

**הסכם להפעלה ותחזוקה  
של מתחם מעונות סטודנטים  
בשיטת B.O.T**

**שנחתם בין:**

**מכון טכנולוגי חולון – מ.ט.ח (ע"ר)  
ע.ר. 580344109**

**לבין:**

**[התאגיד הזוכה במכרז]**

**ח.פ. \_\_\_\_\_**

**מסמך מעודכן ליום 18.6.2019**

## תוכן עניינים

3.....	מבוא, הגדרות ופרשנות	1.
3.....	מהות העסקה	2.
4.....	תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם זה	3.
4.....	הצהרות והתחייבויות של המכון	4.
4.....	הצהרות היזם	5.
5.....	התחייבויות היזם	6.
16.....	הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים	7.
17.....	חובות דיווח	8.
18.....	שינויים במתחם ותוספות בנייה	9.
19.....	אי תחולת חוקי הגנת הדייר	10.
19.....	פיקוח המכון על מתן השירותים	11.
19.....	הכנסות והוצאות היזם וחשבון הפרויקט	12.
20.....	אחריות ושיפוי	13.
21.....	ביטוח	14.
23.....	מעמד היזם	15.
23.....	העברת זכויות, המחאות ושעבודים	16.
24.....	פינוי המתחם	17.
24.....	ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה	18.
25.....	הפרות, סעדים ותרופות	19.
26.....	סמכות שיפוט	20.
26.....	הודעות	21.
27.....	עדיפות בין מסמכים	22.

## הסכם הפעלה ותחזוקה

אשר נערך ונחתם בחולון ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019

בין:

מכון טכנולוגי חולון – מ.ט.ח (ע"ר) (להלן: "המכון")

מצד אחד;

לבין:

[התאגיד הזוכה במכרז] (להלן: "היזם")

מצד שני;

**הואיל** והמכון יצא במכרז פומבי על מנת שבאמצעותו ייבחר יזם אשר יקים מתחם של מעונות לסטודנטים הלומדים במכון, ויפעיל אותו לפרק זמן קצוב;

**והואיל** והיזם זכה במכרז הנ"ל, ונבחר להיות זה אשר יקים ויפעיל את מתחם המעונות;

**והואיל** ובד בבד עם הסכם זה נערך ונחתם בין המכון לבין היזם הסכם להקמה של מתחם המעונות (להלן: **הסכם ההקמה**);

**והואיל** והמכון רוצה שהיזם ינהל, יפעיל ויתחזק את מתחם המעונות למשך התקופה הקבועה בהסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה, וברצון היזם לנהל, להפעיל ולתחזק את מתחם המעונות, למשך התקופה הקבועה בהסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה;

**והואיל** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מערכת היחסים המשפטיים ביניהם במסגרת הסכם זה;

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

#### **1. מבוא, הגדרות ופרשנות**

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הסכם ההקמה, כל נספחי הסכם ההקמה והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.3 החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא יהיה לחלוקה זו או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.4 כל ההגדרות הכלולות בהסכם ההקמה (בין בפרק ההגדרות ובין ביתר חלקי הסכם ההקמה), תשמשנה ללא שינוי גם להסכם זה.

#### **2. מהות העסקה**

- 2.1 לאחר (ובסייגים המפורטים בהסכם גם תוך כדי) השלמת הקמת המתחם כמפורט בהסכם ההקמה, היזם יספק, בהתאם לכל הוראות הסכם זה על נספחיו, את כלל השירותים הנדרשים לשם הניהול, ההפעלה והתחזוקה של מתחם המעונות, אשר יוקם על פי הסכם ההקמה, על כל חלקיו ומערכותיו, וזאת למשך תקופה קצובה, כמוסכם בהסכם ההקמה ובהסכם זה.
- 2.2 עבור מילוי כל התחייבויותיו בהסכם ההקמה ובהסכם זה ובכפוף לקיום הוראות ההסכמים הנ"ל, היזם יזכאי לקבל את מענק המכון ואת מענק ות"ת (כהגדרתם

בהסכם ההקמה), ולמשך כל תקופת ההפעלה, את דמי ההרשאה שישולמו על ידי הסטודנטים אשר יתגוררו במבנה המעונות, את דמי ההרשאה שישולמו בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים, את 50% מההכנסות מהחניון בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם זה, ואת ההכנסות משירותים נוספים שיוצעו לסטודנטים בהתאם לתנאי ההסכם.

### **3. תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם זה**

- 3.1 תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם זה יהיו כדלקמן:
- 3.1.1 מילוי התחייבויות היזם על פי הסכם ההקמה במלואן באופן בו ניתנה לזים תעודת השלמה למתחם, כהגדרתה בהסכם ההקמה, והתקבל בגין כל חלקי המתחם טופס 4 ואישור אכלוס.
- 3.1.2 מסירת ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה, כהגדרתה בהסכם ההקמה.
- 3.1.3 קבלת אישור הביטוח (לפי סעיף 14 להסכם זה) לתקופת ההפעלה, והמצאתו למכון.
- 3.2 כל עוד לא התקיימו התנאים המתלים הנ"ל במלואם, הסכם זה אינו בתוקף, וליזם לא נתונה זכות להפעיל את המתחם או חלקים ממנו או לפעול מכוח ההסכם בכל צורה ואופן. האמור לעיל אינו גורע מהתחייבויותיו של היזם לביצוע פעולות מסוימות טרם כניסת הסכם זה לתוקף, הכל כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההקמה.
- 3.3 למרות האמור בסעיפים 3.1-3.2 לעיל:
- 3.3.1 המכון בלבד רשאי לוותר על הצורך בקיום התנאים הנ"ל או חלקם כתנאי לתוקפו של ההסכם, והוא יחשב כמי שוויתר על הצורך בקיום התנאים הנ"ל או חלקם כתנאי לתוקפו של ההסכם, רק אם הודיע על כך לזים במפורש ובכתב;
- 3.3.2 המכון בלבד רשאי לאשר לזים להפעיל חלקים מסוימים מהמתחם, גם בטרם התקיימו כל התנאים המתלים הנ"ל, ורק אישור מפורש שניתן מראש ובכתב מאת המכון ייחשב כאישורו לעניין זה.

### **4. הצהרות והתחייבויות של המכון**

הצהרות והתחייבויות של המכון בפרק 3 להסכם ההקמה, הנן חלק בלתי נפרד גם מהסכם זה.

### **5. הצהרות היזם**

- 5.1 הצהרות היזם בפרק 4 להסכם ההקמה, מהוות חלק בלתי נפרד גם מהסכם זה.
- 5.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מצהיר בזאת כדלקמן:
- 5.2.1 הוא מכיר היטב את הפרויקט, את המתחם על כל הכלול בו, בדק את מלוא הדרישות המפורטות בהסכם זה ובנספחיו, וביכולתו לבצע את מלוא שירותי הרישום, השיווק, הניהול, התפעול, התחזוקה, וכל שירות אחר בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו.
- 5.2.2 הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת לנהל, לתפעל ולתחזק את המתחם, בהתאם לכל דרישות הסכם זה, או שהוא מתחייב להיקשר, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, עם חברת תפעול שלה הידע, הניסיון, והיכולת כאמור לעיל.
- 5.2.3 בכפוף לכוננות הצהרות והתחייבויות המכון בהסכם זה, אין לזים, ולא תהיה לו, כל טענה בדבר אי התאמה או פגם, חוסר מידע או כל עניין אחר בקשר להצהרות המכון, ואין לו ולא תהיה לו כל טענת אי-התאמה ביחס אליהן וביחס לכל הנובע מהן.
- 5.2.4 ידוע לו שאין לו כל זכות בפרויקט, במתחם ובכל המצוי בו, למעט כבר-רשות בלבד ולצורך ביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם, ואין בזכותו הנ"ל משום קבלת חזקה או כל זכות אחרת במקרקעין, על ידו או על ידי מי

- מטעמו, לרבות בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים או הסטודנטים או חברת התפעול (ככל שהוא ייקשר עמה לפי תנאי הסכם זה) או כל גורם אחר.
- 5.2.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לו שהוא אינו רשאי להעניק לצדדים שלישיים, לרבות לא לבני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים או הסטודנטים, זכות שכירות או זכות חכירה או כל זכות אחרת במקרקעין או במתחם, למעט כמוסדר בהסכם זה.
- 5.2.6 ידוע לו שכל הציוד, הריהוט, האבזור והמתקנים שיוקנו או יוצבו במתחם בהתאם להוראות הסכם ההקמה ועל פי הוראות הסכם זה ובמהלך כל תקופת ההפעלה, יהיו עם הבאתם למתחם, בבעלות המכון, ללא תמורה נוספת.
- 5.2.7 ידוע לו שהמכון הוא גוף ציבורי לפי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון בגופים ציבוריים, התשע"ג-2013.

## 6. התחייבויות היזם

- 6.1 היזם מתחייב לספק את כלל שירותי הניהול, ההפעלה, התיקון והאחזקה של כל המתחם על כל חלקיו ומערכותיו, לרבות ומבלי למצות דירות המעונות, שטחי השירותים הנלווים, שטחי השימוש המשותף, מועדון הסטודנטים, חדר האופניים, חצרות המבנה והחניון, בכפוף לאמור בסעיף 6.11 להסכם זה, והכל בהתאם להסכם זה, למפרט תפעול ואחזקה (נספח 4), ולהנחיות לתכנית התפיסה התפעולית (נספח 42). באמור לעיל נכללים כל הפעולות והשירותים להם מחויב היזם על פי הוראות הסכם זה בקשר עם כך, ובכלל זה בכל הקשור לניהול המתחם ותפעולו, עריכת ההרשמות על פי הסכם זה, ביצוע התקשרויות בכתבי הרשאה, גביית התשלומים מהסטודנטים, גביית תשלומים מבני-הרשות האחרים, אבטחה, אחזקה שוטפת, אחזקה תקופתית, אחזקה מונעת וחינוך, וכל פעולה ושירות אחרים המפורטים בהסכם זה ובנספחיו או שיהיה צורך לבצע לצורך אחזקת המתחם ובאופן שיאפשר הנאה של הסטודנטים ויתר המשתמשים ועשיית שימוש בחלקי המתחם למטרתם, וכן יאפשר שמירה על המתחם או כל שטחיו במצב תקין וראוי לשימוש למשך כל ועד לתום תקופת ההפעלה, והכל ברמה גבוהה במיוחד כמקובל במתחמים מן הדרגה הראשונה, ולרבות העברת המתחם בתום תקופת ההפעלה למכון במצב כפי שנדרש על פי הסכם זה ונספחיו או על פי הסכם ההקמה.
- 6.2 בהסכם זה, "תכנית התפיסה התפעולית" - נספח הוראות מפורטות לתפעול ולתחזוקת המתחם במשך כל תקופת ההפעלה, שיוכן על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם ההקמה, להוראות הסכם זה, להוראות מפרט תפעול ואחזקה וכן בהתאם להנחיות לעריכת תכנית התפיסה התפעולית.
- 6.3 היזם מתחייב להעניק את השירותים הנ"ל, בהתאם לעניין, גם תוך כדי תקופת ההקמה וטרם תחילת תקופת ההפעלה, ולרבות הרכבת כל ציוד וריהוט נייד, קליטת סטודנטים, עריכת רישומים טרם תחילת אכלוס המעונות או שטחי השירותים הנלווים, פעולות שיווק של שטחי השירותים הנלווים וכל פעולה אחרת שיש לבצע טרם תחילת תקופת ההפעלה על מנת לאפשר אכלוס הולם, יעיל וקל של המתחם.
- 6.4 כל התחייבות שיידרש המכון לקחת על עצמו הנובעת מהיותו מזמין הפרויקט, ואשר מילויה חלה על היזם מכוח מסמכי המכרז, תהיה באחריות מלאה של היזם.
- 6.5 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות הסכם זה על נספחיו, ולרבות מפרט תפעול ואחזקה והוראות תכנית התפיסה התפעולית של היזם, ביחס למתן השירותים להם מחויב היזם.

## 6.6 התחייבויות היזם בכל הקשור לאכלוס מעונות הסטודנטים והתקשרותו עם הסטודנטים, תהיינה כדלקמן:

- 6.6.1 הוא יבצע את הפעולות הנחוצות לשם אכלוס המעונות על ידי סטודנטים, אף טרם מועד תחילת תקופת ההפעלה, ובכל שנה לקראת שנת הלימודים הבאה.
- 6.6.2 בכלל זה, הוא ידאג לביצוע מלוא פעולות השיווק, הרישום, וההתקשרויות עם הסטודנטים, על פי הסכם זה, וכן ידאג לכך שבתחילת תקופת ההפעלה, ובתחילת כל שנת לימודים, יהיו המבנה והמתחם בכללותו נקיים ומוכנים

לשימוש, נושאים שילוט מתאים בהתאם להנחיות המכון, ופנויים מכל פסולת, ציוד עבודה, או כל דבר אחר שיש בו כדי להפריע למגורים ולשימוש נאותים במעונות.

6.6.3. בהסכם זה, "סטודנטים תלמידי המכון" – תלמידים הלומדים, או שנרשמו לקראת לימודים, אצל המכון, בין אם בתכניות אקדמיות ובין אם לאו; "הסטודנטים שאינם תלמידי המכון" – תלמידים הלומדים, או שנרשמו לקראת לימודים, במוסד כמשמעותו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007, שאינו המכון; "הסטודנטים" – הסטודנטים תלמידי המכון והסטודנטים שאינם תלמידי המכון, שיתגוררו במעונות בהתאם להוראות הסכם ההקמה והסכם זה, לרבות בני זוג של סטודנטים כאמור המתגוררים עמם.

6.6.4. הוא יתקשר עם הסטודנטים בכתבי הרשאה, בנוסח **נספח 44** להסכם זה.

6.6.5. הוא לא ישכן סטודנטים בדירות המעונות בכמות לחדר העולה על זו שאושרה במסגרת התכנון על ידי המכון. בכפוף לאישור המכון מראש ובכתב, הוא יוכל לעדכן את תמהיל הדירות על פי הביקוש להן. ידוע ליזם שהמכון לא יאשר, ללא אישור ות"ת, תמהיל דירות החורג מהכללים שקבעה ות"ת בהתייחס למענק ההקמה.

6.6.6. עד ליום 31 בחודש מאי בכל שנה הוא יודיע על המחיר המעודכן של דמי ההרשאה שייגבו מסטודנטים, בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת על מנת שהמכון יוכל להעביר את המידע לסטודנטים.

6.6.7. עד ליום 15 בחודש יולי בכל שנה, הוא יקבל מהמכון (ובלבד שהמכון ימסור) את רשימת הסטודנטים תלמידי המכון, שנרשמו אצלו לצורך קבלת הרשאה להתגורר במעונות, בהתאם לסדר עדיפות שיקבע המכון.

6.6.8. עד ליום 15 בחודש אוגוסט בכל שנה הוא יקיים יום הרשמה. ביום ההרשמה הוא יתקשר באמצעות כתבי הרשאה עם הסטודנטים שהמכון מסר לו את שמותיהם, בהתאם לסדר עדיפות שקבע המכון.

6.6.9. אם מספר הסטודנטים תלמידי המכון, המבקשים להירשם למעונות, יעלה על התפוסה המקסימלית של המעונות, היזם יקבל מהמכון (והמכון מתחייב למסור) גם רשימת המתנה, וביום ההרשמה, ככל שייותרו מקומות פנויים לאחר רישום הסטודנטים לפי הרשימה וסדר העדיפויות שקיבל מהמכון, היזם יתקשר עם הסטודנטים המופיעים ברשימת המתנה, לפי סדר העדיפויות שיקבע המכון ברשימה זו.

6.6.10. לאחר יום ההרשמה, ככל שנתרו דירות פנויות, יהיה היזם רשאי להיקשר באמצעות כתבי הרשאה עם סטודנטים שאינם תלמידי המכון, באותם תנאים בהם נקשר עם סטודנטים תלמידי המכון. המכון רשאי להמשיך ולהפנות סטודנטים תלמידי המכון, אם ייוותרו חדרים פנויים לאחר יום ההרשמה, ללא הגבלת זמן ואף במהלך כל השנה האקדמית. במקרה כזה, לסטודנטים תלמידי המכון תינתן עדיפות בקבלה למעונות.

6.6.11. הוראות סעיף 6.6 זה יחולו בהתאמה גם לגבי שנת ההפעלה הראשונה, בשינויים המחויבים, על מנת לאפשר את אכלוס המעונות מוקדם ככל האפשר.

6.6.12. הוא לא יתקשר, ביום ההרשמה או לאחר מכן, בכתבי הרשאה לגבי דירות מסוימות או מספר דירות מסוימות, אם המכון ביקש זאת בכתב, אולם ככל שדירות אלה לא יאוכלסו עד לתחילת השנה האקדמית המתאימה, יישא המכון בדמי ההרשאה בגינן, בעבור התקופה בה היו הדירות הנ"ל לא מאוכלסות.

6.6.13. התקשרותו של היזם עם הסטודנטים ביחס לדירות במעונות תיעשה באופן המפורט להלן –

6.6.13.1. ההתקשרות תיעשה בכתב בלבד, באמצעות כתב הרשאה בנוסח המצורף **כנספח 44** שלו מצורף תקנון המעונות בנוסח שייקבע על ידי המכון (כתב הרשאה, יחד עם התקנון הנלווה לו, ייקרא לעיל ולהלן: "**כתב הרשאה**").

- 6.6.13.2. לא ייעשה שינוי בנוסח כתב ההרשאה (לרבות התקנון), לרבות לא בנוגע למשך תקופת ההרשאה או לגובה דמי ההרשאה, אלא באישור המכון מראש ובכתב.
- 6.6.13.3. כתב ההרשאה ייחתם בשני עותקים מקוריים, כאשר חתימת היזם תיעשה לפני חתימת הסטודנטים, ולאחר חתימת שני העותקים של כתב ההרשאה על ידי שני הצדדים, ימסור היזם לסטודנט עותק מקורי מכתב ההרשאה כשהוא חתום על ידי היזם, וישמור בידו את העותק המקורי השני. היזם ימסור למכון לבקשתו העתק מכל כתב הרשאה שנחתם, בתוך 3 ימים ממועד בקשתו.
- 6.6.13.4. עם חתימת כתב ההרשאה, וכתנאי לחתימתו, היזם יקבל מהסטודנט: (א) אישור לימודים מאת המוסד בו הסטודנט לומד, או אישור בדבר רישום ללימודים בגין מי שעתידי להתחיל לימודיו בשנה האקדמית הקרובה; ו- (ב) טופס הוראת קבע המאפשר את גביית דמי ההרשאה באופן חודשי מחשבון הבנק של הסטודנט או באמצעות כרטיס אשראי.
- 6.6.13.5. לא יאוחר מ- 14 ימים טרם תחילת השנה האקדמית (וביחס לשנת ההפעלה הראשונה או חלק ממנה – עד לא יאוחר מ- 14 ימים טרם המועד שייקבע על ידי המכון לצורך אכלוס המעונות), יעביר היזם למכון: (א) את רשימת ההתקשרויות שנערכה על ידו, בה יפורטו שמות הסטודנטים שחתמו על כתב הרשאה (ומסרו את אישור הלימודים ואת טופס הוראת הקבע, כאמור לעיל); ו- (ב) את פירוט הדירות/חדרים בהם שובצו הסטודנטים, ופירוט הדירות/חדרים שלא אוכלסו.
- 6.6.13.6. המכון יהיה רשאי לדרוש פרטים נוספים מאת היזם, על מנת לוודא את מילוי הוראות הסכם זה ולרבות כי הדירות/חדרים הוקצו רק למי שזכאי לכך לפי הסכם זה.
- 6.6.13.7. היזם לא יכפה שיבוץ של גברים ונשים באותה דירה, אולם יאפשר דיור משותף, ככל שסטודנטים יבקשו זאת.
- 6.6.14. תקופת ההרשאה בכתב ההרשאה תהיה בת שנה אקדמית, שמשכה 12 חודשים מלאים (להלן: **"תקופת ההרשאה"**).
- 6.6.15. היזם לא יקצר או יאריך את תקופת ההרשאה אלא באישור המכון מראש ובכתב.
- 6.6.16. בעת ביצוע ההרשאות או ההתקשרויות, יהיה היזם וכל הפועל מטעמו מחויב לפעול על פי כל דין ובמיוחד ללא משוא פנים וללא העדפה לא רלוונטית כלשהי של איזה מהסטודנטים על פני אחרים (ומבלי לגרוע מזכות המכון לתת עדיפות לסטודנטים שהינם תלמידי המכון).
- 6.6.17. זהות הסטודנטים עמם יתקשר היזם כאמור לעיל, לא תותנה בכל תנאי שלא הותר במפורש בהסכם זה.
- 6.6.18. בחיוב הסטודנטים בדמי הרשאה ותשלומים נלווים, כהגדרת אלה להלן, ינהג היזם כדלקמן:
- 6.6.18.1. דמי ההרשאה החודשיים שייגבו מהסטודנטים בגין מתן זכות ההרשאה למגורים בהם, יהיו בהתאם ל**נספח 15**. דמי ההרשאה כוללים בתוכם גם את התשלום עבור שירותי אינטרנט אותם מחויב היזם לספק (להלן: **"דמי ההרשאה"**).
- 6.6.18.2. דמי ההרשאה יוצמדו מדי חודש למדד הבסיס.

- 6.6.18.3 דמי ההרשאה ישולמו באמצעות כרטיס אשראי או הוראת קבע בלבד לחשבון בנק ייעודי ונפרד – שאת פרטיו היזם ימסור למכון – שבו יופקדו מלוא הכנסות היזם בגין הסכם זה (להלן: "חשבון הפרויקט").
- 6.6.18.4 דמי ההרשאה לא יכללו תשלומי ארנונה וצריכת מים, חשמל וטלפון בגין דירות המעונות (להלן: "תשלומים נלווים לדמי הרשאה"), ואלה יחולו בנפרד על הסטודנטים.
- 6.6.18.5 לצורך גביית התשלומים הנלווים לדמי ההרשאה, היזם ידאג שיוקנו מונים של צריכת מים וצריכת חשמל, המתייחסים בנפרד לכל דירה במעונות.
- 6.6.18.6 היזם ישלם את התשלומים הנלווים לדמי הרשאה ישירות לעיריית חולון, לחברת החשמל, לחברת המים, ויחייב את הסטודנטים בגין התשלומים הנלווים לדמי הרשאה, בהתאם לצריכת המים, החשמל, ובנוגע לתשלום הארנונה, בהתאם לחיוב שנעשה על פי שטח הדירה/חדר שבו הסטודנט מתגורר. לצורך חישוב הארנונה, שטח החיוב יכלול גם את השטח היחסי בשטחי השימוש המשותף בקומה ויאושר מראש ובכתב על ידי המכון.
- 6.6.18.7 היזם לא יחייב את הסטודנטים בתשלומים הנלווים לדמי הרשאה העולים על הסכומים שהם היו מחויבים בהם, אם היו נקשרים ישירות עם הגופים האמורים.
- 6.6.18.8 היזם לא ייגבה תשלומים נוספים מהסטודנטים, מלבד דמי ההרשאה והתשלומים הנלווים לדמי הרשאה.
- 6.6.18.9 הסטודנטים יקבלו, בתוך 30 ימים לכל היותר מהמועד שבו חויבו בתשלומים הנלווים לדמי הרשאה, פירוט של התשלומים הנלווים לדמי הרשאה בהם חויבו, הכולל את כל הנתונים הרלוונטיים לחישוב התשלומים הנלווים לדמי הרשאה, כגון היקף הצריכה, תעריפים, שטח הדירה ותחשיב הארנונה המאושר.
- 6.6.18.10 לפי בקשת המכון, היזם יעביר למנהל מטעם המכון, עותק מכל חשבון או קריאת מונים שנשלחו לו או שבוצעו על ידו וכן כל נתון או מסמך אחר, כדי לאפשר לו לבדוק את החשבונות, את אופן חלוקתם בין הסטודנטים ואת עמידת היזם בהתחייבויותיו.
- 6.6.19 שירותים נוספים בתשלום שהיזם רשאי להעניק לסטודנטים:
- 6.6.19.1 בנוסף לשירותים אותם מחויב היזם להעניק לסטודנטים לפי הסכם זה, יהיה היזם זכאי להציע לסטודנטים שירותים נוספים בתשלום, כגון שירותי ניקיון דירות המעונות, כביסה, גיהוץ וארוחות, והכל בכפוף לכך שהשירותים יאושרו מראש ובכתב על ידי המכון (לעיל ולהלן: "השירותים הנוספים").
- 6.6.19.2 היזם לא יהיה רשאי להתנות מגורים במעונות הסטודנטים ברכישת השירותים הנוספים או שירותים כלשהם שלא הותרו במפורש בהסכם זה.
- 6.6.19.3 היזם לא יהיה רשאי לחייב את הסטודנטים בקבלת השירותים הנוספים או להתנות שירות בשירות.
- 6.6.20 על השירותים הנוספים יחולו כל ההוראות הבאות:
- 6.6.20.1 הם יאושרו מראש ובכתב על ידי המכון.



- 6.6.20.2. הם יהיו על פי כל דין, לרבות על פי הוראות התבי"ע, היתרי הבנייה, על פי הסכם זה וכן על פי הנחיות הות"ת ועיריית חולון.
- 6.6.20.3. הם לא יהיו כאלו העלולים להפריע לשימוש או לניצול חלקי המתחם על ידי הסטודנטים או העלולים להפריע לרווחת הסטודנטים.
- 6.6.20.4. הם לא יהיו שירותים המתחרים בשירותים הניתנים על ידי המכון או תאגיד מתאגידו, ולא יהיו בניגוד להתחייבויות חוזיות של המכון כלפי צדדים שלישיים.
- 6.6.20.5. התעריפים בגינם לא יהיו גבוהים מהמקובל במקרים דומים, ובמקומות אחרים בגין שירות דומה או זהה.
- 6.6.21. היזם ייחשב למתקשר היחידי והבלעדי בכתבי ההרשאה מול הסטודנטים, והמכון לא ייחשב בכל מקרה ובשום צורה למשכיר או למרשה על פי כתב ההרשאה, ולא יחולו כל יחסי שכירות או הרשאה בינו לבין מי מהסטודנטים. כתב ההרשאה יכלול הצהרה מפורשת של הסטודנטים כי האמור ידוע להם, וכי לא יבואו בכל טענה או דרישה אל המכון ביחס לכתב ההרשאה ולכל הנוגע לו והנובע ממנו, ולרבות ביחס לקיום הוראות כתב ההרשאה או ביחס לניהול ותפעול המתחם.
- 6.6.22. באחריות היזם לדאוג לגביית תשלומי דמי ההרשאה והתשלומים הנלווים לדמי ההרשאה והתשלומים בגין השירותים הנוספים מאת הסטודנטים, והוא לא יהיה רשאי ולא יוכל לבוא בטענות אל המכון בגין הפרת הסכם מצד סטודנט כלשהו, לרבות בגין אי ביצוע איזה מהתשלומים המוטלים על הסטודנט.
- 6.6.23. היזם לא יהיה רשאי לעשות שימוש נוסף בדירות המעונות אשר לא יהיו בשימוש הסטודנטים, בין אם לצורך מתן זכות הרשאה בהם לאחרים ובין אם לצורך מתן זכות שימוש זמנית בהם או לצורך עשיית כל שימוש אחר.
- 6.6.24. אם פונה איזה מחדרי המעונות טרם סיום תקופת ההרשאה, מכל סיבה שהיא (בין אם נבעה מהפרה של כתב ההרשאה על ידי הסטודנט ובין אם מסיבה אחרת), היזם ימסור למכון הודעה בדבר פינוי כאמור מיד לאחר ביצועו.
- 6.6.25. כן ימסור היזם הודעה למכון בדבר כל סטודנט המפר או שהפר את כתב ההרשאה שנחתם עמו, אף אם טרם פונה מהמעונות על ידו.
- 6.7. התחייבויות היזם בקשר עם תפעול מתחם המעונות ותחזוקתו תהיינה כדלקמן :**
- 6.7.1. הוא יפעיל את המתחם ויחזיקו, על כל הציוד המצוי בו, מערכותיו ומתקניו ברמה מעולה, ויפעל להצלחת הפרויקט תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן, מקצועי ומתאים.
- 6.7.2. הוא ינהל, יתפעל, יתחזק ויעניק את מלוא השירותים ביחס למעונות הסטודנטים, שטחי השירותים הנלווים, שטחי השימוש המשותף, החניון, וכן ביחס לכל שטח אחר הכלול במתחם ובמבנה, הכל בהתאם להוראות המפרטים, התכניות, הסכם ההקמה והסכם זה, על נספחיהם.
- 6.7.3. הוא יהיה אחראי לכל פעולות התפעול והתחזוקה המפורטות בתכנית התפיסה התפעולית, ובמפרט התפעול והאחזקה (נספח 4), הכוללות סטנדרט מינימאלי והכרחי נדרש, בעוד באחריות היזם לספק את השירותים ברמה מעולה, מעבר למפורט בנספחים הנ"ל, לרבות חידוש או שדרוג המתקנים והמערכות שבמתחם כדי לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 6.7.4. הוא לא ימסור את ההפעלה של המתחם, או כל חלק ממנו, לכל גורם אשר זהותו לא אושרה על ידי המכון מראש ובכתב, ובהתאם להוראות הסכם זה.

- 6.7.5 הוא מתחייב להישמע להוראות המכון, המנהל, המפקח וכל מי שפועל מטעמו ולמלא אחר הוראותיהם במשך כל תקופת ההפעלה במהירות, ביעילות ולשביעות רצונם, על מנת לאפשר את מתן השירותים בצורה המיטבית והתקינה ובאיכות גבוהה. הוראות המכון או מי מטעמו תהיינה סבירות וענייניות.
- 6.7.6 הוא ידאג, על חשבונו, שבכל תקופת ההפעלה יהיו בידי כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין, ועל פי דרישות הרשויות המוסמכות (לרבות משטרת ישראל, רשות כיבוי אש, פיקוד העורף), כפי שתהיינה מעת לעת, לצורך ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 6.7.7 הוא לא יבצע כל עבודה או פעולה שביצוען דורש מיומנות, הכשרה, רישיון או היתר אלא באמצעות מי שיש לו את המיומנות, ההכשרה, הרישיון או ההיתר המתאים.
- 6.7.8 הוא ינהל את המתחם באופן טוב ויעיל לשביעות רצון המכון, הסטודנטים ובני הרשות בשטחי השירותים הנלווים, ויטפל בכל תקלה או תלונה שיתרחשו במהירות וביעילות, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הנדרשים ממנו במפרט תפעול ואחזקה ובתכנית התפיסה התפעולית.
- 6.7.9 אם בהתאם להתחייבויות היזם יהיה צורך בביצוע עבודות שיפוץ, ניקוי, תיקון, סידור, החלפה וכו', תותאמה העבודות כאמור למועדי חילוף הסטודנטים במעונות, וככל שיעלה הצורך בהותרת איזה מחדרי או דירות המעונות כשאינם מאוכלסים, ייעשה הדבר בתיאום עם המכון ובאישורו מראש לכך. על אף האמור בסעיף זה, מקום בו יהיה צורך לבצע את העבודות באופן מיידי לצורך מניעת החמרת המצב, יהיה היזם רשאי לבצע את העבודות באופן מיידי, בתיאום עם המכון.
- 6.7.10 הוא ימסור למכון, למנהל או לכל מי שהוסמך על ידם כל מסמך ומידע בקשר לתפעול וניהול המתחם לרבות מידע ומסמך בקשר למתחם, לפרויקט ולמתן השירותים, לרבות בקשר להוצאות ולהכנסות, ויאפשר את בדיקתם של כל אלו על ידי המכון באמצעות הנציג שימנה לצורך כך מעת לעת.
- 6.7.11 הוא לא ישתמש ולא יתיר שימוש במתחם או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד הייעודים המותרים בפרויקט, על פי התב"ע, על פי היתרי הבנייה, על פי הנחיות המכון כמפורט בהסכם ההקמה, בהסכם זה ובמפרט טכני (הנדסי), וזאת אלא אם קיבל את הסכמת המכון לכך מראש ובכתב.
- 6.7.12 הוא ימנה מנהלת אשר בראשה יעמוד מנהל המעונות (להלן: "מנהל המעונות"), אשר יהווה נציגו והגוף המקשר בינו לבין הסטודנטים בכל עניין, לרבות ביצוע עבודות אכלוס, שיפוץ, תיקון, הריסה, בנייה, טיפול בסכנות ובנזקים, מטרדים ווידוא שמירת הסדר ושלוש הסטודנטים, ריכוז וטיפול בתלונות וכו"ב. תפקידיו של מנהל המעונות, חובותיו, זמירותו, שעות פעילותו, וכדומה, יהיו כמפורט במפרט התפעול ואחזקה (נספח 4).
- 6.7.13 תפעול ותחזוקת המתחם על ידי היזם ייעשו באופן מקצועי ונאות וברמה הגבוהה ביותר, בהתאם להוראות מפרט התפעול ואחזקה, תכנית התפיסה התפעולית וכל יתר הוראות הסכם זה על כל נספחיו וצרופותיו, ובהתאם להוראת כל דין, לרבות התב"ע, היתר הבנייה והנחיות העירייה והרשויות השונות.
- 6.7.14 אם תשתנה הוראת דין, תקן או הנחיית רשות כלשהי בכל מהלך תקופת ההפעלה, יבצע היזם, על חשבונו, את השירותים לפי ההנחיות החדשות, וכן ירכוש ויתקין על חשבונו כל ציוד או מתקן שיידרשו לשם כך ויבצע, על חשבונו, כל התאמה או שינוי בהתאם.
- 6.7.15 היזם מתחייב לדאוג במשך כל תקופת ההפעלה לחידוש כל רישיון או היתר או אישור הנדרשים לתפעול המתחם ולתחזוקתם. אי קבלה או אי חידוש כל היתר או רישיון או אישור כאמור, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- 6.7.16 אי פתיחת המתחם או אכלוסו במועד שנקבע, או איחור בפתיחתו ואכלוסו עקב אי קבלת רישיון, היתר או אישור כלשהו, לא תפגע בכל התחייבויות היזם על פי הסכם זה והיזם יפעל בהתאם להנחיות המכון על מנת לצמצם את משך העיכובים שינבעו כתוצאה מכך.

- 6.7.17 היזם יהיה רשאי להטיל את האחריות לקבלת רישיונות עסק או היתרים הנחוצים לשם הפעלת שטחי השירותים הנלווים, על בני-הרשות בהם, ואולם היזם הוא שיישא במלוא האחריות כלפי המכון למעשיהם ולמחדליהם של בני-הרשות כאמור או של כל צד שלישי אחר.
- 6.7.18 כלל פעולות התפעול והתחזוקה יבוצעו על ידי שימוש בציוד ובחומרים באיכות ראויה וגבוהה שאינה נופלת מן הנדרש על פי מפרט התפעול והאחזקה (נספח 4).
- 6.7.19 בגדר התחייבויותיו, היזם אחראי לתפעול ולתחזוקה של כל שטחי השימוש המשותף בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ותכנית התפיסה התפעולית, ויישא בכל העלויות הכרוכות בכך, כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.
- 6.7.20 התפעול והתחזוקה יכללו, בין היתר, ומבלי לפגוע באמור במפרט תפעול ואחזקה או בתכנית התפיסה התפעולית, את ניקוי שטחי השימוש המשותף ותחזוקתם, תיקון והחלפה עקב כל קלקול או נזק לרבות תיקוני אספלט, דשא, שבילים, כבישים, מדרגות, אבני שפה וכו', ניקוי שטחים וניקוי פסולת, לכלוך, שלכת עצים, סחף אדמה, ניקוי בורות בטחון, ניקוי אדניות, גדרות, שתילת עצים, פרחים בשטחים הציבוריים ובאדניות וכו'. אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם במהלך תקופות בדק והאחריות כמפורט בהסכם ההקמה.
- 6.7.21 כל אחריות שתינתן על ידי קבלן משנה או ספק או יועץ בגין ביצוע עבודות כלשהן במתחם – תהיה מופנית אף כלפי המכון ועל היזם לדאוג לכך.
- 6.7.22 פחי אשפה ומיחזור – בתחום המתחם יוצבו פחי אשפה ומתקני מיחזור במקומות, בגודל ובעיצוב שיאושרו על ידי המכון, ובכפוף להוראות הדין.
- 6.7.23 שילוט – היזם ישלט את תחום המתחם וסביבתם באופן שיאפשר התמצאות קלה ומהירה בו לבאים אליו ולמתגוררים בו. מספר השלטים, מיקומם, שטחם ותוכנם יקבע על ידי המכון בלבד, ובכפוף להוראות הדין.
- 6.7.24 כיבוי אש – בנוסף לאמצעי הכיבוי וגילוי האש בדירות המעונות, היזם יתקין במתחם ובסביבתם מתקנים לכיבוי אש בהתאם לדרישות הדין ומכבי האש. כל הציוד יירכש על ידי היזם, ויתוחזק בהתאם להוראות כבוי אש. ציוד שיש לרענן או להחליף מעת לעת, ירוענן ויוחלף על ידי היזם ועל חשבוננו.
- 6.7.25 מעליות – המעליות, חדרי המדרגות והפרוזדורים ישמרו נקיים בכל עת. הטיפול בהם ותחזוקתם תהיה בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ולהוראות לתכנית התפיסה התפעולית, והוראות ספק המעליות.
- 6.7.26 תאורה – מתקני התאורה בחצרות המתחם ובפרוזדורים, העמודים, הנורות וכל מתקן או ציוד בקשר אליהם, יתוחזקו בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ותכנית התפיסה התפעולית. צביעת העמודים והחלפת הנורות ייעשו כמפורט במפרט תפעול ואחזקה ובתכנית התפיסה התפעולית.
- 6.7.27 גינון – שטחי הגינון יטופלו ויתוחזקו (לרבות שתילות ותוספות) בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ולתכנית התפיסה התפעולית.
- 6.7.28 שירותים ציבוריים – שירותים ציבוריים בתחום המתחם, יתוחזקו, יטופלו וינוקו על ידי היזם ועל חשבוננו, בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ולתכנית התפיסה התפעולית.
- 6.7.29 מכוונות אוטומטיות – מכוונות אוטומטיות בתחום המתחם, יוצבו אך ורק בהתאם לאישור המכון. לצורך אישור המכון, יעביר היזם מידע מקיף בדבר סוגי המוצרים העתידיים להימכר, שם החברה עמה ניתן להתקשר ומיקום הצבת המכוונות האוטומטיות וגודלן. מחירי המכירה יהיו כפופים לאישור המכון, מראש ובכתב, לפי שיקול דעתו הבלעדי. כל ההוצאות בקשר להצבה ולתפעול של המכוונות האוטומטיות לרבות כל מס, אגרה או היטל בנוגע להצבתן והפעלתן, יחולו על היזם בלבד, וכל ההכנסות הנובעות מהם תהיינה שייכות ליזם.
- 6.7.30 שמירה ואבטחה – היזם יעמוד בדרישות האבטחה על פי כל דין ויקבע מנגנוני אבטחה בתיאום ובאישור המכון, ובהתאם להנחיות מפרט תפעול

ואחזקה ותכנית התפיסה התפעולית. אם הדבר יידרש על פי דין, יחזיק היזם אנשי בטחון במספר, במקומות ובשעות הנדרשות על פי כל דין ובהתאם להנחיות המקצועיות של הגורם הממשלתי/העירוני הרלוונטי בנושא.

6.7.31 איכות הסביבה – היזם יפעל למניעת גורמים מזהמים באזור המתחם, בהתאם להנחיות העירייה, ולפירוק כל גורם מזהם, ככל שישנו, משטח המתחם.

6.7.32 היזם מתחייב שהוא ועובדיו, שלוחיו וכל המועסקים על ידו או הפועלים מטעמו יספקו את השירותים ברמה מעולה ובאופן קבוע ושוטף, יחזיקו לצורך כך אנשי מקצוע מיומנים, יטפלו בכל תלונה שתובא לידיעתם במהירות וביעילות ויתקנו את הטעון תיקון או החלפה במהירות הראויה, ומבלי לגרוע מהוראות מפרט תפעול ואחזקה או תכנית התפיסה התפעולית בעניין זה.

6.7.33 כל עבודות התפעול והתחזוקה יבוצעו על ידי בעלי מקצוע מיומנים. בנושאים בהם דרוש היתר או רישיון יטפלו אך ורק בעלי ההיתר והרישיון הנוגעים בדבר, כל עובד יענוד תג זיהוי ויהיה לבוש בתלבושת אחידה ונקייה.

6.7.34 כן מתחייב היזם שבכל עת תהיה תקשורת מהירה ויעילה בינו לבין עובדיו והמועסקים על ידו ושיישמע להוראות המכון.

6.7.35 ישיבות תיאום - המנהל יזמן מעת לעת, לפי הצורך, ישיבות תיאום בכל נושא הקשור לתפעול ותחזוקת המתחם והיזם מתחייב לשלוח נציג בכיר מטעמו להשתתף בישיבות אלו ולהביא כל מידע או מסמך שיתבקש להביא.

#### **6.8 התחייבויות היזם בקשר עם תפעול מועדון לסטודנטים וחדר אופניים:**

6.8.1 היזם ינהל, יפעיל ויתחזק מועדון לסטודנטים במתחם המעונות, שיהיה פתוח לשימוש כל הסטודנטים המתגוררים במעונות (אך לא לציבור הרחב), וזאת על חשבונו מבלי שהיזם יהיה רשאי להתנות שירות זה בתשלום כלשהו, מהמכון או מהסטודנטים.

6.8.2 היזם ינהל, יפעיל ויתחזק במתחם המעונות חדר אופניים, שייועד אף הוא לשימוש הסטודנטים דיירי המעונות, ולהם בלבד, וזאת על חשבונו מבלי שהיזם יהיה רשאי להתנות שירות זה בתשלום כלשהו, מהמכון או מהסטודנטים.

6.8.3 היזם יהיה אחראי לתחזוקת שטחים אלה, לתשלום מלוא המסים, התשלומים והוצאות השוטפות בקשר לשטחים אלה, להתקנת הציוד בחדרים אלו בהתאם למפרט הטכני ולוידוא תקינותו במשך כל תקופת ההפעלה.

#### **6.9 התחייבויות היזם בקשר עם הפעלת שטחי השירותים הנלווים:**

6.9.1 היזם יפעיל את שטחי השירותים הנלווים במהלך תקופת ההפעלה, ואלו יהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור הרחב, למעט מועדון הסטודנטים וחדר האופניים אשר יהיו פתוחים לשימוש הסטודנטים בלבד.

6.9.2 היזם רשאי לתת לאחרים זכות שימוש כבני-רשות בשטחי השירותים הנלווים ולקבל מהם דמי הרשאה בגין כך, בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות סעיף זה, ובכפוף לאישור המכון מראש ובכתב לכל בר-רשות.

6.9.3 טרם המועד הצפוי לקבלת תעודת השלמה לפרויקט ותחילת תקופת ההפעלה, יהיה רשאי היזם לפעול לפרסום ולשיווק שטחי השירותים הנלווים, ולבצע הרשמות של מתעניינים פוטנציאליים לגבי הפעלת עסקים בשטחים אלו. מלוא עלויות הפרסום או השיווק, לרבות אגרות או תשלומים שבדין שיחולו בגין כך, יחולו על היזם בלבד. תוכן הפרסום והשיווק יהיה כפוף לאישור המכון מראש ובכתב.

- 6.9.4 באחריות היזם יהיה להודיע לאותם מתעניינים על היתכנות עיכובים או דחיות במועד תחילת הפעלת הפרויקט, וכי לא יהיו רשאים לבוא בכל טענה או דרישה כלפי המכון בקשר עם כך.
- 6.9.5 לפני חתימת כתב ההרשאה עם מי מבני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים יודיע היזם למכון על זהות בר-הרשות המבוקש (ובמקרה של תאגיד – גם על זהותם של בעלי השליטה בו במישרין או בעקיפין), על סוג העסק שמתכנן אותו בר-רשות לנהל, ויקבל את אישור המכון להתקשרות. המכון לא יסרב למתן אישור לפי סעיף זה, אלא מטעמים סבירים וענייניים.
- 6.9.6 ככל שאושרה ההתקשרות על ידי המכון, בין היזם לבין אותו בר-רשות ייחתם הסכם הרשאה אשר יכלול את העקרונות המפורטים להלן:
- 6.9.6.1 מעמדם של בני-הרשות יהיה כשל מי שקיבלו זכות הרשאה מבר-רשות בלבד, ולא יחרגו מזכויותיו המוגבלות של היזם כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההקמה. כל יתר הזכויות במתחם או בפרויקט יהיו בידי המכון.
- 6.9.6.2 כל בר-רשות ינהל את עסקו ברמה גבוהה אשר תהלום את אופי הפרויקט. בכלל זה, יתחייב כל בר-רשות כי היות שעסקו מנוהל כחלק מפרויקט הכולל מעונות סטודנטים, עליו לנהל את העסק באופן שלא יפריע או יפגע בפעילותם של הסטודנטים במתחם או ברמה ובאיכות של המעונות או של העסקים הפועלים בנוסף אליו בתחומי המתחם או בפעילות המכון.
- 6.9.6.3 לא יותר כל שינוי במטרת ההרשאה של אותו בר-רשות ללא אישור המכון לכך.
- 6.9.6.4 כל בר-רשות יתחייב לאפשר ליזם או לנציגי המכון או למי מטעמם להיכנס במועדים סבירים ובהודעה מראש לשטח שהוקצה לו, על מנת לבדוק את קיום הוראות ההסכם עמו או על מנת להראות את השטח לצדדים שלישיים לצורך התקשרויות עתידיות עמם, וכל זאת למעט במקרים דחופים בהם לא תידרש הודעה או תיאום כאמור.
- 6.9.6.5 תקופת ההרשאה בכל מקרה לא תחרוג מתקופת ההפעלה שתיוותר ליזם באותה העת, ויודע לבר-הרשות כי ככל שתתקצר או תבוא לסיומה תקופת ההתקשרות בין המכון ליזם, תהיה למכון הזכות לסיים את ההתקשרות עם בר-הרשות, או לחילופין תהיה למכון הזכות להורות לבר-הרשות למי להעביר את דמי ההרשאה או כל תשלום נוסף החל מהמועד עליו יורה המכון, ובמקרה כזה בר-הרשות יתחייב לפעול בהתאם להנחיות המכון.
- 6.9.6.6 בר-הרשות לא יפעיל את השטח שהוקצה לו לשימוש כבר-רשות, אלא אם כן קיבל את כל האישורים וכל ההיתרים על פי כל דין ויתחייב להחזיק בכל האישורים הנ"ל במשך כל תקופת ההרשאה, ולרבות רישיון עסק כדון, אם נדרש כזה.
- 6.9.6.7 כל בר-רשות יתחייב לפנות ולהשיב את השטח שהוקצה לו כבר-רשות בתום תקופת ההרשאה או בתום תקופת ההפעלה, לפי המוקדם, ולחילופין ולפי שיקול דעת המכון להמשיך ולקיים את ההתקשרות עמו ישירות מול המכון או מול מי שהמכון יורה עליו.
- 6.9.6.8 כל בר-רשות יתחייב שלא לדרוש צו מניעה או צו עשה או מימוש זכות עיכובן בכל הנוגע לשטחי המתחם ולפרויקט, והסעד היחידי לו יהיה זכאי יהיה סעד כספי, המופנה ליזם בלבד.

- 6.9.6.9. המכון לא יהיה צד להסכם ההרשאה מול כל בר-רשות, ולא ישא בכל אחריות, מכל מין וסוג, ביחס לשטח שהוקצה לו או ביחס להתחייבויות היזם כלפיו ואותו בר-רשות יתחייב שלא להפנות כל תביעה או דרישה או טענה למכון.
- 6.9.6.10. היזם ובני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים יהיו אחראים לכל נזק או תביעה שייגרמו בשטחי השירותים הנלווים, והמכון לא יהיה אחראי לכל נזק או תביעה כאמור. כל בר-רשות יתחייב לשפות את המכון בגין כל נזק שייפסק לחובת המכון בפסק דין חלוט, והנובע ממעשה או מחדל שבוצע על ידי אותו בר-רשות.
- 6.9.6.11. כל בר-רשות יתחייב לפעול בהתאם להנחיות היזם בקשר עם תחזוקת המתחם ואופן השימוש בו, ולרבות בשטח שהוקצה לשימוש כל בר-רשות.
- 6.9.6.12. היזם יהיה רשאי לגבות דמי שימוש ותשלומים נוספים בגין תחזוקה, ניקיון, בטחון וכו', בנוסף לדמי ההרשאה ולתשלומים הנלווים.
- 6.9.6.13. בר-הרשות לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או להעבירן לאחר או לשעבדן בכל צורה שהיא, ללא הסכמת המכון לכך.
- 6.9.7. היזם והמכון מתחייבים לפעול במשותף על מנת שתמחור השירותים המסופקים על ידי בר-רשות לסטודנטים לא יעלה על המקובל ביחס לשירותים במתחמי מעונות סטודנטים דומים.
- 6.9.8. שינוי בגודל שטחי השירותים הנלווים שאושרו על ידי המכון כפוף לאישור המכון מראש ובכתב. מובהר כי המכון, במסגרת שיקוליו לאישור השינוי בגודלם של שטחי השירותים הנלווים, רשאי לשקול גם שיקולים כלכליים וכספיים ולהתנות את הסכמתו בתנאים כלשהם, לרבות בתנאים כספיים. מובהר כי בכל מקרה, שטחי השירותים הנלווים (עיקרי ושירות) לא יעלו על 15% מהשטח שהוקצה כולו למתחם.
- 6.9.9. היזם מתחייב שלא לעסוק או להתיר לאחר לעסוק בכל עסק או למכור או לסחור במוצרים, מצרכים, סחורות או שירותים, אשר הינם בניגוד לדרישות הדין (לרבות התב"ע והיתרי הבנייה) או המנוגדים לדיני מדינת ישראל או שפעילותם בתחום שירותי המין או ההימורים או ההגרלות (אף אם יותרו אלה בחוק), או שהינם בעלי אופי פעילות העלולה לפגוע או להפריע, לפי שיקול דעת המכון, למהלך החיים והפעילות התקין של מעונות הסטודנטים או של המכון, לרבות משיקולים של רעש, עומסי תנועה, בעיות חניה, אופי העסקים ועוד.
- 6.9.10. היזם אחראי לכך כי הפעלת שטחי השירותים הנלווים תעשה בכפוף לכל דין ולא תגרום למטרד, רעש, עשן וריחות בלתי סבירים. הפעלת שטחי השירותים הנלווים תיעשה בכפוף למטרה העיקרית של הפרויקט, קרי מגורי הסטודנטים.
- 6.9.11. היזם לא יתיר הצבת מתקני קשר, אנטנות ושירותי קליטה של טלפונים סלולאריים וכיוצא באלה פרט לאנטנות טלוויזיה רב ערוצית בלויין במתחם לרבות על גגות המתחם או בכל מקום אחר בשטח המתחם, אלא אם אישר המכון אחרת. המכון אינו חייב לתת אישור כאמור וזאת ללא כל נימוק, וכן הוא רשאי להתנות את הסכמתו בתנאים, לרבות תנאים כספיים.
- 6.9.12. היזם יהיה מחויב להודיע לכל בר-רשות בהודעה מוקדמת בת 30 ימים על סיום ההתקשרות עמו, במקרה של קבלת דרישת המכון לעשות כן וזאת במקרים בהם לשיקול דעת המכון, אותו בר-רשות או פעילות אינם הולמים מעונות סטודנטים או את אופי המכון או גורמים למטרד או לרעש או מפריעים לפעילות הראויה של המעונות או המכון או שבר-הרשות אינו מחזיק ברישיונות ובהיתרים הנדרשים ממנו על פי כל דין, ובלבד שניתנה הודעה מקדימה להודעה הנ"ל ובה הוקנתה ליזם ולבר-הרשות מטעמו

תקופת ריפוי בת 30 ימים. במקרה כזה, היזם הוא שיישא בכל הפסד שייגרם לו כתוצאה מפינויו של אותו בר-רשות, והמכון לא יהיה חייב בכל תשלום או שיפוי בגין כך. כמו כן, היזם יהיה אחראי בגין כל נזק או הפסד שייגרם לאותו בר-רשות כתוצאה מפינויו, ועל המכון לא תחול כל אחריות בקשר עם כך.

#### 6.10. התחייבויות היזם בקשר להתקשרות עם מפעיל משנה מטעמו:

- 6.10.1. לעניין פרק זה, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 36 להסכם ההקמה.
- 6.10.2. מובהר כי למכון הזכות בכל עת להורות ליזם להחליף את חברת התפעול ולרבות כל קבלן משנה/יועץ מטעמה, במקרה של התרחשות הפרות חוזרות ונשנות ולאחר שניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים. היזם ימלא אחר דרישות המכון ללא כל דיחוי ויהיה מנוע מלהעלות כל דרישה או תביעה כנגד המכון בכל מקרה של דרישה כאמור. בנוסף, החלפת חברת התפעול על ידי היזם תהיה כפופה אף היא לאישור המכון ולמילוי כל התנאים שידרשו לכך על ידי המכון, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חתימתה על הסכם זה, עמידתה בתנאי הסף, העמדת הבטוחות והביטחונות לשביעות רצון המכון.

#### 6.11. התחייבויות היזם בקשר עם החניון:

- 6.11.1. כחלק מהמתחם, יופעל על ידי היזם החניון, אשר יוקם בהתאם להוראות הסכם ההקמה.
- 6.11.2. בחניון יהיו רשאים לחנות הסטודנטים דיירי המעונות, אנשי סגל המכון, סטודנטים נוספים שהינם תלמידי המכון במסגרת לימודם במכון, וכן כל צד ג' נוסף.
- 6.11.3. בחניון יוקצו 31 מקומות חניה למכון, לשימוש ללא תשלום, לטובת אנשי סגל של המכון או מי שהמכון יורה. למכון תהיה זכות ראשונה לבחור את מיקום מקומות חניה אלה.
- 6.11.4. היזם אחראי למתן השירותים לחניון, על חשבוננו, בין היתר בהתאם להוראות מפרט תפעול ואחזקה ולהוראות תכנית התפיסה התפעולית.
- 6.11.5. המכון ישתתף ב- 50% מהתוצאות הכלכליות (הפסד או רווח, כפי שיהיה) של תפעול החניון בלבד. בחישוב התוצאות הכלכליות של תפעול החניון, יבואו בחשבון כל ההכנסות, ככל שיהיו, מתפעול החניון בלבד (דהיינו, מתשלומים ככל שישולמו עבור השימוש בחניון), וכל ההוצאות מתפעול החניון בלבד. הוצאות תפעול החניון תיחשבנה אך ורק הוצאות ישירות אשר היזם שילם בפועל בגין החניון בלבד, שהן אך ורק ההוצאות בגין ארנונה על שטח החניון בלבד, ניקיון החניון בלבד, שמירה בחניון בלבד, אחזקת מערכות החניון בלבד, ריענון הצביעה של החניון ותפעול החניון בהתאם להוראות מפרט התפעול והתחזוקה. גביית תשלום עבור החניה, וקביעת תעריפי החניה, ייעשו באישור עיריית חולון והמכון.
- 6.11.6. היזם יגיש לאישור המנהל תקציב שנתי לתפעול החניון מדי שנה, עד ליום 31.8 בשנה שקדמה לשנת התקציב הרלוונטית. החלטת המנהל בדבר אישור התקציב או תיקונו על פי שיקול דעתו, תהיה סופית. המכון לא יהיה אחראי להוצאות שהוצאו לצורך תפעול החניון, אלא אם נכללו בתקציב שאושר על ידי המנהל. מדי שלושה חודשים בכל שנה משנות תפעול הפרויקט, יגיש היזם לאישור המנהל, דוח הכנסות והוצאות החניון בלבד, מאושר בחתימת רואה החשבון של היזם. המכון יהיה זכאי, לפי בקשתו, לקבל לעיונו את כל הנתונים ומסמכי הנהלת החשבונות הנוגעים לחניון. בהתאם לדוח תיערך התחשבות בין המכון לבין היזם, כך שאם תפעול החניון היה הפסדי, ישלם המכון ליזם 50% מההפסד, ואם תפעול החניון היה רווחי, ישלם היזם למכון 50% מהרווח. תשלום על פי סעיף זה, ייעשה בתוך 10 ימים מהגשת הדוח.
- 6.11.7. על אף האמור בסעיף זה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, המכון יהיה רשאי לפנות לעיריית חולון, באישור היזם, ולהציע לה להפעיל את החניון

כחניון עירוני, דהיינו להציע לעירייה לשאת בכל עלויות התפעול והאחזקה של החניון, ולהיות זכאית לכל ההכנסות מהפעלת החניון (היה ותהינה לה הכנסות). היזם לא יהיה זכאי לפיצוי בגין כך, ולא יהיה חייב בתשלום בגין כך.

6.11.8 הפעלת החניון תותר על ידי מפעיל משנה מטעם היזם, ובלבד שזהותו של מפעיל המשנה תאושר על ידי המכון טרם ההתקשרות עמו. אישור מפעיל המשנה על ידי המכון לא ישחרר את היזם ממחויבויותיו על פי הסכם זה, והוא ימשיך ויהיה מחויב בכל הוראות הסכם זה על נספחיו ביחד ולחוד עם מפעיל המשנה.

## 7. הוצאות, מיסים ותשלומים אחרים

מבלי לגרוע מהוראות הסכם ההקמה, היזם יישא בכל המסים, תשלומי החובה וההוצאות כמפורט להלן, אשר יחולו בגין תקופת ההפעלה, בין אם הם קיימים כיום ובין אם יהיו קיימים בעתיד, וישלם את הסכומים הרלוונטיים בין אם דרישת תשלום בעטים הופנתה ליזם ובין אם לאו, וזאת במועד החוקי לתשלום, ובאין מועד כאמור מיד עם קבלת דרישת המכון:

7.1 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות או הקשורות במתן השירותים כהגדרתם לעיל, בין הישירות ובין העקיפות לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות ניקיון, אחזקה, תיקונים, שיפוצים, החלפה, חידוש ותיקוני ציוד או מתקנים או מערכות, גינון, מים וחשמל (למלוא השטחים הכלולים במתחם למעט תשלומים שונים בהם נושאים הדיירים בגין דירות המעונות המאוכלסות, כמפורט בהסכם זה, ולמעט שטחי השירותים הנלווים המאוכלסים, אשר בגינם ישולמו התשלומים הנ"ל על ידי בני-הרשות בהם), תקשורת, בטחון, אבטחה, שמירה, הוצאות ועלויות גבייה או מימון תשלומים שונים, וכיוצא בכל אלה וכל הוצאות הכרוכות במילוי אחר הוראות כל נספח מנספחי הסכם זה.

7.2 מיסוי עסקים, מיסים עירוניים, ארנונות, מיסים ממשלתיים, אגרות, היטלים, אגרות ותשלומי ביוב ומים וכל מס אחר הנובע ממתן השירותים במהלך תקופת ההפעלה או מאחזקת המתחם או מהשימוש בו או מניהולו או מהפעלתו או מהזיכיון להפעלתו וכן כל מס אחר שיחול בגין תקופת ההפעלה או שיהיה נהוג להחילו על יזם או מפעיל או בר-רשות בנכס.

7.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי חובתו של היזם לתשלום המסים העירוניים והארנונה בגין שטחי המתחם תחול גם על שטחי המתחם אשר לא יהיו מאוכלסים מעת לעת, מכל סיבה שהיא.

7.4 בנוסף מובהר כי כל מס שיחול על פי דין על חוכר, שוכר, מחזיק או בר-רשות או משתמש במקרקעין, יחול בגין תקופת ההתקשרות על היזם. התחייבות היזם לא תחול ביחס למסים, להיטלים או אגרות החלים על פי דין על בעלי זכויות במקרקעין ככאלה (להבדיל ממחזיקיהם), לרבות כל תשלום עבור דמי חכירה לרשות המקומית – ואלו יחולו על המכון.

7.5 מובהר כי היזם לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה (ככל שיחול) על פי התבי"ע הקיימת או בגין כל תבי"ע חדשה שאינה ביוזמת היזם. כל היטל השבחה אחר אשר ינבע ממתן הקלה או התרת שימוש חורג שניתנו לבקשת היזם – ישולם על ידי היזם ובלבד שהתכניות להיתרי הבנייה למתחם אושרו על ידי המכון.

7.6 המכון מתחייב לשלם במועד את כל המסים, ההיטלים, האגרות או התשלומים, החלים על פי דין על בעלי זכויות במקרקעין ככאלה (להבדיל ממחזיקיהם), ובפרט לשאת בתשלום דמי החכירה לרשות המקומית ובכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם החכירה במלואם ובמועד, על מנת שלא להביא לביטולו או להפרתו.

7.7 היזם יציג בפני המכון, מפעם לפעם ועל פי דרישת המכון, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי שולמו על ידו במלואם ובמועד התשלומים החלים עליו.

7.8 המכון אינו אחראי לכל תוצאת מס שתחול על היזם כתוצאה מהתקשרותו בהסכם זה או מביצוע הפרויקט ומתן השירותים על פיו, וכי מחובתו של היזם לבדוק אצל כל הרשויות הרלוונטיות את תוצאות המס כאמור, לרבות על דרך של קבלת אישורים מקדמיים (pre-ruling) מכל רשות מס רלוונטית. לא תישמע כל טענה מצד היזם ביחס לתשלום כל מס או לעיתוי התשלום שיידרש ממנו על פי כל דין והאחריות לכך הינה על היזם בלבד.



7.9. בכל מקרה של תשלום שיגיע מהמכון ליזם, אם יגיע, מובהר בזאת שתשלומו יותנה במתן חשבונית מס כדין ובהצגת מלוא האישורים והמסמכים הנדרשים על פי כל דין, ולרבות הנובעים מהיותו של המכון מוסד ציבורי לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

## 8. חובות דיווח

8.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה על נספחיו, יגיש היזם למכון את הדו"חות הבאים, במועדים המצוינים לצדם:

8.1.1. רשימת הסטודנטים אשר חתמו עמו על כתב ההרשאה – אחת לשנה, עד ליום הראשון של כל שנת לימודים, לרבות פרטי המוסד האקדמי בו לומדים ופרטי הדירות במעונות שאוכלסו על ידי כל אחד מהם.

8.1.2. דיווח על כל בקשה של סטודנט להירשם לחתימת כתב הרשאה לאחר מסירת הדיווח לעיל למכון או במהלך שנה אקדמית כלשהי.

8.1.3. דיווח על כל הפרה של סטודנט את כתב ההרשאה והאמצעים שנקטו נגד ההפרה, ולרבות דיווח על כל סטודנט שפינה שלא כדין את דירת המעונות או שאינו נושא בתשלום דמי ההרשאה או בתשלומים הנלווים.

8.1.4. רשימת בני-הרשות שקיבלו הרשאה להפעיל עסקים בשטחי השירותים הנלווים (בכפוף להוראות הסכם זה) ומהות עסקם – תוך 14 יום מיום חתימתו של כל הסכם והסכם, וכן דו"ח שנתי בכל 31 לדצמבר של כל שנה, בו יפורטו כל בני-הרשות העדכניים לאותו מועד. המכון יהיה רשאי לדרוש אף את המצאת ההסכמים עם בני-הרשות לעיונו ובמקרה כזה היזם ימציאם.

8.1.5. דו"ח שנתי המפרט את מצב המתחם על הכלול בו, לרבות מצב המערכות, שינויים או שיפוצים שנעשו, וכן את צפי העבודות שהיזם עתיד לבצע במהלך השנה הבאה, לרבות תחזוקה מונעת, תוך המלצות למכון באילו פעולות מוצע כי נציג המכון יהיה נוכח.

8.1.6. דוחות כספיים, חצי שנתיים ושנתיים – כשהאחרונים סקורים ומבוקרים, מיד עם חתימתם.

8.1.7. דו"ח על כל שינוי בשותפות היזם או בבעלי המניות ביזם ובחברת האם של היזם, לפי העניין, ככל שניתנה הסכמת המכון לשינוי – תוך 30 יום מיום השינוי.

8.1.8. דו"ח על ביצוע הביטוחים ותשלומי הפרמיות – כל 6 חודשים.

8.1.9. דו"ח בדיקת מעליות – על פי הנדרש בחוק, בתוך 30 ימים מיום כל בדיקה.

8.1.10. דו"ח ביקורת מכבי אש – על פי הנדרש בחוק, תוך 30 ימים מיום הביקורת.

8.1.11. העתק מכל דו"ח בדיקה או ביקורת אחרים וכן דיווח על ביצוע פעולות תקופתיות מצד גורמי חוץ, כמפורט במפרט התפעול ואחזקה - תוך 30 ימים מיום עריכת כל אחד מאלו.

8.1.12. יתר הדיווחים הנדרשים מהיזם בהתאם למפרט תפעול ואחזקה – במועדים הקבועים במפרט תפעול ואחזקה.

8.1.13. העתק של כל תלונה שהוגשה ליזם בקשר למתן השירותים וכן העתק מתשובתו לתלונה – תוך 14 ימים מיום קבלת התלונה.

8.1.14. דו"ח הכולל פירוט על התקלות שהתרחשו, אופן ומשך הטיפול בהם – אחת לחודש.

8.1.15. כל מסמך וכל דו"ח מכל מין וסוג שהוא שביקש המנהל – יימסר לו תוך 7 ימים מיום דרישתו.

8.2. היזם ינהל יומן ובו פירוט כל הדו"חות, המועדים בהם נמסרו והעותקים שלהם במשך כל תקופת ההפעלה. יומן זה יעמוד לעיון נציגי המכון בכל עת. ניהול לא תקין של היומן ייחשב כהפרה של ההסכם ויחויב בפיצוי של 2,500 ₪ ללא כל צורך בהוכחת נזק כל שהוא. במידה ויתרחשו יותר משתי תקלות בניהול היומן במשך 12 חודשים רצופים, או יותר

מחמש פעמים במהלך הפרויקט, יחויב בפיצוי נוסף של 10,000 ₪. כל אירוע מעבר למכסה זו יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8.3. היזם ינהל יומן ובו יפורטו כל התקלות או בעיות אחרות עליהם התלוננו הסטודנטים ואופן הטיפול שלו ובכלל זה משך הזמן בו טופלה כל תקלה או בעיה. יומן זה יועמד לעיון נציגי המכון בכל עת. ניהול לא תקין של היומן ייחשב כהפרה של ההסכם ויחויב בפיצוי של 500 ₪ ללא כל צורך בהוכחת נזק כלשהו. במידה ויתרחשו יותר מחמש תקלות בניהול היומן במשך 12 חודשים רצופים, או יותר מעשרים פעמים במהלך תקופת ההפעלה, יחויב היזם בפיצוי נוסף של 2,500 ₪. כל אירוע מעבר למכסה זו יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8.4. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לדווח מיידית למכון על קרות אירועים, נסיבות, או תנאים המשפיעים או עלולים להשפיע לרעה, למנוע או להפריע לביצוע התחייבויות היזם או למתן השירותים בכל צורה שהיא, ולעדכן את המכון בקשר לתוצאות הצפויות מכל אירוע, נסיבה או תנאי כאמור, ועל הצעדים שנקטו או יינקטו על ידו לנוכח הנסיבות האמורות.

## 9. שינויים במתחם ותוספות בנייה

9.1. במשך כל תקופת ההפעלה לא יבצע היזם מיוזמתו כל שינוי פנימי או חיצוני במתחם, לא יוסיף תוספות ולא יהרוס או ישנה כל חלק מהם, או מתקן ממתקניהם ולא ירשה תיקון או שינוי או תוספת או שיפוץ או הריסה (להלן בסעיף זה: "שינויים") אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המכון.

9.2. אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לתקן, לשפץ, להחליף ולחדש את המתחם, המתקנים, המערכות, הציוד והאבזור בהתאם לתכנית התפיסה התפעולית ומפרט תפעול ואחזקה.

9.3. ביקש היזם לבצע שינויים, יגיש לאישור המכון את פרטי העבודות, התוכניות והמפרטים הדרושים לביצוע השינויים תוך ציון הספקים ופירוט הקבלנים שיעסקו בביצוע השינויים.

9.4. המכון יהיה רשאי לאשר את השינויים, לאשר חלק מהם, לדחות את הבקשה, או להתנות תנאים לצורך ביצוע השינויים.

9.5. אושרו השינויים, במלואם או בחלקם, יבוצעו אלה בכפוף לכל דין. שינויים שלצורך ביצועם ישנו צורך ברישיון או בהיתר לא יבוצעו לפני שהתקבל הרישיון או ההיתר. כל ההוצאות בקשר לקבלת הרישיון או ההיתר יחולו על היזם.

9.6. היזם יקפיד כי השינויים יבוצעו באופן שלא יפריע לפעילות המעונות, שטחי השירותים הנלווים, החניון ויתר השטחים שבפרויקט.

9.7. כל הפסד, עלות, הוצאה וכיוצא בייגרמו בגין הנזקים כתוצאה מביצוע השינויים, ככל שיהיו, יחולו על היזם.

9.8. כל השינויים, מכל מין וסוג שהוא שיבוצעו בתקופת ההפעלה יעברו מיידית לבעלות המכון ללא תשלום. היזם מוותר על כל טענה או דרישה ביחס לשינויים, והוא מוותר על כל תמורה בגינם או בקשר אליהם.

9.9. היזם לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו או השתתפות כלשהי בשינויים אף אם הם משביחים את המתחם או את המצוי בהם.

9.10. המכון יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת היזם, לבצע כל שינוי או תיקון או תוספת במתחם על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, וכפי שימצא לנכון לעשות מעת לעת. במקרה כזה, מתחייב היזם לאפשר לנציגי המכון להיכנס בכל עת ובכפוף לקבלת הודעה סבירה מראש (למעט במקרים דחופים) כדי לבצע שינוי או תיקון כאמור. המכון יפעל כמיטב יכולתו על מנת שהנזק שייגרם ליזם כתוצאה מפעולה כלשהי על פי הוראת סעיף זה יהיה מועט ככל האפשר וכי מצב המתחם יוחזר לקדמותו בהקדם האפשרי בסיום ביצוע התיקון או השינוי. היזם לא יהיה זכאי לפיצוי בגין אי נוחות, הפסדים וכדומה, אם ייגרמו לו כתוצאה מפעולה שתיעשה על ידי המכון על פי סעיף זה.

9.11. בכל שינוי או תוספת שיידרשו במתחם עקב שינוי הוראת כל דין או תקן יהיה חייב היזם לשאת, על חשבונו ובאחריותו, ולא יהיה זכאי לקבלת תשלום כלשהו מהמכון עקב כך, לרבות על פי הוראת סעיף זה לעיל.

## 10. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 10.1. בכל שלב בתקופת ההתקשרות לא ייחשב היזם כמוגן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן בסעיף זה: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל דין אחר, קיים או שיתקיים בעתיד והמגן על כל שוכר או דייר בכל דרך שהיא.
- 10.2. הדינים האמורים, תיקוניהם, אלה שיבואו במקומם לרבות התקנות והצווים שהותקנו או יותקנו על פיהם, אינם חלים ולא יחולו על מתן השירותים על פי הסכם זה או על היזם.
- 10.3. היזם מצהיר שלא שילם ולא התבקש לשלם דמי מפתח או תשלום אחר, העלולים להתפרש כדמי מפתח.
- 10.4. היזם מצהיר שבכוונת הצדדים שיחסייהם בתקופת ההפעלה לא יחשבו כיחסי שכירות או יחסי שכירות מוגנים על פי כל דין.
- 10.5. הצדדים מסכימים שכל השקעה שנעשתה או תעשה במתחם, לרבות במעונות, בשטחי השירותים הנלווים ולרבות בשטחי השימוש המשותף לא תיחשב כדמי מפתח או תשלום על חשבון דמי מפתח ולא תקנה ליזם זכות כלשהי, למעט הזכות להעניק את השירותים בתנאי הסכם זה ולקבל את התמורה המפורטת בהסכם זה בגין כך.
- 10.6. בעת פינוי המתחם בתום תקופת ההפעלה ומסירתו למכון, לא יהיה היזם זכאי לכל תשלום מאת המכון בין כדמי מפתח, בין בגין בנייה, שיפוצים, שיפורים, אבזור וכו' ובין מכל סיבה שהיא.
- 10.7. היזם מתחייב שלא לטעון לזכויות כלשהן בפרויקט או המתחם או בקיים בו למעט הזכויות שהוענקו לו במפורש בהסכם זה, ושלא לטעון טענות שאינן עולות בקנה אחד עם האמור לעיל. היזם מאשר כי אם יגיע לו סכום כלשהו או יהיה זכאי לזכויות כלשהן עקב חוקי הגנת הדייר הוא מוותר עליהן בויתור גמור, שלם ובלתי חוזר לטובת המכון.

## 11. פיקוח המכון על מתן השירותים

- 11.1. במהלך תקופת ההפעלה יהיה המנהל אחראי לעקוב אחר אופן מילוי התחייבויות היזם, לרבות על תפקוד מנהל המעונות, לשביעות רצון המכון. למכון תהיה הזכות לדרוש את החלפת מנהל המעונות, ככל שתסבור כי תפקודו אינו לשביעות רצונה המלאה.
- 11.2. המנהל ייחשב כבא כוח המכון כך שהוראותיו והנחיותיו תחייבנה את היזם לכל דבר ועניין, אלא אם תימסר ליזם הודעה אחרת בכתב בנושא זה.
- 11.3. על מנת לפקח על התחייבויות היזם ואופן ביצוע השירותים, יהיה המנהל זכאי מעת לעת לבקר במתחם, על כל יחידותיו, ולרבות במעונות ובשטחי השירותים הנלווים ולהורות ליזם על שינויים או שיפורים הנדרשים לדעתו על מנת לאפשר מגורים סבירים במעונות או על מנת לאפשר ניהול ושימוש תקין של איזה מחלקי המתחם, והיזם ידאג לביצוע הפעולות הדרושות לאלתר, ועל חשבונו.
- 11.4. כדי לאפשר מעקב קל ותקין מצד המכון והמנהל, היזם ינהל מערכת בקרה ממוחשבת, בהתאם להנחיות במפרט תפעול ואחזקה, בה יפורטו הפעולות שבוצעו במסגרת מתן השירותים מדי יום. התקנת מערכת הבקרה ואופן עדכון הנתונים בה יתואמו מראש עם המכון. היזם יפיק דו"ח חודשי במתכונת שתומצא לו על ידי המכון, אשר יועבר למנהל אחת לחודש.
- 11.5. אי ביצוע איזה מהשירותים בניגוד לדרישות או הנחיות המנהל או בניגוד להוראות הסכם זה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

## 12. הכנסות והוצאות היזם וחשבון הפרויקט

- 12.1. בכפוף לקיום מלוא התחייבויות היזם כמפורט בהסכם זה ובהסכם ההקמה ובתמורה לביצוע מלוא העבודות, כהגדרתן בהסכם ההקמה ובכפוף לקבלת תעודת השלמה, טופס 4 ואישור אכלוס ותעודת גמר, יהיה היזם זכאי לתמורה כמוסדר בהסכם ההקמה, וכן להכנסות הבאות:

- 12.1.1. מלוא דמי ההרשאה שישולמו על ידי הסטודנטים דיירי המעונות וכן התשלומים הנלווים לדמי ההרשאה, וכן כל תשלום אחר אשר גבייתו מותרת בהתאם לכתב ההרשאה.
- 12.1.2. כל דמי ההרשאה ותשלומים נוספים שישלמו בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים.
- 12.1.3. הכנסות משירותים נוספים שהיזם יהיה רשאי להעניק לסטודנטים על פי הסכם זה, אם יעניק, כגון: שירותי ניקיון דירות המעונות, כביסה, גיהוץ, ארוחות או שירותים אחרים כמפורט בהסכם זה.
- 12.1.4. 50% מן ההכנסות מדמי חניה שייגבו בגין החניון או מהשכרת החניון או ממתן הרשאה בו לצד ג' אשר ינהל את החניון, הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.11.
- 12.1.5. הכנסות נוספות אם יאושרו בהסכמה בין המכון ליזם.
- 12.2. היזם לא יהיה רשאי לגבות תשלומים נוספים מהסטודנטים, אלא אם הדבר הותר במפורש בהסכם זה, ולרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) חל איסור בדבר גביית תשלומי עמלות או עלויות בגין עריכת ההרשמות או חוזי ההתקשרות.
- 12.3. טרם קבלת תעודת השלמה ייפתח על ידי היזם חשבון הפרויקט (אשר בכל מקרה לא יהיה ע"ש חברת התפעול, אלא על שם היזם בלבד). חשבון הפרויקט יכול שיכלול מספר חשבונות בנק, ובכל מקרה יהווה חשבון נפרד ומיוחד (או חשבונות בנק נפרדים ומיוחדים) בו יופקדו כל ההכנסות מהפרויקט, וממנו יוצאו כל ההוצאות.
- 12.4. חשבון הפרויקט יהיה משועבד אך ורק לטובת הגוף המממן (בדרגה ראשונה).
- 12.5. היזם יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת למסור למכון כל מסמך, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לחשבון הפרויקט וכן לאפשר למכון לעיין בכל עת בחשבון. תנאי לתחילת תקופת ההפעלה יהיה קבלת אישור מאת הבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט, לפיו היזם ויתר על סודיות בנקאית כלפי המכון וכל מי שפועלים בשמו ומטעמו, וכי הבנק ימסור למכון, לפי בקשתו, כל מידע עסקי או כספי או אחר מכל מין וסוג שהוא הנוגע ליזם או לפרויקט או לחשבון. היזם לא יהיה רשאי לשנות הוראות אלו, אלא עד לתום שישה חודשים מתום תקופת ההפעלה, והוא מתחייב להימנע מביטול של הוראות אלה עד התקופה כאמור.

## 13. אחריות ושיפוי

- 13.1. במהלך כל תקופת ההפעלה ועד לפינוי מוחלט ומלא של המתחם בפועל על ידו יהיה היזם מחויב ואחראי על פי דין כלפי המכון לשמירת המתחם והמצוי בו, וכן יהיה האחראי כלפי המכון לכל נזק או חבלה או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק לאדם או לרכוש, ולרבות לסטודנטים, לבני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים, למבקריהם או למשתמשים במתקנים השונים במסגרת הפרויקט או שייגרמו לכל מבנה ובכל מבנה שמחוץ לתחום המתחם.
- 13.2. כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזו מוטלת על אדם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) או לפי כל דין אחר.
- 13.3. המכון וכל הפועל מטעמו (למעט היזם) לא יחשבו כמחזיקים לצורך דיני הנזיקין ולא יהיו אחראים לכל נזק או הוצאה שייגרמו ליזם או למי מטעמו או לעסקו או לרכושו, אלא אם הנזק נגרם כתוצאה מרשלנות של המכון או של מי מטעמו.
- 13.4. יובהר כי הוראות סעיפים 42-44 להסכם ההקמה יחולו בהתאמה על הסכם זה.
- 13.5. היזם אחראי על פי דין לשלומם ולביטחונם של עובדיו או המועסקים על ידו או הנמצאים בשירותו או כל גורם אחר עמו התקשר היזם לצורך מילוי הוראה מהוראות הסכם זה על ידו והוא מתחייב לשלם דמי נזק או שיפוי המגיעים או שיגיעו על פי דין לעובד או לכל גורם אחר כלשהו כתוצאה מכל נזק או אובדן או תאונה או חבלה שייגרמו לו במשך כל תקופת ההפעלה.
- 13.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המכון, הרי שבכל מקרה בו לא ימלא היזם אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי הסכם זה או הסכם ההקמה, בכל זמן שהוא בתקופת ההתקשרות, יהיה המכון רשאי לבצע פעולות אלה בעצמו, על ידי נציג מטעמו או בכל דרך אחרת.

- 13.7. בכל מקרה בו המכון ישלם לצד ג' כלשהו, לרבות הסטודנטים, עובדיו או שלוחיו של היזם או כל צד ג' אחר, במקום או על חשבון היזם כל תשלום שהוא ומכל סיבה שהיא הקשורה בפרויקט, מתחייב היזם להחזיר למכון או לשפות אותו בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, ולא יאוחר מ- 14 ימים ממשלוח דרישת המכון, בצירוף מע"מ ובתוספת 20% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של המכון, בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום ע"י המכון ועד למועד בו החזיר או שילם היזם את התשלום למכון בפועל.
- 13.8. ככל שהיזם לא עמד בהתחייבותו לפי סעיף 13.6 לעיל, רשאי המכון לגבות או לנכות את הוצאותיו בתוספת מע"מ ובתוספת 20% שייחשבו כדמי ניהול, בצירוף ריבית פיגורים, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן יהיה המכון רשאי לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות קיזוז או חילוט הערבויות, והכל מבלי לגרוע מזכותו על פי ההסכם או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים נוספים. המכון לא ייגבה את העלויות לפי סעיף זה באמצעות חילוט ערבויות, אלא בכפוף למתן הודעה 14 ימים מראש.
- 13.9. מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכותו של המכון לכל תרופה או סעד אחרים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות שנמסרו לו על פי הסכם זה, יהיה המכון רשאי לקזז או לנכות כל סכום שיגיע לו מהיזם מכל סיבה ועילה, על פי הסכם זה או בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה או בביצועו או בקשר עם הסכם זה, ולרבות כל סכום שיגיע למכון מהיזם על פי כל דין, בכל עניין ונושא הכרוך בהסכם זה או הנובע ממנו או בקשר עם הסכם זה או ביצועו מכל סכום שיגיע ליזם מהמכון על פי או בקשר עם הסכם זה.
- 13.10. 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.
- 13.11. מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה בקשר עם התחייבויות היזם ואחריות היזם, מוסכם בזאת כי אם תוגש כנגד המכון תביעה כלשהי על ידי אדם או גוף כלשהו, בגין אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות היזם על פי חוזים שהתקשר בהם בקשר לפרויקט, או בגין נזק כלשהו לגוף או לרכוש או לתשתית, המכון רשאי לצרף את היזם בתור צד שלישי לכל תביעה כני"ל והיזם יהיה אחראי לשפות את המכון בגין כל החלטה או פסק דין שיינתן על ידי בית משפט או על ידי בורר, לפי העניין. לחילופין, ולפי שיקול דעתו של המכון, היזם מתחייב, לפי דרישת המכון, לקבל על עצמו ועל חשבונו את ניהול ההגנה, ומובהר כי האחריות המוחלטת לניהול ההליכים המשפטיים ולתוצאותיהם תחול על היזם.

## 14. ביטוח

- 14.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין או על פי הסכם זה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו, בעצמו או באמצעות חברת התפעול מטעמו, למשך כל תקופת ההפעלה (ולתקופות הנוספות כמפורט בהמשך), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל, את הביטוחים הבאים (להלן: "**ביטוחי היזם**"):
- 14.1.1. **ביטוח רכוש – "אש מורחב"** – ע"ש המכון והיזם, המכסה על בסיס ערך כינון את המבנה ותכולתו, והכל כמפורט בסעיף 1 לאישור עריכת הביטוח המצורף **כנספח 45** להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת הביטוח**").
- 14.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** – בגבולות אחריות של 30,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח, והכל כמפורט בסעיף 3 לאישור עריכת הביטוח.
- 14.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** – כמפורט בסעיף 4 לאישור עריכת הביטוח.
- 14.1.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** – כמפורט בסעיף 5 לאישור עריכת הביטוח. והכל בכפוף לאישור הגוף המממן.
- 14.1.5. **ביטוח אחריותו המקצועית של היזם / או חברת התפעול מטעמו** – בגין נזק שייגרם לצד שלישי עקב כל מעשה או מחדל מקצועיים של היזם בהיותו אחראי על הניהול, ההפעלה והתחזוקה של מתחם המעונות, אשר יוקם על פי הסכם ההקמה, על כל חלקיו ומערכותיו, כמפורט בסעיף 2 לאישור עריכת הביטוח.

- 14.2. כן מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו, באמצעות חברת התפעול מטעמו, למשך כל תקופת ההסכם, את שאר הביטוחים וההתחייבויות הדרושים או הנדרשים לשם מתן השירותים לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומים לביטוח לאומי ולרבות ביטוח חובה לכל כלי הרכב המשמשים לצורך מתן השירותים או המובאים לחצרי המכון וכן ביטוח צד שלישי לכלי הרכב האמורים.
- 14.3. ביטוחי היזם יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המכון.
- 14.4. תגמולי הביטוח ישולמו לגוף המממן וישמשו לקימום הנזק ולכינון הפרויקט, כאשר כל סכום עודף מעבר לסכום הדרוש לכינון הנזק יועבר ישירות למכון.
- 14.5. מובהר ומוסכם בזאת כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי היזם, כמפורט לעיל, הינם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם. היזם מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כלפי המכון או מי מטעמו בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 14.6. ללא צורך בדרישה מצד המכון וכתנאי להתקשרות מתחייב היזם להמציא לידי המכון, לפני תחילת תקופת ההפעלה, את אישור עריכת הביטוח כשהוא חתום בידי מבטחיו לשביעות רצון המכון.
- 14.7. בתום תקופת הביטוח, מתחייב היזם להמציא לידי המכון אישורי ביטוח מעודכנים בגין הארכת/חידוש תוקף ביטוחי היזם לתקופת ביטוח נוספת ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ולעניין ביטוח אחריות מקצועית, כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות.
- 14.8. מבלי לגרוע מהאמור, ובמקרה בו תוגש נגד המכון תביעה בקשר להסכם זה, מתחייב היזם להמציא למכון בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-14 יום מדרישתה, את העתקי פוליסות הביטוח הרלוונטיות.
- 14.9. היזם פוטר את המכון או מי מטעמו (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש המובא על ידו או מי מטעמו למבנה או המשמש למתן השירותים, וכל אובדן תוצאתי שייגרם עקב אובדן או נזק כאמור, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן או נזק כאמור. למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- 14.10. מבלי לגרוע מהאמור, היזם פוטר את המכון או מי מטעמו (לרבות במפורש אנשי הסגל והסטודנטים) מאחריות לכל אובדן או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי היזם (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים האמורים) ולא תהיה לו כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן או נזק כאמור. למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- 14.11. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 14.12. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים נשוא הסכם זה או חלק מהם יינתנו על ידי קבלן משנה מטעם היזם, מתחייב היזם לדאוג כי בידי קבלן המשנה פוליסות ביטוח בהתאם לתנאים הנדרשים על פי הסכם זה, כך שיחזיקו בביטוחים כפי הנדרש בהסכם, בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי היזם הוא הנושא באחריות כלפי המכון ביחס לשירותים במלואם לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלן משנה והוא יהיה אחראי לשפות את המכון בגין כל אובדן או נזק שייגרם, עקב שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלן המשנה, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.
- 14.13. לעניין שטחי השירותים הנלווים שבהם יינתנו הרשאות למפעילים חיצוניים – באחריות היזם לדאוג כי בידי המפעילים פוליסות ביטוח בהתאם לתנאים הנדרשים על פי הסכם זה, בשינויים המחויבים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי היזם הוא הנושא באחריות כלפי המכון ביחס לפעילות המפעילים להם נתן זכות הרשאה, והוא יהיה אחראי לשפות את המכון בגין כל אובדן או נזק שייגרם עקב פעילות המפעילים כאמור, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.
- 14.14. לדרישת המכון, מתחייב היזם להציג בפניו את אישורי הביטוח של קבלני המשנה או המפעילים כאמור.
- 14.15. אם לדעת היזם יש צורך בעריכת ביטוחי רכוש נוספים או משלימים לביטוחי היזם המפורטים בהסכם זה, רשאי היזם לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים או המשלימים כאמור. יחד עם זאת, היזם מתחייב כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי המכון ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי המכון, עובדיו, מנהליו, אנשי

סגל וסטודנטים (ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון). כל ביטוח חבות נוסף או משלים יורחב לשפות את המכון בגין מעשי או מחדלי היזם או מי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

## **15. מעמד היזם**

- 15.1 מוסכם בין הצדדים כי היזם הוא בר-רשות במתחם לתקופה קצובה ובתנאי שימלא אחר כל התחייבויותיו המפורטות בהסכם ההקמה ובהסכם זה במלואם ובמועדם.
- 15.2 היזם הוא קבלן עצמאי ואין בינו או בין עובדיו או שליחיו או הפועלים מטעמו ובין המכון כל יחסי עובד ומעביד או יחסי שליחות או נאמנות ומוסכם כי הוא מנוע מלטעון אחרת. לא תחול על המכון כל אחריות כלשהי כלפי חברת התפעול, עובדים, בעלי מלאכה, קבלני משנה, ספקי ציוד וחומרים או כל צד שלישי כלשהו עמם התקשר היזם לצורך ביצוע התחייבויות על פי הסכם זה ועל היזם 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. שילם המכון סכום כלשהו על פי האמור בסעיף זה, ישפה היזם את המכון מיד עם דרישתו הראשונה בגין כך, לרבות בגין שכ"ט עו"ד והוצאות שהוצאו על ידה.
- 15.3 היזם מתחייב להעסיק את עובדיו על פי כל תנאי ההעסקה בהתאם לכל דין, צווי הרחבה, והסכמים קיבוציים של הענפים הנוגעים בדבר.
- 15.4 המכון רשאי למנות על פי שיקול דעתו הבלעדי, נציב קבילות, שימונה על ידי המכון, לבדיקת טענות בנושא אי קיום ההוראות המחייבות על פי דין, שיועלו, אם יועלו, על ידי מי מעובדי היזם. היזם מתחייב לשתף פעולה עם נציב הקבילות, ככל שיידרש.
- 15.5 היזם ינקוט בכל הצעדים הנובעים מהיותו קבלן עצמאי לרבות ביצוע תשלומים למס הכנסה, ביטוח לאומי, מס ערך מוסף וכיוצא באלה, וידוע לו כי התקשרות זו מבוססת, בין היתר, על היותו קבלן עצמאי.
- 15.6 מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי היה והיזם או מי מעובדיו או שלוחיו או מי מטעמו, יגיש תביעה כלשהי כנגד המכון והיה ויקבע על ידי גורם מוסמך כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בית משפט או בית דין או בורר או טריבונל שיפוטי או מעין שיפוטי אחר, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין היזם או מי מטעמו כאמור לעיל לבין המכון או היה כי המכון יאלץ או ידרש לשאת בתשלום או הוצאה כלשהי בגין נזק כתוצאה מהקביעה, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין היזם או מי מטעמו לבין המכון, מתחייב בזאת היזם לשפות את המכון עם דרישתו הראשונה, ויחולו הוראות סעיף 13.
- 15.7 היזם מתחייב להבהיר את האמור בסעיף זה על תת סעיפיו באופן המפורש והברור ביותר לגבי כל מי שיועסק על ידו במתן השירותים, והכול לפני שהיזם יתחיל להעסיק כל עובד או גוף כאמור במתן השירותים על פי הסכם זה.
- 15.8 היזם יכלול את הוראות סעיף 15 זה בכל הסכם שיחתום עם קבלן משנה או ספק בקשר לתפעול ולניהול מתחם המעונות, למעט ספקים מזדמנים.

## **16. העברת זכויות, המחאות ושעבודים**

- 16.1 למעט ככל שהדבר מותר במפורש על פי הוראות הסכם זה או הסכם ההקמה, 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 המכון מראש ובכתב. בהעדר הסכמה מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף שהוא לכל ניסיון העברה, הסבה או מסירה של ההסכם, כולו או מקצתו. הסכמת המכון כאמור לעיל לא תשחרר את היזם מאחריותו כלפי המכון למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 16.2 אין באמור כדי לגרוע או לסתור את מחויבותו של היזם להתקשר עם חברת התפעול, הכל כפי שהוצע על ידי היזם במסגרת הצעתו ובכפוף לעמידתה (ולרבות יועצים או קבלני משנה מטעמה), לפי העניין, בדרישות המפורטות בהסכם זה ובמסמכי המכרז.
- 16.3 היזם אינו רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות, מכל מין וסוג שהוא, ללא הסכמת המכון מראש ובכתב, אלא אם הדבר הותר במפורש על פי הסכם זה.

## 17. פינוי המתחם

- 17.1. היזם מתחייב כי בתום תקופת ההפעלה או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא בהתאם להוראותיו או על פי דין, לפי המוקדם (להלן: "**מועד הפינוי**"), יפנה את המתחם וימסור את החזקה בו לידי המכון או לידי מי שהמכון יורה כשהמתחם במצב תחזוקתי ותפעולי מצוין, נקי ומסודר. המתחם יימסר כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחברים אליו באופן קבע, וכן כשהוא כולל את כלל מתקני המתחם, ציודם, הריהוט והאבזור בהם, כשכל אלו נקיים מכל שעבוד, עיקול, וזכות צד ג' כלשהי ומכל אדם, למעט הסטודנטים או צדדי ג' המתגוררים במעונות ובני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים, שאושרו על ידי המכון כזכאים להמשיך בהתקשרות על פי כתבי או הסכמי ההרשאה, וכשהפרויקט כולו תקין, מוכן לתפעול ולניהול של מי שיקבע המכון.
- 17.2. כל הפריטים המפורטים לעיל יהיו לרכוש המכון, אף אם הותקנו או הוספו על ידי היזם או על ידי מי מטעמו, אלא אם דרש המכון שהיזם או מי מטעמו (לרבות בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים) יפנו מתקן או תוספת כאמור, שאז מתחייב היזם לבצע, או להורות על ביצוע, דרישה זו ולהחזיר את המתחם לקדמותם באופן שלם או חלקי, לפי הוראות המכון.
- 17.3. במועד הפינוי יערך פרוטוקול ותעשה ספירה משותפת של הציוד, הריהוט, המתקנים והאבזור וכל נזק או פגם בהם יצוין. בתום הספירה ייחתם הפרוטוקול על ידי נציגי שני הצדדים.
- 17.4. בגין איחור בפנוי המתחם, כולו או חלקו, ישלם היזם למכון פיצוי קבוע ומוסכם מראש כאמור בסעיף 19.16 להלן. פיצוי זה הוא בנוסף לכל סעד אחר שיגיע למכון, בין אם על פי הסכם זה ובין אם על פי כל דין.

## 18. ערבות הבדק, התפעול והתחזוקה

- 18.1. למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, ימסור היזם למכון, כתנאי מוקדם לתחילת ההפעלה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, בסך 6,000,000 ש"ח (שישה מיליון שקלים חדשים). בתום שנת ההפעלה הראשונה ובכפוף למילוי התחייבויות היזם באותה שנה לשביעות רצון המכון, יופחת סכום הערבות לסך של 4,500,000 ש"ח (ארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים). בתום שנת ההפעלה השנייה ובכפוף למילוי התחייבויות היזם באותה שנה לשביעות רצון המכון, יופחת סכום הערבות לסך של 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון שקלים חדשים), ויותר בסכום זה למשך כל תקופת ההפעלה בתוספת 12 חודשים. הערבויות כאמור תהיינה צמודות למדד הבסיס. תנאי ונוסח הערבות יהיו כמפורט ב**נספח 46**.
- 18.2. בנוסף לכך, ולא יאוחר מ-24 חודשים לפני תום תקופת ההפעלה, ימציא היזם למכון ולפקודתו ערבות בנקאית נוספת, באותו נוסח, בסכום של 3,000,000 ש"ח (שלושה מיליון שקלים חדשים). ערבות זו אף היא תהיה בתוקף לכל יתרת תקופת ההפעלה בתוספת 12 חודשים.
- 18.3. שתי הערבויות המוזכרות לעיל ייקראו יחד ולחוד: "**ערבות התפעול**".
- 18.4. אם תינתן ערבות התפעול לתקופה הקצרה מתקופת ההפעלה (ובכל מקרה לא פחות מ-12 חודשים), תוארך ערבות התפעול מעת לעת, והיזם ימציא כתבי הארכה למכון 30 ימים לפחות לפני תום תוקפה. הפר היזם התחייבות זו, רשאי המכון לחלט את הערבות התפעול.
- 18.5. הוצאות הקשורות בהוצאת ערבות התפעול, בהארכתה מעת לעת, בגבייתה או בהגדלת היקפה, לרבות בטחונות שיש לתת לבנקים לצורך קבלתה, יחולו על היזם.
- 18.6. המכון רשאי לחלט את ערבות התפעול, כולה או חלקה, אם היזם לא מילא אחר התחייבות מהתחייבויותיו או אם היזם הפר התחייבות מהתחייבויותיו וכן רשאי המכון לגבות באמצעות ערבות התפעול כל חוב, תשלום, פיצוי או נזק שיגיעו לו, עפ"י שיקול דעתו. חילוט הערבות או חלקה במקרה האמור בסעיף קטן זה ייעשה לאחר מתן התראה בכתב לזים 7 ימים קודם החילוט.
- 18.7. מובהר בזאת כי חילוט הערבות כאמור אין בו כדי לגרוע מהתחייבויותיו וחובותיו של היזם ואין בו מיצוי הסעדים להם זכאי המכון בגין או עקב הפרות היזם.



- 18.8. חולטה ערבות התפעול, כולה או חלקה, חייב היזם להמציא למכון ערבות בנקאית נוספת במקומה בתוך 7 ימים ממועד חילוטא.
- 18.9. הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות והפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

### 19. הפרות, סעדים ותרופות

- 19.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 יחול על הוראות הסכם זה, בכפוף לאמור להלן.
- 19.2. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהיו הפרה יסודית של ההסכם:
- 19.2.1. הפרה של התחייבות או אי קיום תנאי בהסכם, אשר הוגדרו כתנאי שהפרתו תהווה הפרה יסודית, ובלבד שניתנה התראה מוקדמת של 14 ימים וההפרה לא תוקנה.
- 19.2.2. הפרה של התחייבות או אי קיום תנאי בהסכם על נספחיו (ולרבות מפרט תפעול ואחזקה או תכנית התפיסה התפעולית), אף אם ההפרה אינה הפרה יסודית, אך ההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע כמועד התראה לגביה, ובאין קביעה כאמור בתוך 14 ימים.
- 19.2.3. בנוסף לכל הפרה יסודית שהוגדרה בהסכם, תחשב גם הפרת הוראות סעיף 15 או 16 לעיל להפרה יסודית של ההסכם.
- 19.2.4. הגשת בקשה למנות ליזם כונס נכסים או למנות לו מפרק או הגשת בקשה להקפאת הליכים או כל הליך מסוג חדלות פירעון או שזו משמעותו וזו לא בוטלה תוך 60 ימים.
- 19.3. מובהר כי הפרת הסכם זה כהפרה יסודית כאמור לעיל, משמעה גם הפרת הסכם ההקמה בהפרה יסודית, על כל המשתמע מכך.
- 19.4. שום דבר האמור בהסכם זה, לא ימצה את זכויות המכון והתרופות או הסעדים שהוא זכאי להן, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות שהדין מקנה למכון בגין או עקב הפרת הסכם.
- 19.5. אם יפר היזם הסכם זה, כולו או מקצתו, או תנאי מתנאיו בהפרה יסודית, זכאי המכון לבטל את ההסכם בהודעה מוקדמת של 14 ימים לפחות והיזם יהיה חייב לפנות את המתחם במועד שיקבע המכון.
- 19.6. הודעה כאמור לא תפגע בכל זכות או סעד אחר של המכון על פי הסכם זה או על פי דין.
- 19.7. ניתנה הודעת ביטול כאמור, והיזם לא פינה את המתחם, רשאי המכון לתפוס בו חזקה ולהודיע לכל בני-הרשות במתחם לשלם את דמי ההרשאה לה, או למי שיורה, ולתפעל ולנהל את המתחם לכל דבר ועניין, וכן רשאי המכון לאחסן את חפצי היזם וכל מי מטעמו, על חשבון היזם, כאשר מובהר כי המכון לא ישא באחריות לנזקים בגין הפינוי.
- 19.8. חתימת היזם על הסכם זה תחשב להסכמה בלתי חוזרת לפינוי המתחם ולמינוי של המנהל, במינוי בלתי חוזר, כנאמן מטעם הצדדים לביצוע הפנוי כאמור, ותפעול של המתחם ע"י המכון או מי שיורה.
- 19.9. ניתנה הודעת ביטול כאמור, רשאי המכון למנוע מהיזם, עובדיו, שלוחיו וכל הפועלים מטעמו להיכנס לשטחי המכון ולשטחי המתחם. כמו כן יהיה המכון, במקרה כאמור, זכאי לגבות מהסטודנטים במעונות ומבני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים את דמי ההרשאה במקום היזם וכן כל תשלום נלווה אחר בהתאם להסכם או לכתב ההרשאה או להורות לכל אלו להעביר את התשלום לגורם אחר עליו יורה המכון. היזם יכלול בהסכמי או בכתבי ההרשאה עם הסטודנטים ובני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים סעיף מתאים המאפשר זאת.
- 19.10. היזם מוותר באופן מפורש על כל זכות עיכובן בקשר עם הפרויקט, המתחם וכל המצוי בהם, אם קיימת לו על פי דין, וויתור זה הינו בלתי חוזר.
- 19.11. בנוסף לכל סעד שיגיע למי מהצדדים, כל תשלום אשר לא שולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.
- 19.12. בתום כל שנה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לקרן וביחד הם יישאו הפרשי הצמדה וריבית כאמור לעיל.

- 19.13. הפרשי ההצמדה יחושבו החל במועד שנועד לביצוע התשלום ועד לביצועו בפועל.
- 19.14. על אף האמור, איחור של עד 7 ימים לא ייחשב הפרה ולא יישא ריבית כלשהי.
- 19.15. אין באמור כדי להטיל אחריות כלשהי על המכון בדבר ביצוע תשלומים המוטלים על ידי הסטודנטים או על ידי בני-הרשות בשטחי השירותים הנלווים או על ידי כל בעל זכות אחרת שהינו בר-רשות בחלק מהמתחם.
- 19.16. בכפוף למתן התראה בכתב ליזם ותקופת תיקון לאחריה בת 14 ימים ובנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאי המכון על פי דין או על פי הסכם זה, יהיה המכון זכאי לפיצויים המוסכמים הבאים:
- 19.16.1. 200,000 ש"ח (מאתיים אלף שקלים חדשים) בגין כל חודש איחור בשל הפרת התחייבויותיו של היזם בפני המתחם, ובאופן יחסי לתקופת האיחור.
- 19.16.2. בגין אי מסירת דו"ח החייב במסירה על פי הסכם זה – סך של 500 ש"ח (חמש מאות שקלים חדשים) לכל שבוע של איחור לאחר מתן התראה בכתב ליזם, אשר לא תוקנה בתוך 7 ימים. במקרה של אי-תיקון כאמור, ישלם הפיצוי החל מהיום הראשון להפרה.
- 19.16.3. בגין אחזקה שלא בהתאמה למפרט תפעול ואחזקה או לתכנית התפיסה התפעולית – סך של 2,500 ש"ח (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים) לכל שבוע לאחר מתן התראה בכתב ליזם, אשר לא תוקנה בתוך 3 ימים. במקרה של אי-תיקון כאמור, ישלם הפיצוי החל מהיום הראשון להפרה.
- 19.16.4. בגין גביית יתר של תשלומים מאת סטודנט - סך של 500 ש"ח (חמש מאות שקלים חדשים) לכל מקרה, ובלבד שניתנה התראה לתיקון של 3 ימים מראש, וללא התראה בגין הפרה חוזרת לגבי אותו סטודנט.
- 19.16.5. בגין מתן זכויות הרשאה שלא בהתאם להסכם זה – סך של 250 ש"ח (מאתיים וחמישים שקלים חדשים) לכל יום עד לפינויו בפועל של מקבל ההרשאה כאמור.
- 19.16.6. כל הסכומים יוצמדו למדד הבסיס, ובכל מקרה לא ירדו אל מתחת למדד הבסיס.
- 19.17. הצדדים מצהירים, כי קבעו את הסכומים הנ"ל לאחר ששקלו בתום לב ובאופן סביר, ומצאו כי סכום זה ישקף את הנוק המינימאלי הצפוי למכון עקב ביצוע ההפרות כאמור, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים המוקנים למכון עפ"י הסכם זה או הדין.
- 19.18. למניעת ספק מובהר כי אין בזכותו של המכון לקבל את סכומי פיצוי אלו, כדי לגרוע מזכותו לתבוע בנוסף ובמצטבר כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור, וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדי הכנסה, רווחים, הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.
- 19.19. הפיצויים המוסכמים על פי הסכם זה יהיו צמודים למדד המחירים הבסיסי.
- 19.20. בכל מקום בו ניתן למכון שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, יהא המכון רשאי לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לו רלוונטיים, וזאת מבלי שתהא עליו החובה לתת כל נימוק, סיבה או טעם לאישורו או לסירובו או להעמדת אישורו בתנאים, וליזם לא תהיה כל טענה כנגד המכון בגין כך.

## 20. סמכות שיפוט

הוראות הסכם ההקמה ביחס לסמכות השיפוט הייחודית, יחולו אף ביחס להסכם זה (סעיף 57 להסכם ההקמה).

## 21. הודעות

הודעות על פי הסכם זה יימסרו בדואר אלקטרוני בכתובות הבאות:

כתובת דוא"ל המנהל: samuelg@hit.ac.il

כתובת דוא"ל נציג היזם: \_\_\_\_\_

הודעת דוא"ל שנשלחה לצד תיחשב כאילו הגיעה ליעדה יום עסקים לאחר שליחתה.

## **22. עדיפות בין מסמכים**

- 22.1. מסמכי ההסכם ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן.
- 22.2. בכל הנוגע לתקופת ההפעלה – יהיה הסכם זה עדיף על יתר המסמכים המהווים את נספחי ההסכם.
- 22.3. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות במסמכים שונים יגבר הפירוש אשר יקדם את מטרות המכרז באופן המיטבי למכון, כפי שיקבע על ידי המנהל.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום**

---

היזם

---

מכון טכנולוגי חולון- מ.ט.ח (ע"ר)