

חוזה ניהול

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2024

**בין:** החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ  
מרחוב הארבעה 19, תל-אביב  
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

**לבין** עיריית בית שמש  
(להלן: "הרשות המזמינה")

מצד שני;

**הואיל** והחברה עוסקת במתן שירותים שונים לרשויות המקומיות בישראל ובכללם מספקת שירותי ניהול ופיקוח לפרוייקטים בתחום הבינוי;

**והואיל** והחברה מפרסמת מכרז לתכנון והקמת מוסדות חינוך וציבור (להלן: "המכרז"), לו ניתן מעת לעת אישור שר הפנים להתקשרות לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב – 1972;

**והואיל** והרשות המזמינה מבקשת להתקשר עם קבלן (להלן: "הקבלן"), שייבחר בהתאם לתוצאות נוהל הצעת מחיר שייערך מכוח המכרז לביצוע פרויקט מרכז מורשת עולים עיריית בית שמש (להלן: "הפרוייקט");

**והואיל** והרשות המזמינה מעוניינת להזמין מהחברה שירותי ניהול תכנון וניהול ופיקוח על ביצוע הפרוייקט/ים, הכל כמפורט בחוזה זה, בהתאם להחלטת ועדת השלושה מיום 15.1.2024 אשר פרסמה את החלטותיה על פי דין;

**והואיל** וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:****1. כללי**

- 1.1 דין המבוא ההצהרות הכלולות בו כדין הוראות החוזה.  
1.2 הכותרות בחוזה זה הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש חוזה זה על פיהן.

**2. שירותי החברה**

2.1 החברה מתחייבת בזאת לבצע במסגרת שירותי הניהול והפיקוח בקשר עם הפרוייקט, את הפעולות המפורטות להלן:

2.1.1 לערוך להכין ולהתקשר בחוזה התקשרות משולש שייחתם בין הרשות המזמינה עם המתכנן, \_\_\_\_\_ (להלן: "המתכנן") והחברה, ולפעול כחברה מנהלת בהתאם

להוראות חוזה התכנון שיחתם, לאחר שהמתכנן נבחר מתוך מאגר היועצים של החברה.

החברה תשלם את שכר טרחת המתכנן בהתאם לאבני הדרך הקבועות בחוזה התכנון שיחתם בין החברה למתכנן **וזאת בכפוף לקבלת הכספים מהרשות המזמינה.**

מוסכם בין הצדדים כי לרשות המזמינה לא יהיו כל תביעות ו/או טענות מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה בכל הנוגע לתכנון.

עוד מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו ייקבע על ידי ערכאה שיפוטית מוסמכת בפסק דין שאין עליו עיכוב ביצוע כי לחברה אחריות לתכנון ובשל כך תחויב בתשלום כלשהו, מתחייבת הרשות המזמינה לפצות ולשפות את החברה בגין כל תשלום בו תחויב החברה בגין קביעה כאמור לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עו"ד, אגרות וכדו'. חובת השיפוי של הרשות המזמינה עפ"י הסכם זה מותנית בכך כי במקרה של הגשת תביעה כנגד החברה העשויה לחייב את הרשות המזמינה בשיפוי, תודיע על כך החברה לרשות המזמינה בהקדם האפשרי, ותשתף עמה פעולה.

2.1.2 תיאום והשתתפות בישיבות בקשר עם תהליך התכנון, עריכת סיכומים ומעקב אחר ביצועם.

2.1.3 מתן הנחיות למתכנן בהתאם לדרישות הרשות המזמינה ובהתאם לכל צורך עירוני הקשור בתכנון. כמו כן ביצוע בקרה על הליך התכנון לכל אורכו הכולל טיפול בחסמים תכנוניים בהתאם לדרישות הרשות המזמינה.

2.1.4 ביצוע סיורי שטח על פי הצורך על מנת לאפשר את קידום התכנון.

2.1.5 מעקב ובקרה אחר תהליכי הרישוי והוצאת היתר בנייה.

2.1.6 סיוע לרשות המזמינה באישור התכנון במשרד החינוך.

2.1.7 סיוע לרשות המזמינה בהכנת כל המסמכים ובקבלת כל האישורים בקשר עם ביצוע הפרויקט.

2.1.8 סיוע לרשות המזמינה באיסוף כלל הנתונים לרבות בחירת החלופות המיטביות עבור הרשות המזמינה, זאת לצורך קבלת החלטת הרשות המזמינה בנוגע לעבודות שיכללו בפרויקט.

2.1.9 הכנת לוחות זמנים כלליים לביצוע הפרויקט ולמסירתם, עדכון לוחות זמנים אלה וקיום מעקב אחריהם.

2.1.10 הכנה, בדיקה ועדכון שוטף של האומדן התקציבי של הפרויקט, ועדכון הרשות המזמינה על כל שינוי באומדן. כמו כן על החברה לפעול מול הגורמים המתקצבים על מנת לנסות לממש את מלוא התקבול כפי שצוין ב"אומדן ההכנסות לפרויקט".

2.1.11 תיאום בין הגורמים השונים הקשורים לביצוע הפרויקט.

2.1.12 סיוע לרשות המזמינה בהליך בחירת מפקח לפרויקט מתוך מאגר מפקחים והפעלה של המפקח בפרויקט לפיקוח על ביצוע העבודות בפרויקט, איכותן, לוח הזמנים וכדו', בתיאום עם הרשות המזמינה.

2.1.13 עריכת פניה לקבלת הצעות מחיר על פי תנאי המכרז ונוהל משרד הפנים למתן אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), תשל"ב-1972, לזכיינים

- במכרז, בדיקת ההצעות לרבות עמידתן בתנאי ודרישות המכרז והגשת תוצאות הנוהל לרשות המזמינה.
- 2.1.14. עריכת והכנת חוזה התקשרות בין הרשות המזמינה לקבלן, על פי תנאי המכרז (להלן: "חוזה ההתקשרות").
- 2.1.15. הוצאת צווי התחלת עבודה לקבלן בכפוף לחתימת הרשות המזמינה על אישור להוצאת צו התחלת עבודה.
- 2.1.16. לפעול כחברה מנהלת בהתאם למטלות המפורטות בחוזה ההתקשרות שבין הרשות המזמינה לקבלן.
- 2.1.17. מעקב אחר ביצוע החוזה עם הקבלן.
- 2.1.18. תמחור השינויים והתוספות הנדרשים בביצוע העבודות בפרויקט בהתאם להוראות חוזה ההתקשרות.
- 2.1.19. בדיקת חשבונות הקבלן ואישורם בהתאם למסגרת התקציבית שאושרה במסגרת החוזה.
- 2.1.20. עריכת החשבונות המאושרים והגשתם לגופים המתקצבים, ככל שיהיו כאלה, בהתאם לנהליהם.
- 2.1.21. טיפול במסירת הפרויקט ע"י הקבלן לרשות המזמינה.
- 2.1.22. השתתפות בדיונים הקשורים לביצוע הפרויקט/ים על ידי הקבלן, לרבות עם נציגי הרשות המזמינה ככל שיידרש.
- 2.1.23. סיוע לרשות המזמינה בפתרון מחלוקות עם קבלן, לרבות זימון הקבלן לשימוע במקרה הצורך.
- 2.1.24. מעקב אחר אישורי קיום הביטוחים וערבויות ביצוע של הקבלן וכן אחר העברת כל המסמכים הנדרשים מהקבלן בהתאם לתנאי חוזה ההתקשרות.
- 2.1.25. סיוע לרשות המזמינה בבירור סוגיות משפטיות ומחלוקות עם הקבלן בכל ההיבטים הקשורים בחוזה ההתקשרות ובביצוע הפרויקט/ים.
- 2.2. מובהר ומוסכם בזאת, כי החברה לא תתקשר בכל חוזה שהוא, אשר הרשות המזמינה נושאת בעלויותיו, ולא תאשר כל הגדלה בפרטי חוזה קיים, בטרם קיבלה את אישור הרשות המזמינה לחוזה, לרבות אישור של מורשי החתימה ברשות המזמינה, מראש ובכתב בהתאם לסעיף 203 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 2.3. החברה מתחייבת לבצע את שירותי הניהול והפיקוח באופן מיטבי ומקצועי ובאמצעות בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים ובעלי רמה מקצועית גבוהה לשביעות רצונה של הרשות המזמינה.
- 2.4. החברה תוודא כי כל נותני השירותים המועסקים על ידה בקשר עם מתן שירותי הניהול והפיקוח לרשות המזמינה יהיו מבוטחים בביטוח אחריות מקצועית, אשר גם הרשות המזמינה וגם החברה תהיינה מוטבות במסגרתו.
- 2.5. בהתאם לתקנה (15)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, החברה מתחייבת כי התקשרויותיה עם צדדים שלישיים נוספים הנובעים מהתקשרות זו עם הרשות המזמינה תיעשה לפי הדין החל על הרשות המזמינה.

### 3. תשלומים

- 3.1. בתמורה לביצוע מלא של כל התחייבויותיה על פי חוזה זה ולשירותים שיסופקו על ידה על פי חוזה זה תהא החברה זכאית לתמורה בשיעור של 7% מכל תשלום המגיע לקבלן בפרויקט (לרבות המע"מ) (להלן: "התמורה").
- 3.2. התמורה תשולם לחברה בשיעורין ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע בחוזה ההתקשרות להעברת כל תשלום לקבלן.
- התשלומים לקבלן יועברו מהחברה לקבלן במועדים המפורטים בחוזה ההתקשרות וזאת לאחר ובכפוף לקבלת התשלומים כאמור בידי החברה מהרשות המזמינה.
- 3.3. החברה תסייע לרשות המזמינה במימון ביניים לגבי תשלומים לנותני השירותים ו/או לקבלן בפרויקט, בהתאם לבקשת הרשות המזמינה, על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתנאים שיסוכמו בין הצדדים.

### 4. תקופת החוזה

- 4.1. חוזה זה יהיה בתוקף ממועד חתימתו ועד לביצוע המלא והמושלם של הפרויקט.
- 4.2. במקרה של סיום ההתקשרות עם החברה, מכל סיבה שהיא, טרם סיום הפרויקט, תהא החברה זכאית לקבל את התמורה בגין השירותים שניתנו על ידה עד למועד סיום ההתקשרות, בהתאם לאמור בסעיף 3.1 לעיל, וכן תהא זכאית להחזר הוצאות בגין הפרויקט שטרם הסתיימו בכפוף לאישור הרשות המזמינה וחברת הבקרה מטעמה במועד סיום ההתקשרות על פי חוזה זה.

### 5. שונות

- 5.1. לכל ויתור או אורכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיה תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצדדים. כל שינוי או תיקון לחוזה זה וכל תוספת לחוזה זה יעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 5.2. הודעה מצד לחוזה למשנהו תעשה בכתב, על פי הכתובות שבמבוא לחוזה זה, במסירה אישית או בדואר רשום. הודעה שתישלח בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.
- 5.3. סמכות השיפוט לגבי כל דבר ועניין הנובעים מחוזה זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בעיר ירושלים בלבד.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

החברה למשק וכלכלה של  
השלטון המקומי בע"מ

---

חותמת עיריית בית שמש

---

ראש עיריית בית שמש      גזבר עיריית בית שמש