במסגרת מכרז לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה  
של מתחם מעונות סטודנטים  
בשיטת D.B.O.T

מס' מכרז: 04/2014

מרץ 2014

[מהדורת אוגוסט 2014](#)

[מהדורת ספטמבר 2014](#)

## תוכן עניינים

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הגדרות ופרשנות	5
2.	עדיפות בין מסמכים	12
3.	הצהרות היזם	12
4.	התקשרות ותמצית זכויות הצדדים	15
5.	התחייבויות היזם לתכנון	16
6.	מסמכי עבודה ותכניות	19
7.	הקמת חברה ייעודית, העמדת מימון לפרויקט וסגירה פיננסית	20
8.	התחייבויות היזם להקמה	22
9.	תשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומסים	25
10.	התקשרות עם חברת תפעול	25
11.	תפקידיו וסמכויותיו של המנהל	27
12.	תחילת ביצוע העבודות	28
13.	לוח הזמנים	29
14.	קצב ביצוע העבודות	29
15.	מועד סיום עבודות ההקמה והפיתוח	29
16.	הפסקת עבודה	30
17.	דרכי ביצוע עבודות ההקמה	33
18.	סימון ומדידות	33
19.	תקנים, תכניות ומפרטים	34

34	.20	צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים
35	.21	אספקת חומרים, ציוד ומתקנים
35	.22	דגימות ובדיקות איכות
36	.23	אספקת כוח אדם
37	.24	עבודות ארעיות
37	.25	בדיקת חלקי העבודות שנועדו להיות מכוסים
38	.26	תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה
38	.27	שמירה על הוראות החוק והבטיחות
39	.28	היתרי בנייה וחוקי עזר
39	.29	אחזקת האתר – ניקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה
39	.30	פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים
40	.31	אוצרות טבע, עתיקות ועצים
41	.32	תיקון נזקים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה
41	.33	אחריות לנזקים בתקופת ההקמה
42	.34	נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה
42	.35	שחרור מאחריות
42	.36	אחריות חוזית
42	.37	ביטוח בתקופת ההקמה
44	.38	מועד מסירת המתחם
45	.39	הליך קבלת המתחם
45	.40	פעולות הכנה לאכלוס המתחם
46	.41	בדק ותיקונים
47	.42	דרישה לביצוע שינויים ותוספות במהלך תקופת ההקמה

48	43.	התמורה עבור השינויים והתוספות
49	44.	עבודות בנייה נוספות
49	45.	מענק ההקמה
51	46.	התמורה מהפעלת הפרויקט
51	47.	מס ערך מוסף
51	48.	תנאים כלליים לביצוע תשלומים
52	49.	ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה
53	50.	הפרות ותרופות
53	51.	סילוק יד היזם
55	52.	הפרת ההסכם וביטולו
56	53.	פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים
56	54.	קיצוז
56	55.	תשלום
57	56.	הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות
58	57.	מניעת שעבודים ועיקולים
58	58.	בוררות וסמכות שיפוט ייחודית
59	59.	ניהול תביעות
60	60.	ויתור או הימנעות מעשיית שימוש בזכות
60	61.	סופיות קביעותיו של המנהל
60	62.	מיצוי זכויות
60	63.	התניית מחויבויות המכללה
60	64.	מסירת הודעות

# הסכם הקמה

אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_  
2014

**בין:**

המכללה האקדמית של תל אביב יפו (להלן: "המכללה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "היזם")

**מצד שני;**

**והואיל** והמכללה פרסמה מכרז לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים ושטחים נלווים, כמפורט להלן, למשך תקופת ההתקשרות המוגדרת להלן, ולהשבת המתחם למכללה במצב מעולה, תקין, וראוי לשימוש, כמפורט בהסכם ההפעלה (להלן: "הפרויקט");

**והואיל** והמכללה בחרה ביזם כזוכה במכרז;

**והואיל** וברצון המכללה כי הפרויקט יבוצע ברמה ובאיכות גבוהים;

**והואיל** ומוסכם כי לא יוענקו ליזם כל זכויות במקרקעין עליהם יוקם המתחם, למעט זכויות כבר רשות, המוענקות ליזם בהסכם זה במפורש;

**והואיל** והיזם התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, בביצועו, בצידו בניחולו ובתפעולו כמפורט בחוזה זה וכן לשאת בתשלומים המפורטים בהסכם זה ובהסכם ההפעלה, וזאת כנגד קבלת מענק ההקמה, בכפוף להוראות הסכם זה, וכנגד קבלת הזכות לגביית דמי ההרשאה מהסטודנטים ומברי הרשות במתחם בהתאם להוראות הסכם ההפעלה ובכפוף לתנאיו;

**והואיל** והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

## **1. הגדרות ופרשנות**

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

המקרקעין הידועים כחלק ממגרש מס' 1 לפי תב"ע תא/3422 עד לגבולות המגרש המסומנים בתכניות נספח "ו" בשם "סימון גבול פיתוח", אשר עליהם יוקמו המתחם ואשר בהם, דרכם מתחתם או מעליהם תבוצע העבודה וכן סביבתם הקרובה, לרבות כל מקרקעין אחרים שיועמדו לרשותו של היזם, אם יועמדו, לצורך ביצוע מטלותיו המוגדרות בהסכם ובכל מקום בו מבוצעות עבודות בהתאם להסכם זה.

"אתר העבודות" או "אתר העבודה" או "האתר" או "המקרקעין" או "המגרש"

כהגדרתו בסעיף 7.6 להלן.

"הגוף המממן"

הסכם זה לתכנון והקמה של הפרויקט כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק ממסמכי המכרז ובין שלא צורפו למסמכי המכרז, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא צורפו בפועל, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם למכרז ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות או משניות, בכל רמת פירוט.

"ההסכם" או "הסכם זה" או "ההסכם ההקמה"

מלוא החלטות והנחיות מועצת מקרקעי ישראל, הנהלת רשות מקרקעי ישראל וכן כל גוף או אדם מוסמך במסגרת רשות מקרקעי ישראל, ביחס למדיניות רשות מקרקעי ישראל להקמת מעונות סטודנטים, ולרבות החלטת מועצה מס' 1262 והחלטת הנהלה מס' 3289, כפי שיעודכנו מעת לעת, ולרבות כפי שיפורטו בהסכם החכירה, שייחתם בהמשך בין עיריית תל אביב-יפו לבין המכללה.

"הנחיות רשות מקרקעי ישראל"

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו.

"הוועדה המקומית"

החניון התת קרקעי, אשר יוקם על ידי היזם בקומה 1- (קומת המרתף) של המתחם, כחלק מהעבודות על פי הסכם זה ויהווה חלק מהפרויקט. החניון ישמש את כלל הסטודנטים אף אם אינם דיירי המעונות, ואת סגל המכללה ואורחי המכללה. החניון יכלול לפחות כ-60 מקומות חניה תת קרקעיים, יוקם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות הוראות המפרט והתכניות, ויופעל על ידי היזם במסגרת שירותי התפעול והתחזוקה שיינתנו על ידו, כמפורט בהסכם ההפעלה.

"החניון"

למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקום בו נאמר "המתחם" הכוונה גם לחניון כהגדרתו לעיל, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

כהגדרתה בסעיף 10.1 להלן.

"חברת התפעול"

היחידות שיוקמו על ידי היזם במסגרת המתחם, ותשמנה כדירות מטיפוסים שונים בהתאם להוראות המכרז, עבור הסטודנטים כהגדרתם להלן.

"הדירות" או "המעונות"  
או "מעונות הסטודנטים"

כהגדרתו בסעיף 15.3 להלן.

"כוח עליון"

המבנים הקיימים על המקרקעין או בסמוך להם כיום, ואשר משמשים את המכללה כמבני הוראה, ולרבות החניון העל-קרקעי הצמוד להם (להלן: "החניון הקיים") ו/או שטחי עזר הצמודים להם.

"המבנים הקיימים"

מדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2014-2013 שפורסם ביום 15.3.2014.

"מדד הבסיס"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד המחירים לצרכן"

מחירון דקל בנייה ותשתיות במהדורתו העדכנית בהפחתה של 20%, ואם לא ימצא המנהל סעיף מתאים לעבודה כזו או אחרת במחירון זה, אזי יהיה המחיר לפי מחירון דקל מאגר מחירים לשיפוץ ותחזוקה במהדורתו העדכנית בהפחתה של 35%.

"מחירון השינויים"

כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן.

"מימון בנקאי"

כהגדרתו בסעיף 7.6.5 להלן.

"המימון העצמי"

כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור המכללה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.

"המכרז" או "מסמכי המכרז"

מנכ"ל המכללה או כל אדם או גוף שנקבע או שייקבע מעת לעת על ידי המכללה לנהל את הפרויקט, לרבות כל אדם המורשה בכתב לצורך הסכם זה על ידי אותו אדם או גוף לנהל את הפרויקט או כל חלק ממנו.

"מנהל" או "מנהל הפרויקט"

כהגדרתם בסעיף 6 להלן.

"מסמכי העבודה"

מי שימונה מעת לעת על ידי המכללה לפקח על ביצוע העבודות או כל אדם אחר אשר יוסמך על ידי המכללה או המנהל בכתב לתפקיד זה. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה מובהר כי המפקח יהיה כפוף למנהל בכל פעולותיו וכי כל סמכות

"המפקח"

שהוענקה למפקח בהסכם זה, תהיה קיימת ושרירה גם למנהל.

"מענק ההקמה"

סך כל התשלומים אשר תשלם המכללה לזיס במהלך הקמת המתחם ועד למועד קבלת תעודת השלמה למתחם, הכל כמפורט בסעיף 45 להלן.

"המתחם"

המתחם שיוקם על ידי הזיס במסגרת הסכם זה, ואשר יכלול בתוכו שלושה מבנים בעלי 8.5 קומות כל אחד (קומת קרקע + 8 קומות, כאשר הקומה העליונה הינה קומה נסוגה) וכן קומת מרתף (להלן: "המבנים"), הכוללים בתוכם את מעונות הסטודנטים, חניון תת קרקעי, שטחי שירות, את השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, את שטחי השימוש המשותף, שטחים המיועדים לפיתוח בהתאם להוראות המפרט וכן שטחים נוספים, הכל כמפורט בהסכם זה להלן ובנספחיו.

מובהר כי בכל מקרה שטח המתחם (כולל חניון ומרתפים) לא יעלה על למעלה מ- 10,400 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5,300 מ"ר שטחי שירות.

"נציג הזיס"

אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגו של הזיס לצורך הסכם זה. כל הודעה שתימסר לו, תחשב כאילו נמסרה לזיס ותחייבו ממועד מסירתה. הזיס יהיה רשאי לשנות את זהות נציג הזיס בהודעה בכתב שתימסר למכללה ויהיה חייב לעשות כן לפי דרישת המכללה. כל עוד הזיס לא הודיע אחרת כאמור לעיל, יהיה נציג הזיס, מי שמונה על ידו כאמור בטופס "נציג מוסמך" שצורף להזמנה להציע הצעות למכרז זה.

"סטודנטים המכללה"

תלמידי

תלמידים הלומדים במכללה, אשר בגינם התקבל אישור המכללה לשכירת דירות במעונות, בהתאם להוראות הסכם ההפעלה.

"הסטודנטים תלמידי המכללה"

שאינם

תלמידים הלומדים במוסדות להשכלה גבוהה המתוקצבים על ידי ות"ת (הוועדה לתכנון ולתקצוב), שיתגוררו במעונות בהתאם להוראות הסכם ההפעלה וכן תלמידים הלומדים במוסדות אקדמיים המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה (אף אם אינם מוסדות מתוקצבים).

"הסטודנטים"

הסטודנטים תלמידי המכללה, והסטודנטים שאינם תלמידי המכללה, יחד, שיתגוררו במעונות בהתאם להוראות הסכם זה והסכם ההפעלה. מובהר כי ביחס לדירות המיועדות לזוג, יראו **בן זוג או בבת זוג של סטודנט, כסטודנט לצורך הסכם זה אף אם אינו סטודנט תלמיד המכללה או סטודנט שאינו תלמיד המכללה כהגדרתם לעיל.**

"העבודות"

כל התחייבויות הזיס ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ו/או עפ"י הסכם ההפעלה, לרבות התחייבויותיו לתכנון, להקמה, לתפעול ולתחזוקה של הפרויקט ובכלל זה תכנון, תיאום התכנון וביצוע של כל עבודות התכנון, ההקמה וההשלמה של המתחם בהתאם למכרז ולהסכם זה, לרבות כל עבודה שתוטל על הזיס על ידי המכללה, הרשויות המוסמכות ו/או המנהל



בהתאם לאיזה ממסמכי המכרז ולרבות עבודות ארעיות הנדרשות לביצוען של המטלות דלעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, "העבודות" כוללות גם את כל המרכיבים הבאים:

- כל עבודות התכנון, לרבות הכנת תכניות סופיות לאישור המכללה, תכניות לצורך קבלת היתר/בניה, תכניות עבודה, תכניות מפורטות וכל תכנית אחרת שתידרש, אם תידרש, לצורך קידום, ביצוע והשלמת המתחם.
- כל עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות להקמת המתחם, ובכלל זה עבודות תשתית זמניות ועבודות העתקה ו/או סילוק של תשתית, צנרת ו/או כל חפץ תת-קרקעי אחר ככל שתידרשנה עבודות כאלה וכן עבודות העתקה ו/או הריסה ו/או סילוק של מתחם ו/או מחוברים המצויים באתר העבודות (בין מעל פני הקרקע ובין מתחתיהם) וכן התאמת החניון הקיים למשך כל תקופת ההקמה בה תבוצענה העבודות ואף בסיום תקופת ההקמה לצורך קבלת תעודת השלמה, וכן ביצוע מקומות החניה החיצוניים בגבולות ומחוץ לגבולות המגרש, בניצב למדרכה, ועבודות נלוות להם (כגון הסטת שביל אופניים, הסדרת מדרכות וכבישים, גינון, השקיה ותאורה בהתאמה ועוד), על פי נספח התנועה המנחה שאושר ע"י אגף התנועה והוועדה המקומית (להפקדה) (כפי שיעודכן ככל שיעודכן, בעקבות אישור התב"ע) והכל בהתאם להוראות כל מסמכי המכרז.
- נשיאה בכל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבנייה, לרבות כל אגרה ו/או היטל ו/או כל תשלומי חובה אחרים, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה.
- הוצאת היתר בניה, וכל היתר ו/או הרשאה ו/או רישיון ו/או אישור וכיו"ב הנדרש על פי כל דין.
- אחריות מהנדס או מהנדסים מטעם היזם, כלפי הוועדה המקומית, לביצוע הביקורת/ות, הדיווחים וביצוע השלד, בהתאם להתקדמות הביצוע ועל פי דרישות כל דין, כולל חתימת המהנדס על התחייבויות מתאימות כלפי הוועדה המקומית הנ"ל.
- מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות בהתאם להם, לפי דרישות רשויות התכנון המוסמכות (לרבות מפקדת פיקוד העורף, חברת החשמל, חברת בזק, הרשות המקומית וכל גוף רלוונטי נוסף) ודרישות המכללה (לרבות לפי הסכם זה) וזאת בכל הקשור להשלמת העבודות, לרבות ביצוע כל הסטה ו/או העתקה ו/או הגנה ו/או כל פעולה אחרת שתידרש לגבי תשתיות קיימות וצינורות קיימים ו/או הריסות מבנים בקרקע, וכן כל עבודות התיאום ו/או הטיפול מול הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לחיבור חלקי המתחם לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב), בדיקת העבודות וקבלת אישור הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לביצוע החיבורים (טופסי 4 וכיו"ב), וקבלת אישור מוסד התכנון המוסמך לאכלוס כולל תעודת/ות גמר ותעודת/ות השלמה.
- כל עבודות ההקמה של המתחם בהתאם לתכניות המאושרות, למפרטים ולתנאי הסכם זה.
- כל עבודות התפעול והתחזוקה של המתחם לאורך תקופת ההפעלה, ולרבות השבת המתחם למכללה בתום תקופת ההתקשרות, כשהוא, על כל חלקיו, במצב מעולה, תקין וראוי לשימוש, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה, נספח "ד" למסמכי המכרז.

כלל העבודות מתוך העבודות כהגדרתן לעיל, למעט עבודות התפעול והתחזוקה של המתחם, שתבוצענה בתקופת ההפעלה,

"עבודות ההקמה"

כמפורט בהסכם ההפעלה.

**התפעול** **עבודות והתחזוקה** כהגדרתן בהסכם ההפעלה.

**"ערבות ההקמה"**  
ערבות אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית, להבטחת התחייבויות היזם להקמת המתחם עפ"י הסכם זה, כמפורט בסעיף 49 להלן ובהתאם לכל יתר הוראות הסכם זה, וכל ערבות שתחליף ערבות זו, או תצורף אליה.

**"ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה"**  
ערבות אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית, להבטחת התחייבויות היזם בתקופת הבדק כהגדרתה להלן, וכן להבטחת התחייבויות היזם לתפעול ותחזוקה של המתחם על-פי הסכם ההפעלה, כמפורט בהסכם ההפעלה, **נספח "ד"** וכל ערבות שתחליף ערבות זו, או תצורף אליה.

**"צו התחלת עבודה"**  
הוראה בכתב מאת המכללה כמפורט בסעיף 12.4 להלן המורה ליזם להתחיל בביצוע העבודות או כל חלק מהן.

**"הקבלן הראשי"**  
הקבלן הראשי מטעם היזם, כפי שהוגש בהצעת היזם למכרז.

**"רשות סטטוטורית"**  
גורם או גוף סטטוטורי האחראי בלעדית או יחד עם אחרים לתשתית או לתשתיות בתחום טיפולו, כגון רשות מקומית (וכל גוף הפועל מטעמה או תחת הרשאה לפי או מכוח כל דין), חברת בזק, חברת חשמל לישראל, חברות טלוויזיה בכבלים או לוויין, חברה כלכלית, חברה עירונית, זכיינים האחראים על תשתיות מים וביוב, גופים כלשהם וכיוצא בזה, לרבות נציגיהם המוסמכים של כל אלה.

**"ריבית פיגורים"**  
ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

**"ברי הרשות בשטחים הנלווים לסטודנטים לשירות"**  
צדדים שלישיים שתוענק להם זכות הרשאה מהיזם, בשטחים מתוך שטחי השירותים הנלווים לסטודנטים בפרויקט במהלך תקופת ההפעלה, ובלבד שיאושרו מראש על ידי המכללה, כמפורט בהסכם זה להלן.

**"השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים"**  
שטחים ו/או מבנים שיוקמו על ידי היזם בשטח שלא יעלה על 15% מהיקף המתחם, **ולרבות מועדון הסטודנטים, חדר העיון לסטודנטים, חדר הכושר, חדר שירותי הכביסה וכיו"ב**, הקל בהתאם למפרטים הטכניים והתכניות, ובכפוף להוראות הסכם זה והסכם ההפעלה, ואשר חלקם ישמשו לשירות הסטודנטים כהגדרתם לעיל, וחלקם ישמשו את כלל הציבור, בהתאם להוראות הסכם ההפעלה והמפרט הטכני **נספח "ה"**.

**"השטחים לשימוש משותף או שטחי השימוש המשותף"**  
שטחי מבואות, מסדרונות, מרתפים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, **חדר העיון והמועדון לרווחת הסטודנטים** וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים, ואולם הינם כלולים במתחם כהגדרתם ומלוא העבודות, לרבות שירותי התפעול והתחזוקה, יינתנו אף ביחס אליהם.

כל אחד מן השלבים המנויים כשלבי התכנון במפרט הטכני המיוחד.

"שלבי תכנון"

שנה קלנדארית מלאה, החל מיום 1 לינואר בכל שנה ועד ליום 31.12 באותה שנה.

"שנת כספים"

תקופה של 12 חודשים, החל מיום 1 לאוקטובר בכל שנה במשך כל תקופת ההתקשרות, ועד ליום 30 לספטמבר בשנה שלאחריה.

"שנה אקדמית"

תכנית מתאר מקומית תא/3422 החלה על המקרקעין (להלן: "התב"ע הקיימת") וכן תכנית מתאר מקומית תא/4234, אשר הופקדה להתנגדויות ביום 6.3.2014 ואשר עתידה אף היא לחול על המקרקעין (להלן: "התב"ע המופקדת" או **השינוי לתב"ע**), על כל מסמכיהן, לרבות כל תיקון לתכניות אלו שייקבע בעתיד, ככל שיהיה ו/או כל תכנית אחרת או נוספת החלה על המקרקעין.

"התב"ע"

התכנון אשר אליו התחייב היזם במסגרת הגשת הצעתו למכרז, והמהווה תכנון מחייב ברמת תכנון ראשוני, והמצורף כחלק מנספח "ו".

האדריכלי

"התכנון המוקדם"

התכניות שיאושרו על ידי המכללה בהתאם לאמור בהסכם זה ובמכרז, ואשר יתבססו על התכנון האדריכלי המוקדם, כמפורט בסעיף 5 להלן, לרבות כל שינוי בתכניות אלה שאושר בכתב ובמפורש על ידי המנהל או על ידי המפקח, בין אם הן תכניות מטעם המכללה, היזם, או גורם סטטוטורי כלשהו, וכן כל תכנית אחרת אשר תאושר בכתב ובמפורש על ידי המנהל או על ידי המפקח לעניין הסכם זה מעת לעת.

"תכניות"

או "התכניות הבנייה"

אישור בכתב שיינתן על ידי המכללה ליזם לאחר השלמת מלוא התחייבויותיו של היזם, השלמת עבודות הקמת המתחם ופיתוח האתר, כמפורט בהסכם זה להלן וביתר מסמכי המכרז.

"תעודת השלמה"

תקופה שתחילתה במועד מתן הודעת הזכייה, כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, וסופה במועד קבלת תעודת ההשלמה מאת המכללה והעמדת המתחם לרשות ולשימוש הסטודנטים וברי הרשות בשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים. [בכפוף להוראות הסכם זה](#) תקופת ההקמה לא תעלה על 36 חודשים החל ממועד מתן הודעת הזכייה ליזם.

"תקופת ההקמה"

תקופה שתחילתה במועד קבלת תעודת ההשלמה וסופה בתום 24 שנים ושישה חודשים **ממועד מתן הודעת הזכייה ליזם**, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה. למען הסר ספק, כל הארכה או דחייה או עיכוב אחר כלשהו בתחילת תקופת ההקמה או במהלכה, לא יזכו את היזם בהארכת תקופת ההפעלה והיא בכל מקרה תימנה מהמועד שבו תחל תקופת ההקמה.

"תקופת ההפעלה"

תקופה שתחל במועד מתן הודעת הזכייה וסיומה בתום 24 שנים ושישה חודשים מאותו מועד.

"תקופת ההתקשרות"

התקופה שתחילתה עם קבלת תעודת ההשלמה וסופה בתום שנתיים ממועד זה, כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם ההפעלה, **נספח "ד"**.

**"תקופת הבדק"**

תקופה שתחילתה בתום תקופת הבדק וסיומה על פי תקופת האחריות של הרכיב ובכל מקרה לא פחות מהנדרש על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

**"תקופת האחריות"**

## **2. עדיפות בין מסמכים**

- 2.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל מסמכי המכרז וכן את כל מסמכי ההצעה שהוגשו ע"י היזם למכרז ולרבות כל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות במסמכים שונים יגבר הפירוש אשר יקדם מטרות המכרז באופן המיטבי למכללה, כפי שיקבע על ידי המנהל.
- 2.4. בכפוף לאמור בסעיף 2.3 לעיל, ובכל הנוגע לתקופת ההקמה ועבודות ההקמה, יהיה סדר העדיפויות בין המסמכים בהתאם לאמור להלן:
  - 2.4.1. הסכם ההקמה
  - 2.4.2. מפרט הטכני ההנדסי
  - 2.4.3. התכניות, לאחר שאושרו בכתב ע"י המכללה
  - 2.4.4. המפרט הכללי
  - 2.4.5. תקנים ישראליים
  - 2.4.6. תקנים זרים
  - 2.4.7. יתר המסמכים המהווים את מסמכי המכרז וההסכם;
- בכל הנוגע לתקופת ההפעלה – יחולו הוראות הסכם ההפעלה וסדר הקדימויות המפורט שם;
- והכל אלא אם אחד או יותר ממסמכים אלה מחמיר בדרישותיו כלפי היזם או כל צד שלישי אחר (למעט המכללה) יותר מההסכם, שאז יהיה המסמך עדיף על המסמך הקודם ביחס לאותן הדרישות המחמירות.
- 2.5. נספחי הסכם ההקמה הינם כדלהלן:
  - 2.5.1. אישור הקבלן הראשי לשם ביצוע העבודות ישירות כלפי המכללה – נספח ג(1)
  - 2.5.2. אישור המפעיל לשם ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה ישירות כלפי המכללה – נספח ג(2)
  - 2.5.3. אישור קיום ביטוחים – נספח ג(3)
  - 2.5.4. נוסח ערבות ההקמה – נספח ג(4)
  - 2.5.5. נוסח כתב המחאת זכויות היזם, לשם קבלת מימון פיננסי – נספח ג(5)
  - 2.5.6. הנחיות לתכנית תפיסת הפעלה – נספח ג(6)

## **3. הצהרות היזם**

היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

3.1. כי קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם וכל דין ללוונטי, וכי נהירים לו כל תנאי המכרז והסכם זה.

בכלל זה, ידוע ליזם כי המכללה פועלת לשינוי התב"ע, וכי הופקדה על ידה להתנגדויות תכנית מתאר לשינוי התב"ע ("התב"ע המופקדת", כהגדרתה לעיל) הנחוצה לשם הקמת הפרויקט על פי התכנון הראשוני המוקדם המצורף כחלק מנספח "ו".

[התב"ע המופקדת אושרה למתן תוקף ביום 2.7.2014, כמפורט בהחלטת ועדת המשנה נספח "א24" להזמנה להציע הצעות. מילוי התנאי להיתר הבנייה שעניינה מציאת פתרון לזכות המעבר ואופן התפעול והשימוש לכל התושבים בשטח הפתוח של המכללה, כמפורט בסעיף 1 סיפא להחלטה, לא יהיה באחריות היזם.](#)

[ככל שבמועד בחירת היזם כמציע הזוכה במכרז טרם ניתן תוקף לתב"ע המופקדת, אזי מוסכם בין הצדדים שכל שינוי שעליו יוחלט על ידי הרשות המוסמכת ביחס לתב"ע המופקדת לאחר מועד זכיית הצעת היזם, ואשר יש בו כדי לגרום לשינוי מהותי בהיקף העבודות, ייחשב כ"פקודת שינויים" ויחולו לגבי הוראות סעיפים 42-43 להלן, ומבלי לגרוע מכך שהיזם יהיה מחויב לשתף פעולה ולאפשר את שימושו של השטח שבין בנייני המעונות המתוכננים ברחוב חבר הלאומים לבין קצה גבול מגרש מס' 1 כמרחב פתוח לרווחת הציבור, על כל המשתמע מכך.](#)

3.2. כי ידוע לו שבין המכללה לבין הרשויות הושג הסדר המתייחס לנספח התנועה והחניה המנחה לפרויקט, אשר נדרש לפי הוראות סעיף 11.א. לתב"ע הקיימת, אשר לפיו לא יידרש פתרון תחבורתי לצורך מעבר לשלב ב', ביחס למימוש הזכויות לבניית מעונות סטודנטים.

3.3. ידוע ליזם כי המכללה מהווה גוף ציבורי לפי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון בגופים ציבוריים, תשע"ג-2013. באחריות היזם לוודא כי העובדים אצל קבלני השירות בתחומי הניקיון והשמירה מקבלים תמורה על פי הוראות הדין, ולרבות על פי הוראות החוק הנ"ל. היזם יישא בכל סנקציה, קנס ו/או תשלום אחר שיוטל עקב הפרת הוראה מהוראות החוק הנ"ל וכך ישפה את המכללה בגין כל תשלום או הוצאה שיוטלו עליה עקב כך.

3.4. כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם זה וכי הוא יהיה אחראי לפי צו המכללה על מלוא נזקיה בכל מקרה כי האמור בהצהרה זו או יותר מהצהרותיו האמורות בהסכם זה אינו נכון.

3.5. כי ביקר באתר העבודות, ראה ובדק באמצעות מומחים את המקרקעין ואת סביבתם, את מכלול הנתונים, התנאים (לרבות תנאים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וארכיאולוגיים), את התשתיות העיליות והתת-קרקעיות הקיימות, בין אם פעילות ובין אם לאו והמתוכננות באתר ובחן את מכלול הנסיבות הנוגעות לביצוע כל העבודות במקרקעין ובסביבתם, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה ביחס אליהם וביחס לכל הנובע מהם.

הודע ליזם כי על המקרקעין הוקם בעבר מבנה ו/או חלק ממבנה, אשר נהרס בחלקו, ועל כן ייתכן ומצויים בשטחי המקרקעין תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, אשר, ככל שימצאו, באחריות היזם יהיה לפנות ו/או להסיט, על חשבונו ותוך תיאום עם הרשויות המוסמכות.

3.6. כי בדק היטב באמצעות מומחים, את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בנוגע לאספקת כל החומרים והציוד, כמויותיהם וטיבם, כוח האדם ויתר הנתונים אשר יהיו דרושים לביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמועדים הנקובים בו, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה בדבר מחסור בכל אלה או בחלק מהם. כן מצהיר היזם כי הוא מודע לכך כי העבודות, כולן או מקצתן,

עשויות להתבצע בחודשי החורף ו/או הקיץ. היזם מצהיר בזאת כי בידיו כל הדרוש לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

בכלל זה, ידוע ליזם כי המבנים הקיימים כהגדרתם לעיל (ולרבות חלק מהחניון הקיים, ושאינו כלול בשטח האתר לביצוע העבודות), ימשיכו לפעול במשך כל תקופת ההקמה כמבני לימוד של המכללה.

על היזם מוטלת האחריות, במסגרת ביצוע העבודות על ידו, להרוס את חלק מהחניון הקיים והכלול באתר ביצוע העבודות, ולבצע את כלל עבודות השיקום והחיבור הנחוצות בין המבנים הקיימים לבין המתחם, כהגדרתם לעיל, הכל בהתאם להוראות המפרט הטכני **נספח "ה"** ולהנחיות מנהל הפרויקט.

3.7. כי הוא מסכים כי העבודות כהגדרתן בהסכם זה כוללות את כל המטלות וההתחייבויות הנדרשות מהיזם בהסכם זה על כל נספחיו, וכן כל מטלה ו/או התחייבות אחרת גם אם לא פורטה במפורש ואשר קשורה לביצוע העבודות על ידי היזם במלואן, במועדן וברמה ואיכות מעולות עד להשלמתן המלאה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, רכישה, הובלה ואספקה של כל המוצרים, החומרים, כוח האדם, הציוד וכו', הנדרשים לביצוע העבודות כאמור, ובכלל זה כל הוצאה, עלות, תשלום, היטל, אגרה או מס.

3.8. כי בדק את כל המפרטים, התקנים והדרישות (לפי כל דין, נוהג או מקור משפטי או מקצועי מחייבים אחרים) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

כן מאשר היזם כי ידוע לו שמלוא הנחיות רשות מקרקעי ישראל, כהגדרת מונח זה לעיל, ביחס לפרויקט וביחס לתנאים ולדרישות שבהם עליו לעמוד לצורך הקמת המתחם, שיווקם, קביעת אופים ועוד, הכל כפי שהוגדר בהסכם זה לעיל וכפי שעוד יפורט להלן, יחולו על היזם ויחייבו אותו לצרכי הסכם זה. כמו כן מאשר היזם כי ידוע לו שבכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם החכירה שייחתם בהמשך בין עיריית תל אביב-יפו לבין המכללה לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם החכירה.

3.9. כי קיבל את כל החלטות הדרושות על פי דין להתקשרותו בהסכם זה, וכי אין כל מניעה, על פי דין או הסכם או אחרת, לחתימתו על הסכם זה ולהוצאתו לפועל על ידו.

3.10. כי כל דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו - ככל שנעשו - מטעם המכללה ו/או מטעם הרשות המקומית ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם אם המכללה תבחר לעשות כן, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם ליזם - ו/או אי מסירתם ליזם - לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כלפי המכללה ו/או מי מטעמו ו/או כלפי הרשות המקומית ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

3.11. כי שוכנע, על יסוד בדיקותיו, כי התמורה לה יהיה זכאי על פי הסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ובמועדן. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או ההסכם או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לכל תמורה נוספת על התמורה על פי הסכם זה, מבלי לגרוע מהזכויות המוקנות ליזם על פי מסמכי ההסכם.

בהקשר זה, הובהר ליזם כי בהתאם להוראות הסכם זה, חלק מהתמורה שתגיע ליזם תלוי ומותנה בשיווק המעונות לסטודנטים ובשיווק השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים על ידו, בביקוש לשטחים אלו וביכולתו של היזם לגבות את

התשלומים המגיעים לו בגין כך. היזם לקח זאת בחשבון וידוע לו שסיכוני השיווק וסיכוני הגבייה המתוארים לעיל הינם באחריותו והוא יישא בכל הפסד שייגרם לו כתוצאה מכך, מבלי לגרוע מחובת היזם לעמוד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, ולרבות על פי הסכם ההפעלה.

- 3.12. כי הוא לא תיאם את הצעתו במכרז, במישרין או בעקיפין, עם שום מציע אחר ו/או גורם אחר הקשור למטרת הסכם זה עם מציע אחר במכרז.
- 3.13. כי הוא לא התקשר בכל קשר משפטי או אחר, ישיר או עקיף, בקשר לפרויקט, עם כל גוף או אדם, אשר שימש יועץ או עוזר למכללה ו/או מי מטעמו, לרבות היועצים מטעם המכללה, ובכפוף לזכותו להתקשר עם אדריכל המכללה לצורך ביצוע עבודות התכנון לאחר הזכייה במכרז.
- 3.14. כי לא חל כל שינוי מהותי בהצהרות ובמצגים שנכללו בהצעה שהגיש במכרז אשר לא דיווח עליו למכללה.
- 3.15. כי ידוע לו כי המכללה מסתמכת על המצגים וההצהרות של היזם כאמור לעיל, בהתקשרותה עמו.
- 3.16. כי הוא מכיר את הסוגיה ביחס למועד תשלום המע"מ בהתקשרות מסוג ההתקשרות מושא הסכם זה וכן לנושא קיזוז או אי קיזוז המע"מ. היזם מצהיר כי הביא במסגרת שיקוליו וחישוביו את האמור, והוא מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה ו/או בעניין הנובע מעניין זה כלפי המכללה.

#### 4. התקשרות ותמצית זכויות הצדדים

- 4.1. המכללה מוסרת ליזם והיזם מקבל על עצמו את ביצוע כל העבודות על כל הקשור והכרוך בהן ובביצוען, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.2. היזם מתחייב בזה כלפי המכללה ומקבל על עצמו לבצע עבור המכללה את העבודות בנאמנות ובמומחיות, תוך השקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, ותוך ניצול כל הידע הרלוונטי לביצוען, כל זאת תוך עמידה בלוח זמנים ותוך מילוי דייקני של הוראות הסכם זה וההוראות שתינתנה לו על ידי המכללה ו/או המנהל ו/או המפקח.
- 4.3. כלל הזכויות במקרקעין ו/או במתחם אשר יוקמו על ידי היזם ולרבות בכל המחובר אליהם, בכל תקופת ההתקשרות, הינן בידי המכללה כמי שזכאית להיות חוכרת משנה במקרקעין, ולא יהיו ליזם זכויות בפרויקט למעט זכויות כבר רשות במקרקעין בלבד, לצורך תקופת ההקמה (ולמעט תקופת התכנון) ולצורך תקופת ההפעלה, וכפי שהוענקו לו במפורש בהסכם זה. התחייבות המכללה לאפשר ליזם את הכניסה למקרקעין הינה אך ורק על מנת לאפשר קיומו של הסכם זה ואין בה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת ליזם במקרקעין.
- היזם יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין ו/או למתחם לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שביור, דיירות מוגנת וכיוצא בזה.
- מוסכם ומובהר בזאת כי זכויות החכירה שניתנו למכללה במקרקעין לא נרשמו במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום מקרקעין. היזם לא יהיה רשאי לתבוע מהמכללה את רישומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות חכירה או בכל דרך אחרת. כמו כן, לא יהיה ליזם זכאי להירשם כבעל זכויות קנייניות כלשהן במקרקעין או לשעבד את המקרקעין או זכויות המכללה במקרקעין או זכויות קנייניות כלשהן אחרות במקרקעין בין הקיימות ובין עתידיות. כמו כן, לא יהיה זכאי היזם להתחייב לעשות כן או להתחייב לרשום כל הערה על המקרקעין או להתחייב לרשום שעבוד על המקרקעין.
- 4.4. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמכללה ו/או נציגיה רשאים להיכנס לאתר בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאים המכללה ו/או הרשות המקומית להעביר במקרקעין, בעצמם או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לניקוז, לחשמל, לתקשורת, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי

שמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי סמכויות עפ"י דין ו/או תכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיזם יאפשר למכללה ו/או לנציגי הרשות המקומית ו/או לאחרים מטעם להיכנס לאתר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

המכללה לא תכיר בכל תביעה ו/או דרישה מצד היזם כלפי המכללה בקשר עם או בעבור עבודות אחרות כנ"ל, המבוצעות על ידי המכללה ו/או הרשות המקומית ו/או עבורם על ידי גורמים אחרים, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

4.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 4.3 ו- 4.4 לעיל ועל אף האמור בכל דין, מצהיר היזם באורח מוחלט ובלתי חוזר כי אין ולא תהיה לו זכות עיכובן בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או המתחם ו/או כל חלק מהם ו/או כל המצוי במתחם וכן לא תהיה לו זכות עיכובן במסמכי העבודה (כהגדרתם בהסכם זה) ו/או במסמכים ו/או בנכסים אחרים מכל סוג ומין שהוא הקשורים לפרויקט, וזאת לרבות במקרה של מחלוקת ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או הליך בוררות ו/או טענה כלשהי כנגד המכללה ו/או הסטודנטים הרשות המקומית ו/או כל מאן דהוא בכל עניין הקשור ו/או הכרוך בביצוע הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, טענה ו/או תביעה של היזם בקשר לזכויות במיטלטלין ו/או בנכסים אחרים.

4.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם ומובהר בזאת מפורשות כי זכויותיה של המכללה כוללות בנוסף, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את הזכויות הבאות:

4.6.1 הזכות הבלעדית להתרים תורמים ולקרוא למתחם או לחלקי מבנים בשמות כמו גם לשטחים מיוחדים, לשטחים ציבוריים ולשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים וחלקים מן הפרויקט בשמות, וכן להציב ו/או לתלות ולהתקין שלטים במקום, בצורה ובגודל בהתאם לשיקול דעתה. מובהר כי התקנת שלטים כאמור לא תפגע בהקצאת מקום לשילוט של השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים. ככל שהמכללה תבחר לעשות כן, היא תישא בכל העלויות הכרוכות בהתרמה ו/או בהתקנת השילוט כאמור.

4.6.2 כל ההכנסות שיתקבלו מתורמים בקשר לכך יהיו של המכללה בלבד. היזם יסייע, ישתף פעולה, ללא תמורה, וללא קבלת החזר הוצאות אם יהיו, למעט עלות הכנה ותלייה של השלטים, אשר תחול על המכללה.

4.6.3 זכויות בלעדיות לפיתוח ולבינוי לרבות זכויות בניה וביצוע תוספות בניה.

4.6.4 זכויות פרסום (שלטי חוצות וכדומה), כאשר מובהר כי היזם יהיה רשאי לנצלן באופן חלקי כפי שתתיר לו המכללה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות הסכם ההפעלה. המכללה תהיה רשאית להתנות הסכמתה בתנאים, לרבות תנאים כספיים. למרות האמור לעיל היזם יהיה פטור מתשלום למכללה עבור שילוט חוצות וכדומה העוסק בפרסום חדרי המעונות עצמם, ובלבד שיישא ביתר התשלומים הנובעים מכך על פי הוראות כל דין.

## 5. התחייבויות היזם לתכנון

5.1 היזם יתכנן, על חשבונו, את הפרויקט על כל חלקיו, מערכותיו, שלביו וכד', עד להשלמת כל שלבי התכנון בהתאם לדרישות התכנון, למפרטים ובהתאם להוראות כל דין ו/או תקן (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם תורה המכללה אחרת) ו/או כל תכנית מחייבת אחרת ובכלל זה התכניות החלות על המקרקעין. למען הסר ספק, היזם לא יהיה רשאי ליזום שינוי תב"ע בכל שלב שהוא.

5.2 מובהר כי התוכניות והתרשימים שצורפו למכרז כחלק מנספח "ו" והוגדרו כ"תכנון המכללה הראשוני" הינם ברמה של תכנון ראשוני בלבד, אשר אינו מביא בחשבון את כלל המרכיבים, המערכות, האילוצים והדרישות אשר ייתכנו על פי



כל דין ו/או על פי דרישות היועצים השונים ו/או את הצורך בביצוע שינויים כלשהם ולרבות בנייה נוספת על מנת לעמוד בביצוע התכנון על פי כל דין. על כן, מובהר כי אין באמור כדי להוות מצג לאישור או הבטחה כלשהי מצד המכללה או מצד הרשויות השונות ולא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המכללה או מי מטעמה בקשר עם תכניות אלה לרבות בקשר לכל נתון המופיע בהן ולרבות בקשר לנכונותן, דיוקן והתאמתן לפרויקט ו/או להקמתו. על היזם לבדוק מול הרשויות, היועצים השונים ויתר הגורמים המוסמכים את היתכנות התכנון ואפשרות ביצוע הפרויקט בהתאם לו, ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך.

5.3. היזם מאשר כי הוצג לו אישור איגוד ערים דן למרחק מקו שפדן, במסגרת ההזמנה להציע הצעות למכרז זה, והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאישור זה. מובהר כי אין באישור האמור כדי לגרוע מאחריות היזם לקבל את אישור איגוד ערים דן לשם קבלת היתר בניה.

ידוע ליזם כי על אף שהתב"ע מאפשרת הקמת 9 קומות למבנים במתחם, על תכנון המבנים להתבצע באופן שכל מבנה יכלול קומת מרתף, קומת קרקע וכן 7 קומות מעל קומת הקרקע וכן קומה נוספת נסוגה מעליהן, הכל כמפורט במפרטים ובתכניות **נספחים "ה"-ו"**. היזם לא יהיה רשאי לסטות ו/או לשנות את מיקום המבנים במתחם ואופן העמדתם כפי שהוצג במסגרת התכנון האדריכלי המוקדם ו/או לסטות מעקרונות התכנון ומהמפרט המצורף **כנספח "ה"**. התכנון יבוצע בהתאם לשלבים המפורטים בסעיף זה להלן ובהתאם ללוח הזמנים המאושר כאמור במפרט.

5.4. עוד מובהר כי לא תותר הוצאת היתרי בנייה לחלקי המתחם ולהקמתם בשלבים שונים, אלא היזם נדרש לתכנן ולהקים את כלל חלקי המתחם, עד לקבלת תעודת השלמה, בעת ובעונה אחת.

5.5. היזם יבצע את התכנון באמצעות המתכננים, איתם יתקשר ישירות על חשבונו ובאחריותו. היזם ישתף בתכנון מתכננים ויועצים לפחות בכל התחומים המפורטים בנספח ה' למסמכי המכרז לשם השלמת כל התחייבויות היזם לתכנון בהתאם לאמור להלן ועל מנת לעמוד בלוח הזמנים המאושר.

5.6. ידוע ליזם, כי לאחר זכייתו במכרז, הינו רשאי להתקשר עם אדריכלי הפרויקט, אלדן אדריכלים, בהתאם לפרטיו המצוינים בנספח "ה", אשר ישמש כאדריכל מטעמו בפרויקט, בכפוף לחתימת הסכם התקשרות בינו לבין היזם, בתנאים שישוכמו ביניהם.

בין אם יבחר היזם להעסיק את משרד אלדן אדריכלים ובין אם יבחר להעסיק אדריכל אחר, מתחייב היזם לציין את שמו של האדריכל מבצע התכנון הראשוני, משרד אלדן אדריכלים, כמי שלקח חלק בתכנון הפרויקט, לפי הנחיות המכללה שתינתנה בקשר עם כך אלא אם כן ויתר משרד אדריכלים אלדן בכתב על כך. למען הסר ספק, מלוא זכויות היוצרים במסמכי התכנון (הן התכנון הראשוני והן כל תכנון שיתווסף לכך) יהיו שייכות למכללה בלבד, כפי שיפורט בהסכם זה להלן.

רזומה ופירוט ניסיונו של משרד אדריכלים אלדן מפורטים במפרט הטכני **נספח "ה"**.

5.7. היזם יעסיק יועצים מטעמו בהתאם להנחיות המפורטות בנספח "ה". למכללה שמורה הזכות לדרוש מהיזם החלפה של מי מבין היועצים, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

יובהר כי היזם לא יהיה רשאי להתקשר עם היועצים נותני השירותים למכללה, ששמותיהם מפורטים במפרט, **נספח "ה"**.

5.8. מובהר כי התקשרותו של היזם עם יועצים שונים ו/או החלפתם לפי דרישת המכללה לא תגרע במאומה מאחריותו של היזם לתכנון ולביצוע העבודות בקשר עם הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך בקשר עם היועצים ו/או בקשר לאותו חלק מהתכנון המבוצע על ידם, לרבות תכנון לקוי ו/או לא מושלם, לא יקנו ליזם כל עילה לדרוש או לקבל הארכה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות ו/או שינויים

- כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או שינוי או תוספת לתמורה ו/או כל שינוי אחר בתנאי הסכם זה.
- 5.9. הגשת תכניות על ידי היזם ואישורן על ידי המכללה ייעשו באופן ובמועדים המפורטים במפרט, **נספח "ה"**.
- 5.10. במסגרת הליך האישור של התכנון הראשוני תשקול המכללה, בין היתר, את התאמת התכנון לתכנון האדריכלי המוקדם ולעקרונות התכנון, כהגדרתם בהזמנה להציע הצעות למכרז זה, לדרישות התכנון ולצורכי המכללה והסטודנטים וכן את ההיבטים ההנדסיים של הפרויקט לרבות התאמה לנתוני המקרקעין והמגרש.
- 5.11. לאחר קבלת אישור המכללה לתכנון הראשוני יוגש לאישורה התכנון הסופי (כולל תכניות בקשה להיתר בניה). במסגרת אישור התכנון הסופי שהגיש היזם תיבדק, בין היתר, התאמת התכנית להוראות, לתקנים, להנחיות ולמפרטים שעליהם נדרש היזם לבסס את תכנונו, לרבות התאמתו לתכנון הראשוני כפי שאושר על ידי המכללה. כלל מסמכי התכנון הסופי יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי מכרז זה וייכללו ב**נספח "ו"**.
- 5.12. [רק לאחר אישור התכניות הראשוניות, כמפורט בפרק א', סעיף 5.1 למפרט הטכני – הנדסי \(נספח "ה"\) רק לאחר אישור התכנון הסופי על ידי המכללה יהיה רשאי היזם להגיש בקשה להיתר בניה לרשויות המוסמכות. כל שינוי שיידרש לאחר הגשת הבקשה להיתר לרשויות המוסמכות לבדיקתה ולאישורה, יתואם בין היזם למכללה ויאושר על ידי המכללה. \[אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות היזם לאישור כל שלבי התכנון מול המכללה כאמור בהסכם זה וכן לעמידה באבני הדרך כמפורט במפרט הטכני-הנדסי.\]\(#\)](#)
- 5.13. לאחר קבלת אישור המכללה לתכנון הסופי יגיש היזם תכנון מפורט לבדיקת המכללה.
- המכללה תבדוק את התכנון המפורט באמצעות מי שתמצא לנכון, לרבות המנהל ויועצי המכללה. במסגרת בדיקת המכללה את התכנון המפורט תיבדק התאמת התכנון להוראות הסכם זה, נספחיו ולכל ההוראות, התקנים (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם יקבע ע"י המכללה אחרת), ההנחיות והמפרטים שעליהם נדרש היזם לבסס את תכנונו.
- 5.14. היזם יבצע כל תיקון או התאמה של פרטי התכנון באיזה משלבי התכנון ואישורו, כאמור בסעיף זה דלעיל, בהתאם לדרישות המכללה ולשביעות רצונה המלאה עד לקבלת אישורה הסופי. למען הסר ספק, מובהר כי שינויים ותיקונים בשלב אישור התכנון לא ייחשבו כשינויים המזכים את היזם בתשלום כלשהו [בכפוף לאמור בסעיף 42.3 להלן](#).
- 5.15. מובהר כי המכללה תהיה רשאית להסתייע בכל מי שתמצא לנכון, לצורך בדיקת התכנון הראשוני והתכנון הסופי, לרבות המנהל ויועצים מטעם המכללה.
- היזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כנגד המכללה ו/או המנהל ו/או יועצי המכללה בגין הימנעות מי מהם מאישור התכנון הראשוני ו/או הסופי ו/או המפורט.
- מובהר כי אין באישור המכללה לתכנון המוצע על-ידי היזם כדי להטיל על המכללה או על מי מטעמה אחריות כלשהי בקשר עם התכנון, והאחריות לתכנון, כל כולה, על היזם.
- מובהר כי אין באישור המכללה לתכנון מסוים ו/או בדרישה לערוך שינויים בתכנון כדי לגרוע מאחריותו של היזם לתכנון ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצוען בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה.
- 5.16. היזם יהיה אחראי לכך שבמהלך התכנון ובשלבי ביצועו יועסקו על ידי היזם עצמו או על ידי יועצים מטעמו, עובדים בעלי מיומנויות בכל תחום רלוונטי של התכנון, וזאת במספר ובהכשרה הדרושים לשם מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה (להלן: **"צוות העובדים"**). במידה שיתברר למכללה ו/או למנהל כי צוות העובדים אינו מספיק במספרו או בהכשרתו וכי קצב התכנון אינו עונה על דרישת

המנהל ו/או המכללה, יהיה היזם חייב לתגבר את צוות העובדים על פי דרישת המנהל ו/או המכללה על מנת לוודא כי תהיה התקדמות רצופה בתכנון, אשר תבטיח עמידה בלוח הזמנים של הפרויקט. שכר צוות העובדים וכל תשלום נוסף שיכול ויגיע להם ישולם ישירות על ידי היזם.

מובהר כי אי מתן הודעה ו/או אי מתן הוראה כאמור בסעיף זה דלעיל לא ישחררו את היזם ממילוי התחייבותו לסיום התכנון והעבודות במועד שנקבע בהסכם.

5.17. נציג היזם ישתתף אישית בישיבות שיתקיימו על פי קביעת המנהל ו/או המכללה ואשר בהן ידונו, בין השאר התקדמות התכנון, פתרון בעיות הקשורות בו ובפרויקט. כמו כן יגרום היזם להשתתפות האישית של כל יועץ המועסק על ידו בקשר עם תכנון הפרויקט באותן ישיבות. הישיבות תתקיימנה בהתאם לצרכי הפרויקט, כפי שיקבעו על ידי המנהל ו/או המכללה. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם עפ"י הסכם זה מתחייב הוא ליישם את ההוראות ו/או ההערות נשוא ישיבה כאמור עד למועד הישיבה הבאה אחריה. כל ישיבה כאמור תימשך ככל שיידרש הדבר על ידי המנהל ו/או המכללה.

## 6. מסמכי עבודה ותוכניות

6.1. היזם ימסור למכללה באופן שוטף עותק מכל התכניות, תכניות אדריכליות, המפות, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה, הוראות הפעלה, ספרי מתקן, תיק מתקנים וציוד, תקליטורים או כל מדיה אחרת, שיוכנו במסגרת התכנון על ידי היזם ו/או על ידי היועצים ו/או כל אדם אחר הפועל מטעמו (להלן: "**מסמכי העבודה**"), וכמו כן ימסור למכללה, לפי דרישתה, דין וחשבון בכתב בקשר לכל עניין הנוגע לתכנון ולרבות על התקדמות התכנון או כל חלק ממנו. המכללה או המנהל או מי מטעמם רשאים לבקר במשרדי היזם בכל עת סבירה בתיאום מראש, לבחון התקדמות וביצוע התכנון. היזם ימסור למכללה או למנהל כל הסבר שיידרש על ידו או מטעמו.

6.2. היזם יהיה אחראי לכך שבידי המכללה ימצאו בכל עת במהלך ביצוע העבודות עותקים מעודכנים של התכניות ושל כל מסמכי העבודה. היזם יהיה האחראי לעדכן את התכניות או את מסמכי העבודה הרלוונטיים אצל המכללה בכל מקרה שיחול בהם שינוי.

6.3. היזם יכין בגמר עבודות ההקמה תכנית עדות, מפרטי מערכות והוראות הפעלה (תיק מתקנים וציוד), אשר הכנתם תהווה תנאי לקבלת תעודת השלמה, בהתאם לאמור ב**נספח ד'** (על נספחיו) וב**מפרט נספח ה'** למסמכי המכרז.

6.4. מוצהר ומוסכם בזה כי כל מסמכי העבודה הינם רכושה של המכללה.

6.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי העבודה, לרבות זכויות היוצרים, זכויות רוחניות, זכויות מוסריות וכל זכות אחרת במסמכי העבודה, ובכל חלק מהם, וכן בכל מסמך אחר בקשר עם הפרויקט, הקמתו, הפעלתו וכיוצא בזה, וכן הפרויקט עצמו, על כל מרכיביהם וחלקיהם תהיינה מוקנות למכללה בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המכללה רשאית בכל עת להכניס ו/או לבצע שינויים כלשהם בתכנון ו/או במסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם ו/או בפרויקט עצמו ו/או בכל חלק ממנו, וכן תהיה רשאית להעבירם לאחר ו/או לעשות בהם שימוש הן במסגרת פרויקט זה והן במסגרת מכרזים אחרים ו/או פרויקטים שאינם במסגרת התקשרות זו ו/או להשמידם ו/או לבחור שלא להשתמש בהם או בחלקים מהם וכיוצא בזה, והכל לפי שיקול דעת המכללה ובלי שהיזם ו/או יועץ כלשהו ו/או כל גורם אחר יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין שינויים כאמור ובכלל זה סעד כספי, צו מניעה וכיוצא בזה. היזם יהיה אחראי לכך שתנאי זה יהיה חלק מתנאי ההתקשרות שלו עם כל מתכנן ו/או יועץ ו/או קבלן ו/או יצרן ו/או ספק ו/או אדם אחר הפועל מטעמו בקשר עם הפרויקט וכי כל מתכנן / יועץ / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר כאמור יאשרו הסכמתם לאמור לעיל ויפעלו על-פיה. [מבלי לגרוע מכל זכויות המכללה כאמור, מובהר כי כל פעולה או שימוש ייעשו לצרכי המכללה בלבד.](#)

6.6. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה בקשר עם זכות העכבון, מודגש כי לזים ו/או כל מי מטעמו לא תהיה כל זכות עיכבון בקשר עם מסמכי העבודה ו/או בכל חלק מהם. הזים מתחייב כי כל מתכנן / יועץ / קבלן / יצרן / ספק או אדם אחר איתו יתקשר בקשר עם הפרויקט יתחייב בכתב כי לא יטען לזכות עיכבון ביחס למסמכי העבודה ו/או כל חלק מהם ו/או כלפי המקרקעין או המתחם או כלפי כל פרט אחר בקשר עם הפרויקט.

6.7. על פי דרישת המכללה בכל עת במהלך ביצוע העבודות, וכן אם הובא הסכם זה לידי גמר מכל סיבה שהיא, לרבות בגין הפרה על ידי מי מהצדדים, או בעת השלמת הקמתו של הפרויקט או עם הסתיים ביצוע העבודות, ימסור הזים למכללה את המקור של כל מסמכי העבודה וכן את כל המסמכים האחרים המתייחסים לפרויקט והנמצאים ברשותו.

6.8. עותקים מכל מסמכי המכרז ועותקים מכל מסמכי העבודה יוחזקו על ידי הזים באתר. המכללה, המנהל, המפקח וכל מי שהורשה על ידו בכתב לעשות כן, יהיו רשאים לבדוק ולהשתמש בהם בכל עת סבירה.

## 7. הקמת חברה ייעודית, העמדת המימון לפרויקט וסגירה פיננסית

7.1. הזים מצהיר ומאשר כי הינו חברה בע"מ בישראל אשר הוקמה במיוחד לשם הקמת המתחם ותפעולו כנדרש בהסכם ההקמה ובהסכם ההפעלה על נספחיהם ולא פעל, אלא בקשר עם הפרויקט נשוא הסכם זה.

7.2. בכלל זה מתחייב הזים לא לעסוק, במישרין או בעקיפין – במשך כל תקופת ההתקשרות ועד לחלוף שישה חודשים מתום תקופת ההתקשרות - בפעילות עסקית נוספת או אחרת על זו שאינה בקשר עם ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

7.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 57.1 להסכם זה, הזים מתחייב שלא להנפיק מניות ו/או לאשר העברה ו/או מכירה של מניות ביום אלא לאחר קבלת אישור המכללה מראש ובכתב, אשר תהיה רשאית לסרב לתת אישור כזה ללא כל נימוק. עוד מצהיר הזים כי ידוע לו שכל הקצאת מניות לבעל מניות חדש ו/או העברת מניות כפופה לכך שבעל המניות החדש ו/או הנעבר יקבל אל עצמו את כל הוראות הסכם זה, הסכם הפעלה וכל יתר מסמכי המכרז, כתנאי לקבלת מניות בחברה.

לעניין שעבוד או המחאת זכויות הזים לטובת הגוף המממן, יחולו הוראות סעיף 57.1 סיפא.

7.4. הזים מתחייב כי הוראות הסכם בעלי המניות והתקנון שלו עומדים בכל דרישות הסכם ההקמה, הסכם ההפעלה וכל יתר מסמכי המכרז, ומתחייב להעביר למכללה את הסכם בעלי המניות ואת מסמכי ההתאגדות שלו, ולרבות תעודת התאגדות ותקנון וכן תעודה מתאימה בדבר היותו רשום כעוסק מורשה כדין, וזאת כתנאי למתן צו התחלת עבודה ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת הודעה בדבר זכיית הצעתו במכרז. ככל שלדעת המכללה תהיה אי התאמה כלשהי בין מי ממסמכים אלו לבין הוראות הסכם ההקמה ו/או הסכם ההפעלה ו/או כל יתר מסמכי המכרז, ישנה הזים את הוראות מסמכיו אלו בהתאם להנחיות המכללה.

עד לתום תקופת ההתקשרות, לא יבוצע כל שינוי בהסכם בעלי המניות ובתקנון החברה, אלא באישור המכללה מראש ובכתב.

7.5. ככל שהזים הציג את מכתב היכולת, כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות למכרז, יהיה רשאי הזים לבצע את העבודות באמצעות מימון עצמי, וללא התקשרות עם מוסד פיננסי ובלבד שיציג מכתב יכולת עדכני, כתנאי לצו התחלת עבודה, באותו נוסח כפי שצורף להצעתו, מאת המוסד הבנקאי שנתן את מכתב היכולת.

7.6. לחילופין, ככל שהזים הציג במסגרת הצעתו את מכתב הגיבוי, כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות, יהיה על הזים לחתום על מימון בנקאי או ליווי פיננסי (להלן: "**מימון בנקאי**") עם בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית מדירוג של A+ לטווח ארוך, עפ"י דרוג של חברת דירוג בינלאומית מובילה (להלן: "**הגוף המממן**") ובמקרה כזה יחולו ההוראות המפורטות להלן. **ככל שהזים הציג במסגרת הצעתו את מכתב גיבוי בצירוף מכתב יכולת והתחייבות בנוסח נספח "א9" להזמנה ואולם הודיע כי ברצונו לקבל מימון זר, יהיה על הזים לחתום על מימון בנקאי כהגדרתו לעיל,**

עם גוף מממן כהגדרתו לעיל, והמועדים שלהלן יחולו לגביו בהתאמה, לעומת המועד בו הודיע על רצונו לקבל מימון זר.

- 7.6.1 הסכם המימון הבנקאי עם הגוף המממן יימסר לאישור המכללה, ולאחר אישורה, יחתם על ידי היזם והגוף המממן לא יאוחר משישה חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה. בכל מקרה לא תותר תחילת ביצוע עבודות ההקמה (למעט עבודות התכנון), אלא לאחר שהומצא הסכם המימון כאמור והיזם ישא בכל העלויות ו/או ההפסדים שייגרמו כתוצאה מכך.
- 7.6.2 טיוטת הסכם המימון הבנקאי תימסר לאישור המכללה 60-90 ימים לאחר מתן הודעת הזכייה, המכללה תעביר אישורה או הערותיה תוך 30-45 יום והיזם מתחייב לתקן את הדרוש תיקון במועדים שיאפשרו את חתימת הסכם המימון בתוך שישה חודשים כאמור לעיל. היזם והגוף המממן לא יהיו רשאים לשנות ו/או לתקן את הסכם המימון, אלא בכפוף לאישור המכללה מראש ובכתב.
- 7.6.3 בכלל זה, כל שינוי בתכנית העסקית והפיננסית שיוצגו על ידי היזם לגוף המממן, לעומת עיקרי התכנית הפיננסית שהוצגה על ידי היזם כחלק מהצעתו, כל שינוי או תוספת להסכם המימון – יובא לידיעת ולאישור המכללה מראש. כן יימסר למכללה כל מידע בדבר הפרות ו/או הפרות צפויות של הסכם המימון, והוראה בדבר כך תיכלל בהסכם המימון.
- 7.6.4 לא המציא היזם את הסכם המימון כמפורט לעיל בתוך שישה חודשים תהיה רשאית המכללה לחלט את ערבות ההקמה ו/או כל חלק ממנה, מבלי לגרוע מיתר סעדיה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות סעד של ביטול ההסכם.
- 7.6.5 היקף המימון הבנקאי של התאגיד המממן לא יעלה על 75% מעלות ההקמה (בניכוי מענק ההקמה) והוא יותנה בהעמדת יתרת המימון, שלא תפחת מ- 2515% מעלות ההקמה (בניכוי מענק ההקמה), על ידי היזם לרשות הפרויקט (להלן: "המימון העצמי") המכללה מסכימה כי המימון העצמי יועמד במקביל ובאופן יחסי (פרו רטה) להזרמת המימון הבנקאי. כל חריגה בעלויות תמומן על ידי היזם ובעלי מניותיו.
- 7.6.6 המימון הבנקאי והמימון העצמי ביחד עם מענק ההקמה בכל מקרה לא יפחתו מ- 100% מההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט בפועל עד לשלב האכלוס לרבות הקמתו, ציודו, ריהוטו וכי, לרבות הוצאות בלתי צפויות מראש.
- 7.6.7 הגוף המממן יבטיח, באופן שיקבע על ידו ויאושר על ידי המכללה, כי המימון העצמי והמימון הבנקאי יישמשו אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט ולא לכל מטרה אחרת.
- 7.6.8 היזם יהיה רשאי לשעבד לטובת הגוף המממן את זכויותיו לקבלת התמורה, כאמור בהסכם ההקמה ובהסכם ההפעלה, ובלבד ששעבוד זה ומימושו (ומסמכי השעבוד יכללו הוראה מפורשת בעניין) יהיו בכפוף ומשניים לזכויות המכללה על פי הסכם זה והסכם ההפעלה, ולא יהא בהם כדי לגרוע באופן כלשהו מזכויות המכללה ומכל סעד המוקנה לה על פי הסכם זה, הסכם ההפעלה או על פי כל דין. בכל מקרה מובהר כי מלוא תקבולי ביטוח המגיעים בקשר עם הפרויקט, יהיו שייכים בראש ובראשונה למכללה בלבד ויחולו לגביהם הוראות סעיף 37 להלן.
- 7.6.9 התאגיד המממן יאשר בכתב למכללה, כתנאי לאישור מסמכי השעבוד על ידה, כי היזם העמיד לרשות הפרויקט את המימון העצמי לשביעות רצונו, כי המימון העצמי נמצא בשליטתו ומשועבד לו, כי שחרור הכספים בגין ביצוע העבודות, יעשה עפ"י אישורי מפקח שיועסק על ידי הגוף המממן.

הוראות סעיף זה יחולו גם במקרה של מחזור חוב (Refinancing) ו/או בכל שלב בו יבחר היזם לממן את הפרויקט, כולו או חלקו, באמצעות מוסד פיננסי בדרך של שיעבוד זכויותיו החוזיות, בשינויים המחויבים.

7.6.10 במקרה שהמכללה תבטל כדן את ההסכם שבינה לבין היזם יחשב הדבר למימוש השעבוד על זכויות היזם ובעלי מניותיו.

7.6.11 הגוף המממן יתחייב כלפי המכללה שלא ישעבד שיעבוד נוסף ולא יסכים לשעבוד נוסף (באותה דרגה או בדרגה אחרת) אלא אם קיבל מראש ובכתב הסכמת המכללה.

המכללה רשאית לסרב ליתן הסכמתה או להתנות הסכמתה בתנאים, הכל כפי שיראה לה, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

7.6.12 הגוף המממן יודיע למכללה על כל אירוע ממנו יכול הבנקאי הסביר להסיק על הפרה צפויה של הסכם זה או הסכם המימון לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, הפרת התחייבויות ונקיטת הליכים משפטיים נגד היזם.

7.6.13 הגוף המממן יחתים את היזם על מסמך לפיו הוא מוותר על סודיות בנקאית כלפי המכללה וכל מי שפועלים בשמה ומטעמה, על פי אישור חתום שינתן על ידי המנהל, וכי הוא מתיר, בהוראה בלתי חוזרת, לגוף המממן, למסור למכללה כל מידע עסקי ו/או כספי ו/או אחר מכל מין וסוג שהוא הנוגע ליזם ~~או לבעלי מניותיו בקשר עם מימון הפרויקט.~~

7.6.14 הגוף המממן יתחייב להודיע למכללה 30-60 ימים לפני מימוש השעבוד.

7.6.15 בכל מקרה של מימוש השעבוד, בכל דרך שהיא, כולו או חלקו, באופן כלשהו, לא יועברו המניות המשועבדות והזכויות המשועבדות, כולן או חלקן, לאחר, אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב של המכללה לגוף הנעבר ולתנאי ההעברה (להלן: "מקבל הזכויות"). לחילופין, יועברו מלוא זכויות והתחייבויות היזם למכללה ו/או למי שתורה עליו המכללה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המכללה, בכפוף לזכויות הבנק.

נתנה המכללה הסכמה כאמור, יחתום מקבל הזכויות על הסכם זה להסכם זה בשינויים המחויבים, אשר ינוסח על ידי יועציה המשפטיים של המכללה, ובו יקבל עליו מקבל הזכויות את כל התחייבויות היזם, ללא יוצא מן הכלל.

תנאי להעברת הזכויות יהיה כי מקבל הזכויות מסר למכללה את הערבויות האמורות בהסכם זה וכן בטחונות וערבויות נוספים לשביעות רצון המכללה להשלמת הפרויקט וניהול נכון וראוי של המתחם.

7.7 מאחר ולמכללה עניין, מן המעלה הראשונה, בניהול נכון, טוב, תקין וראוי של מעונות הסטודנטים והשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, לא תעשה כל העברת זכויות ללא הסכמת המכללה. למכללה יהיה שיקול דעת מוחלט ובלעדי לקבל כל החלטה ללא כל צורך בנימוק החלטתה.

## 8. התחייבויות היזם להקמה

8.1 היזם ימציא בתוך 60-90 ימים מתן הודעת הזכייה את הסכם ההתקשרות בינו לבין הקבלן הראשי, אשר יכלול את כל ההוראות הרלוונטיות בהתאם להוראות הסכם זה, וכן ימציא את אישור הקבלן לפיו הוא מתחייב לבצע את עבודות ההקמה אף כלפי המכללה, במקרה שתופסק ההתקשרות בין היזם למכללה ככל שהמכללה תבחר להמשיך בביצוע ההתקשרות עם הקבלן כאמור. נוסח אישור הקבלן הראשי מצורף כנספח ג(1). המכללה תעביר אישורה או הערותיה להסכם הקבלנות תוך 14 ימים והיזם מתחייב לתקן את הדרוש תיקון במועדים שיאפשרו את חתימת הסכם הקבלנות הסופי לשביעות רצון המכללה בתוך 90-120 יום ממועד הזכייה במכרז. היזם והקבלן הראשי לא יהיו רשאים לשנות ו/או לתקן את הסכם הקבלנות, אלא בכפוף לאישור המכללה מראש ובכתב. לא המציא היזם את הסכם ההתקשרות בינו לבין הקבלן ואת אישור הקבלן כאמור לעיל

בתוך 90-120 ימים, תהיה רשאית המכללה לחלט את ערבות ההקמה ו/או כל חלק ממנה, מבלי לגרוע מיתר סעדיה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.

8.2 היזם מתחייב כי עבודות ההקמה יבוצעו באמצעות הקבלן הראשי (כהגדרתו לעיל), כפי שהוצג על ידו במסגרת הצעתו למכרז. היזם מתחייב כי הקבלן הראשי יעמוד, בכל עת, בכלל דרישות הדין ובדרישות כפי שפורטו בהזמנה להציע הצעות למכרז זה, ובכלל זה:

8.2.1 הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים, בענף ראשי בניה - 100, בקבוצה ג' בסיווג 5, לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח – 1988.

8.2.2 הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים באחד מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי אבות, נדל"ן למגורים או נדל"ן מניב, בארץ או בחוץ לארץ, בהיקף מצטבר של 30,000 מ"ר לפחות (שטחים עיקריים ושטחי שירות), מתוכם מתחם אחד בשטח עיקרי ושירות שלא יפחת מ-10,000 מ"ר, שהקמתם הסתיימה במהלך 5 (חמש) השנים האחרונות.

8.2.3 הקבלן הראשי מקיים אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עמו על-פי כל דין.

8.2.4 הקבלן הראשי ובעל זיקה אליו, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עברות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ב-3 השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

8.2.5 לא הוטלו על הקבלן הראשי או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות בשלוש השנים האחרונות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. לעניין זה יראו מספר הפרות שבגינם הוטל עיצום כספי כהפרה אחת, אם ניתן אישור ממנהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת כי ההפרות בוצעו כלפי עובד אחד בתקופה אחת שעל בסיסה משתלם לו שכר.

8.3 מובהר בזאת במפורש כי כלל הוראות הסכם זה, הרלוונטיות ביחס לקבלן הראשי, ולרבות הוראות בדבר חובה לאשר זהות קבלני משנה או להחליפם לפי דרישה, הוראות בדבר אופן ותנאי ביצוע העבודות, שמירה על בטיחות וכו', יחולו על הקבלן הראשי אף אם לא צוין הדבר במפורש, והיזם מתחייב לכלול את כל הוראות אלו בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן הראשי, ולציין כי הקבלן הראשי לוקח על עצמו את התחייבויות היזם כמפורט בהסכם ההקמה על בסיס "גב אל גב".

8.4 למכללה לא תהיה כל אחריות ישירה כלפי הקבלן הראשי, ולרבות לגבי ביצוע תשלום התמורה לו, תביעות בגין עלויות ו/או עיכובים וכיוצא באלה, והיזם מתחייב לכלול הוראה ברוח זו בהסכם שבינו לבין הקבלן הראשי.

8.5 היזם יפנה ויסיט את התשתיות והיסודות הקיימים במקרקעין כיום, ככל שקיימות, את הריסות המבנים הקיימות במקרקעין כיום (לרבות אלו הקבורות מתחת לפי הקרקע, ככל שישנן), ככל שקיימות, יקים את המתחם על כל חלקיהם ומערכתיהם, בהתאם לדרישות התכנון ולמפרט הטכני המצורפים להסכם זה ובהתאם לתכניות המאושרות כאמור בסעיף 5 לעיל, ולרבות את החניון כהגדרתו לעיל וחיבור החניון הקיים לחניון, את השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים וכל מתקן או חלק אחר הכלולים בפרויקט.

8.6 עבודות הקמת המתחם יבוצעו בהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוגש על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט הטכני, בכפוף למסגרת הזמנים המפורטת במפרט כך שעבודות הקמת המתחם יושלמו עד לא יאוחר מתום 36 חודשים שיימנו ממועד מתן הודעת הזכייה כאמור בסעיף 12.1 להלן.

8.7. הקבלן הראשי יהיה רשאי לבצע את עבודות ההקמה באמצעות קבלני משנה וספקים שונים, איתם יתקשר ישירות, אולם לא יהיה רשאי להתקשר עם קבלן אחר אשר יבצע את העבודות במלואן, ולא יהיה רשאי להמחות את ביצוע עבודות ההקמה כולן או חלקן לכל צד ג' אחר. היזם והקבלן הראשי יהיו חייבים להודיע למנהל כי בכוונת מי מהם להתקשר עם כל אחד מקבלני המשנה העוסקים בעבודות שלד, מיזוג, אלומיניום, מעליות, תקשורת, חשמל מתח נמוך, אינסטלציה, ולמנהל תהא זכות שלא לאשר התקשרות כאמור. המנהל יודיע על החלטתו בתוך 15 ימים ממועד הצגת כל פרטי קבלן המשנה לאישור, ומבלי לגרוע מזכותו לדרוש את הפסקת ההתקשרות לאחר מכן, כמפורט להלן. המנהל ייתן את החלטתו בהתאם לאמור בסעיף זה על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ובכלל זה על פי מידת התאמתו של הקבלן המוצע, לדעתו של המנהל, לביצוע עבודות ההקמה או החלק הרלוונטי מתוכן, בהתחשב בין היתר בהכשרתו ובניסיונו של הקבלן המוצע. המכללה ו/או המנהל יהיו רשאים לדרוש מהיזם או מהקבלן הראשי בכל עת להפסיק התקשרות עם קבלן או קבלני משנה מסוימים או עם כל קבלני המשנה עימם התקשר היזם (ולא רק בתחומים המפורטים לעיל) וזאת ללא צורך במתן הנמקה לדרישה כאמור. היזם והקבלן הראשי ימלאו אחר דרישת המכללה ו/או המנהל ללא כל דיחוי ויהיו מנועים מלהעלות כל טענה בגין דרישה להחליף קבלן או קבלן משנה כאמור.

למען הסר ספק, מובהר כי כל אחריות שתיתן על ידי הקבלן הראשי או על ידי קבלן משנה או ספק או יועץ בגין ביצוע עבודות כלשהן – תהיה מופנית אף כלפי המכללה ועל היזם לדאוג לכך.

8.8. מובהר כי התקשרותו של היזם עם הקבלן הראשי או עם קבלנים שונים לא תגרע במאומה מאחריותו הישירה של היזם לעבודות ההקמה ולשאר העבודות בקשר עם הפרויקט, ולביצוען בהתאם ללוחות הזמנים וליתר הוראות הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך שיהיה ליזם או למי מטעמו עם קבלנים ו/או להעסקתם, פעילותם או איכות תפקודם ביחס לעבודות ו/או ביחס לחלק מעבודות ההקמה המבוצע על ידם, לא יקנו ליזם כל עילה כלפי המכללה לדרוש או לקבל הארכה ללוחות הזמנים לביצוע העבודות ולא יקנו לו כל זכויות או הקלות אחרות לרבות זכויות לשינויים כלשהם במפרטים ובתכניות ו/או שינוי או תוספת לצורה ו/או כל שינוי אחר בתנאי להסכם זה.

8.9. כל התייחסות בהסכם זה ליזם מחייבת גם את כל מי שפועל מטעמו, ובכלל זה הקבלן הראשי וכן כל קבלנים איתם התקשר היזם או הקבלן הראשי לביצוע עבודות ההקמה או חלקן. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שבינו לבין קבלן ו/או מאן דהוא אחר כלשהו בקשר עם הפרויקט, יכללו ההוראות הרלוונטיות מתוך הסכם זה, באופן שכל התחייבויותיו של היזם, ככל שהן נוגעות לאותו קבלן משנה, יחולו ללא יוצא מהכלל על כל מי שיבצע עבודות כלשהן בקשר עם הפרויקט (מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לעניין זה). כן מתחייב היזם להורות לקבלן הראשי בהסכם עמו, לכלול הוראות דומות אשר יחייבו את קבלני המשנה.

8.10. מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, יפנה היזם לרשויות הרלוונטיות לצורך קבלת מידע באשר למיקומן של תשתיות ואישור לביצוע עבודות חפירה ועבודות אחרות בפרויקט. ככל שתתגלנה תשתיות במהלך ביצוע העבודות כאמור, בין כאלה שהיו ידועות ליזם ובין כאלה שלא היה ידועות לו, וככל שיתגלו יסודות ו/או תשתיות ו/או או שיירי מבנים ו/או ביסוסים ו/או עבודות קודמות במקרקעין יישא היזם בעלויות הכרוכות בטיפול באותן תשתיות, לרבות העתקה, הגנה וכיו"ב, וכן בעלויות הכרוכות בטיפול ובסילוק של אותן תשתיות, ביסוסים ועבודות קודמות.

8.11. היזם לבדו יהיה אחראי לתאום עבודותיו עם כל הרשויות הנוגעות לבצוע העבודה, ולקבל במידת הצורך את הנחיותיהן או אישורן. המכללה תשתף פעולה עם היזם במידת האפשר ובכפוף לכך שהדבר לא יטיל עליה חבות כלשהי, לרבות חבות כספית.

8.12. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היזם יהיה אחראי לבדיקת מקומם של קווי אספקה ו/או הזנות שונים, וכן ידאג להסבתם ו/או להימנע מפגיעה בהם במהלך ביצוע העבודה והוא מתחייב להנחות את הקבלן הראשי בהתאם.



## 9. תשלום הוצאות, אגרות, היטלים ומיסים

9.1. היזם יישא בכל מס, היטל, אגרה או מיסים עירוניים אחרים שיחולו, במידה שיחולו, בכל הקשור ו/או הנובע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות מהקמת המתחם ובכללם אגרות בניה ו/או היטלי פיתוח ו/או כל תשלום אחר אשר יידרש לצורך הוצאת היתר/י בניה.

על אף האמור לעיל מובהר, כי היטל השבחה ככל שיחול, ובלבד שיחול בגין התב"ע הקיימת כהגדרתה לעיל ו/או בגין השינוי לתב"ע או בגין כל תב"ע חדשה שאינה ביוזמת היזם, ישולם על ידי המכללה. כל היטל השבחה אחר אשר ינבע ממתן הקלה או התרת שימוש חורג שניתנו לבקשת היזם, או שינבע מאישור תב"ע חדשה אותה יזם היזם – ישולם על ידי היזם.

9.2. היזם יישא וישלם את כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות, אך לא רק, ההוצאות הכרוכות בתכנון, בניה, רכישת ציוד, חלקים, חומרים וחומרי עזר בקשר עם האמור לעיל, ולרבות שכר מתכננים, יועצים מכל מין וסוג שהוא, קבלנים וקבלני משנה, עובדים (כולל הוצאות סוציאליות ותשלומים נלווים), הוצאות שונות, חומרים הנדרשים להקמת הפרויקט ובקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות במקרה שדרישות תשלום כלשהן בהקשר זה יופנו כלפי המכללה ו/או כלפי כל גורם אחר.

בכלל זה היזם יישא אף בכל עלויות המימון הכרוכות בקבלת מימון בנקאי או מימון עצמי לפרויקט, ולרבות כל ריביות, הפרשי הצמדה, עמלות שונות, אשראי וכו'.

9.3. במקרה שמכל סיבה שהיא, תשלם המכללה תשלום כלשהו אשר לפי הוראות הסכם זה חל על היזם, יחזיר היזם למכללה כל סכום שישולם על ידי המכללה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה, ובצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום על ידי המכללה ועד למועד אשר בו החזיר היזם בפועל את התשלום לידי המכללה. לא קיים היזם את התחייבותו על פי סעיף זה, תהיה המכללה רשאית לנכות כל סכום אשר היזם חייב בתשלומו כאמור לעיל מכל סכום אשר יגיע ליזם מידי המכללה בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות. המכללה תודיע ליזם בתוך זמן סביר על כל דרישה לביצוע תשלום כאמור.

9.4. מס הכנסה שיחול על רווחי היזם כתוצאה מההתקשרות בהסכם זה יחול על היזם וישולם על ידו.

## 10. התקשרות עם חברת תפעול

10.1. לצורך הענקת שירותי התפעול והתחזוקה כאמור בהסכם ההפעלה, נספח "ד" למסמכי המכרז, יהיה היזם רשאי להתקשר עם מפעיל משנה מטעמו, שהינו גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול הביצוע של שירותי תפעול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות הנדרשות על-פי מסמכי המכרז, המקיים אחר התנאים שלהלן (להלן: "חברת התפעול") ואשר זהותו אושרה על-ידי המכללה:

10.1.1. חברת התפעול מנהלת ומתפעלת מתקנים או מבנים באחד מהתחומים הבאים: מעונות, בתי מלון, בתי חולים, בתי אבות, מבני משרדים (קומפלקסים) להשכרה או לתעשיות היי-טק, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים עיקריים בהיקף שלא יפחת מ-30,000 מ"ר (שלושים אלף מטר רבועים) במצטבר, ומתוכם שני פרויקטים שלא יפחתו מ-10,000 מ"ר (עשרת אלפים מטר רבועים) שטחים עיקריים כל אחד, וזאת במשך שנתיים לפחות מתוך חמש השנים האחרונות.

10.1.2. חברת התפעול מקיימת אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עמה על-פי כל דין, לרבות:

10.1.3. לחברת התפעול [בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני משנה מטעמה](#) רישיון לעסוק כקבלן שירות כמשמעותו בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996.

10.1.4. חברת התפעול ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עברות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים שבתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ב-3 השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

10.1.5. לא הוטלו על חברת התפעול או על בעל זיקה אליה עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות בשלוש השנים האחרונות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

לעניין זה יראו מספר הפרות שבגינם הוטל עיצום כספי כהפרה אחת, אם ניתן אישור ממנהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת כי ההפרות בוצעו כלפי עובד אחד בתקופה אחת שעל בסיסה משתלם לו שכר.

10.2. ככל שהיזם בחר להתקשר עם חברת התפעול כאמור, ימציא היזם למכללה בתוך שנתיים מיום ממועד מתן הודעת הזכייה, את כלל המסמכים המפורטים בהזמנה להציע הצעות בקשר עם כד, [את המסמכים המוכיחים את עמידת חברת התפעול בתנאים הנקובים בסעיף 10.1 לעיל](#), את הסכם ההתקשרות שבינו לבין חברת התפעול וכן את הסכמתה של חברת התפעול לספק את השירותים ישירות למכללה. הוראות נספח התחזוקה, **נספח "ד(6)"**, יחולו גם לגבי חברת התפעול ישירות כלפי המכללה.

ככל שהיזם בחר לבצע את שירותי התפעול והתחזוקה במישרין, הוא יהיה רשאי לעשות כן בכפוף לכך שבעל מניות בו, שהוא בעל לפחות 25% מהאחזקות ביזם, עומד בתנאי הניסיון הקודם הנדרש לעיל וכן בכפוף לעמידת היזם בעצמו בדרישות כל דין, לרבות כמפורט לעיל. במקרה כזה, ימציא היזם פירוט בדבר ניסיון קודם ביחס לבעל המניות בו כאמור, וכן כל הרישיונות והאישורים האמורים לעיל, וכן את התחייבות בעל המניות האמור שלא לחדול מלהחזיק 25% לפחות מהאחזקות ביזם.

10.3. לא פעל היזם כאמור בסעיף 10.1-10.2 דלעיל או אם זהות חברת התפעול המוצעת אינה לשביעות רצון המכללה (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 10.1 דלעיל), או אם המסמכים שמסר היזם לגבי חברת התפעול היו פגומים ו/או חסרים או מכל סיבה אחרת עליה תחליט המכללה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ליתן ליזם ארכה של 60 ימים נוספים להשלמת התקשרותו עם חברת התפעול המוצעת או חברת תפעול אחרת או לתקן את הטעון תיקון, הכל על-פי הוראות המכללה.

10.4. לא פעל היזם על פי הוראות המכללה כאמור בסעיף 10.3 דלעיל או לא אישרה המכללה את זהות חברת התפעול הנוספת שהוצעה על ידי היזם (אף אם הינה מקיימת אחר הוראות סעיף 10.1 דלעיל), תהיה רשאית המכללה להורות ליזם להתקשר עם חברת תפעול עליה תורה המכללה. על היזם יהיה להשלים התקשרותו עם חברת תפעול כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המכללה ולהציג במועד זה בפני המכללה את הסכם ההתקשרות ואת אישור חברת התפעול בנוסח **נספח "ג(2)"**. נבחרה חברת התפעול על ידי המכללה כאמור, לא יהיה היזם רשאי להעלות כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המכללה בקשר עם חברת התפעול.

10.5. נבחרה חברת התפעול עמה התקשר היזם על ידי המכללה, יישא היזם בכל הנזקים וההוצאות שנגרמו למכללה עקב אי התקשרות היזם במועד עם חברת התפעול מטעמו כנדרש, ולרבות בכל ההוצאות אשר היו כרוכות בהליך בחירת חברת התפעול על ידי המכללה. מובהר, כי גם במקרה זה תשלם המכללה ליזם

את הסכומים הנקובים בהסכם ההפעלה, **נספח "ד"**, בלבד, והיזם לא יהיה זכאי לכל תוספת תשלום גם אם התשלומים לחברת התפעול, אשר נבחרה על ידי המכללה כאמור יהיו גבוהים מהמתוכנן והיזם יישא, לבדו, במלוא ההפרש.

10.6. על אף כל האמור מובהר, כי שמורה למכללה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר חברת תפעול שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת תפעול או להורות ליזם להתקשר עם חברת תפעול שבחר המכללה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 10.1 דלעיל.

10.7. על החלפת חברת התפעול, יחולו ההוראות המפורטות, לעניין זה, בהסכם ההפעלה, **נספח "ד"**.

10.8. חברת התפעול, תשתלב בפעולות היזם הנוגעות לתפעול ולתחזוקה, תיעץ ותסייע בידי היזם, ככל שיידרש, לרבות בתיאום ועל פי דרישותיה של המכללה גם במהלך תקופת ההקמה, ככל שיידרש.

## **11. תפקידיו וסמכויותיו של המנהל**

11.1. המנהל הינו בא כוחה של המכללה והמוסמך מטעמה לנהל את ביצוע העבודות, להורות על אופן הביצוע, לפקח על הביצוע ולתאם את ביצוע העבודות עם יתר העבודות המתבצעות באתר כאמור בהסכם זה, ככל שעבודות כאמור מתבצעות באתר.

11.2. המנהל יוכל למנות מפקח או מפקחים שיבצעו את עבודות הפיקוח מטעמו. העתק הודעה על מינוי מפקח מטעם המנהל יימסר ליזם. מי שיתמנה כאמור יהיו לו, בכפוף לכל מגבלה שתפורט בכתב המינוי, כל הסמכויות שיש למנהל.

11.3. היזם מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לדרישות ולהוראות המכללה, המנהל והמפקח, ביחס לכל עניין ודבר הקשור בביצוען. במקרה של סתירה, תהיינה הוראות המכללה עדיפות על הוראות המנהל והוראות המנהל עדיפות על הוראות המפקח אולם היזם יביא לידיעת המפקח, המנהל והמכללה כל סתירה כשזו.

11.4. בנוסף לכל זכות אחרת הניתנת למנהל לפי הסכם זה, יהיה המנהל רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמש בהם היזם ואיכות המלאכה שנעשית על ידי היזם בביצוע העבודות. כן רשאי המנהל לבדוק אם היזם מפרש כהלכה את ההסכם, את הוראות המכללה ואת הוראותיו שלו.

11.5. היזם והקבלן הראשי יהיו חייבים לאפשר למנהל לבקר בכל עת באתר ובכל מקום אחר (לרבות מפעלי ייצור, בתי מלאכה וכדו') אשר בהם נעשית עבודה על ידי היזם או עבורו לשם הוצאה לפועל של הסכם זה, וזאת לצורך ביקורת על העבודה, על טיב החומרים ועל קצב הביצוע ולצורך כל מטרה אחרת שהמנהל, לפי שיקול דעתו, ימצא לנכון.

11.6. היה המנהל בדעה כי הקבלן הראשי מבצע את העבודות או כל חלק מהן שלא בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, להודיע ליזם על כך ולדרוש ממנו לתקן את המצב; כן יהיה רשאי המנהל להורות ליזם על האמצעים שעל הקבלן הראשי או על היזם לנקוט לתיקון המצב, והיזם מתחייב למלא אחר דרישות המנהל במלואן ובמועדן.

11.7. המנהל רשאי לפסול כל עבודה או מלאכה שנעשתה ו/או כל חומר ו/או כל רכיב אחר מהעבודות אשר אינו מתאים לעבודה או לתוכניות או למפרטים, והודעה מצד המנהל ליזם, לקבלן הראשי, או למהנדס הביצוע או למנהל העבודה תחשב כמספקת לצורך כך. פסל המנהל עבודה מסוימת או חומר כלשהו - יהיה היזם מחויב להחליף ו/או לתקן ו/או להרוס ו/או לשנות ו/או לעשות מחדש ו/או להפסיק את העבודה הנדונה ו/או את השימוש בחומרים שנפסלו או שלא אושרו-הכל כפי שיהיה המקרה, וכן לסלק חומרים כאלה מהאתר.

11.8. המנהל רשאי להודיע ליזם, בכל עת ובכל שלב של העבודות, על החלטתו לקבוע עדיפות של כל עבודה שהיא או חלק ממנה לגבי העבודות האחרות, והיזם יהיה

חייב לבצע את העבודה בהתאם לסדר העדיפות שייקבע על ידי המנהל וזאת בין אם נקבע מראש סדר עדיפויות זה או אחר ובין אם לא נקבע כלל. כל הודעה כאמור תימסר גם ליזם, והיזם ידאג לקיום הנחיות המנהל על ידי הקבלן הראשי.

11.9 קביעתו של המנהל בכל עניין אשר על פי הסכם זה נתון להכרעתו, תהיה סופית ומחייבת את הצדדים כאילו הוסכמה על ידם במפורש. לעניין הסכם זה יפעל המנהל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על קביעותיו הוראות חוק הבוררות.

11.10 מובהר בזה כי אין לראות בזכות הפיקוח ו/או בסמכויות שניתנו למנהל כאמור לעיל אלא אמצעי בידי המכללה לנסות ולהבטיח שהיזם יקיים את ההסכם בכל שלביו במלואו. הפיקוח הנ"ל לא נועד לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע ההתחייבויות המוטלות עליו על יסוד פרשנות של קביעות המפקח. כמו כן הפיקוח ו/או הוראותיו של המנהל ו/או המפקח/ים לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי המכללה למילוי בהתאם לכל תנאי ההסכם, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה, המוחלטת והבלעדית של היזם לטיב התכנון, העבודות, החומרים וכיו"ב.

## 12. תחילת ביצוע העבודות

12.1 עד לא יאוחר מ-14 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה, על היזם למלא אחר כל התנאים הבאים במצטבר: (1) להמציא למכללה את העתקי פוליסות הביטוח או את אישורי הביטוח כמפורט בסעיף 37 להלן ובנוסף **נספח ג(3)**; (2) להמציא למכללה את ערבות ההקמה; (3) להמציא את המסמכים המעידים על רישומו כעוסק מורשה וכן את מסמכי ההתאגדות שלו; (4) למסור למכללה אישור עדכני מבנק בדבר איתנותו הפיננסית של בעל מניות ביזם, שהוא בעל לפחות 25% מהאחזקות ביזם, בנוסף שצורף **נספח א8** להזמנה להציע הצעות למכרז זה, להסכם זה או לחילופין, ככל שסיפק היזם במסגרת הצעתו למכרז מכתב גיבוי (כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות) יציג היזם, כתנאי למתן הודעת הזכייה, לוח זמנים לסגירה פיננסית, אשר יכלול את כל אבני הדרך המהותיות להם יידרש היזם בביצוע תהליך הסגירה הפיננסית, ואשר על פיו תתבצע הסגירה הפיננסית לשביעות רצון המכללה עד לא יאוחר משישה חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה;

למען הסר ספק, מובהר כי מילוי תנאים אלו במלואם על ידי היזם יהווה תנאי ראשוני ויסודי לקבלת הוראה מאת המנהל בכתב שתקרא בהסכם זה – **צו התחלת העבודה**, כמפורט להלן. **צו התחלת העבודה יינתן על ידי המכללה בתוך 14 ימים ממועד מילוי כל התנאים כאמור.**

לא פעל היזם בהתאם לאמור לעיל – יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, ולמכללה יעמדו מלוא הסעדים והתרופות על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ולרבות זכותה לבטל את הסכם זה ולחלט כל ערבות שיש ברשותה. במקרה של ביטול כאמור, תהיה רשאית המכללה להתקשר עם מי מהמציעים האחרים או עם צד ג' אחר כלשהו לצורך ביצוע העבודות.

12.2 היזם יתחיל בביצוע עבודות התכנון מיד עם מתן צו התחלת העבודה וימשיך בביצוע העבודות בהתאם לאמור בצו התחלת העבודה, בקצב הדרוש על מנת להשלימן לשביעות רצון המנהל, בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים במפרט הטכני וללוחות הזמנים שיוגשו על ידי היזם בהתאם להוראות ההסכם.

12.3 מובהר כי המכללה תהיה רשאית לקבוע בצו התחלת עבודה, בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל, הוראות בקשר עם התחלת ביצוע עבודה בפרויקט, לרבות הוראות בדבר הצורך בקבלת אישורים נוספים לפני תחילת עבודות באתר. בכפוף לאמור לעיל, לפני מתן צו התחלת העבודה או בשעת מתן הצו האמור או לאחר מתן הצו האמור, הכל לפי קביעת המכללה, יועמד לרשות היזם האתר. מובהר כי היזם הינו בר רשות באתר והרשאיתו להיכנס לאתר הינה לצורך ביצוע העבודות בלבד בהתאם להוראות הסכם זה בלבד.

12.4 היזם מתחייב לתאם את מיקום שטחי ההתארגנות עם הרשות המקומית ועם המנהל, בטרם תחילת ביצוע העבודות באתר, ולקבל אישור בכתב מהרשות המקומית להעמדת מבנים באתר בטרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה.

## 13. לוח הזמנים

- 13.1. היזם מתחייב להגיש למנהל לאישור, תוך 30 יום ממתן הודעת הזכייה, לוח זמנים מפורט וממוחשב, אשר יתאר את שלבי ביצוע העבודות ומועדי ביצוע, לגבי המתחם, הכל כמפורט בנספח "ה" למסמכי המכרז. לוחות הזמנים לא יהיו ארוכים מלוחות הזמנים של אבני הדרך, כפי שהוגדרו על ידי המכללה בנספח "ה".
- 13.2. לפי דרישת המנהל ייערך לוח הזמנים המפורט בתוכנת MS Project או שיטה דומה אחרת שתאושר ע"י המנהל ותורץ במחשב לשם קבלת נתוני הנתבי הקריטי, לוח גאנט וכל דו"ח דרוש אחר. לוח הזמנים הנ"ל יוגש באופן ובפורמט המפורט בנספח "ה" והוא יעודכן אחת לחודש או בתדירות גבוהה יותר, לפי דרישת המנהל.
- 13.3. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה, מובהר כי כל ההוצאות להכנת לוח הזמנים ועדכונו כלעיל, תחולנה על היזם ותחשבנה ככלולות במחירי הצעתו.
- 13.4. לא המציא היזם למנהל את לוח הזמנים המפורט במועד שנקבע לעיל - יהיה המנהל רשאי, אך לא חייב, לקבוע את מועדי ביצוע שלבי העבודה והם יחייבו את היזם ללא ערעור. נקבע לוח הזמנים על ידי המנהל, יחויב היזם לשלם למכללה את הוצאות קביעת לוח הזמנים בהתאם לקביעת המנהל וזאת תוך 15 יום מיום מתן דרישה כאמור ליזם. שיעור ההוצאות ייקבע ע"י המנהל וקביעתו תהיה סופית. לא שילם היזם למכללה את ההוצאות הנ"ל, תהיה רשאית המכללה לגבות את סכום ההוצאות כאמור מידי היזם בכל דרך שימצא לנכון, ובכלל זה על ידי מימוש ערבויות, ו/או ניכוי מסכומים שיגיעו ליזם.
- 13.5. כל הוראות סעיף זה לעיל אינן באות לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את המתחם בהתאם להוראות הסכם זה, קבלת טופס 4 לפרויקט בשלמותו וכן אישור אכלוס עד לא יאוחר מתום 36 חודשים שיימנו ממועד מתן הודעת הזכייה. היזם ידאג להוצאת תעודת גמר בהתאם לדרישות כל דין ובכל מקרה בתוך לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד מתן טופס 4 למבנים.

## 14. קצב ביצוע העבודות

- 14.1. סבר המנהל, בכל מועד או שלב בביצוע הסכם זה, שקצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח את השלמת עבודות ההקמה במועדים שנקבעו בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה כזו ליזם - יודיע המנהל ליזם והיזם ינקוט מיד באמצעים הדרושים בכדי להבטיח את השלמת העבודות תוך הזמן או תוך ההארכה שנקבעה להשלמתן ויודיע עליהן למנהל בכתב תוך 7 ימים. מובהר כי אי מתן הודעה כזו ו/או אי מתן הוראה כאמור לעיל, לא ישחררו את היזם ממילוי התחייבותו לסיום העבודות במועד שנקבע בהסכם.
- 14.2. סבר המנהל שהאמצעים שנקט בהם היזם, אינם מספיקים בכדי להבטיח את השלמת העבודות במועדים הקבועים בהסכם, או תוך ההארכה שניתנה להשלמתן, ככל שניתנה - יהיה המנהל רשאי להורות ליזם בכתב על האמצעים שלדעת המנהל יש לנקוט בהם, לרבות עבודה במשמרות נוספות, הגדלת מצבת כח האדם, הציוד וכיוצא בזה, והיזם מתחייב לנקוט באמצעים האמורים, בתוך המועד שקבע לכך המנהל בהוראותיו.
- 14.3. כדי למנוע ספק מובהר בזה, כי על כל חריגה משעות העבודה המותרות על פי החוק, על היזם לקבל, בנוסף לאישור המנהל, את כל האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות. לצורך עבודה בחריגה משעות העבודה המותרות דלעיל, שהיזם קיבל ביחס אליה את הסכמתו של המנהל מראש ובכתב, יתקין היזם ויחזיק, על חשבונו, תאורה מספיקה ומתאימה במקום ביצוע העבודה וכל אמצעי בטיחות נוספים הדרושים לעבודה בשעות הלילה.

## 15. מועד סיום עבודות ההקמה והפיתוח

- 15.1. היזם מתחייב להשלים ולסיים את עבודות ההקמה עד לא יאוחר מתום 36 חודשים שיימנו ממועד מתן הודעת הזכייה.
- 15.2. היזם ישלים את עבודות ההקמה, כולן וכל חלק מהן, לשביעות רצונו המלאה של המנהל. מבלי לגרוע מכל חובה חוקית המוטלת על היזם, לרבות קבלת היתר אכלוס למתחם, מובהר כי המנהל הוא שיקבע אם נגמרו והושלמו העבודות ואם הושלמו במועד המוסכם או אם חל איחור ומהי מידת האיחור ומספר ימי האיחור. החלטת המנהל תהיה סופית ותחייב את היזם ללא ערעור.
- עוד מובהר כי תקופת הביצוע כוללת גם את התקופה הדרושה לתכנון, לרבות כל תהליכי אישור התכניות, להתארגנות היזם באתר וביצוע עבודות ההכנה, ביצוע תהליכי הדיגום לסוגיהם, טיפול בתשתיות ובמטרדים צפויים ובלתי צפויים, וכן כוללת את התקופה הדרושה לבדיקות השלמת העבודה על ידי הרשויות השונות ועל ידי המנהל והמכללה ולביצוע התיקונים הנדרשים לאחר הבדיקות כאמור.
- היזם מאשר כי ידועה לו חשיבות העמידה בזמני ההקמה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם זה, וכי עמידת היזם במועדים להקמת הפרויקט מהווה תנאי יסודי במכרז זה, שכן קבלת הזכויות במקרקעין וכן תשלומי מענק ההקמה הותנו בלוח הזמנים כאמור. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שייגרם למכללה עקב אי עמידה בלוחות הזמנים להקמה וישפה אותה מיד עם דרישתה הראשונה בגין כך.
- 15.3. נגרם עיכוב בביצוע העבודה על ידי כח עליון או על ידי נסיבות אחרות שלדעת המנהל לא ניתן היה לצפות אותם, לא הייתה ליזם שליטה עליהם, ולא הייתה לו כל אפשרות למנוע את העיכוב בגינן - רשאי היזם לבקש ארכה להשלמת העבודות או כל חלק מהן והמנהל יקבע את שיעור הארכה בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:
- 15.3.1. היזם הגיש את בקשתו לארכה כאמור בתוך 30 יום מיום היווצרות הנסיבות שגרמו לעיכוב ביצוע העבודות והוכיח למנהל כי עשה כל שניתן על מנת לצמצם את השפעתן;
- 15.3.2. היזם הביא ראיות, לשביעות רצונו של המנהל, לרבות יומן עבודה, שהנסיבות האמורות אירעו וגרמו לעיכוב הביצוע של העבודות ביחס לפרויקט בפועל.
- "כוח עליון" בהסכם זה משמע - רשימת המקרים המנויים להלן בלבד: מלחמה כוללת, פלישת אויב או אסון טבע. למען הסר ספק (ומבלי שהאמור יתיימר להוות רשימה סגורה) מובהר כי ימי גשם, שלג, הצפות, גיוס מילואים, עוצר, התפרעויות, אירועים הקשורים ביו"ש ובעזה (אינתיפאדה), שביתות והשבתות, אי מתן אישורים להעסקת פועלים זרים, אינם נחשבים כוח עליון לצורך הסכם זה.
- 15.4. החלטת המנהל בכל הקשור בארכה כאמור לעיל תהיה סופית ותחייב את היזם ללא ערעור.
- 15.5. למען הסר ספק, מובהר כי היזם לא יהיה זכאי לתוספת כלשהי לתמורה בנסיבות המתוארות לעיל, מעבר לתשלום הפרשי הצמדה כקבוע בהסכם זה.
- 15.6. פרט אם הותנה בהסכם במפורש אחרת, לא תיעשה עבודה בשעות הלילה או במועדים בהם חל איסור על ביצוע עבודות על פי חוקי העזר החלים ברשות המקומית, אלא בכפוף לכל דין.

## 16. הפסקת עבודה

- 16.1. המכללה או המנהל רשאים להורות ליזם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכל עת ללא יוצא מן הכלל, להפסיק את עבודות ההקמה, כולן או מקצתן, מכל אחת מהסיבות המפורטות בסעיף 16.3 להלן, וזאת לפרק זמן מסוים (לרבות פרקי זמן נוספים לאחר תום פרק הזמן שנקבע) או לצמיתות. היזם מתחייב למלא אחר הוראה כזו של המכללה או של המנהל (להלן - "הוראה להפסקת עבודה")

לאלתר, ובכל מקרה לא יאוחר מאשר בתוך שבעה ימים ממועד קבלת ההוראה להפסקת העבודה. מובהר כי המכללה או המנהל יוכלו לתת מעת לעת הוראות הפסקת עבודה שתוכנן שונה, הכל לפי שיקול דעתם המוחלט, בהתאם לנסיבות ולהתפתחויות, ולא יהיו מוגבלים או מנועים בדרך כלשהי מלהאריך תוקפה של הוראה להפסקת עבודה או לשנותה (לרבות עריכת שינוי בסוג ההפסקה, היקפה, תקופתה וכד'), לחדש הוראה שפג תוקפה, ליתן הוראה חדשה כלשהי וכיוצא בזה.

מובהר כי הוראה להפסקת עבודה לא תחשב כהוראה להפסקת העבודה לצמיתות אלא אם הדבר צוין במפורש ובאופן חד משמעי בהוראה להפסקת עבודה.

16.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה, ינקוט היזם באמצעים להבטחת העבודות והאתר ולהגנתם, לפי הצורך, והכל לשביעות רצונו של המנהל.

16.3. הוראה להפסקת עבודה יכול ותינתן בהתקיים אחת או יותר מהסיבות המפורטות בסעיף זה להלן ויחולו ביחס לכל אחת מהן ההוראות המפורטות בהסכם זה להלן:

#### 16.3.1. סיבות התלויות ביזם:

16.3.1.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, ולרבות במקרה של הפרת הסכם יסודית כלשהי על ידי היזם ו/או אי מילוי כל תנאי או דרישה בהסכם ו/או כאלה החלות על היזם עפ"י דין, יישא היזם בכל העלויות, ההוצאות והנזקים, הישירים והעקיפים, למכללה ו/או לרשות המקומית הנובעים מהפסקת העבודה. אין בסעיף זה כדי לצמצם או לגרוע מכל זכויות המכללה כנגד היזם בגין הפרת ההסכם – כאמור בהסכם זה.

16.3.1.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות ביזם, הרי שמבלי לגרוע מכל זכויות המכללה כאמור בסעיף 16.3.1.1 לעיל, ייערך חשבון עבודה עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעלות העבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, ואשר יוכחו בהתאם לקבלות ששולמו ויוצגו למכללה, ותשלום הסכום האמור בקיזוז הפיזי המוסכם הקבוע בסעיף 52.3 האמור להלן ובקיזוז כל הנזקים וההוצאות שיגרמו למכללה בקשר ו/או עקב כך יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי המכללה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט שהעבודה הופסקה בו לצמיתות.

16.3.1.3. לצורך סעיף זה יהיה הפיזי המוסכם שיהיה חייב בו היזם סכום של 5,000,000 ש"ח (חמישה מיליון שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיסי, מבלי לגרוע מיתר הסעדים ו/או התרופות שיגיעו למכללה במקרה כזה-בוטל.

#### 16.3.2. סיבות התלויות במכללה

16.3.2.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות התלויות במכללה, יהיה היזם זכאי לפיצוי בגין נזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין אותן הסיבות התלויות במכללה ובין נזקיו הישירים כאמור והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם

את נזקיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים. בנוסף, היזם יותיר במקרקעין את כל החומרים שהביא לאתר, אלא אם הורתה לו המכללה לפנותם. מובהר כי הוראה להפסקת עבודה שאינה לצמיתות, העולה על 15 חודשים (או מספר הוראות להפסקת עבודה בנות 21 יום כל אחת לפחות, המגיעות יחד במצטבר לכדי יותר מ-15 חודשים) מהסיבות המפורטות בסעיף קטן זה, תיחשבה כהוראה להפסקת עבודה לצמיתות.

16.3.2.2. ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות התלויות במכללה, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעלויות העבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, בהתאם לקבלות שיוצגו למכללה. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמכללה החזר הוצאות ישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כלעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהוו סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצג היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

### 16.3.3. סיבות שאינן תלויות במכללה או ביזם

16.3.3.1. ניתנה הוראה להפסקת עבודה שלא לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במכללה או ביזם, יהיה היזם זכאי לפיצוי בגין מחצית מנזקיו הישירים בלבד, ככל שנגרמו נזקים כאמור, ובלבד שהוכיח קשר סיבתי ישיר בין הנזקים הישירים לבין אותן הסיבות שאינן תלויות במכללה או ביזם והוכיח כי לא יכול היה למנוע או לצמצם את נזקיו, לרבות באמצעות רכישת ביטוח מתאים.

16.3.3.2. למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לו עקב סיבות שאינן תלויות במכללה או ביזם בגין שלושת החודשים הראשונים בהם נגרמו הנזקים בגין סיבות אלה (רק לאחר חלוף 3 חודשים כאמור, יחולו הוראות סעיף 16.3.3.1 דלעיל).

16.3.3.3. מבלי לפגוע באמור בסעיף 16.3.3.2 לעיל, ניתנה הוראה להפסקת עבודה לצמיתות מסיבות שאינן תלויות במכללה או ביזם, ייערך חשבון סופי עבור אותם חלקי עבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד הפסקת העבודה בפרויקט. החשבון הסופי יערך על ידי המנהל בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, בהתאם לקבלות שיוצגו למכללה. כמו כן יהיה זכאי היזם לדרוש מהמכללה מחצית החזר הוצאות ישירות שהיו לו בקשר עם הוראת הפסקת העבודה כלעיל, באם נגרמו לו. התשלומים כאמור בסעיף זה יהוו תשלום סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט.

16.3.3.4. היזם יהיה זכאי לתשלומים הקבועים בסעיפים 16.3.1.2, 16.3.2.2 ו-16.3.3.3 לעיל בתנאי ובכפוף לכך שפינה את האתר בהתאם להוראות המנהל ונקט בכל האמצעים שנדרשו על ידי המנהל בקשר



עם כך, וכן שהיזם הגיש חשבון סופי בהתאם להוראות הסכם זה לגבי העבודות שבוצעו על ידו עד למועד הפסקת העבודות, בתוך 60 יום מקבלת ההודעה על הפסקת העבודה לצמיתות או מפינוי האתר דלעיל, לפי המאוחר. התשלומים שיגיעו ליזם על פי החשבון הסופי דלעיל, כפי שיאושר על ידי המנהל והמכללה, ישולמו ליזם בתוך 90 יום ממועד השלמת עריכת החשבון הסופי ואישורו.

## **17. דרכי ביצוע עבודות ההקמה**

- 17.1 היזם ימציא למכללה, לאחר השלמת עבודות התכנון בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל, ובטרם התחלת ביצוע עבודות ההקמה לפי דרישתם הראשונה של המכללה או של המנהל, הצעת תכנית ארגון האתר בכתב, בדבר דרכי הביצוע ושלבי הביצוע, לרבות האמצעים והשיטות אשר לפיהם יש בדעתו לבצע את עבודות ההקמה לאחר מכן ולרבות תרשים שיכלול את דרכי הגישה, גידור ושילוט, הצבת הציוד הכבד, משרד היזם והמפקח וכיוצא בזה. כן ימציא היזם למכללה או למנהל, לפי דרישתם מזמן לזמן, פרטים בכתב בקשר לדרכי הביצוע האמורות, לרבות רשימת מתקני העבודה, הציוד ואביזרי העזר שיש בדעתו של היזם להשתמש בהם. המצאת המסמכים והנתונים כאמור על ידי היזם למכללה או למנהל, בין שאישרו אותם המכללה או המנהל במפורש, ובין שלא אישרו אותם, אינה פוטרת את היזם מאחריות ו/או מהתחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 17.2 בהתחשב בכך שהעבודות נשוא הסכם זה עשויות להתבצע בד בבד עם עבודות אחרות באתר - אשר בחלקן תלויות בקצב ההתקדמות של עבודות ההקמה - מתחייב היזם שלא להפריע ולא לגרום לעיכוב של יתר העבודות המתבצעות באתר. בכל מקרה של צורך בתיאום בין עבודות היזם לעבודות אחרות המתבצעות באתר - יכריעו הוראותיו של המנהל.
- 17.3 בעת הצעת תכנית ארגון האתר, דרכי הביצוע ושלבי הביצוע וכן בעת ביצוע עבודות ההקמה עצמן, יביא היזם בחשבון כי עבודות אלו יבוצעו בשים לב לכך שהמבנים הקיימים, מאוכלסים ופועלים כשגרה לאורך כל תקופת הקמת המתחם.

## **18. סימון ומדידות**

- 18.1 מבלי לגרוע מכל המחויבויות שיש ליזם לפי כל דין ולפי הסכם זה, היזם חייב, לפני שיתחיל בביצוע עבודות ההקמה, לבדוק את קווי הגובה, הסימונים והמידות שנקבעו בתוכניות המאושרות.
- 18.2 היזם מתחייב לבצע תיעוד מלא של האתר בטרם תחילת העבודות, לרבות הכנת מפת מדידה עדכנית, צילום מקיף של האתר ותיאור העבודות שנעשו או הנעשות, אם ישנן כאלה, באתר. היזם מתחייב לערוך את מפת המדידה האמורה באמצעות מודד מוסמך, ובתיאום עם הרשות המקומית.
- 18.3 היזם מקבל על עצמו אחריות מלאה בכל הנוגע לסימון נכון ומתאים של העבודות ולדיוק בכל פרטיהם לרבות מיקומם, מצבם, גובהם, כיוונם ומידותיהם, ומבלי לפגוע בכלליות כאמור לעיל מתחייב בזה היזם להקפיד בשמירת נקודות הקבע, מסגרות הסימון, היתדות ויתר הפרטים המשמשים לסימון העבודות ולדיוק ביצוען.
- 18.4 אם תתגלה או תתהווה בכל זמן שהוא כל שגיאה, או אי התאמה במיקום, סימון מצב וכיוצא באלה אי התאמות או סטיות של איזה חלק מן העבודות יהיה היזם חייב לתקנם על חשבונו, לפי הוראות המנהל.
- 18.5 מובהר כי בדיקת סימון קו גובה או פרט אחר על ידי המנהל לא תשחרר את היזם מאחריותו הבלעדית כאמור לעיל, לרבות לאחריותו לכל התוצאות המשפטיות והכספיות הנובעות מגילוי הטעות.

- 18.6. היזם חייב להעסיק על חשבונו, במהלך ביצוע עבודות ההקמה, מודד מוסמך שיבצע את כל המדידות הנדרשות באתר, היזם יודיע למנהל לפני תחילת ביצוע עבודות ההקמה את שם המודד שמונה על ידו וימציא את הסכמתו של אותו מודד לשתף פעולה עם המנהל ולבצע את כל המדידות כפי שיוורה המנהל מפעם לפעם.
- 18.7. המנהל ו/או המכללה רשאים להורות ליזם בכל עת במהלך ביצוע העבודות, לבצע על חשבון היזם תכניות מדידה שיראו את מצב האתר באותה עת והיזם מתחייב למלא כל דרישה כלעיל.
- 18.8. עם סיום ביצוע עבודות ההקמה תיערך תכנית מדידה עדכנית של האתר שתראה את מצב האתר לאחר השלמת המתחם ועבודות ההקמה. התכנית תבוצע ע"י מודד מוסמך שיתמנה לכך ע"י המכללה על חשבון היזם.
- 18.9. היזם אחראי להספקת תכניות עדות (AS MADE) של המתחם ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו, וזאת תוך כדי ביצוע העבודות ולאחר סיומן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עם השלמת המתחם מתחייב היזם להמציא למכללה דיסק הכולל את קבצי תכניות העדות (AS MADE) של המתחם, בתכנת שרטוט אוטוקד וכן עותק קשיח של תכניות העדות כאמור, ושל כל המערכות והמלאכות שבוצעו בו וכן "ספרי מתקן" לכל רכיבי המתחם והמערכות האלקטרו מכאניות שיכללו, בין היתר, תכניות, הוראות שימוש ותחזוקה שוטפים והוראות לטיפול תקופתיים. כמו כן מתחייב היזם להמציא לידי המכללה את תכניות העדות וספרי המתקן האמורים, כשהם ערוכים על גבי מדיה מגנטית. מובהר כי תנאי לקבלת המתחם בהתאם לאמור בסעיף 39 להלן הינו בין היתר קבלת תיק המתקן והתכניות האמורות בסעיף זה, וכמתואר במפרט.

## **19. תקנים, תכניות ומפרטים**

- 19.1. היזם מתחייב בזאת לבצע את עבודות ההקמה בדרך אומן, ובצורה מקצועית מעולה, ולצורך כך ישתמש היזם בחומרים מן המין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במפרטים, בתכניות, בהסכם ועפ"י כל דין. ככל שיש תקנים ישראליים לכל חלק מן העבודות וחומריהן (בין תקנים רשמיים ובין תקני שאינם רשמיים, אלא אם קבעה או תקבע המכללה אחרת), מתחייב היזם לבצעם לפי התקנים הישראליים כאמור ולהוראות הסכם זה ביחס לחומרים ולדרישות העבודה ובהתאם להוראות המפרט. כמו כן, מתחייב היזם לבצע את העבודה בהתאם להוראות כל רשות או גוף מוסמכים, לרבות, המשרדים הממשלתיים ו/או העירוניים המוסמכים, ככל שתינתנה, וכן בהתאם למפרטים הטכניים הכלליים ככל שהם רלוונטיים לדרישות העבודה.
- 19.2. היזם חייב לבצע את עבודות ההקמה בהתאמה מלאה לתוכניות, שרטוטים, מפרטים ותוכניות מפורטות שיוכנו על ידי היועצים ויאושרו על ידי המכללה ו/או המנהל בהתאם לאמור בהסכם זה לעיל וכל יתר המסמכים המצורפים להסכם וכן בהתאם לתכניות שיצורפו אליו בכל שלב על פי האמור בהסכם זה ובנספחיו.
- 19.3. כל סטייה בביצוע מהאמור במסמכים הנ"ל, שלא תאושר מראש ובכתב על ידי המנהל, תגרור אחריה דרישה לביצוע העבודה מחדש על חשבונו ואחריותו של היזם וזאת מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המכללה עקב סטייה כאמור.

## **20. צוות ניהול מטעם היזם ויועצים נוספים**

- 20.1. היזם יעסיק לאורך כל תקופת התכנון וההקמה של הפרויקט צוות ניהול מקצועי הנדסי, בעל רמה מקצועית גבוהה וניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות בהיקפן ובמהותן לעבודה נשוא הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם מחויב להעסיק מודד, מהנדס ביצוע, מנהל פרויקט וממונה בטיחות, בהתאם לדרישות המפורטות במפרט ביחס אליהם.
- 20.2. מהנדס הביצוע, אשר יהיה מהנדס בעל ההסמכות והרישיונות הדרושים להנדסת בנין ובעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות מבחינת אופיין והיקפן ההנדסי, בהתאם לדרישות המפורטות במפרט הטכני. מהנדס הביצוע יהיה מוסמך גם לחתום, כמהנדס אחראי על הביצוע, על הצהרות ותכניות כפי שידרשו על ידי

הרשויות המוסמכות וכן יהיה מוסמך לחתום בפני הרשויות המוסמכות על כל שיידרש כ"אחראי לביקורת" במובנו של מושג זה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.

מינוי מהנדס הביצוע או החלפתו טעון אישור המכללה או המנהל מראש ובכתב. המנהל רשאי שלא להתיר ביצוע של עבודות באתר ללא נוכחות מהנדס הביצוע.

20.3. בנוסף למהנדס הביצוע, יעסיק היזם באתר בקביעות במשך כל תקופת ביצוע העבודות, לצרכי ניהול העבודה והביצוע השוטף, מנהל עבודה בכיר ומנוסה, ובעל רישיון מתאים ממשד העבודה והרווחה, שיאושר על ידי המנהל (לעיל להלן): "מנהל העבודה". מנהל העבודה יהיה בעל כשירות לשמש כממונה על הבטיחות וימונה על ידי היזם לתפקיד זה, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה תשי"ד-1954. העתק כתב המינוי של מנהל העבודה כפי שנשלח כאמור, יועבר למנהל כהגדרתו לעיל. המנהל יהיה רשאי לדרוש את מינויו של ממונה בטיחות באתר, בנוסף למנהל העבודה, והיזם מתחייב להנחות את הקבלן הראשי לפעול בהתאם לכך.

20.4. מנהל העבודה חייב להימצא דרך קבע באתר במשך כל זמן ביצוע עבודות ההקמה, כנדרש לביצוע העבודה ולתפקוד התקין של האתר, לשביעות רצון המנהל.

20.5. היה ומהנדס הביצוע או מנהל העבודה לא יתפקדו כראוי, לשביעות רצון המנהל, יהיה על היזם להחליפם בתוך 7 ימים מדרישת המנהל ולמנות במקומם מהנדס ביצוע או מנהל עבודה אחר, הכל לפי המקרה.

## **21. אספקת חומרים, ציוד ומתקנים**

21.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד (לרבות ציוד מכני), המתקנים, החומרים, המוצרים והכלים הדרושים לצורך הביצוע היעיל של עבודות ההקמה לפי תנאי הסכם זה ולאחסנם בהתאם להוראות שינתנו על ידי המנהל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהמנהל ידרוש מהיזם להוסיף כלים או מתקנים מכניים לאתר לצורך ביצוע העבודות, יהיה על היזם לעשות זאת ללא דיחוי.

21.2. רואים את היזם כמי שנמצאים ברשותו כל הציוד והמתקנים הדרושים לביצוע היעיל של עבודות ההקמה, בקצב הדרוש על פי תנאי הסכם זה.

21.3. כל החומרים והמוצרים המיועדים לביצוע עבודות ההקמה אשר על היזם לספק לפי הסכם זה יהיו מאיכות ומסוג מעולים וייתאמו לדרישות התקנים הישראליים העדכניים ולהוראות ההסכם והמפרטים המצורפים לו.

21.4. היזם בלבד אחראי לשמירתם הבטוחה של הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים באתר. היזם מתחייב להתקין ולהחזיק באתר, על חשבונו, מחסן מתאים לשמירת חומרים, כלים ומכשירים אחרים לצורך ביצוע העבודות. היזם יפרק ויסלק את המחסן עם תום ביצוע העבודות.

21.5. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה בקשר להעדר זכות עיכבון, מובהר כי בשום מקרה לא תהיה לזיז ו/או לקבלן הראשי ו/או למי מספקיו ו/או למי מקבלני המשנה שלו זכות עיכבון על חומרים, ציוד או חלקי עבודה שבוצעו על ידם.

21.6. כל הציוד, החומרים, המוצרים והמתקנים שיופקו על ידי היזם, הקבלן הראשי או מי מטעמו לאתר העבודות, ייחשבו עם הגעתם לאתר העבודות רכוש המכללה.

## **22. דגימות ובדיקות איכות**

22.1. בדיקות איכות הנדרשות על פי תקנים, תקנות ו/או על ידי המנהל יבוצעו על ידי היזם בהתאם לדרישות הדין ו/או בהתאם להוראות המנהל. ההוצאות בגין הבדיקות של חומרים ומוצרים כאמור תחולנה על היזם בלבד.

- 22.2. היזם מתחייב להתקשר ב"הסכם בדיקות" ולבצע את כל בדיקות הדגימות במעבדה של מכון התקנים הישראלי או התחנה לחקר הבניה שליד הטכניון או מכון מורשה על פי דין אחר, שיאושר על ידי המנהל. עם תחילת העבודה יגיש היזם לאישור המנהל תכנית מערכי בדיקות ובדיקות בטונים, בהתאם לדרישת הרשויות השונות ו/או על פי התקנים ו/או התקנות ו/או על פי דרישות המנהל, וכן העתקי מסמכים שנחתמו בינו לבין הטכניון, מכון התקנים או מכון מורשה אחר כלעיל. מובהר בזה כי כל הבדיקות כלעיל יהיו על חשבונו של היזם.
- 22.3. היזם יהיה חייב, לדרישת המכללה או המנהל, להמציא לאישורם דוגמאות של החומרים והמוצרים ו/או לבצע בדיקות של המוצרים או חומרים מיוחדים שאינם בהוראות ההסכם, על חשבונו של היזם.

### **23. אספקת כוח אדם**

- 23.1. היזם מתחייב לכלול בהסכם הקבלנות עם הקבלן הראשי את כל הוראת סעיף 23 זה, בשינויים המחויבים, על בסיס "גב אל גב".
- 23.2. היזם מתחייב לוודא שהוא והקבלן הראשי יספקו את כוח האדם הדרוש לביצוע עבודות ההקמה, במספר הדרוש לשם ביצוען תוך המועד הקבוע בהסכם.
- 23.3. היזם מתחייב להעסיק בביצוע עבודות ההקמה בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג מלאכה. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב היזם להעסיק רק בעל רישום כנדרש או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. לכל סוג של מלאכה בביצוע עבודות ההקמה ימונה אחראי אשר יימצא באתר בכל שעות העבודה ויהיה אחראי לטיב הביצוע ולהתאמת העבודות.
- 23.4. היזם יישא על חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות באספקת כוח האדם הדרוש לביצוע העבודות, לרבות שכר העובדים, אמצעי התחבורה עבורם, כל המיסים והתשלומים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שיקבע לגבי אותו עובד ע"י ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה עבור עבודה דומה באותו אזור, וכן בתשלומים לביטוח לאומי ולמס הכנסה (במידה והוא חייב על פי דין) עבורם. כן מתחייב היזם להמציא לרשויות את כל הפרטים והמסמכים שידרשו על ידם בקשר עם האמור לעיל ולמלא אחר כל ההוראות החלות בקשר לכך.
- 23.5. היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם ולמלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה על פי כל דין, ובאין דרישה חוקית - כפי שיידרש על ידי מפקחי העבודה, כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד 1954.
- 23.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, על היזם למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995 וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו ושליחיו שיועסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, לרבות אלה שיועסקו בעבודות האמורות באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות, זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 23.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל מוסכם בזה כדלקמן:
- 23.7.1. היזם מצהיר בזה כי הוא ו/או הקבלן הראשי מטעמו הצהיר על העסקת עובדים על פי תקנה 8 לתקנות הביטוח הלאומי (גביית דמי ביטוח), התשי"ד - 1954 ומתחייב להמציא אישור לכך מהמוסד לביטוח לאומי לא יאוחר מ- 3 ימים מיום חתימת הסכם זה.
- 23.7.2. היזם מתחייב להקפיד על כך שכח האדם הפועל באתר יועסק לפי הוראות חוק שירות התעסוקה תשי"ט - 1959 והתקנות על פיו.
- 23.7.3. היזם מתחייב לשלם את כל תשלומי הביטוח הפנסיוני הנדרשים על פי הסכם קיבוצי או על פי כל דין אחר, לפי העניין, המציא ולהמציא לגוף המוסמך בכל חודש רשימת שכר העבודה של העובדים

שהועסקו על ידו, בין בעבודה יומית ובין בעבודה קבלנית, שתכלול את שם העובד, מספר תעודת הזהות, מקום מגוריו ושכרו - לגבי עבודה יומית; את שם ראש הקבוצה, מקום מגוריו והיקף התשלום הכללי - לגבי עבודה קבלנית.

23.7.4. היזם מתחייב להמציא למכללה אישורים על ביצוע הדיווחים והתשלומים כאמור לעיל. לא המציא היזם אישור כנ"ל, תהיה המכללה רשאית - אך לא חייבת - לשלם את התשלומים האמורים במקום היזם ישירות לקרן ו/או לוועדה ו/או לגוף החוקי כאמור ולחייב את היזם בתשלום האמור בהתאם לאמור, ובתוספת תקורות בסך 20%.

23.8. היזם והקבלן הראשי וכן מי מטעמם אינם רשאים להלין עובדים באתר.

23.9. היזם והקבלן הראשי ימלאו כל דרישה של המנהל בדבר הרחקתו מהאתר והחלפתו של כל אדם או גוף המועסק או מופעל ע"י היזם, לרבות קבלני משנה ומי שמועסק ע"י קבלני משנה של היזם או הקבלן הראשי ולכן אם אדם או גוף כאמור אושרו ע"י המנהל בעבר. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור לא יחזור היזם להעסיקו באתר או במקום אחר שבו מתבצעת עבודה לצרכי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא אישור המנהל.

23.10. למען הסר ספק, מובהר כי היזם והקבלן הראשי הינם בגדר קבלן עצמאי ואין בין מי מהם ו/או בין עובדיהם ו/או שליחיהם ו/או הפועלים מטעמם ובין המכללה כל יחסי עובד ומעביד ו/או יחסי שליחות ו/או נאמנות ומוסכם כי יהיה מנועים מלטעון אחרת. לא תחול על המכללה כל אחריות כלשהי כלפי היזם ו/או הקבלן הראשי, עובדים, בעלי מלאכה, קבלני משנה, ספקי ציוד וחומרים או כל צד שלישי כלשהו עמם התקשר היזם או הקבלן הראשי לצורך ביצוע התחייבויות על פי הסכם זה ועל היזם ו/או הקבלן הראשי בלבד חלה האחריות בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, נזק או הפסד שייגרמו לעובדיו או למי מטעמו תוך כדי או עקב או בקשר עם הסכם זה. שילמה המכללה סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, ישפה היזם את המכללה מיד עם דרישתה הראשונה בגין כך, לרבות בגין שכ"ט עו"ד והוצאות שהוצאו על ידה.

## **24. עבודות ארעיות**

24.1. היזם יספק וירכיב, על חשבונו, פיגומים, מערכות תימוך, כלונסאות ביסוס, עוגנים, דרכים, מעברים מורמים, סולמות ואמצעים אחרים וכיוצא באלה, הדרושים לביצוע העבודות ויתר התחייבויות היזם על פי ההסכם. היזם יבטיח שמתקנים ארעיים אלה יהיו יציבים וקשיחים לשם קבלת העומסים אשר להם נועדו ומתאימים מיתר הבחינות למטרותיהם. היזם ירכיב, יחזיק, יחדש, יתקן ויחליף את המתקנים הארעיים האמורים, הכל בהתחשב בצרכי הבטיחות בעבודה ובהוראות החוק והרשויות המוסמכות, יישא באחריות מלאה ובלעדית ליציבותם של המתקנים הארעיים האמורים, ולכל נזק, בין ישיר ובין עקיף, שייגרם כתוצאה ממפולת אות תקלה אחרת כלשהי שתארע בהם, ויתקן ללא דיחוי כל נזק כאמור.

24.2. ההוראות דלעיל יחולו גם על כל מתקנים ארעיים או מבנים ארעיים אחרים שעל היזם להתקין או לבנות בהתאם להוראה מפורשת כלשהי הכלולה בהסכם והיזם יתקין או יבנה כל מתקנים או מבנים כאמור בהתאם להוראה האמורה ובמועד הנקוב בה ואם לא נקוב מועד - תוך שבוע מיום מתן צו התחלת העבודה.

24.3. בגמר ביצוע עבודות הקמת המבנים יפרק היזם, על חשבונו, את כל העבודות והמתקנים הארעיים וכן את הדרכים הארעיות, ככל שהותקנו, יסלק את כל החומרים והפסולת שיצטברו כתוצאה מהפירוק ויחזיר את האתר למצב שהיה בו ערב הקמת העבודות או המתקנים הארעיים או הדרכים הארעיות, הכל לשביעות רצון המנהל.

## **25. בדיקת חלקי עבודות שנועדו להיות מכוסים**

25.1. היזם מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, ללא אישורו של המנהל.

25.2. הושלם חלק כלשהו מעבודות ההקמה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע היזם למנהל בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקת המנהל והיזם יאפשר ויעזור למנהל לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור מהעבודות, לפי כיסוי או הסתרתו, ולקבוע את ההוראות הדרושות בטרם יכוסה החלק האמור מהעבודות.

25.3. הודיע היזם למנהל על השלמת חלק כלשהו מהעבודות שנועד להיות מכוסה או מוסתר ולא קיבל הוראה מאת המנהל למנוע את כיסוי או הסתרתו, יהיה חייב היזם, על פי דרישת המנהל שתינתן לו מזמן לזמן, לחשוף, לגלות, לקרוע פתחים ולעשות חורים בכל חלק מהעבודות לפי הוראת המנהל, לצורך בדיקתו ובחינתו, ולאחר מכן להחזירו לתקנו, לשביעות רצונו של המנהל.

25.4. סרב היזם למלא את דרישת המנהל כאמור בסעיפים 25.1 עד 25.3 לעיל או התרשל בכך, אזי, מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המכללה עקב הפרה זו של ההסכם, תהיה המכללה רשאית להזמין קבלנים ו/או פועלים על חשבונו של היזם, לשם גילוי חלק כלשהו בעבודות, בדיקתו וכיסוי בצירוף 20% מסך כל ההוצאות כאמור לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה כשהן נושאות ריבית פיגורים, המחושבת מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזר בפועל.

## 26. תיאום ופיקוח על עבודות ההקמה

היזם מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם להסכם, להיתרי הבניה, לדרישות המנהל ביחס לצורת הביצוע, לטיב החומרים והעבודה ו/או לכל עניין אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בביצוע עבודה באיכות גבוהה, וכן בהתאם להוראות המכללה. לצורך קיום סעיף זה מתחייב היזם לעקוב אחר ההתקדמות של הביצוע באתר ולבצע את העבודה תוך תיאום עם עבודות אחרות המבוצעות בו, לפי תאריכים ומועדים שיקבעו על ידי המכללה או על ידי המנהל במסגרת לוח הזמנים.

## 27. שמירה על הוראות החוק והבטיחות

27.1. על היזם לשמור ולוודא כי הקבלן הראשי ישמור בקפדנות על הוראות כל דין החל על ביצוע עבודות ההקמה והיזם מקבל בזאת אחריות מלאה כלפי המכללה וכלפי כל הבאים מכוחו, לשחררם ו/או לשפותם ו/או לנקוט בכל פעולה אחרת על מנת לפטור את המכללה ואת כל הבאים מכוחו מכל חבות, הוצאה, נזק או חסרון כיס אחר בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם בגלל הפרת הוראה כזו שנעשתה ע"י היזם או הקבלן הראשי או מי מהמועסקים על ידו, בין במישרין ובין כיועצים, קבלנים וכדי.

27.2. היזם מצהיר בזאת שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954 (להלן: "חוק ארגון הפיקוח"), את פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל-1970 והתקנות על פיהם וכי הוא מקבל על עצמו ויחייב את הקבלן הראשי לקבל על עצמו את כל האחריות לשמירת ההוראות והתקנות הנ"ל.

27.3. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, מוסכם כי לצורך ביצוע עבודות ההקמה לפי הסכם זה ייחשב הקבלן הראשי או היזם, לפי מה שייקבע ביניהם ובכפוף לכל דין, כ"קבלן ראשי" כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל עבודה", כמשמעותם בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח-1988, ובכל מקרה המכללה לא תיחשב ל"קבלן ראשי" או "מבצע בנייה" וכיו"ב, ולא תשא בכל אחריות על פי דיני הבטיחות בעבודה.

27.4. היזם מתחייב לספק ולתחזק באופן שוטף, על חשבונו הוא, שמירה, גידור, תמרורים, פנסים מהבהבים, מעקות בטיחות, תקרות בטיחות, מחסומים, אמצעי כיבוי אש, אמצעי עזרה ראשונה ושאר אמצעי בטיחות וזהירות לביטחונם ונוחיותו של הציבור, ושל כל אדם הנמצא באתר או בקרבתו, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש ע"י המנהל או שיהיה דרוש עפ"י דין או על פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לקיים בתקופת הבניה באתר סדרי שמירה נאותים.

27.5. היזם מקבל על עצמו כלפי המכללה את כל האחריות לכל תאונה, חבלה או נזק שייגרמו לעובדיו ולכל מי שהוא אחראי לגופו ו/או לרכושו וכן צד שלישי כלשהו כתוצאה מביצוע עבודות התכנון, עבודות ההקמה ו/או בקשר לכך. היזם משחרר

בזאת את המכללה מכל אחריות או חובה שהיא בקשר לכל תאונה, חבלה או נזק או חסרון כיס.

27.6. היזם מתחייב לפצות ולשפות את המכללה בשל כל הוצאה שתיגרם בגין עניינים באחריותו של היזם כבסעיף 27 זה, מיד לפי דרישתם הראשונה של המכללה ו/או של המנהל. המכללה תהיה זכאית לנכות את סכומי השיפוי ו/או הפיצוי המגיעים לו כאמור לעיל מכל סכום שיגיע ליזם בהתאם להסכם זה. כמו כן תהיה המכללה רשאית לגבות את סכומי הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לו כאמור לעיל בכל דרך שהיא, הכל לפי שיקול דעתה של המכללה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים המגיעים לה בקשר לכך.

## **28. היתרי בניה וחוקי עזר**

היזם מתחייב לבצע את עבודות ההקמה תוך שמירה קפדנית על הוראות היתרי הבניה, הוראות חוקי העזר של הרשות המקומית ושאר הרשויות המוסמכות על פי דין. כמו כן ימלא היזם אחר הוראות כל דין בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות, לרבות בדבר מתן הודעות ותשלום מיסים ואגרות - במידה שאלה חלים או יחולו על היזם, לפי הסכם זה או לפי כל דין.

## **29. אחזקת האתר - ניקיון וסילוק פסולת בתקופת ההקמה**

29.1. היזם יחזיק את האתר לשביעות רצונם של המכללה, של המנהל ושל הרשות המקומית וישמור על ניקיון האתר. מעת לעת, וככל שיידרש לכך על ידי המנהל, יבצע היזם, על חשבונו ולשביעות רצונו של המנהל, ניקיון כללי ויסדר את כל החומרים, הציוד והמתקנים במקום עליו יצביע המנהל. כמו כן יסלק היזם מהאתר, על חשבונו, מעת לעת ובכל עת שיידרש לכך על ידי המנהל, כל פסולת ו/או עודפי חפירה ו/או עודפי חומרים שנצטברו באתר, ויעבירם לאתר שפך מאושר כדין על ידי הרשויות המוסמכות. לא קיים היזם ההוראות הנ"ל - רשאי המנהל לבצע את הניקיון, סילוק הפסולת וסידור החומרים הנ"ל על חשבון היזם בצירוף 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה, כשהם נושאים ריבית פיגורים, המחושבת מיום התשלום או הוצאה ועד להחזר בפועל.

29.2. בתום ביצוע עבודות ההקמה של המתחם ובטרם מסירתו למכללה, מתחייב היזם לנקות את המתחם ואת האתר מכל שיירים, אשפה, נסורת, פסולת, אדמה מיותרת וכן לסתום כל בור, חפירה זמנית וכיוצא בזה, וכן לנקות כל כתמי צבע וכל עקבות לכלוך אחרים מחלקי העבודה השונים, לסלק מתקנים ארעיים ולמסור את העבודות במצב ניקיון מוחלט, לשביעות רצון המנהל.

## **30. פגיעה בנוחיות הציבור ובזכויותיהם של צדדים שלישיים**

30.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע עבודות ההקמה לא תהיה פגיעה או הפרעה לנוחיות הציבור ולא תהא פגיעה או כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל, מדרכה וכיוצא בזה או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, לרבות ובפרט במבנים הקיימים, אשר ימשיכו להיות מאוכלסים ולשמש את המכללה כמבני הוראה במשך כל תקופת ההקמה. במידה ותהיה פגיעה כזו מתחייב היזם לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת המנהל והרשויות המוסמכות, ואם הדבר כרוך בתשלום - לשאת בתשלום זה.

30.2. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע עבודות ההקמה לא תהיינה הדרכים המובילות למקום ביצוע העבודה חסומות בצורה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת ויינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה - כך שתפחת ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

30.3. במקרה שתיגרם הפרעה כלשהי כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם להסירה מיד ולשפות את המכללה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו, אם ייגרמו לה, כתוצאה מכך.

30.4. אם לצורכי ביצוע ההסכם יהא צורך להעביר חפץ כלשהו במקום שהעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבר וכיוצא בזה, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים - יודיע היזם בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. היזם יהא רשאי לבצע את ההעברה אך ורק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות, אולם אישורים אלה אינם פוטרים את היזם מכל אחריות שהיא.

30.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אחראי היזם לכך שלאורך כל תקופת הקמת המתחם, ופיתוח האתר, ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש במבנים הקיימים וכי לא תגרם הפרעה מעבר למינימום ההכרחי לעובדי וסגל המכללה, לתלמידי המכללה ו/או לציבור בכללותו בשל ביצוע העבודות. היזם ידאג לכך שדרכי הגישה למבנים הקיימים לא ייחסמו וכי יתאפשר המשך השימוש בהם לאורך כל תקופת ההקמה, וכן שלאורך כל תקופת ההקמה, יישאר החניון הקיים, הצמוד למבנים הקיימים, זמין וניתן לשימוש מלא.

30.6. מובהר בזאת כי במסגרת העבודות יידרש היזם לביצוע הסטה של שער החניון הקיים ושינוי תוואי הגדר כמפורט במפרט, על פי הנחיות המנהל ולשביעות רצונה המלאה של המכללה.

על היזם מוטלת האחריות לנקוט במלוא האמצעים על מנת לאפשר את המשך השימוש התקין והרציף במבנים הקיימים, ולרבות שמירה על בטיחות הציבור ומשתמשי המבנים הקיימים לפי כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בשעות קיום מבחנים בקמפוס המכללה (עליהם יודיע המנהל מראש, ושכל מקרה לא יעלו על סך של 30 ימים למשך כל תקופת ההקמה) יהיה על היזם לבצע רק עבודות/פעילות שקטה במיוחד עד לרמה של השבתה זמנית של העבודות, הכל לפי הנחיות המנהל [והדבר לא יהווה עילה להארכת לוחות זמנים וכן לא ישולם בגין כך תשלום כלשהו ליזם.](#)

### 31. אוצרות טבע, עתיקות ועצים

31.1. כל אוצרות טבע כגון נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו באתר העבודות הינם רכושה של המכללה או של רשות מקרקעי ישראל או של הרשות המקומית, לפי העניין, וליזם אין ולא תהיה כל זכות בהם ו/או בקשר אליהם, ובכלל זה לא תהיה ליזם כל זכות לשימוש, לניצול, להוצאה, להצגה, להשמדה ו/או לעשיית כל פעולה אחרת בהם למעט כנדרש, אם בכלל, בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו. היזם יודיע למכללה מיד עם התגלות של אוצרות טבע, מחצבים ו/או עתיקות באתר והוא ינהג בהם אך ורק בהתאם להוראות המנהל ו/או המכללה. עד לקבלת הוראות המנהל ו/או המכללה בהקשר זה ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות הנדרשים על מנת למנוע גרימת נזק לממצאים, לאתר, לעבודות ו/או לכל מאן דהוא אחר. היזם יאפשר למכללה או למי מטעמה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, המחצבים או העתיקות האמורים לעיל, ו/או לבצע בהם ו/או בקשר אליהם כל חקירה ו/או בדיקה שתידרש, וזאת, בין היתר, בהתאם להוראות כל דין.

31.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם לא ימכור חומרים (לרבות אוצרות טבע, מחצבים או עתיקות כאמור לעיל ולרבות עצים) שהוציא מהאתר.

31.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח-1978, או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי או אוצרות טבע אחרים אשר יתגלו באתר העבודות - נכסי המכללה הם, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

31.4. מיד לאחר גילוי העתיקות ו/או החפץ ולפני הזזתם ממקומם, יודיע היזם למנהל על התגלית ויפעל בקשר לכך לפי הוראות המנהל. כמו-כן מתחייב היזם לקיים את הוראות כל דין בדבר עתיקות, לרבות סקר מקדים לצרכי רישוי.

31.5. היזם ינקוט במרב המאמצים על מנת למזער את השלכות הטיפול בעתיקות, במקרה שיתגלו כאלה באתר העבודות, לרבות לענין העיכוב בביצוע עבודות



ההקמה לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם זה וההוצאות הכרוכות בכך. היזם יביא לאישור המנהל, מיד עם היוודע לו דבר העתיקות באתר, תכנית למזעור ההשלכות כאמור ויתקן את התכנית בהתאם להנחיותיו.

31.6. היה הטיפול בעתיקות כרוך בתשלומים לרשות עתיקות ו/או בעלויות ישירות אחרות של היזם – לא יהיה היזם זכאי לשיפוי כלשהו או להחזר עלויות שייגרמו לו, ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המכללה בקשר עם כך.

31.7. גרם הגילוי ו/או הטיפול בעתיקות, למרות נקיטת מירב המאמצים מצד היזם למזער את ההשלכות כאמור לעיל, לעיכוב בביצוע עבודות ההקמה (להלן - "העיכוב עקב הימצאות עתיקות") - יהא היזם זכאי להתאמת לוח הזמנים לביצוע והשלמת עבודות ההקמה, ללא החזר עלות כלשהי.

"**עיכוב**" לעניין סעיף זה משמע רק עיכוב העולה על עשרה (10) ימי עבודה רצופים. עיכוב של עד עשרה ימי עבודה רצופים כאמור - לא יימנה בתקופת העיכוב המצטברת שלעיל; כאשר העיכוב עולה על עשרה ימי עבודה רצופים כאמור - ימנה משך העיכוב החל מיום העיכוב הראשון.

מובהר כי דחיית מועדים כאמור תיעשה בתנאי ובכפוף לכך שהיזם נקט במלוא האמצעים והפעולות עפ"י התכנית למזעור ההשלכות כפי שאושרה ע"י המנהל.

### 32. תיקון נזקים בתקופת ביצוע עבודות ההקמה

היזם אחראי שכל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים, קו השפדן, קירות תומכים, תשתיות אחרות לרבות תשתיות תקשורת וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים או לגדר שמסביב לאתר או לפיתוח הגובלים באתר העבודה או למבנים הקיימים ו/או לבניינים סמוכים אחרים, שנגרמו על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות ההקמה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, יתוקנו על ידי, על חשבונו הוא, בתוך זמן סביר ובאופן היעיל ביותר לשביעות רצון המנהל ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על מתקנים ו/או תשתיות כאמור לרבות גורמים המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, בדרך, במדרכה, בשביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון, טלוויזיה בכבלים, קירות תומכים, תקשורת וצינורות להעברת דלק, מובילים אחרים ועל הפיתוח ו/או הבניינים כאמור. לא קיים היזם ההוראות הנ"ל - רשאי המנהל לתקן את הנזקים האמורים על חשבון היזם בתוספת של 20% (עשרים אחוז) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה כשהם נושאים ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, המחושבת מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזר בפועל.

### 33. אחריות לנזקים בתקופת ההקמה

33.1. מיום העמדת האתר, כולו או מקצתו, לרשותו של היזם ועד להשלמת עבודות ההקמה ומסירת הפרויקט בהתאם להסכם זה, יהיה היזם אחראי לשמירת המתחם ויתר העבודות שנעשו וכן לשמירת החומרים, הציוד, המתקנים והדברים האחרים שהובאו על ידי היזם לאתר או שהועמדו לרשות היזם, ככל שהועמדו, לצורכי ביצוע העבודות על ידי המכללה או המנהל, ולשמירת חומרים וציוד שהובאו לאתר על ידי המכללה או על ידי קבלנים אחרים לצרכים אחרים. בכל מקרה של נזק או אבדן לעבודות ו/או לציוד ו/או לחומרים כלעיל, הנובע מסיבה כלשהי - יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו הוא בתוך שבעה ימים מקרות הנזק, או בתוך מועד אחר לפי קביעת המנהל, בהתאם לנסיבות המקרה, ועליו להביא לידי כך שעם השלמת הפרויקט ומסירתו יהא הכל במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות היזם בתקופת ההפעלה.

33.2. במקרה שהנזק או האובדן אינם ניתנים לתיקון, לפי שיקול דעתו של המנהל, ישפה היזם את המכללה בשל כל נזק או אובדן כאמור.

33.3. לא מילא היזם אחר התחייבויותיו כבסעיף זה, תהיה המכללה רשאית, אך לא חייבת, לתקן את הנזק על חשבונו של היזם ולחייב את היזם בהוצאות התיקון, ובתוספת תקורות בסך 20%.

33.4. הוראות סעיפים 33.1 עד 33.3 לעיל יחולו גם על כל נזק שנגרם על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודת תיקון ובדק שבוצעו על ידי היזם, אף לאחר קבלת תעודת השלמה.

#### **34. נזק לגוף ולרכוש בתקופת ההקמה**

34.1. היזם יהיה אחראי **כלפי המכללה** לכל נזק שייגרם תוך כדי או עקב ביצוע עבודות ההקמה או בקשר לכך, לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף משפטי כלשהו, כולל, ומבלי לגרוע מכלליות הני"ל, אנשים המבקרים או העובדים באתר או המשתמשים בו. כמו כן, יהיה היזם אחראי כלפי כל צד שלישי לנזקים שיגרמו תוך כדי ביצוע העבודות או בקשר לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם לנקוט בכל הצעדים למניעת כל נזק כני"ל.

34.2. היזם **ישפה יפצה** את המכללה על כל סכום או הוצאה שהמכללה תצטרך לשלם או להוציא בגין כל נזק שנגרם כני"ל ואשר היזם אחראי לו כאמור לעיל.

34.3. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצויים המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר המועסק על ידי היזם ו/או הנמצא בשירותו של היזם ו/או המופעל במישרין או בעקיפין על ידי היזם, שנפגע כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות או תוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק והאחריות.

34.4. אם המכללה תידרש לשלם לצד שלישי דמי נזק או פיצויים כלשהם, מתחייב היזם לשפות את המכללה בגין כל סכום שישולם על ידו כאמור. השיפוי משמעו שהיזם ישלם תחת המכללה כל סכום שהמכללה תידרש לשלם וזאת מיד לדרישת המכללה. כל סכום שישולם על ידי המכללה יראוהו כחוב המגיע למכללה מהיזם לפי הסכם זה, והמכללה רשאית לנכות חוב זה **לאחר שתמסור את סכומו ליזם**, מכל סכום שיגיע ליזם ממנו בכל זמן שהוא או לגבותו בכל דרך אחרת.

34.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה המכללה רשאית לדרוש מהיזם לקבל על עצמו את ניהול ההגנה ובמקרה זה מתחייב היזם לקבל על עצמו, באמצעות בא כוחו, את ניהול ההגנה ולצורך כך תייפה המכללה את כוחו של ב"כ היזם לנהל את ההגנה כאמור, על חשבונו ועל אחריותו של היזם, אם המכללה תהיה מעוניינת בכך.

#### **35. שחרור מאחריות**

שום אדם או גוף מאוגד, הפועל מזמן לזמן בשמו או מטעמה של המכללה או בשמו בכל העניינים המפורטים או הנוגעים להסכם זה או לביצועו (לרבות המנהל, המפקח, יועצים וכד') לא יישא בשום אחריות אישית כלפי היזם או כלפי אדם אחר **למעט בגין פעולה או מחדל שבוצעו בזדון** והיזם מוותר מראש על כל עילת תביעה נגד מי מהני"ל, הנובעת מהעניינים המפורטים לעיל.

#### **36. אחריות חוזית**

מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה בקשר עם התחייבויות היזם ואחריות היזם לגבי עבודות ההקמה, מוסכם בזאת כי אם תוגש כנגד המכללה תביעה כלשהי על ידי אדם או גוף כלשהו, בגין אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות היזם על פי חוזים שהתקשר בהם וככל שהתחייבויות המכללה נוגעות לעבודות נשוא הסכם זה, תהיה המכללה רשאית לצרף את היזם בתור צד שלישי לכל תביעה כני"ל והיזם יהיה אחראי לשפות את המכללה בגין כל החלטה ו/או פסק דין שיינתן על ידי בית משפט או על ידי בורר, לפי העניין. לחילופין ולפי שיקול דעתה של המכללה, המכללה תהיה רשאית לדרוש מהיזם לקבל על עצמו ועל **חשבונה חשבונו**, את ניהול ההגנה ומובהר כי האחריות המוחלטת לניהול ההליכים המשפטיים ולתוצאותיהם תחול על היזם.

#### **37. ביטוח בתקופת ההקמה**

37.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו, בעצמו ו/או באמצעות הקבלן הראשי, למשך כל תקופת ההקמה (ולתקופות הנוספות כמפורט בהמשך), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל, את הביטוחים הבאים (להלן: "**ביטוחי היזם**"): :

37.1.1. ביטוח הקמה / כל הסיכונים עבודות קבלניות – (פרק א' + פרק ב' + פרק ג') על שם המכללה, היזם, הקבלן הראשי, קבלנים ו/או קבלני משנה, למשך כל תקופת ביצוע העבודות נשוא הפרויקט ולמשך תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים לפחות מתום ביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 1 לאישור עריכת הביטוח המצורף כנספח ג'(3) להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור עריכת ביטוחי העבודות").

37.1.2. ביטוח "אש מורחב" – בגין הציוד ויתר הרכוש המובא על ידי היזם ו/או מי מטעמו לאתר ו/או המשמש לביצוע הפרויקט ואשר לא נועד להיות חלק בלתי נפרד מהפרויקט, כמפורט בסעיף 2 לאישור עריכת ביטוחי העבודות.

37.1.3. ביטוח כל הסיכונים ציוד מכני הנדסי - כמפורט בסעיף 3 לאישור עריכת ביטוחי העבודות.

37.1.4. ביטוח חבות המוצר – כמפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי העבודות, בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של \$5,000,000-2,500,000 למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. היזם מתחייב לערוך את הביטוח כאמור החל ממועד קבלת תעודת השלמה מלאה או חלקית ולמשך שבע-שלוש שנים נוספות ממועד קבלת תעודת ההשלמה המלאה כאמור.

37.1.5. ביטוח אחריות מקצועית – בגין שרותי הקמה, תכנון תפעול ומימון בגבולות אחריות של \$2,000,000 למקרה ולתקופת ביטוח, והכל כמפורט בסעיף 4 לאישור עריכת הביטוח. היזם מתחייב להחזיק ביטוח זה בתוקף לאורך כל תקופת ההקמה ולמשך שלוש שנים נוספות לפחות מסיומה.

כן מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו, למשך כל תקופת ההקמה, את שאר הביטוחים וההתחייבויות הדרושים ו/או הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומים לביטוח לאומי ולרבות ביטוח חובה לכל כלי הרכב המשמשים לצורך ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשואו ו/או המובאים על ידי היזם ו/או הקבלן הראשי לאתר העבודה וכן ביטוח צד שלישי לכלי הרכב האמורים. לחילופין, היזם רשאי יהיה לערוך ביטוח משולב (עם כיסוי אחריות כלפי צד ג'), ובלבד שגבולות האחריות בביטוח משולב זה לא יפחתו מ-\$5,000,000 למקרה ולתקופת הביטוח.

ביטוחי היזם יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המכללה ואו לטובתה.

37.2. מובהר ומוסכם בזאת כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי היזם, כמפורט לעיל, הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם. היזם מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כלפי המכללה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

37.3. ללא צורך בכל דרישה מצד המכללה, מתחייב היזם להמציא לידי המכללה, לפני תחילת ביצוע הפרויקט ו/או העבודות נשואו וכתנאי מוקדם להתקשרות ו/או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת ביטוחי העבודות (נספח ג'(3) להסכם זה), כשהוא חתום בידי מבטחיו.

בתום תקופת הביטוח, מתחייב היזם להמציא לידי המכללה על פי בקשתה, אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת/חידוש תוקף ביטוחי היזם לתקופת ביטוח נוספת ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכל הנוגע לביטוחים האמורים בסעיפים 37.1 דלעיל (ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר), מתחייב היזם כי ביטוחים אלה יהיו בתוקף במועדים כאמור ולמשך שבע-שלוש שנים נוספות ממועד קבלת תעודת השלמה מלאה.

מבלי לגרוע מהאמור, ובמקרה בו תוגש נגד המכללה תביעה בקשר לעבודות הפרויקט נשוא הסכם זה, מתחייב היזם להמציא למכללה, תוך זמן סביר מדרישתה/מיד עם דרישתה, את העתקי פוליסות הביטוח הרלוונטיות.

37.4. מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך את הביטוחים כאמור בסעיפים 37.1.2-37.1.3 דלעיל, במלואם או בחלקם ואולם, הפטור כאמור להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

היזם פוטר את המכללה ו/או מי מטעמה (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) מאחריות לכל אובדן ו/או נזק לרכוש המובא על ידו ו/או מי מטעמו לאתר ו/או המשמש לביצוע הפרויקט, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, היזם פוטר את המכללה ו/או מי מטעמה (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) מאחריות לכל אובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי היזם כמפורט בסעיפים 37.1 דלעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים האמורים) ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור.

האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

37.5. תגמולי הביטוח שישולמו בגין כל אובדן ו/או נזק במסגרת הביטוח על פי סעיף 37.1.1 דלעיל ואשר סכומם אינו עולה על סך של \$2,000,000 למקרה, ישולמו לזים וישמשו לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת ביצוע הפרויקט. מובהר כי תגמולי ביטוח בגין אובדן ו/או נזק בסכום שהינו מעל לסכום של \$2,000,000 ישולמו למכללה וישמשו לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת ביצוע הפרויקט.

37.6. מובהר ומוסכם כי היזם אחראי לשפות ו/או לפצות את המכללה בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב עבודות הפרויקט שבוצעו על ידי היזם ו/או כל קבלן ו/או יועץ מטעמו, אם ייגרם, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

37.7. אם לדעת היזם יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי הקבלן המפורטים בהסכם זה, מתחייב רשאי היזם לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים ו/או המשלימים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים לביטוחי המכללה הרלוונטי להסכם זה ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי המכללה ו/או מי מטעמה (ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון). כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים, הרלוונטי להסכם זה, יורחב לכלול את המכללה כמבוטח נוסף (כמזמין העבודות) לעניין אחריות למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים יורחב לכלול את המכללה כמבוטח נוסף (כמזמין העבודות), בכפוף לסעיף אחריות צולבת-כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים, הרלוונטי להסכם זה, יורחב לכלול את המכללה כמבוטח נוסף (כמזמין העבודות) לעניין אחריות למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

37.8. בכל מקום בו נקוב בסעיף 37 זה ו/או בנספח הביטוח סכום דולרי, יהיה היזם רשאי להמירו לשקלים חדשים לפי שער חליפין של \$1 = 4 ₪.

### 38. מועד מסירת המתחם

38.1. היזם מתחייב להשלים את עבודות הקמת המתחם ולמסור את המתחם והמבנים המושלמים, על כל חלקיהם, מתקניהם ומערכותיהם, עד לא יאוחר מתום 36 חודשים שיימנו ממועד מתן הודעת הזכייה, כשהמתחם תואם את התוכנית המאושרות ואת כל האמור בהסכם זה ובנספחיו.

38.2. מובהר כי השלמת המתחם כוללת, בין היתר, את מילוי כל דרישות היתרי הבניה וביצוע העבודות והשלמתן בהתאם להן ובהתאם לדרישות רשויות התכנון המוסמכות, לדרישות הג"א, חב' החשמל, חב' בזק, רשות הגז, מכבי אש, שפדן, מכון התקנים, הרשות המקומית ויתר הרשויות המוסמכות; לרבות כל עבודות התאום ו/או הטיפול עם הגופים והרשויות הנ"ל בכל הקשור לחיבור המתחם לרשתות השונות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב); לגנראטורים, מתקני שאיבה לביוב וניקוז וכיו"ב; בדיקת העבודות וקבלת אישורים מהגופים ו/או הרשויות המוסמכות לביצוע החיבורים (לרבות ומבלי למצות טופס 4, תעודת

אכלוס על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981 וכיו"ב) וקבלת אישור הרשות המוסמכת לאכלוס המתחם. תעודת גמר תומצא בתוך התקופה הנדרשת בהסכם זה, לאחר קבלת תעודת ההשלמה.

38.3. את חיבור המתחם לחשמל יעשה היזם באמצעות חיבור הדירות לחשמל במתח נמוך ישירות ע"י חברת החשמל או באמצעות חיבור חשמל בצובר, ובכפוף להוראות כל דין. היזם יטפל במידת הצורך בהקמת חדר טרנספורמציה במתחם, בהתאם למקובל, וככל שיתקבל תשלום מחברת החשמל בגין רכישת חדר הטרנספורמציה, יועבר התשלום למכללה.

38.4. עם השלמת המתחם וכתנאי לתחילת תקופת ההפעלה, מתחייב היזם להמציא למכללה את פוליסות הביטוח ואת האישורים על ביצוע הביטוחים ואת ערבות הבדק התפעול והתחזוקה, הכל בהתאם לאמור בהסכם ההפעלה, **נספח "ד"** למסמכי המכרז.

### **39. הליך קבלת המתחם**

39.1. השלים היזם את עבודות ההקמה כאמור בסעיף 38 לעיל - יודיע על כך למכללה. לאחר קבלת הודעת היזם כאמור לעיל והצגת תיק המתקן בהתאם לדרישות המפרט, יבדוק המנהל את עבודות הקמת המתחם שיש לבצע על פי הסכם זה ויקבע אם הן בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה או מה הסטייה, לגבי כל חלק מהן, בין הבניה שבוצעה בפועל ובין הבניה שהייתה צריכה להתבצע לפי הוראות ההסכם. במהלך הבדיקה יערוך המנהל תרשומת (להלן: **"התרשומת"**) בה יצוין אם יש צורך בתיקונים או השלמות על מנת להתאים את ביצוע העבודות להוראות הסכם זה, או אם אין אפשרות ו/או מקום לתקנם. תיקונים והשלמות שיש לבצע בהתאם לתרשומת יבוצעו על ידי היזם בתוך 15 ימים ממועד עריכת התרשומת, פרט לתיקונים שלדעת המנהל יש לתקנם באופן מיידי או במועד אחר, שיתוקנו על ידי היזם על פי לוח זמנים שיקבע המנהל.

39.2. קבע המנהל במסגרת ביצוע הבדיקה האמור בסעיף 39.1 לעיל כי קיימים במתחם פגמים או ליקויים שאין אפשרות ו/או אין מקום לתקנם, יקבע המנהל מה שווי ההפרש המגיע למכללה בגין הסטייה האמורה שאין אפשרות או מקום לתקנה והיזם יהיה מחויב לשלם בהתאם לדרישות המכללה. המכללה תהיה רשאית לקזז את שווי ההפרש מכל תשלום שיגיע ליזם ממנה, אם יגיע, ו/או לחלטו מכל ערבות שתהיה בידי המכללה באותו מועד.

39.3. כללה התרשומת שינויים, תיקונים או התאמות שעל היזם לבצע, יזמין היזם את המנהל בגמר הביצוע על מנת לבדוק אם היזם ביצע אותם כהלכה. המנהל יבדוק את ביצוע התיקונים, השינויים או ההתאמות כנ"ל ותוך כדי הבדיקה יערוך תרשומת סופית (להלן: **"התרשומת הסופית"**) בה יציין את תוצאות הבדיקה. לא יבצע היזם שינוי או לא תיקן היזם תיקון או לא יבצע השלמה במועד וכפי שהיה עליו לבצע על פי התרשומת, תהיה המכללה רשאית לדרוש מהיזם לבצעם ללא דיחוי ולחילופין תהיה המכללה רשאית, לבחירתו, לבצע את הטעון תיקון חלף היזם ולחייב את היזם בכל הוצאותיה של המכללה בקשר לכך, בתוספת מע"מ ובתוספת 20% (עשרים אחוז) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה, וריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי עד ליום התשלום בפועל.

39.4. היזם יוזמן לבדיקות האמורות בסעיף זה דלעיל, ויצרף כל בעל תפקיד ו/או קבלן שיידרש לפי דרישות המנהל, להיות נוכח בבדיקות.

### **40. פעולות הכנה לאכלוס המתחם**

קודם להשלמת עבודות ההקמה למתחם, ידאג היזם לביצוע כלל פעולות טרום האכלוס, כמפורט בהסכם ההפעלה, ובכלל זה:

40.1. היזם ייערך ויכשיר את צוות ההפעלה מטעמו לפחות חודשיים מראש טרם המועד הצפוי להשלמת המתחם.

40.2. יערוך הרשמה לרישום הסטודנטים ומיונם בחדרי המעונות, וידאג להחתמת חוזי הרשאה מול הסטודנטים לשנה האקדמית הראשונה או לחלקה, בהתאם

להוראות הסכם ההפעלה, ולהחתמת הוראות הקבע לתשלום דמי ההרשאה לשנה זו, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה.

40.3 יפעל לשיווק השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, ולחתימת חוזי הרשאה לצורך השכרתם ולגביית דמי ההרשאה בגין כך, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה.

40.4 ידאג לקבל את כלל הרישיונות ו/או ההיתרים שיידרשו לשם הפעלת ואכלוס מבני המעונות וכן יוודא קיומו של רישיון עסק לכל עסק אשר יופעל על ידו במסגרת הפרויקט ו/או אשר יופעל על ידי ברי הרשות בשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, ככל שנדרש.

40.5 יגיש תכנית תפיסה תפעולית לאישור המנהל, בהתאם להנחיות להכנת תכנית תפעול בנוסח **נספח ג(6)** (לעיל ולהלן: "**תכנית התפיסה התפעולית**") ובהתאם להוראות הסכם ההפעלה, על נספחיו. טיוטת תכנית התפיסה התפעולית תימסר לאישור המנהל בתוך ~~90~~ **120** ימים לאחר מתן הודעת הזכייה, והמנהל יעביר את אישורו ו/או הערותיו בתוך 45 יום והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראות המנהל, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפיסה התפעולית חתימת בתוך 12 חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה. מובהר כי אין במתן אישור ו/או הוראות על ידי המנהל כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפיסה התפעולית, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה והסכם ההפעלה על נספחיהם.

40.6 אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם ההפעלה באשר לביצוע כל יתר הפעולות שיידרש ביצוען טרום אכלוס המתחם.

#### **41. בדק ותיקונים**

41.1 היזם יהיה אחראי כלפי המכללה לתקן כל פגם, ליקוי, נזק או אי התאמה, לרבות חוסר דיוק שנוצר בעבודות ההקמה או בכל חלק מהן. להסרת כל ספק, מובהר כי אחריות היזם כאמור לעיל לא תהיה פחותה, בכל מקרה, מתקופות הבדק והאחריות, המוטלות על הקבלן על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 או על פי הוראות המפרט, לפי המחמיר מביניהם, ואין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם על פי מסמכי המכרז בכלל והסכם ההפעלה ונספחיו בפרט.

41.2 מובהר כי אחריות היזם בתקופות הבדק והאחריות תמשיך לחול גם אם מסיבה כלשהי הובא הסכם זה לידי סיום בטרם הסתיימה תקופות הבדק והאחריות, והיזם יהיה מחויב להסב לטובת המכללה כל התחייבות לתיקונים או כתב אחריות מאת כל ספק או קבלן מטעמו, במקרה כאמור.

41.3 היזם יתקן ו/או יבנה מחדש כל פגם או ליקוי שנדרש לתקנם כאמור לעיל, תוך 30 יום מקבלת דרישת המכללה או המנהל לתיקון או בתוך זמן קצר יותר לפי העניין, ככל שמדובר בליקוי שביצעו דחוף, ויבצע כל עבודות תיקון, ביצוע מחדש וכיו"ב, הדרושים על מנת שהעבודות, לאחר ביצוע עבודות התיקון, יהיו במצב טוב ותקין כפי שהיה עליהן להיות בעת השלמתן, ואם הפגם או הנזק אינם ניתנים לתיקון יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים למכללה בסכום השווה לירידת הערך שנגרמה כתוצאה מהפגם או הנזק שאינם ניתנים לתיקון. העבודות האמורות בסעיף זה תבוצענה באופן שיצמצם במידת האפשר את ההפרעה לפעילות השוטפת של המתחם.

41.4 לא יבצע היזם תיקונים שעליו לבצע, או היה תיקון הפגם או הליקוי דרוש לאלתר כדי למנוע נזק גדול יותר בלא שתהא שהות להודיע על כך ליזם, תהא המכללה רשאית, אך לא חייבת, לבצעם על חשבונו של היזם. במקרה כזה יחזיר היזם למכללה מיד עם הדרישה הראשונה את ההוצאות שהוצאו בקשר לתיקון בתוספת מע"מ ובתוספת 20% (עשרים אחוז) על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה, וריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי עד ליום התשלום בפועל. המכללה תהיה רשאית לנכות כל סכום כנ"ל מכל סכום שיגיע ליזם בכל עת או לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט הערבויות.

- 41.5. בנוסף להתחייבויות היזם על פי סעיף זה דלעיל, מתחייב היזם לפצות את המכללה ו/או את המשתמשים בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרם עקב הליקויים ו/או תוך כדי ו/או עקב תיקון הליקויים.
- 41.6. בכל מקרה של מחלוקת בשאלה אם נתגלו ליקויים בתקופות הבדק אם לאו - יכריע בה המנהל והחלטתו תהיה סופית ותחייב את היזם.
- 41.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם בהתאם להסכם ההפעלה, לרבות מלוא התחייבויותיו לביצוע תיקונים ותחזוקה שוטפת וכן לביצוע תחזוקה מהותית.

## **42. דרישה לביצוע שינויים ותוספות בביצוע עבודות בתקופת ההקמה**

42.1. המכללה בלבד רשאית להורות ליזם בכל עת במהלך תקופת ההקמה על שינוי ו/או תוספת בפרויקט ו/או בעבודות לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בצורתם, אופיים, סגנונם, איכותם, סוגם, גודלם, של כל חלק מהם, הכל כפי שימצא לנכון (להלן: "**השינויים**") ובלבד שהמכללה לא תדרוש להפחית את כמות המיטות בפרויקט כך שתהינה פחות מ-400 מיטות. היזם מתחייב למלא אחר הוראותיו ולבצען בדייקנות ותוך המועדים שיקבע המנהל על פי הנחיות המכללה.

42.2. שינויים כהגדרתם לעיל כוללים, בין היתר, הגדלת היקף העבודות, הקטנת היקף העבודות, ביצוע עבודות שונות ו/או נוספות על אלה שפורטו בהסכם וכל שינוי אחר מכל מין ו/או סוג שהוא עליו תורה המכללה, והמכללה בלבד, והכל ללא הגבלה ובהתאם לשיקול דעתה של המכללה ומבלי שליזם תהיה עילה לתביעה או טענה כלשהי עקב שינוי, ביטול או תוספת בהיקף העבודות.

בנוסף ייחשבו כ"שינויים" כל שינויים בתב"ע המופקדת אשר יוחלט עליהם בהתאם להחלטה של הרשות המוסמכת לכך, לאחר מועד זכיית הצעת היזם במכרז, ככל שיוחלט על שינויים כאמור, ובלבד שיש בהם כדי להוות שינוי מהותי בהיקף העבודות.

42.3. כמו כן מוסכם, כי על אף כל האמור ביתר הוראות הסכם זה, כל השינויים הנדרשים כדי לעמוד בכל חוק, תקן או תקן בניה, וכן כל נוהג מקצועי, וכן שינויים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות בעלי התשתית, הרשויות המוסמכות, רשות כיבוי אש, פיקוד העורף, התאמה לדרישות התכנון וכן התאמה למפרט הטכני ויתר דרישות המכרז, התאמה לתנאי השטח, התאמה לצרכי תפקוד, התאמה לצרכים הנדסיים וכיו"ב ו/או כאלה הנדרשים מסיבות קונסטרוקטיביות על פי עצת יועצים של המכללה ו/או של היזם וכל השלמה ו/או שינוי אחר הנדרשים לצורך השלמה סופית ומלאה של הפרויקט, יהיה היזם חייב לבצע ללא כל תוספת תשלום, כאשר כל העבודות וההוצאות הנוספות הנדרשות עקב השינויים האמורים בסעיף זה, לרבות אלה הכרוכות בתכנון השינויים הנ"ל, יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ומבלי שהיזם יהא זכאי לכל תוספת תשלום מעבר לתמורה. למען הסר ספק, מובהר גם כי שינויים שיתבקשו על ידי המכללה במהלך התכנון של הפרויקט לא יזכו את היזם בכל תוספת תשלום שהיא, כאמור בגין העבודה הכרוכה בתיקון התכנון.

42.4. הוראה או הוראות המנהל בדבר שינויים כאמור בסעיפים 42.1 או 42.2 לעיל תקרא - "**פקודת שינויים**". פקודת שינויים תינתן בכתב ותיחתם על ידי המנהל פקודת שינויים שלא נערכה בכתב ו/או לא נחתמה על ידי המנהל לא תהא תקפה, והיזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא ביחס לפקודת שינויים כאמור ו/או בכל עניין ונושא הנובע ממנה.

42.5. מובהר כי הוראות סעיף קטן זה לעיל יחולו אך ורק ביחס לפקודת שינויים הגוררת בעקבותיה בקשה מצד היזם לתוספת תשלום.

42.6. השינויים אשר היזם יידרש לבצע לא יפטר את היזם מחובתו להשלים את ביצוע העבודות, כפי ששונן בפקודת השינויים, במלואן ותוך תקופת ההקמה על פי הסכם זה ובהתאם ללוחות הזמנים. היה היזם סבור כי כתוצאה מביצוע

השינויים לא יסיים את העבודות תוך עמידה בלוחות הזמנים הוא יהיה רשאי לפנות למכללה ו/או למנהל ולבקש ארכה. המכללה תכריע בבקשת היזם לאחר קבלת המלצת המנהל.

42.7. הפר היזם את התחייבויותיו על פי סעיף זה לעיל או כל חלק מהן, תהיה רשאית המכללה, אך לא חייבת, מבלי לפגוע מזכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לבצע על חשבון היזם את מחויבויות היזם האמורות, ולחייב את היזם בהוצאות האמורות בתוספת מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום על ידי המכללה ועד למועד אשר בו יחזיר היזם בפועל את התשלום לידי המכללה, או עד למועד אשר בו יבוצע קיזוז בפועל מתשלומים המגיעים ליזם.

#### 43. התמורה עבור השינויים והתוספות

43.1. נדרש היזם לבצע שינויים בהתאם לאמור בסעיף 42 לעיל, המזכים אותו בתמורה כספית, יגיש היזם לאישור המנהל, בתוך 14-30 ימים מיום קבלת פקודת השינויים, חשבון המפרט את כל השינויים שנדרש היזם לבצע ואת התמורה המבוקשת בגינם.

43.2. התמורה הכספית לה יהיה זכאי היזם ואשר תיכלל בחשבון שיוגש, תכלול עלויות ישירות בלבד הנגרמות ליזם כתוצאה מהשינויים. החשבון יערך בהתאם למחירון השינויים, ויכלול גם הפחתה/ניכוי של עבודות / פריטים או דרישות שנגרעו בדרישת השינויים כאמור או בעקבותיה וכן כל הפחתה או חיסכון שנגרמו ליזם עקב כך בעלויות המימון ו/או בעלויות התפעול והתחזוקה, בהתאם להסכם ההפעלה.

בהיעדר התייחסות במחירון השינויים – תוצגנה העלויות הישירות כאמור באמצעות ניתוח מחירים מפורט ומגובה באסמכתאות שיערך ע"י היזם, תחשיבים מאושרים על ידי רואה חשבון וכן באמצעות כל מסמך אחר שתדרוש המכללה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת שהיזם לא יהיה רשאי לכלול בחשבון שיוגש כל עלויות עקיפות ו/או נזקים אחרים שנגרמו לו (ולרבות הפסדי הכנסות ו/או רווחים פוטנציאליים אם נגרמו, כתוצאה מהשינויים, אלא עלויות ישירות בלבד

43.3. דרישה שלא נכללה בחשבון שהוגש לאישור בהתאם לאמור בסעיף 43.1 לעיל, רואים את היזם כאילו ויתר עליה לחלוטין וללא תנאי.

43.4. המנהל יבדוק כל דרישה או תביעה של היזם תוך 30 ימים ממועד הגשתה ויגבש את המלצתו אם לקבלה במלואה ו/או בחלקה או לדחותה. המלצתו של המנהל תועבר לידי המכללה אשר תקבע האם לקבל את ההמלצה במלואה ו/או בחלקה או לדחותה.

43.5. קיבל המנהל את דרישת היזם כאמור והמכללה קיבלה את המלצתו - תיחתם על ידו פקודת שינויים, בהתאם להוראות סעיף 42.4 לעיל.

43.6. נחתמה פקודת שינויים כאמור בידי המנהל - תימסר פקודת השינויים לידי היזם, שיבצע את השינויים בהתאם להוראות הסכם ועל פי הוראות המנהל.

43.7. נמסרה ליזם פקודת שינויים המזכה אותו בתוספת כספית - ישולם חשבון היזם בתשלום אחד במועד קבלת תעודת ההשלמה למתחם או במועד אחר שייקבע בהסכמה בין הצדדים.

43.8. למען הסר ספק מובהר כי במקרה, אשר בו כללה פקודת השינויים, לרבות בשל שינויים בתב"ע המופקדת כמפורט בסעיף 42.2 להסכם זה לעיל, הקטנה של היקף העבודות או שבעקבות פקודת שינויים הוקטן, בפועל, היקף העבודות או הפריטים או שהופחתו דרישות בפקודת השינויים כאמור או בעקבותיה או כל הפחתה או חיסכון שנגרמו ליזם עקב כך בעלויות המימון ו/או בעלויות התפעול והתחזוקה, בהתאם להסכם ההפעלה - תקבע המכללה, לאחר קבלת המלצת המנהל בעניין זה, את ערכן של העבודות אשר הופחתו ו/או הוקטנו בפקודת השינויים או בעקבותיה, כאמור, בהתאם למחירון השינויים ובהיעדר התייחסות במחירון זה - בהתאם לניתוח עלויות מפורט ומגובה באסמכתאות שיערך ע"י



היזם ויאושר ע"י המנהל. הסכומים כאמור יופחתו מהחשבון / החיוב הכרוך בביצוע השינויים נשוא אותה פקודת שינויים וכלל שלא יהיה חיוב בגין כאמור - יופחתו מהתשלום אחרון של מענק ההקמה, לפי שיקול דעתה של המכללה.

43.9. למרות האמור לעיל בסעיף זה, בכל מקרה בו נדרש היזם לבצע שינויים שאינם מהותיים או שינויים הנחוצים מחמת פגם בביצוע העבודות ו/או מתנאים שנתגלו ליזם באתר העבודות ו/או הדרושים לדעת המנהל כדי לשמר ו/או לייעל את ביצוע העבודות, יבוצעו שינויים אלה על ידי היזם ללא תמורה כלשהי. לאחר קבלת המלצת המנהל תקבע המכללה האם השינויים שהיזם נדרש לבצע הינם מהסוג שאינו מזכה את היזם בתמורה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל וקביעות המכללה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

43.10. למען הסר ספק מובהר כי אי-הסכמה בדבר גובה התשלום המגיע ליזם עקב שינויים כאמור, לא תהווה עילה להפסקה ו/או דחייה ו/או עיכוב כלשהו בביצוע העבודות אולם בשום מקרה תשלומם של הסכומים שאינם שנויים במחלוקת לא יעוכב.

43.11. הפר היזם את התחייבויותיו על פי סעיף זה לעיל או כל חלק מהן, תהיה רשאית המכללה, אך לא חייבת, מבלי לפגוע בזכויותיה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לבצע על חשבון היזם את מחויבויות היזם האמורות, ולחייב את היזם בהוצאות האמורות בתוספת מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי המכללה ועד למועד אשר בו יחזיר היזם בפועל את התשלום לידי המכללה, או עד למועד אשר בו יבוצע קיזוז בפועל מתשלומים המגיעים ליזם.

#### 44. עבודות בניה נוספות

44.1. מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, תהיה המכללה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לאחר השלמת המתחם, להודיע ליזם כי בכוונתה להוסיף ולבנות במתחם תוספת בניה, שאינה כלולה בהגדרת התחייבויותיו של היזם על פי מכרז זה.

כן רשאית המכללה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע ליזם כי בכוונתה לבצע עבודות חיבור, הסטה או עבודות אחרות הנובעות מהממשק שבין המתחם למבנים הקיימים ולחניון הקיים ו/או לתשתיות הנובעות מממשק זה.

בכל מקרה אין כוונה לביצוע עבודות שעניינן תוספת קומות למבנים שבמתחם.

44.2. תכנון עבודות הבניה הנוספות יעשה על ידי המכללה ועל חשבונה. היזם מתחייב שלא להתנגד, שלא להפריע וכן לשתף פעולה עם המכללה בכל הנוגע לתכנון עבודות הבניה הנוספות. היזם יהיה אחראי לכך שכל המתכננים אשר הועסקו מטעמו בביצוע הפרויקט, יתנו את הסכמתם לתכנון של עבודות הבניה הנוספות על ידי המכללה ו/או מי מטעמה, ללא כל טענה ו/או דרישה של המתכננים לעניין זה ואגב שיתוף פעולה פעולה מלא מצדם.

44.3. במידה שהמכללה תבקש להקים מעונות נוספים בתחומה, הרי שבאם יעמוד היזם בכל התחייבויותיו ותנאי ההסכמים עמו, תהיה המכללה מוכנה, מטעמים מיוחדים של שמירה על אחדות, חיסכון ויעילות, לפנות לוועדת הפטור שלה ולבקש ממנה לאשר, מכוח סעיף 3.4[ג] לנוהל המכרזים שלה, מסירה ללא מכרז של ביצוע עבודות ההקמה וההפעלה של מעונות נוספים אלה ליזם, בתנאים הזהים לתנאי הסכם ההקמה והפעלה, על נספחיהם (למעט לעניין מענק הקמה נוסף), או בתנאים המיטיבים עמה, והכל בכפוף לכך שתקוימנה יתר דרישות הדין בקשר עם כך.

#### 45. מענק ההקמה

45.1. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם המתייחסות להקמת המתחם, השלמתם ומסירתם לידי המכללה ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, תשלם המכללה ליזם מענק הקמה בסך כולל של 13,400,000 ₪ (ובמילים: שלושה עשר מיליון וארבע מאות אלף ₪) - כולל מע"מ כדין.

45.2. למענק ההקמה לא יתווסף כל סכום נוסף לרבות הפרשי מע"מ, במקרה של שינוי שיעור המע"מ ולרבות הפרשי הצמדה או הפרשי שער כלשהם.

45.3. בכפוף להוראות סעיף 45.7 להלן, ישולם מענק ההקמה בסכומים, בשלבים, במועדים ובתנאים המפורטים להלן:

45.3.1. עם הצגת היתר הבנייה להקמת המתחם (ובמקרה של מס' היתרי בנייה, ככל שהדבר יותר על ידי המכללה – אזי במועד הצגת היתר הבנייה האחרון להקמת המתחם), תעמיד המכללה לזים מקדמה על חשבון מענק ההקמה, בסך של 6,700,000 ₪ (שישה מיליון ושבוע מאות אלף ₪) כולל מע"מ כדין (להלן: "**התשלום הראשון**").

התשלום הראשון יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר תנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 48 להלן, ובכפוף להעמדת ערבות אוטונומית מאת בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית, **בנוסף נספח "ג(4)"** בשינויים המחויבים, בגובה התשלום הראשון אשר תימסר למכללה כתנאי לביצוע התשלום הראשון. מובהר כי הערבות הנ"ל הינה בנוסף ומבלי לגרוע מערבות ההקמה שתיתן על ידי הזים בהתאם להוראת סעיף 49 להלן.

המכללה תהיה רשאית לחלט כל סכום מתוך הערבות האוטונומית הנזכרת לעיל, בכל מקרה שבו הזים לא מתחיל בביצוע עבודות ההקמה, בהיקף המתחייב לדעת המנהל מלוחות הזמנים, או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות הסכם זה, או כשהוא מפסיק את ביצוען ללא הרשאה בכתב מהמכללה ואינו מצייט תוך 72 שעות להוראות בכתב מהמכללה להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות.

בסמוך לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם (כולל עבודות איטום כלל גגות המבנים) במלואן ולשביעות רצון המנהל, תושב הערבות דלעיל לידי הזים, ככל שלא חולטה.

על אף האמור, ככל שלא תיתן על ידי הזים ערבות המקדמה כאמור בסעיף, ישולם התשלום הראשון לאחר קבלת אישור המנהל כי הושלמו עבודות השלד של כלל המבנים במתחם לשביעות רצון המנהל.

45.3.2. עם קבלת אישור המנהל בדבר השלמת גמר יציקת רצפת קומה 2 לכלל מבני המתחם לשביעות רצון המנהל, תעמיד המכללה לזים תשלום נוסף על חשבון מענק ההקמה, בסך של 3,350,000 ₪ (שלושה מיליון ושלוש מאות וחמישים אלף ₪) כולל מע"מ כדין (להלן: "**התשלום השני**").

התשלום השני יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר תנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 48 להלן.

45.3.3. עם השלמת עבודות הקמת המתחם בהתאם להוראות הסכם זה עד לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס, ישולם לזים התשלום האחרון על חשבון מענק ההקמה בסך של 3,350,000 ₪ (שלושה מיליון ושלוש מאות וחמישים אלף ₪) כולל מע"מ כדין (להלן: "**התשלום האחרון**").

התשלום האחרון יבוצע בכפוף להוראות הסכם זה בדבר תנאים הכלליים לביצוע תשלומים, כמפורט בסעיף 48 להלן.

45.4. מובהר כי אישור המנהל בכתב על השלמת שלב מן השלבים המפורטים בסעיף 45.3 לעיל על ידי הזים, לשביעות רצון המנהל ובהתאם ללוח הזמנים, יהווה תנאי הכרחי לביצוע התשלומים של מענק ההקמה כאמור בסעיף זה.

45.5. המנהל יהא רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, להורות על הפחתת הסכומים הנקובים בסעיף 45.3 לעיל, אחד או יותר, ו/או על דחיית תשלום של חלקים מן הסכומים הנ"ל, במידה שהיזם פיגר בהשלמת שלב, אחד או יותר, מן השלבים המפורטים בסעיף 45.3 לעיל, לעומת לוח הזמנים שנקבע על פי הוראות הסכם זה ונספחיו. ואולם מוסכם כי כל תשלום מבין תשלומי הביניים האמורים הינו על חשבון התמורה המגיעה ליזם ואין בו משום אישור כי היזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו שעד לאותו מועד ובכל שלב או מועד מאוחר יותר יהיו המכללה ו/או המנהל רשאי לשוב, לבדוק ולבקר את קיום התחייבויותיו של היזם.

45.6. סכומי מענק ההקמה הקבועים בסעיף להסכם זה כוללים מע"מ כדין, לרבות כל שינוי במע"מ כפי שיהיה מעת לעת. במקרה, אשר בו יחול שינוי בשיעורו של מס ערך מוסף לעומת השיעור הקבוע בחוק במועד פרסומו של המכרז – לא ישתנה סכום מענק ההקמה הכולל (13,400,000 ש"ח), והוא יכלול את שיעור המע"מ כפי שיהיה במועד הרלוונטי.

45.7. על אף האמור בכל מקום אחר בסעיף זה, ישולמו תשלומי מענק ההקמה בתום שישים (60) יום ממועד הגשת החשבון לתשלום, ובלבד שהחשבון הוגש לאחר המועד שבו זכאי היזם לתשלום החשבון לפי האמור לעיל. מובהר, כי התשלום בפועל יבוצע כנגד המצאת חשבונית מס כדין (למען הסר ספק, מובהר כי אם לא תוגש חשבונית מס עד למועד הקבוע לתשלום כאמור - ידחה המועד לתשלום וזה יבוצע בתוך שבוע ממועד המצאת החשבונית בפועל (לאחר שהתקיימו כל התנאים שלעיל) והמכללה לא תחויב בכל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית ביצוע התשלום).

45.8. מובהר בזאת כי תשלום סכומי מענק ההקמה לפי הפירוט דלעיל כרוך ותלוי בביצוע בפועל של העברת התשלומים מאת הות"ת (הוועדה לתכנון ולתקצוב), וכי בכל מקרה לא יתקבל תשלום כלשהו מידי הות"ת, לא ישולם אותו הסכום ליזם. אי ביצוע תשלום או עיכוב בביצועו בנסיבות המתוארות לעיל לא יהוו הפרה של הסכם זה מצד המכללה או יזכו את היזם בסעד כלשהו, ולרבות בסעד של תשלום ריבית פיגורים או כל סעד אחר.

#### **46. התמורה מהפעלת הפרויקט**

בנוסף למענק ההקמה, תמורות ביצוע העבודות וקיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, יהא היזם זכאי להפעיל את הפרויקט במהלך תקופת ההפעלה, להעמיד את הדירות לסטודנטים ואת השטחים הנלווים לשירות הסטודנטים ולברי רשות שונים, ולקבל את דמי ההרשאה בגינם, הכל כמפורט בהסכם ההפעלה.

#### **47. מס ערך מוסף**

47.1. ביחס לכל תשלום המגיע ליזם מהמכללה ו/או ממי מטעמה, ואשר נאמר ביחס אליו כי הוא כולל מס ערך מוסף דין, לא תיערך כל התאמה במקרה של שינוי בשיעור המע"מ שיהיה במועד ביצוע התשלום ו/או התשלומים כאמור, לעומת שיעור 18% מע"מ, הקבוע במועד פרסום המכרז.

47.2. רכיב המע"מ בכל תשלום ישולם אך ורק בתנאי שהומצאה (כנגד ביצוע התשלום) חשבונית מס כדין. מובהר, כי ככל שלא הומצאה חשבונית מס כדין במועד המיועד לתשלום, תהיה רשאית המכללה לדחות או להורות למי מטעמה על דחיית המועד לתשלום רכיב המע"מ בשבוע ממועד המצאת החשבונית (ובלבד שקודם לכך התקיימו כל יתר התנאים לתשלום) וזה ישולם ללא כל ריבית או פיצוי אחר בגין דחיית התשלום.

#### **48. תנאים כלליים לביצוע תשלומים**

48.1. כנגד וכתנאי לביצוע כל תשלום ליזם, ימציא היזם למכללה חשבונית מס בגין אותו תשלום, במועדים המפורטים בהסכם זה.

48.2. כל תשלום שמועד פירעונו חל ביום שאינו יום עסקים בישראל, יידחה תשלומו ליום העסקים הראשון הבא לאחריו.

48.3. פיגור בתשלום על ידי המכללה, מכל סוג שהוא, שאינו עולה על 180 יום מהמועד שנקבע לביצועו, לא ייחשב כהפרת תנאי הסכם זה על ידי המכללה ואולם, במקרה של פיגור העולה על 10 ימים מהמועד שנקבע לביצועו, תשלם המכללה ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי (רגילה) עבור תקופת הפיגור. איחור בתשלום העולה על 90 יום, יחויב בתשלום ריבית לפי חוק פסיקת ריבית, תשכ"א 1961, בלבד.

פיגור בתשלומים על ידי צדדי ג', לרבות הסטודנטים או ברי הרשות בשטחים הנלווים לשירות הסטודנטים, לרבות אי תשלום, לא ייחשב ולא יהווה הפרה של המכללה, ועל היזם לשאת בכל הסיכונים הנובעים מאי ביצוע תשלומים על ידי גורמים אלו.

48.4. במעמד חתימת הסכם זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של הסכם זה וכתנאי מוקדם לביצוע תשלומים ליזם, ימציא היזם למכללה ו/או למי שהמכללה תורה עליו צילום תעודות עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן בסעיף זה: "החוק") וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976) או מראה חשבון או יועץ מס כי היזם מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרישומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהיזם נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי החוק.

48.5. הותנה סכום לתשלום על פי הסכם זה במילוי תנאי מוקדם כלשהו על ידי היזם (כגון המצאת חשבונית מס, אישורים וכיוצ"ב), יידחה תשלום הסכום הרלוונטי עד לשבוע ממועד קיום התנאי בהתאם להוראות הסכם זה והוא ישולם בערכים נומינליים ובסכום שאמור היה להיות משולם אלמלא האיחור, או בערכים נמוכים (במקרה של ירידת המדד החדש (אליו הוצמד אותו תשלום, אם הוצמד) בתקופת האיחור). למען הסר ספק מובהר, כי דחיית התשלום כאמור לא תזכה את היזם בתשלום ריבית או כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא.

#### 49. ערבויות לביצוע התחייבויות היזם להקמה

49.1. להבטחת המילוי המלא והמדויק של התחייבויות היזם בנוגע להקמת המתחם, מתחייב היזם להמציא למכללה, בתוך 14 ימים מהמועד שקיבל הודעה על זכיית הצעתו במכרז זה, ערבות אוטונומית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח "ג(4)" להסכם זה.

הערבות האוטונומית תהיה בסך של 7,500,000 ₪ (ובמילים: **שבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים**) וצמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס בערבות יהיה "מדד ההסכם - מחירים לצרכן", כהגדרתו בסעיף 1.4 דלעיל.

49.2. היזם יאריך את תוקפה של הערבות, מעת לעת, ועד 90 יום לאחר קבלת תעודת השלמה וימציא למכללה כתב הארכה מתאים, עד 30 יום לפני תום תוקפה של הערבות שבתוקף.

49.3. מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב היזם להשלימה לסכומה טרם מימוש הערבות או מימוש מקצתה וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מ- 3 ימים מיום המימוש.

49.4. המכללה תהיה רשאית לחלט את הערבות ולתבוע את הסכום הנקוב בה במלואו או בחלקו, לפי שיקול דעתה, בכל עת שלדעת המכללה הפר היזם את התחייבויותיו בהסכם זה, או כל חלק מהן, ו/או בכל מקרה בו יגיע למכללה סכום כלשהו מהיזם מכוח הסכם זה.

המכללה תהיה רשאית לממש את הערבות גם במקרה שהיזם יפגר בביצוע העבודות וכן לצורך גביית הפיצויים המוסכמים הנזכרים בהסכם זה.

49.5. בכל מקרה הערבות הנ"ל לא תבוטל אלא בכפוף לכך שימסור היזם למכללה את ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה לתקופת ההפעלה, כאמור בהסכם ההפעלה, **נספח "ד"** למסמכי המכרז, ובתנאי מוקדם שהיזם קיים אחר מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה עד לאותו מועד.

- 49.6. השלים היזם את כל התחייבויותיו על פי כל מסמכי המכרז, יהיה זכאי להתחיל בגביית דמי ההרשאה על פי הוראות הסכם זה והסכם ההפעלה.
- 49.7. אין בהוראת סעיף זה, כדי לגרוע מאיזה סעד או תרופה אחרים העומדים למכללה, לרבות הזכות לקיזוז כל סכום מאיזה מהתשלומים המגיעים ליזם על פי מסמכי המכרז.
- 49.8. זכויות המכללה על פי סעיף זה יהיו קודמות לכל זכויות צד ג' כלשהו לרבות כל שעבוד, עיקול, עיכבון וכיו"ב ולרבות זכויות הבנק, אשר יעניק מימון לביצוע הפרויקט (ככל שיהיה כזה).

## 50. הפרות ותרופות

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

## 51. סילוק יזם

51.1. בכל אחד מהמקרים שלהלן, תהיה המכללה רשאית לסלק יזם של היזם וכל מי מטעמו מהמתחם (כולם או חלקם) או מהאתר, ולמנוע ממנו מלהמשיך ולבצע במתחם (כולם או חלקם) עבודה כלשהי, ולהשלים במקום היזם את העבודות או כל חלק מהן בעצמו או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שהובאו על ידי היזם ולאחר מכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע למכללה מהיזם לפי ההסכם.

ואלה המקרים:

51.1.1. כשהיזם לא מתחיל בביצוע העבודות (לרבות עבודות התכנון) במועד שנקבע לכך, בהיקף המתחייב לדעת המנהל מלוחות הזמנים, או כשאין הוא ממשיך בביצוען בהתאם להוראות הסכם זה, או כשהוא מפסיק את ביצוען ללא הרשאה בכתב מהמכללה ואינו מצייט תוך 72 שעות להוראות בכתב מהמכללה להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות.

51.1.2. במקרה שהוגשה כנגד היזם או כנגד בעל מניות ביזם, עליו הסתמך היזם בהצעתו למכרז, בקשה לבית משפט להקפאת הליכים ו/או להסדר נושים מכל סוג שהוא או לפירוק היזם או לכינוס נכסים אשר לא הוסרו כליל בתוך 60 ימים ממועד הגשתם או הוצאתם לפי העניין או להכריזו כפושט רגל, או בקשה למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, ו/או ניתן צו פירוק או צו קבלת נכסים ו/או צו הקפאת הליכים או צו למינוי כונס נכסים או שהיזם עושה סידור עם או לטובת נושיו והבקשות ו/או הצווים כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או בהסכמתו; או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 60 יום ממועד הגשתם / הוצאתם, לפי העניין.

51.1.3. במקרה שיוטל עיקול על נכסי היזם או על נכסי בעל מניות ביזם, עליו הסתמך היזם בהצעתו למכרז, או על כל חלק מהם, או על כספים המגיעים ליזם או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל נגדם והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

51.1.4. כשהיזם ינסה להסב או ינסה להמחות או ינסה לשעבד (לרבות במקרה שעלה בידו לבצע פעולות אלה) את זכויותיו לפי ההסכם, כולן או מקצתן, לאחר, ללא קבלת הסכמת המכללה מראש ובכתב.

51.1.5. כשהיזם לא מסר למכללה את ערבות ההקמה בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה

או חילוט כל חלק ממנה, ובלבד שהמכללה נתנה התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.

51.1.6. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא למכללה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה, ובלבד שהמכללה נתנה התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.

51.1.7. במקרה שטיב העבודה לא ישביע את רצון המנהל ו/או המפקח והיזם לא ישפר טיב זה לאחר שקיבל הודעה בכתב מהמנהל בה נדרש היזם לשפר את טיב העבודה בתוך 30 יום.

51.1.8. כשיש בידי המכללה הוכחות להנחת דעתה כי היזם מתרשל בביצוע ההסכם, בין בטיב החומרים, בין ברמת הביצוע ובין בארגון וניהול עבודות, או אינו מבצע את העבודות בהתאם לתכניות ו/או ללוח הזמנים ו/או למפרטים, ובלבד שהמכללה נתנה התראה בת 14 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.

51.1.9. כשהיזם אינו מציית להוראות המנהל להחליף או לסלק מהאתר את הקבלן הראשי ו/או כל קבלן משנה ו/או מנהל ביצוע ו/או מנהל עבודה ו/או כל מועסק אחר אשר עבודתם אינה לשביעות רצון המנהל.

51.1.10. כשהקבלן הראשי או היזם או בעל מניות ביזם אשר עליו הסתמך היזם בהצעתו, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש זה לדעת המנהל כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

51.1.11. כשיש בידי המכללה הוכחות להנחת דעתה כי היזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

51.1.12. כשהיזם לא ביצע או עיכב ביצועה של הוראה לביצוע שינויים בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שהמכללה נתנה התראה בת 14 ימים בכתב ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.

51.1.13. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים לאחר מתן התראה בכתב מיום שנדרש על ידי המכללה לעשות זאת.

51.1.14. כשמופרים, לפי שיקול דעת המכללה, הסכם הקבלנות ו/או הסכם המימון וההפרה לא תוקנה בתוך 7 ימים לאחר מתן התראה בכתב.

מובהר כי הפרת הסכם זה כהפרה יסודית כאמור לעיל, משמעה גם הפרת הסכם ההפעלה בהפרה יסודית, על כל המשתמע מכך.

51.2. בכל מקרה שהמכללה תשתמש בזכותה לסילוק ידו של היזם מן המתחם או האתר תפקע לאלתר זכות היזם כבר- רשות באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית למכללה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין.

51.3. עם פקיעת זכות בר-הרשות כאמור לעיל, מתחייב היזם לסלק ידו מן המתחם או מחלקם ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל החומרים, המוצרים והציוד שהובאו על ידו לאתר, ואלה יעברו לבעלות המכללה ולחזקתו, חופשיים ומשורררים מכל עיכוב, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

- 51.4. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כי אין לו ולא תהיה לו זכות עיכובן כלשהי לגבי האתר ו/או המתחם ו/או חומרים וציוד הנמצאים בו והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את המכללה מתפיסת האתר והשלמת העבודות.
- 51.5. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהאתר כאמור לעיל, תהיה המכללה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות - שימנע מן היזם ו/או כל מי מטעמו מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים והציוד שיהיו באתר.
- 51.6. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על המכללה חובה להשלים את העבודות והמכללה תהיה זכאית למלוא הפיצוי המוסכם ולמלוא הסעדים המגיעים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין אם החליטה המכללה להשלים את העבודות ובין אם לאו.

## 52. הפרת ההסכם וביטולו

- 52.1. בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 51 לעיל יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה מצד היזם, וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 52.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהיה המכללה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 14 יום לזים, לבטל הסכם זה, ולסלק ידו של היזם מהאתר.
- 52.3. בוטל הסכם זה על ידי המכללה עקב הפרתו על ידי היזם לרבות במקרה של הפסקת עבודה לצמיתות כאמור בסעיף 16.3.1.2, ישלם היזם למכללה פיצוי מוסכם בסך של 7,500,000 ₪ (שבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיס, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1.4 לעיל. מוסכם, כי הסכום הנקוב בסעיף זה לעיל נקבע לאחר שקילה ראויה וסבירה מראש של היקף ההתקשרות החוזית שעל-פי הסכם זה והנזק שיגרם למכללה עקב הפרתו וביטולו, הינו סביר בנסיבות העניין והוא מהווה פיצוי מוסכם מוערך וקבוע מראש.
- הצדדים מצהירים, כי קבעו את הסכום הנ"ל לאחר ששקלו בתום לב ובאופן סביר, ומצאו כי סכום זה ישקף את הנזק המינימאלי הצפוי למכללה עקב ביצוע הפרה יסודית על ידי היזם כאמור, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים למכללה עפ"י הסכם זה ו/או הדין.
- 52.4. אין בזכותה של המכללה לקבל את הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר לפיצוי המוסכם כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב ביטול ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין.
- 52.5. בוטל ההסכם ו/או קמה למכללה עילה לבטלו, תהיה המכללה רשאית לשלם ישירות לקבלן הראשי של היזם ~~או קבלנים ממונים~~ ו/או מבצעי עבודות או שירותים אחרים במתחם או בקשר אליו, סכומים שמגיעים להם מאת היזם באותה עת (לרבות חובות עבר) וזאת על מנת לאפשר המשך של ביצוע העבודות או השירותים כאמור וצמצום נזקי המכללה. מובהר כי הוראות אלה ייחשבו כהמחאת זכות ספציפית של המכללה כלפי אותם מבצעי עבודות ולגבי הכספים כאמור והוראה בלתי חוזרת של היזם למכללה לשלם את הכספים כאמור למבצעי העבודות. עוד מובהר, כי כל סכום שישולם על ידי המכללה כאמור ייחשב כחוב של היזם למכללה.
- 52.6. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המכללה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

## 53. פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה בלוח הזמנים

53.1. בכל מקרה בו לא השלים היזם את העבודות בהתאם להוראות הסכם זה, עד לתום 36 חודשים ממועד מתן הודעת הזכייה, ישלם היזם למכללה סך פיצוי לפי ההוראות כדלקמן:

53.1.1. במקרה של איחור של עד 60 ימים, לא יחויב היזם בתשלום כל פיצוי, ואולם היזם יישא בכל סנקציה או קנס ו/או כל תשלום או הוצאה אחרת שיחולו בגין איחור כזה, אם יחולו, על ידי ות"ת או על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל רשות אחרת. במקרה שבו תחויב המכללה בתשלום כלשהו או בהוצאה כלשהי על ידי הרשות/הרשויות כאמור, ישפה היזם את המכללה בגין כך מיד עם קבלת דרישתה הראשונה.

53.1.2. איחר היזם בהשלמת המתחם למעלה מ-60 יום מהמועד שנקבע להשלמת העבודות בהתאם להוראות הסכם זה - ישלם היזם למכללה סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס, בגין כל יום של איחור, החל מהיום הראשון לאיחור ועד למועד השלמתו בפועל.

53.2. הצדדים מצהירים, כי קבעו את הסכום הנ"ל לאחר ששקלו בתום לב ובאופן סביר, ומצאו כי סכום זה יסקף את הנזק המינימאלי הצפוי למכללה עקב ביצוע הפרה כאמור, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים למכללה עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

53.3. אין בזכותה של המכללה לקבל את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר לפיצוי המוסכם כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב עיכוב כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין.

53.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המכללה, הרי שבכל מקרה בו לא ימלא היזם אחר התחייבויותיו לפי ההסכם לבצע תיקונים, עבודות או פעולות אחרות כלשהן, בין במשך תקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק ובין בכל זמן אחר שהוא בתקופת ההתקשרות, תהיה המכללה רשאית לבצע את התיקונים, העבודות או הפעולות בעצמה, על ידי קבלן מטעמה או בכל דרך אחרת, ולגבות או לנכות את הוצאותיה בתוספת מע"מ ובתוספת 20% שייחשבו כדמי ניהול, בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי על כל הנ"ל, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן תהיה המכללה רשאית לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או מימוש הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותה על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים נוספים.

## 54. קיזוז

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותה של המכללה לכל תרופה או סעד אחרים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות שנמסרו לה על פי הסכם זה, תהיה המכללה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לה מהיזם מכל סיבה ועילה, על פי הסכם זה ו/או בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה ו/או ביצועו ו/או בקשר עם הסכם זה, ולרבות כל סכום שיגיע למכללה מהיזם על פי כל דין, בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה ו/או הנובע ממנו ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או ביצועו מכל סכום שיגיע ליזם מאת המכללה על פי או בקשר עם הסכם זה.

## 55. תשלום

כל סכום אשר המכללה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזיר למכללה ו/או לשפות את המכללה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - תשלומים בגין עבודות השלמה ו/או תיקונים למיניהם, תשלומי פיצויים בגין ליקויים ו/או נזקים לרכוש ו/או לגוף וכיוצא בזה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו למכללה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת המכללה, בצירוף מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכללה בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום על ידי המכללה, ו/או מהמועד אשר בו זכאית המכללה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי המכללה בפועל.



למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

## 56. הסבת ההסכם, שינוי במבנה ההון של היזם או בבעלי המניות

- 56.1. היזם לא יהיה רשאי לבצע או להתחייב לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, המחאה, הקצאה או שעבוד של מניות ביזם ללא אישור המכללה מראש ובכתב. לעניין שעבוד של מניות יחולו בנוסף הוראות סעיף 7 להסכם זה לעיל. הוראה זו תיכלל במפורש במסמכי ההתאגדות של היזם.
- 56.2. היזם לא רשאי להסב או להעביר לאחר את התחייבויותיו או זכויותיו על פי ההסכם, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה - אלא אם כן קיבל לכך הסכמה של המכללה מראש ובכתב. בהעדר הסכמה מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף שהוא לכל ניסיון העברה, הסבה או מסירה של ההסכם, כולו או מקצתו. הסכמת המכללה כאמור לעיל לא תשחרר את היזם מאחריותו כלפי המכללה למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויותיו על פי ההסכם זה.
- אין באמור כדי לגרוע או לסתור את מחויבותו של היזם להתקשר עם הקבלן הראשי ו/או את זכותו של היזם להתקשר עם חברת התפעול, הכל כפי שהוצע על ידי היזם במסגרת הצעתו ובכפוף לעמידת הקבלן הראשי ולעמידת חברת התפעול (ולרבות יועצים או קבלני משנה מטעם מי מאלו), לפי העניין, בדרישות המפורטות בהסכם זה, וכן בכפוף לקיום התנאים שלהלן:
- 56.2.1. מסירתה של עבודה כלשהי על ידי היזם לקבלן הראשי או לחברת התפעול או לקבלן משנה או ליועץ מטעמם לא תפטור ולא תשחרר את היזם מאחריותו ומחובה כל שהיא מחובותיו על פי ההסכם והוא בלבד יהיה אחראי לכל מעשה או מחדל של הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה, היועץ, באי כוחם ועובדיהם.
- 56.2.2. כל המגעים עם הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה או יועץ יתנהלו באמצעות היזם בלבד.
- 56.2.3. המכללה תהיה רשאית, בכל שלב שהוא, להורות על הפסקת עבודת הקבלן הראשי, חברת התפעול, קבלן המשנה או היועץ של מי מהם על ידי מתן הודעה בכתב על כך ליום והיזם מתחייב לדאוג להפסיק, מיד עם קבלת הודעה כזו, את עבודת איזה מהגורמים הנ"ל. מתן הוראת הפסקה כזו לא תיצור איזו עילת תביעה של היזם או של איזה מהגורמים הנ"ל כלפי המכללה.
- 56.2.4. בהסכם עם הקבלן הראשי, חברת התפעול, כל קבלן משנה/יועץ יופיע סעיף לפיו מותר כל אחד מאלו על כל זכות עיכבון, לרבות על חלקי העבודה שביצע, חומרים, ציוד, תכניות, מסמכי עבודה וכיוצ"ב וכן סעיף לפיו כל אחד מאלו לא יהיה זכאי לתבוע את המכללה בגין כל עילה שהיא.
- 56.2.5. כמו כן תיכלל בכל הסכם כאמור הוראה לפיה המכללה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשנות ו/או להוסיף על העבודות ו/או התכנון שהוכן ע"י הקבלן הראשי או חברת התפעול או קבלן המשנה / היועץ לפי שיקול דעתה ולצורכי או בקשר לפרויקט, לרבות לצורך שינויים ו/או ביצוע עבודות או בניה נוספת ללא כל צורך בהסכמה ו/או בתיאום עם הקבלן הראשי או חברת התפעול או קבלן המשנה ו/או היועץ.
- 56.2.6. על היזם בלבד תהיה האחריות הכוללת והמלאה לביצוע העבודות בשלמותן ולהשלמת המתחם, לשביעות רצונה המלאה של המכללה.

56.2.7. כל קבלן משנה מטעם הקבלן הראשי או מטעם חברת התפעול יעמוד בדרישות המפורטות ביחס לקבלן הראשי או ביחס לחברת התפעול, לפי העניין, ולרבות בדרישות לקיומם של רישיונות כדן, היעדר הרשעות וכיו"ב.

56.3. מובהר כי למכללה הזכות בכל עת להורות ליזם להחליף קבלן משנה/יועץ וזאת ללא צורך בהנמקה כלשהי. היזם ימלא אחר דרישות המכללה ללא כל דיחוי ויהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה כנגד המכללה בכל מקרה של דרישה כאמור.

## **57. מניעת שעבודים ועיקולים**

57.1. היזם מתחייב לא לשעבד, לא למשכן ולא להמחות בכל צורה שהיא במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, את זכויותיו על פי הסכם זה ו/או את החומרים, המתקנים, הכלים והציוד המיועדים לביצוע העבודות או המובאים או המופעלים על ידו בפרויקט. מובהר, כי בהיעדר הסכמה מראש ובכתב של המכללה, היזם אינו יכול לבצע כל פעולה מן הפעולות האמורות לעיל וכמו כן לא יהיה כל תוקף שהוא לכל ניסיון לשעבד, למשכן או להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה ו/או את החומרים, המתקנים, הכלים והציוד המיועדים לביצוע העבודות כאמור.

על אף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי, לאחר קבלת הסכמתה של המכללה מראש ובכתב, לשעבד ולהמחות את זכויותיו החוזיות לקבלת תשלומים על פי הסכם זה ו/או את התשלומים שישולמו על-פיו לבנק ישראלי או לחברת ביטוח ישראלית מדרוג של A+ לטווח ארוך עפ"י דירוג של חברת דירוג בינלאומית מובילה ו/או תאוסר על ידי המכללה, אשר יעניק ליזם מימון לקיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולהבטחת אותו מימון בלבד. הסכמת המכללה כאמור תינתן בכפוף ובהתאם לנהלים הנהוגים אצל המכללה לעניין זה, ובלבד שזכויותיה של המכללה לא ייפגעו בכל צורה שהיא. המכללה תהיה רשאית לסרב ליתן את הסכמתה לשעבוד כאמור ו/או להתנות בתנאים, כפי שימצא לנכון, ואולם היא לא תסרב ליתן את הסכמתה כאמור אלא משיקולים ענייניים הנוגעים לשמירת מלוא זכויות המכללה לפי ההסכם ובכפוף להוראות סעיף זה. נוסח כתב המחאת הזכויות, אשר יאושר על ידי המכללה, יהיה בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ג(5)" (בכפוף לשינויים ככל שיחולו, בהתאם להוראות הדין ועל פי שיקול דעתה ונהליה של המכללה).

57.2. למען הסר ספק מובהר, כי סירוב המכללה ליתן הסכמתה לא יהווה עילה להימנעות מביצוע העבודות ו/או לכל עיכוב בהן.

57.3. בכל מקרה שיוטל עיקול או שעבוד או משכון על זכויות היזם לפי הסכם זה ו/או על הציוד ו/או בכל מקרה שתהיה תביעה או טענה מצד שלישי כלשהו נגד זכות היזם בציוד או בכל הקשור אליו, מתחייב היזם, על חשבונו, לגרום לכך שכל עיקול או תביעה כנ"ל יוסרו לא יאוחר מתום 30 יום מיום הטלת העיקול, או מיום קבלת התביעה או הטענה וכי עד להסרת העיקול, התביעה או הטענה לא ייגרמו למכללה עקב העיקול, התביעה או הטענה כל נזק או כל הפרעה בביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה או במימוש זכויות המכללה על פיו.

57.4. לא פעל היזם על פי התחייבויותיו כאמור לעיל או לא הצליח בפעולותיו, הרי מבלי לפגוע בזכויות המכללה, רשאית המכללה, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לעשות כל אותן פעולות שתמצא לנכון (לרבות ביצוע תשלומים) להסרת העיקול ו/או לדחיית התביעה ו/או הטענה ו/או הסרת או הקטנת ההפרעה, העיכוב או הנזק שהם גורמים או עלולים לגרום למכללה וכל הוצאה שהוציאה המכללה בקשר לכך יחולו על היזם ועל היזם יהיה להחזירם למכללה ללא דיחוי, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ריבית, הוצאות ומע"מ.

## **58. בורות וסמכות שיפוט ייחודית**

58.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע למכרז [\(למעט בכל הנוגע להליך המכרז, שאז יחולו הוראות ההזמנה להציע הצעות\)](#), לביצועו ו/או

לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:

- 58.1.1. הצדדים ימנו בורר אשר יכריע במחלוקות ביניהם כמפורט להלן.
- 58.1.2. בחירת הבורר: בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה, תעביר המכללה ליזם רשימה של ארבעה בוררים, עורכי דין ו/או שופטים בדימוס.
- 58.1.3. היזם יהיה מחויב להודיע על זהות הבורר שנבחר על ידו מתוך הרשימה, בתוך 14 ימים ממועד קבלת הרשימה מאת המכללה.
- 58.1.4. הבורר שיבחר כאמור, יחתום על אישור בדבר היעדר ניגוד עניינים. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, לנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.
- 58.1.5. הבורר יהיה רשאי להיעזר במומחה מקצועי כפי שימצא לנכון (בתחומי התכנון והבניה, המימון וההפעלה).
- 58.1.5 א. פנייה לבורר מצד היזם במקרה של מחלוקת לגביה נקבע כי המנהל יכריע, תיעשה אך ורק לאחר שניתנה החלטת המנהל על פי הוראות סעיף 61 להלן.
- 58.1.6. מוסכם בזאת כי הבורר יפסוק בכל עניין שיובא לפניו תוך חודש ימים, מהמועד שבו פנו אליו הצדדים או מי מהם, והכרעתו תחייב באופן סופי.
- 58.1.7. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על חוזה בורות.
- 58.1.8. הצדדים יישאו בעלויות הליכי הבוררות, לרבות עלות המומחים המקצועיים, ככל שיהיו, בחלקים שווים או עפ"י הפסיקה של הבורר.
- 58.1.9. הבורר שנבחר ישמש לתקופה של חמש שנים, ובכל חמש שנים תחודש בחירת הבורר בהתאם להוראות סעיף 58 זה בשינויים המחויבים.
- 58.1.10. היה והצדדים לא הצליחו לבחור בורר, או שהבורר לא נתן הכרעתו בתוך 30 ימים כאמור, יהיה רשאי כל צד להפנות את המחלוקת לבית המשפט המוסמך בתל אביב, ובלבד שיוודיע לצד השני על כוונתו לעשות כן, 7 ימים מראש ובכתב.
- 58.2. במקרה של פנייה לקבלת סעד מבית המשפט, בהתאם להוראות דלעיל, תהיה סמכות השיפוט הבלעדית, לצרכי דיון והכרעה בכל הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים, במידה שיתגלעו, תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב.
- 58.3. בכל מקרה לא יהיה בבוררות או בפנייה לבית המשפט בהליך כלשהו, כדי להצדיק כל עיכוב או דחייה של היזם בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או הסכם ההפעלה. ככל שהליך בפני הבורר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה, והיזם יהיה מחויב בכל מקרה להמשיך בביצוע עבודות (בין אם עבודות ההקמה ובין אם עבודות ההפעלה, לפי העניין).

## **59. ניהול תביעות**

בכל מקרה שתוגש נגד המכללה ו/או מי מטעמה תביעה משפטית כלשהי מצד גורם כלשהו בקשר לעניינים האמורים בהסכם זה, יודיעו אלה ליזם על תביעה/ות כאמור, ויפעלו לפי שיקול דעתם בניהול ההגנה (כולל אפשרות צירופו של היזם ו/או מי מטעמו כצד ג' לתביעה, או מסירת התביעה לטיפולו של היזם באמצעות עורכי דין מטעמו ועל חשבונו, או שיתוף עו"ד מטעם היזם בניהול הליכי ההגנה). בכל מקרה, יהיה היזם חייב לשאת בכל ההוצאות

(לרבות שכ"ט) הנובעות מהליכים המשפטיים כנ"ל, בין אם טיפל בעצמו בתביעה/ות, בין אם שיתף עו"ד מטעמו בהליכי ההגנה ובין אם צורף כצד ג' לתביעה, וכן יפצה ו/או ישפה את המכללה ו/או מי מטעמה בגין כל הוצאה ו/או תשלום שיגרמו להם כתוצאה מהליכים כאמור.

#### **60. ויתור או הימנעות משימוש בזכות**

ויתור או ארכה שניתנו על ידי המנהל או המכללה ליזם או הסכמה מצד המכללה או המנהל לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

לא השתמשו המכללה או המנהל או כל מי מטעמם בזכות או בסמכות על פי הסכם זה או על פי כל דין במקרה או במקרים מסוימים, או לא השתמשו בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצידם על הזכות האמורה ו/או כהסכמה לויתור על המועד ו/או כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה.

#### **61. סופיות קביעותיו של המנהל**

למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, אשר בו נקבע כי ליזם אין זכות ערעור כלשהי על קביעות המנהל, מוסכם כי החל מ- 7 ימים טרם המועד שנקבע לצורך ביצוע התשלום האחרון על חשבון מענק ההקמה ועד לתום 90 ימים ממועד מתן תעודת השלמה סופית למבנים (ובמועד זה בלבד) - יהא היזם רשאי להעלות טענות ביחס להחלטות המנהל שהתקבלו במהלך תקופת ההקמה. טענות היזם כאמור תהיינה במישור הכספי בלבד, דהיינו במידה שתתקבל טענה כלשהי של היזם, כולה או מקצתה, על ידי המכללה, יהא היזם זכאי לפיצוי כספי בלבד, בשיעור שייקבע על ידי המכללה.

חלק היזם על קביעותיה של המכללה במועד זה, יחול האמור בסעיף 58 לעיל.

#### **62. מיצוי זכויות**

הסכם זה ממצה את זכויות הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל מצג או התחייבות, בכתב או בעל פה קודם לחתימתו. כמו כן לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם אלא אם נעשה בכתב ובמפורש.

#### **63. התניית מחויבויות המכללה**

מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויות המכללה לפי הסכם זה מותנה בכך שהיזם יקיים את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה שהיזם איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המכללה, יתיר הדבר למכללה לעכב ביצוע כל התחייבות מהתחייבויותיה.

#### **64. מסירת הודעות**

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם או בכתובת אחרת, אשר עליה ימסור צד למשנהו הודעה בכתב וממועד קבלת אותה הודעה. כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד השני לפי הסכם זה תינתן בכתב רשום לפי כתובת הצד השני, או שתישלח בפקסימיליה או שתימסר ביד. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור שלושה ימי עסקים מזמן מסירתה למשלוח בסניף דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה (עם אישור שיגור מוצלח) - באותו יום (ובלבד שהינו יום עסקים וכן התקבל אשרור טלפוני על קבלת המסמך שנשלח); ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה במשרדו של הצד האחר בכתובת שלעיל, בשעות העבודה הרגילות כנגד אישור קבלה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

היזם

המכללה האקדמית של תל אביב יפו

## נספח ג(1)

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
המכללה האקדמית של תל אביב יפו

א.ג.נ.,

### הנדון: פרויקט "מעונות הסטודנטים" - המכללה האקדמית של תל אביב-יפו ("המכללה")

הרינו לאשר כי נחתם בינינו לבין היזם, \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), הסכם לביצוע עבודות ההקמה לפרויקט שבנדון על ידינו, אשר העתקו מצורף כנספח למכתבנו זה (להלן: "ההסכם").

אנו מאשרים כי במסגרת ההסכם, קיבלנו על עצמנו את כל האחריות לקיום התחייבויות היזם בכל הנוגע לשירותי ההקמה, כהגדרתם בהסכם ההקמה, הכל על בסיס "גב אל גב".

הרינו נותנים בזאת את הסכמתנו לביצוע עבודות ההקמה ישירות כלפי המכללה, במקרה שנידרש לכך על ידה, באופן שמלוא הוראות הסכם ההקמה (נספח ג' לחוברת המכרז) על נספחיו תחולנה עלינו.

מצורף למכתבנו זה רישיון קבלן בסיווג הנדרש, וכן פירוט בדבר ניסיון קודם, בהתאם להוראות הסכם ההקמה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
באמצעות: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ר- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו על מסמך זה זה בשם \_\_\_\_\_ בע"מ וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את החברה לצרכי מסמך זה.

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח ג(2)

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
המכללה האקדמית של תל אביב יפו

א.ג.נ.,

**הנדון: פרויקט "מעונות הסטודנטים" - המכללה האקדמית של תל אביב-יפו ("המכללה")**

הרינו לאשר כי נחתם בינינו לבין היזם, \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם"), הסכם למתן שירותי תפעול ותחזוקה לפרויקט שבנדון על ידינו, אשר העתקו מצורף כנספח למכתבנו זה (להלן: "ההסכם").

אנו מאשרים כי במסגרת ההסכם, קיבלנו על עצמנו את כל האחריות לקיום התחייבויות היזם בכל הנוגע לשירותי התפעול והתחזוקה, כהגדרתם בהסכם ההפעלה נספח ד' למסמכי המכרז, על כל נספחיו ותוספותיו (להלן: "הסכם ההפעלה"), הכל על בסיס "גב אל גב".

הרינו נותנים בזאת את הסכמתנו לספק את שירותי התפעול והתחזוקה ישירות למכללה, ככל שנידרש לכך, באופן שמלוא הוראות הסכם ההפעלה תחולנה עלינו.

מצורף למכתבנו זה פירוט בדבר ניסיון קודם, בהתאם להוראות הסכם התחזוקה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : באמצעות

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו על מסמך זה זה בשם \_\_\_\_\_ בע"מ וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את החברה לצרכי מסמך זה.

\_\_\_\_\_ חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

## אישור עריכת ביטוחי היזם

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

המכללה האקדמית של תל-אביב-יפו

רח' \_\_\_\_\_

(להלן: "המכללה")

א.ג.נ.,

הנדון: מבוטחנו: \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")  
אישור עריכת פוליסות ביטוח בקשר לתנאי הסכם מיום \_\_\_\_\_  
בין המכללה לבין היזם לביצוע פרויקט תכנון, הקמה, תפעול ומימון מעונות  
הסטודנטים (בשיטת D.B.O.T) וכל עבודה ו/או שירותים נלווים  
(להלן: "הפרויקט" ו/או "העבודות" ו/או "אתר העבודה", לפי העניין)

הננו מאשרים בזאת כי לבקשת היזם, ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין הפרויקט:-

1. פוליסה לביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות -  
שם המבוטח בביטוח זה כולל את המכללה, היזם, קבלנים ו/או קבלני משנה.

הפוליסה כוללת את פרקי הביטוח הבאים:-

א. פרק א' – ביטוח העבודות עצמן לרבות חומרים וכל רכוש ו/או ציוד ו/או מתקנים  
המהווים חלק מעבודות הפרויקט והמשמשים לביצוע העבודות ולרבות רכוש  
שסופק על ידי המכללה, במלוא ערך כינון.  
סכום הביטוח: \$ \_\_\_\_\_.

1. פרק זה כולל הרחבות לכיסוי, כדלקמן:-
2. רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים – \$3,000,000.
3. פינוי הריסות – \$2,000,000.
4. מתקנים וציוד עזר – ~~\$1,000,000~~ \$350,000, מקסימום לפריט – \$10,500.
5. הוצאות מהנדסים ואדריכלים, לרבות אגרות – 10% מהנזק, מינימום \$200,000 ומקסימום \$2,500,000.
6. הוצאות מיוחדות ו/או הוצאות להחשת הנזק – עד 20% מהנזק, מינימום \$250,000.
7. ~~הוצאות נוספות – עד 20% מהנזק, מינימום \$250,000 בוטל.~~
8. ~~העברה יבשתית ו/או אחסנה מחוץ לאתר – \$1,500,000. העברה יבשתית – \$1,000,000~~
9. ~~אחסנה מחוץ לאתר – \$2,500,000 בוטל.~~
10. רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.
11. פריצה וגניבה.
12. שביתות, פרעות ונזק בזדון.
13. נזק עקיף מתכנון לקוי ו/או מחומרים לקויים ו/או מעבודה לקויה.
14. נזק ישיר מתכנון לקוי ו/או מחומרים לקויים ו/או מעבודה לקויה – \$1,000,000.

תגמולי הביטוח שישולמו במסגרת פרק זה ישמשו לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת ביצוע העבודות.

פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המכללה ו/או הבאים מטעמה (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) וכן כלפי יתר הקבלנים ו/או היועצים ו/או כל גורם אחר הקשור לביצוע העבודות (להלן: "הגורמים המעורבים בפרויקט") אשר בביטוחיהם ויתור מקביל כלפי היזם ו/או המכללה, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות המבוטחים על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות של \$105,000,000 למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח על פי פרק זה אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, נזק ליסודות, רעד והחלשת משען ולגבי רעד והחלשת משען - עד לתת גבול אחריות של \$1,000,000, פרעות ונזק בזדון, נזק ישיר ו/או עקיף כתוצאה מפגיעה במתקנים תת קרקעיים (כאשר לעניין הנזק העקיף – מוגבל הכיסוי עד לסך של \$500,000), חבות בגין נזקי גוף עקב שימוש בציוד מכני הנדסי שהינו בגדר "רכב מנועי" אך שאין חובה חוקית לבטחו, שבייתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת.

רכוש המכללה – שאינו מכוסה מעבר לסכומים המכוסים על פי פרק א' – ייחשבו לצורך פרק זה כרכוש צד שלישי.

ג. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי כל המועסקים על ידם בביצוע העבודות, בגבולות אחריות של \$5,000,000-\$10,000,000 לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח על פי פרק זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, העסקת נוער כחוק ושעות עבודה.

תקופת הביטוח: תקופת ביצוע - מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.  
בתוספת תקופת הרצה של 3 חודשים 4 שבועות מתום תקופת הביצוע.  
בתוספת תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים מתום תקופת הביצוע.

2. ביטוח "אש מורחב" המכסה במלוא ערך כינון את העבודות בעת הייצור ו/או ההרכבה הנעשים מחוץ לאתר וכן לכל הרכוש, ציוד ומתקנים המובאים לאתר העבודה ו/או המשמשים לצורך ביצוע העבודות (אשר אינם מהווים חלק מהעבודות), כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, התנגשות, פריצה ונזק בזדון. הביטוח כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המכללה ו/או מי מטעמה (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) וכן כלפי הגורמים המעורבים בפרויקט אשר בביטוחי הרכוש שלהם נכלל ויתור מקביל כלפי היזם ו/או המכללה, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

תקופת הביטוח: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

3. ביטוח ציוד מכני הנדסי לכל הציוד מכני הנדסי המובא לאתר העבודה ו/או המשמש לצורך ביצוע העבודות, כולל כיסוי להוצאות גרירה והעברה. הביטוח כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המכללה ו/או מי מטעמה (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) וכן כלפי הגורמים המעורבים בפרויקט אשר בביטוחי הרכוש שלהם נכלל ויתור מקביל כלפי היזם ו/או המכללה, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

תקופת הביטוח: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.



4. ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי אחריות היזם ו/או הקבלן על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לכל אדם או גוף (לרבות במפורש המזמין) כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מקצועי לרבות טעות או השמטה בקשר עם הפרויקט, בגבולות אחריות בסך של \$2,000,000 למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל סייג בדבר אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש בעקבות מקרה ביטוח, אובדן שימוש או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח מכסה, אובדן מסמכים לגבי אובדן מסמכים - עד \$250,000, הפרת סודיות ואי יושר של עובדים.

תאריך רטרואקטיבי: \_\_\_\_\_ (שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות). תקופת גילוי מורחבת: 6 חודשים, בתנאי כי לא נרכשה על ידי היזם ו/או הקבלן פוליסה אחרת המכסה אותה חבות.

הביטוח הורחב לכלול את המזמין כמבוטח נוסף לעניין אחריותו למעשי ו/או מחדלי היזם, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. ואולם, מובהר כי הפוליסה אינה מכסה את אחריותה המקצועית של המכללה כלפי היזם.

תקופת הביטוח: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

5. ביטוח אחריות המוצר לכיסוי אחריותו של היזם ו/או הקבלן על פי דין בגין אובדן ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו (לרבות במפורש המכללה) עקב העבודות לאחר מסירתן ו/או חלק מהן, בגבולות אחריות בסך של \$5,000,000 2,500,000 למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

תאריך רטרואקטיבי: \_\_\_\_\_ (שאינו מאוחר ממועד מסירת העבודות או כל חלק מהן למכללה).

תקופת גילוי מורחבת: 12 חודשים, בתנאי כי לא נרכשה על ידי היזם ו/או הקבלן פוליסה אחרת המכסה אותה חבות.

הביטוח מורחב לכלול את המכללה כמבוטח נוסף לעניין אחריותה הנובעת מאחריות היזם ו/או הקבלן עקב העבודות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

תקופת הביטוח: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

### כללי לכל הפוליסות

תנאי הפוליסות דלעיל (למעט הפוליסה לביטוח אחריות מקצועית), בכפוף לאמור לעיל, אינם פוחתים מתנאי ביטוח \_\_\_\_\_.

כל הביטוחים הנ"ל הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המכללה ו/או לטובתה, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי המכללה.

הפרת תנאי הפוליסות על ידי היזם בתום לב לא תפגע בזכויות המכללה על פיהן.

הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח, אלא בהודעה למכללה 30-60 יום מראש ובכתב.

הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפויות העצמיות חלה על היזם בלבד, ובשום מקרה לא על המכללה.

**בכפוף לתנאי פוליסות הביטוח המקוריות ולחריגיהן, עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.**

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח)                      (חותמת המבטח)                      (שם החותם)                      (תפקיד החותם)

## ע ר ב ו ת

לכבוד

המכללה האקדמית של תל אביב- יפו

רחוב

תל אביב

א.ג.ג,

### הנדון: ערבותנו מס'

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "היזם"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום עד לסכום של 7,500,000 ₪ (במילים: שבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת היזם בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד, כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), שתדרשו מאת היזם.
2. הפרשי הצמדה דלעיל יחושבו כדלקמן:  
אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל עפ"י ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש פברואר 2014 שפורסם בתאריך 14.3.2014 (להלן: "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידינו.
4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה הבלתי ממומשת.

- אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל פי הקבוע בסעיף 3 דלעיל.
5. אנו לא נהיה רשאים לבטל ערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מהתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת למציע עפ"י הדין.
6. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.
7. הערבות תהיה בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל וכל דרישה מכס חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב- \_\_\_\_\_, בשעות בהם הסניף פתוח לקבלת קהל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.
9. דרישה שתגיע באמצעות הפקסימיליה לא תכובד.

בכבוד רב,

---

לכבוד

המכללה האקדמית של תל אביב- יפו

רחוב \_\_\_\_\_

תל אביב \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

**הנדון: הודעה על המחאת זכויות**

הננו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

1. על פי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, המחינו ל \_\_\_\_\_ (להלן: "הנמחה") את כל זכויותינו לקבלת הכספים המגיעים ו/או שיגיעו לנו מכס בעתיד, מכל מין וסוג שהוא, בקשר להסכם שנחתם בינינו לביניכם ביום \_\_\_\_\_ שענייננו תכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות הסטודנטים ושירותים נלווים (להלן: "ההסכם"), אשר העתקו מצורף כנספח למכתבנו זה, וזאת להבטחת הלוואות, שירותים בנקאיים ואשראים מסוגים שונים, אשר הנמחה העמיד ו/או יעמיד לנו, מעת לעת, לשם מימון מלוא התחייבויותינו על פי או בקשר להסכם ולמטרה זו בלבד (להלן: "הסכומים המובטחים").
2. המחאת זכות זו הינה בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לשינוי או לביטול, בלי הסכמת הנמחה מראש ובכתב. לפיכך, הנכם מתבקשים בזאת לשלם את כל הכספים הנ"ל לזכות חשבוננו מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף מס' \_\_\_\_\_ של הנמחה.
3. הרינו מבקשים את אישורכם לאמור לעיל ופוטרים אתכם מאחריות אם בשל טעות, בתום לב, ישולמו הכספים לנו או לכל אדם אחר.
4. כמו כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשתנו זו ניתנת בתנאי שההמחאה כאמור הינה כפופה לכל זכות שיש לכם ו/או למי מכם כלפינו או שתהיה לכם בעתיד על פי ההסכם ו/או כל דין.

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

---

להלן: "הממחה"

ג.א.נ.,

**הנדון: אישור להמחאת הזכויות**

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "הממחה"), הננו מאשרים את המחאת הזכויות לפי האמור לעיל וכי נפעל בהתאם להורות דלעיל כל עוד לא נהיה מנועים מכך על פי כל דין ו/או צו של בית משפט, לשכת הוצל"פ או כל רשות אחרת, וזאת בתנאי מפורש שלא נהיה אחראים כלפיכם ו/או כלפי הממחה ו/או כלפי מאן דהוא אם בשל טעות, בתום לב, נשלם את הכספים שהם נשוא המחאת הזכות הנ"ל, או כל חלק מהם, לממחה עצמו או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שהמחאה האמורה תהיה כפופה לכל זכות, קיימת או עתידית, ישירה או בעקיפין, שמכוח כל דין ו/או מכוח ההסכם, שיש או שתהיה לנו ו/או למי מאיתנו כלפי הממחה בקשר להסכם.

\_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ תאריך:

## הנחיות לתכנית התפיסה התפעולית

### 1. כללי

היזם נדרש להכין תכנית תפיסה תפעולית למתחם המעונות ולהגישה לאישור המכללה, וזאת בתוך 3-4 חודשים לאחר מתן הודעת הזכייה. תכנית התפיסה התפעולית אשר תוגש על ידי היזם תיבדק ע"י המכללה. המכללה תהיה רשאית להציג הערותיה בפני היזם, והיזם יתקן את הדרוש עד השלמת תכנית התפיסה התפעולית לשביעות רצון המכללה, במועדים הקבועים בהסכם. מובהר כי אין במתן אישור ו/או הערות על ידי המכללה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפיסה התפעולית, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות ההסכם, ולרבות בדרישות הסכם ההפעלה על נספחיו.

תכנית התפיסה התפעולית המוגשת צריכה להתאים להסכם (על כל נספחיו, לרבות מסמכי המכרז), ובכל מקום בו יש סתירה בין איזה ממסמכי המכרז לתוכנית התפיסה התפעולית המוצעת, יגברו הוראות מסמכי המכרז.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן רשימת המסמכים העיקריים אשר על בסיסם נדרש היזם להכין את תכנית התפיסה התפעולית (בנוסף ליתר הוראות ההסכם, לרבות מסמכי המכרז):

א. מפרט התפעול והתחזוקה – המהווה נספח להסכם ההפעלה.

ב. ההזמנה להציע הצעות.

ג. הסכם ההפעלה.

ד. מרכיבי תכנית התפיסה התפעולית כמפורט בהמשך.

### 2. עקרונות תכנית התפיסה התפעולית וניהול המעונות:

ניהול המעונות יבוצע בראשות מנהלת אשר בראשה יעמוד מנהל המעונות מטעם היזם, שזהותו תיקבע באישור מראש ובכתב של המכללה.

המנהל יהווה את איש הקשר מול המכללה וינהל את תכנית התפעול כך שתיתן מענה לנושאים הבאים:

2.1. טיפול באוכלוסייה - טיפול יעיל, הוגן ואיכותי בתהליכים הבאים:

(1) איוש ואכלוס המעונות.

(2) ניהול חוזי ההרשאה מול הסטודנטים וגבית התשלומים.

(3) טיפול חברתי ומשמעתי הן בנושאי כספים והן בהיבט התנהגות ומשמעת, לרבות בהתאם לאמור בתקנון המהווה נספח להסכם ההפעלה ("התקנון").

2.2. מוקד טלפוני לקבלת פניות אשר יהיה פעיל 24 שעות ביממה 365 יום בשנה, יהווה מרכז פניות לסטודנט ויטפל בנושאים הבאים:

(1) טיפול מיידי בתקלות שבר.

(2) מתן מענה לבעיות העולות ע"י השוהים במעונות בהיבט הביטחון.

(3) מתן מענה לצרכים חברתיים, אירועי משמעת וכו'.

(4) הפעלת גורמי שירות חיצוניים כמו תורנים למיניהם ושרותי חרום.

2.3. מערך תחזוקה אשר יטפל באופן שוטף לאורך כל תקופת ההפעלה באחזקה ותחזוקה של מתחם המעונות בדגש על הנושאים כדלהלן:

(1) טיפול מונע ושוטף במערכת ובתשתיות המתחם.

(2) טיפול בתקלות שבר.

(3) חידוש והחלפת מערכות שאינן ניתנות לתיקון ו/או סיימו את אורך חייהן (תחזוקה מהותית).

(4) הפעלת מערך שירותים משקיים ובכלל זה ניקיון, גינון, וכו'.

(5) אחריות לנושא הבטיחות במתחם.

### 3. פירוט המערכים

#### 3.1. המנהלת

היזם יגדיר את בעלי התפקידים, כישוריהם, ובכלל זה מנהל המעונות אשר יעמוד בראש כל המערך ויהווה איש קשר מול המכללה.

#### 3.2. טיפול באוכלוסייה

היזם יגדיר את בעלי התפקידים, כישוריהם, התהליכים אשר הם נדרשים לטפל בהם ובכלל זה אופן מתן המענה לנושאים הבאים:

(1) מתן הרשאה לסטודנטים לחדרים ומיטות (תהליך העבודה ודרישות המינימום מפורטות בהסכם ונספחיו).

(2) תהליכי העבודה הנדרשים אל מול הסטודנטים תוך מתן מענה לנדרש בין השאר במכרז זה, לתקנון ולכתב ההרשאה, המהווים חלק מההסכם..

#### 3.3. גביית דמי הרשאה

א. גביית דמי ההרשאה הינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם.

ב. גביית דמי ההרשאה תהיה באמצעות הוראות קבע בלבד, לחשבון בנק יעודי להכנסות מדמי הרשאה בלבד אשר יפתח על ידי היזם ואשר ישועבד בהתאם להוראות הסכם ההפעלה.

ג. במועד ההרשמה תתבצע החתמת הסטודנטים על הוראות קבע, גביית שיק הפיקדון וגביית מקדמה.

ד. במקרים של אי תשלום, זכות היזם לנקוט בצעדים חוקיים לגביית הכסף או להפסקת ההרשאה, עפ"י כתב ההרשאה והתקנון.

#### (2) סיום תוקפו של כתב ההרשאה

א. עם סיום תוקפו של כתב ההרשאה, על היזם לערוך עם הסטודנט התחשבות סופית, ולהשיב לו את הפיקדון בתום 30 יום.

ב. על היזם לקבוע כללים לגבי סטודנטים המבקשים להפסיק את כתב ההרשאה במהלך השנה, והכל בהתאם להוראות הסכם ההפעלה, כתב ההרשאה והתקנון.

ג. סטודנט יהיה רשאי לעזוב את המעונות בטרם תום תקופת ההרשאה ובלבד שיביא במקומו סטודנט אחר להשלמת תקופת ההרשאה, ללא תשלום נוסף, ובתנאי שיאושר ע"י המנהל (תינתן עדיפות לסטודנטים מתוך רשימת ההמתנה). ככל שלא יביא סטודנט אחר או שאותו סטודנט לא יאושר – הסטודנט יישא בכל ההתחייבויות עד לתום אותה שנה.

ד. סטודנט אשר לימודיו הופסקו – היזם יהיה רשאי להפסיק אף את מגוריו במעונות, ובמקרה כזה יחויב הסטודנט בתשלום דמי ההרשאה ויתר התשלומים החלים עליו עד ליום הפינוי בפועל.

#### (3) בעיות משמעת ובעיות חברתיות –

א. על היזם לקבוע דרכי פעולה ע"מ לשמור על הסדר, השקט ותנאי המגורים במעונות. בכלל זה עליו לטפל בבעיות מזדמנות שונות כגון: רעש, תקריות בין דיירים, גרימת נזק לציוד/מבנה, הלנת אורחים, מגורים ללא היתר וכד'. דרכי הטיפול יכללו בתוכנית התפיסה התפעולית ויאושרו מראש ע"י המכללה.

ב. מנהל המעונות רשאי לטפל בסטודנט שאינו משלם בזמן, או גרם לנזק כספי או חורג מכללי ההתנהגות הנאותה, בכפוף להוראות התקנון ולכתב ההרשאה.

ג. הטלת קנסות או עונשים אחרים, מחייבת החלטת ועדת המשמעת, המפורטת בתקנון.

- ד. ערר על החלטות וועדת המשמעת יהיה כמפורט בתקנון.  
ה. היזם נדרש לוודא שהתקנון יצורף לכל כתב הרשאה, וכי סטודנט החותם על כתב הרשאה בעת ההרשמה יחתום גם על התקנון.

#### (4) אירועים חברתיים

- א. יש לאפשר קיום אירועים חברתיים, כגון מסיבות תחילת שנה, סוף שנה, מסיבות/טקסים בחגי ישראל, לדיירי המעונות, ללא גביית תשלום נוסף.  
ב. פעילויות אלו יתקיימו במועדון הסטודנטים שיוקם במתחם.  
ג. המועדון יתופעל ויתחזק ע"י היזם בהתאם לדרישות מפרט התפעול והתחזוקה.  
ד. במועדון זה יתקיימו באופן שוטף פעילויות חברתיות ותרבותיות ללא צורך באישור כלשהו, לסטודנטים דיירי המעונות.  
ה. בנוסף ישולב בקומת הקרקע חדר עיון ומחשבים המיועד לצרכי הלימודים של הסטודנטים המתגוררים המעונות. חדר העיון יתופעל ויתחזק ע"י היזם בהתאם לדרישות המפרט (לרבות תחזוקת המחשבים והחלפתם ככל שיידרש) וזאת ללא גביית תשלום נוסף.

#### (5) גביית תשלומי חשמל, מים ושירותים נוספים

היזם יציע לגבי כל שירות את אופן החיוב שהוא מתכוון ליישם.

#### (6) שירותים נוספים בתשלום

- ניתן להציע שירותים נוספים בתשלום, כגון כביסה, ניקיון הדירות, סרטים, ארוחות, שמרטפייה, חוגים וכו'.  
היזם יציג בתוכנית התפיסה התפעולית את פירוט השירותים אשר בכוונתו להציע לסטודנטים.

### 3.4. מערך תחזוקה

- (1) היזם יגדיר את בעלי התפקידים, כישוריהם, התהליכים אשר הם נדרשים לטפל בהם, ובכלל זה אופן מתן המענה לנושאים כמפורט להלן.  
(2) היזם יגדיר נוהל לטיפול מונע ושוטף במערכות ותשתיות במתחם תוך התייחסות בכל מקרה להוראות יצרן כהוראות מינימום מחייבות, תדירות הטיפול וכישוריהם של הגורמים שיבצעו כל טיפול.  
(3) היזם יגדיר נוהל לטיפול, חידוש והחלפת מערכות, ציוד וריהוט במתחם אשר אינן ניתנות לתיקון ו/או סיימו את אורך חייהן (תחזוקה מהותית).  
(4) היזם יגדיר תהליכים, וייקבע נוהל לטיפול בתקלות שבר ו/או נזקים שייגרמו לציוד בשעות הפעילות ואחריהם, תוך מתן מענה ברמת השירות שהוגדרה ובכלל זה יגדיר מוקד לקריאות אשר יהיה זמין ונגיש לפניות דיירי המעונות 24 שעות ביממה 365 יום בשנה בצורה שתאפשר טיפול יעיל, איכותי ומהיר בכל הפניות.  
(5) היזם יגדיר תהליכים וייקבע נוהל לטיפול בתקלות כמו מים, חשמל, מיזוג, אנרגיה ובכלל זה כל המערכות הקיימות במתחם בשעות הפעילות ואחריהם תוך מתן מענה ברמת השירות שהוגדרה.  
(6) היזם יגדיר תהליכים ויקבע נוהל לתפעול מערך השירותים המשקיים בכלל זה:  
א. ניקיון ותוך התייחסות גם לניקיון שטחים ציבוריים, חצרות, רחבות הבניינים וחדרי המדרגות, השירותים הציבוריים וכד', ובאופן שאינו פחות מהמפורט במפרט התפעול והתחזוקה.  
ב. גינון – על היזם להציע נוהל מפורט ומפרט שאינו פחות מהמפורט במפרט התפעול והתחזוקה.  
ג. **שירותי לווין, כבלים, אינטרנט וטלפוניה**  
היזם יספק שירותי אינטרנט במתחם כולו כחלק מהשירותים אותם עליו לספק לסטודנטים כאמור במפרט התפעול והתחזוקה. בנוסף, על היזם לאפשר לכל דיירי המעונות, התחברות לשירותי הטלוויזיה הרב ערוצית ו/או טלפוניה.  
היזם מתבקש להציע הצעה לגבי אופן מתן השירות, תעריפים ושיטת הגבייה.



### מובהר כי בגין שירותי האינטרנט לא ייגבה כל תשלום.

(7) היזם יגיש דו"ח תקופתי למכללה, אחת לחודש, על התקלות שהתרחשו, אופן ומשך הטיפול בהם ולעדכן את ספר המתקן בהתאם.

### **3.5. בטיחות**

היזם יגדיר תהליכי עבודה בתחום הבטיחות ונהלים על פיהם הוא מתכוון לעבוד.

### **3.6. מפרט התפעול והתחזוקה**

מפרט התפעול והתחזוקה הינו מפרט הבסיס עפ"י תכנון המכללה הראשוני. באפשרות היזם להציע תוספות ושינויים במפרט. יש לפרט הצעות אלו, ובתנאי שרמת השירות לסטודנט לא תקטן מהמפורט במפרט.

### **3.7. מערך אבטחה –**

היזם מתבקש להגיש את תכנית אבטחת המתחם, הכוללת בין היתר את הנושאים הבאים:

- (1) דרך אבטחת שער הכניסה במשך כל שעות היממה.
- (2) אבטחת המעונות באמצעות בקרי כניסה ויציאה, מערכת מצלמות בקומות ובשטחים הציבוריים המחוברת למוקד כמפורט במפרט ההקמה.
- (3) נוכחות של מאבטח לילה במהלך שעות הלילה בין השעות 23:00 ועד ל-00:07 בבוקר למחרת. מאבטח זה יהיה חלק מצוות האבטחה של המכללה, ובאחריותה, והיזם ישלם למכללה בגין כל חודש, סך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק צמוד למדד המחירים לצרכן כהגדרתו במסמכי המכרז. תפקידי המאבטח:
  - תגבור האבטחה במעונות בשעות הלילה.
  - התראה על תקלות שבר במתקנים וציוד.
  - קבלת דיווחים על אי סדרים, רעש, סכסוכים, בעיות משמעת וכו'.
  - דווח על הבעיות הנ"ל ליחידת האבטחה של המכללה וכן למנהל המעונות.
- (4) היזם מתבקש לתאם את תכנית אבטחה עם המכללה.
- (5) היזם יגדיר תהליך עבודה בפנייה מחוץ שעות פעילות המתחם, שנעשית בהיבטי ביטחון, ואופן הפעלת מערך הביטחון.
- (6) דרישות אבטחה אלו הינן בגדר המינימום הנדרש. ככל שהיזם סבור כי יש להוסיף אמצעים ו/או לתגבר את נושא האבטחה או ככל שתידרש פעולה נוספת על פי כל דין ו/או הנחיות הרשויות המתאימות, הוא נדרש לעשות כן.
- (7) על מנת להסיר ספק, כל נושא הבטחון והאבטחה במעונות הינו באחריות היזם בלבד.

4. המערכים המתוארים לעיל אינם בבחינת הצעה למבנה ארגוני או בעלי תפקידים והיקפם, ועל היזם להגדיר את המבנה הארגוני המוצע ובלבד שייקבע לכל גורם את התחום/תחומים עליהם הוא אחראי.

5. על היזם לפרט גם את כישורי בעלי התפקידים וגם את ההכשרות אשר יעברו לפני ובמהלך עבודתם.

### **6. שטחים לשימושים נלווים לסטודנטים**

א. במתחם יועמדו לשימוש היזם שטחים לשימושים נלווים לסטודנטים בהתאם לתכנית שאושרה ע"י המכללה.

### **7. מגרש חניה**

א. במתחם יהיה חניון תת קרקעי המיועד לדיירי המעונות ותלמידי המכללה, סגל אקדמי, סגל מנהלי ואורחי המכללה.

ב. החניון יהיה סגור למשתמשים חיצוניים.

ג. בחניון יסומנו חניות לחנית נכים בהתאם לנדרש בחוקים ובתקנות.

ד. שעות הפתיחה של החניון תהיינה במהלך שעות פעילות המכללה בלבד.