

חוברת מכרז

מכרז לאיתור דיור עבור בית הדין הרבני בתל אביב

מכרז מס' 2014-15/כ-3

מדינת ישראל
 משרד האוצר - החשב הכללי
 מינהל נכסי הדיור הממשלתי

0.1. דף ריכוז מועדים

מקום ביצוע	מועד	פעילות
	16/6/2014	יום פרסום המודעה בעיתונות
	16/6/2014	היום בו ניתן להתחיל להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט
אל גברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398 יש לוודא הגעת הפקס בשלמותו בטלפון: 02-5780100	8/7/2014 בשעה: 13:00	המועד האחרון בו יקבל המזמין שאלות הבהרה מאת המציעים
אל גברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398, יש לוודא הגעת המסמכים בשלמותם אצל הגברת הילה מורבן בטלפון 02-5780100, בשעות 9:00 עד 14:00. על המציע למלא את טופס רישום של המציע במכרז המופיע בנספח 4.6 בפרק נספחים בעמוד האחרון של חוברת זו. רק אישור שישלח בפקס מאת איש הקשר למציע אשר וידא את קבלת החומר, יחשב כקביל על-ידי המזמין	17/7/2014 בשעה 13:00	המועד אחרון שניתן להירשם במחוז ולמסור פרטים וצילום מקבלה המעידה על בצוע תשלום בדואר ישראל
תיבת המכרזים במשרד האוצר, רח' קפלן 1, ירושלים, קומה 3, חדר 397 (ארכיון החשב הכללי)	23/7/2014 בשעה 13:00	מועד אחרון להגשת ההצעות לתיבת המכרזים
א. נוסח מחייב של הערבות נמצא בנספח 4.5	עד 23/1/2015	תוקף הערבות הבנקאית בגין הגשת הצעה

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

תוכן עניינים

פרק	נושא
1	מבוא, ותיאור כללי של המכרז
2	אופן הגשת ההצעה
3	תנאי סף
4	תנאים כלליים
5	ערבות בנקאית
6	טופס הגשת ההצעה והתחייבות המציע
7	תהליך בחירת הזוכה
8	אמות מידה
9	פרוגרמת שטחים
10	איפיון טכני (יש להוריד את האיפיון הטכני בנפרד)
11	חוזה השכירות
12	חוזה ניהול תחזוקה
13	נוסח המודעה
	נספחים

פרק 1 : מבוא ותיאור כללי של המכרז

1.1. מבוא

מינהל נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "המזמין") מופקד על ניהול וביצוע התקשרויות בתחום המקרקעין המשמשים את כלל משרדי הממשלה למעט בעלי הרשאה ייעודית לעניין זה או אחר.

1.2. תיאור כללי של המכרז

- 1.2.1 נדרש דיור בשטח ברוטו של כ-3,050 מ"ר.
- 1.2.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 להלן, ועל אף שאין המדובר באפשרות שהיא תנאי סף, למזמין שמורה הזכות להתחשב באפשרות לשכירת שטח נוסף מאת מציע עד להיקף של כ-4,000 מ"ר ברוטו. יובהר כי ההחלטה על שכירת השטח הנוסף בכל היקף שהוא הינה בשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והינה אופציה חד-צדדית ובאפשרות המזמין להחליט באופן חד-צדדי ובלעדי שלא לשכור שטח נוסף בכל היקף שהוא ובכל מקרה לזוכה (המשכיר את הדיור בהיקף של כ-2,670 מ"ר) לא תהא זכות למנוע מהמזמין להתקשר עם גורם אחר לשכירת שטח נוסף כלשהו.
- 1.2.3 שימצא בשטח השיפוט של מגדל העמק.
- 1.2.4 ההצעות שתוגשנה במכרז תיבחנה על ידי ועדת המכרזים לענייני דיור בחשב הכללי (להלן: "וועדת המכרזים") בהתאם למפורט במכרז ומתוכן ייבחר זוכה או זוכים במכרז.
- 1.2.5 על המציע/מציעים אשר יזכה/ו במכרז להתאים את הדיור שנבחר על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת שטחים וכן כאמור בסעיף 5 לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור.

פרק 2 : אופן הגשת ההצעה

2.1 אופן הגשת ההצעה

א. מספר המכרז

3-כ-15-2014

ב. קבלת חוברת המכרז

ניתן להוריד את חוברת המכרז באתר האינטרנט להוריד ב-
<http://www.mr.gov.il/purchasing/PurchasingTopNav/Tenders>

ג. השתתפות במכרז

על מנת להשתתף במכרז על המציע לבצע תשלום על סך 250 ₪ בדואר ישראל. תשלום זה יתבצע בדואר ישראל לחשבון בנק הדואר מס' 09-001-250922, לזכות משרד האוצר.

ד. רישום מציעים אצל איש הקשר במחוז וקבלת עדכונים לגבי המכרז

חובה על המציע המעוניין להשתתף במכרז למלא את טופס "רישום של המציע במכרז" המופיע בנספח 4.6 בפרק הנספחים, בעמוד האחרון של חוברת זו ובצירוף צילום של הקבלה המעידה על בצוע תשלום בדואר ישראל, עליו להעביר את המסמכים, לידי גברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398, וזאת עד 4 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, דהיינו עד ה-17/7/2014, בשעה 13:00. יש לוודא הגעת המסמכים בשלמותם אצל הגברת הילה מורבן בטלפון 02-5780100, בשעות 9:00 עד 14:00. רק אישור שישלח בפקס מאת איש הקשר למציע אשר וידא את קבלת החומר, יחשב כקביל על-ידי המזמין.

לתשומת לב המציעים

אי רישום ומסירת פרטים אצל איש הקשר במחוז כמפורט לעיל, יגרום לפסילה אוטומטית של הצעת המציע.

ה. שאלות הבהרה וחובת צירוף קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין להצעה

ניתן לפנות בשאלות בכתב לגברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398 וזאת לא יאוחר מהמפורט בדף ריכוז מועדים שבסעיף 0.1. יש לוודא הגעת השאלות ובשלמותן אצל לגברת הילה מורבן בטלפון מספר: 02-5780100.

תשובות המזמין תינתנה בכתב עד לשלושה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.

על המציעים לצרף להצעתם במכרז את קובץ הבהרות חתום בידי מורשי חתימה מטעמם.

לתשומת לב המציעים, ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה אם המציע לא מצרף את קובץ שאלות המציעים ותשובות המזמין, חתום כנדרש.

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ו. המועד האחרון להגשת הצעות במכרז

מפורט בדף ריכוז מועדים שבסעיף 0.1.

ז. אופן הגשת הצעה

מציע המעוניין להשתתף במכרז, יגיש את הצעתו, חתומה, מלאה ושלמה, בארבעה עותקים חתומים, כמפורט להלן, בתוך מעטפה סגורה היטב, עליה יירשמו שם המכרז ומספרו בלבד. את המעטפה יש לשלשל אישית (לא על ידי משלוח בדואר) לתיבת המכרזים המתאימה, הנמצאת במשרד האוצר, רחוב קפלן 1, ירושלים, קומה 3, חדר 397 (ארכיון

החשב הכללי) ביום א' עד ה' בין השעות 9:00 עד 15:00 וזאת לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז כמפורט בדף ריכוז מועדים שבסעיף 0.1

מעטפה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים ותוחזר למציע.
בתוך המעטפה תוכנס מעטפה נוספת בה תמצא הערבות בגין הגשת הצעה למכרז.

המציע יגיש את הצעתו, מבלי לבצע כל שינוי בניסוח המודפס של המכרז ומבלי להוסיף או לצרף אליו כל תיקון, שינוי, השמטה ותוספת, וזאת לאחר שימלא בחוברת המכרז את כל הפרטים הנדרשים ממנו ויחתום עליה.
אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז. צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז.

לא הגיש המציע את הצעתו במדויק כאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו, או, לחלופין; לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים הנכללים בהצעתו.

למזמין שמורה הזכות, לערוך שינויים במסמכי ותנאי המכרז ולהביאם לידיעת המציעים, לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרק 3 : תנאים מוקדמים (תנאי סף)

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

3. תנאים מוקדמים (תנאי סף)

3.1 על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

3.1.1 שימצא בשטח השיפוט של תל אביב.

3.1.2 שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים ליעוד הנדרש.

3.2 על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על-ידו, על ידי מורשה/י החתימה מטעמו, כי עד למועד קבלת הדיור המוצע ימולאו התנאים הבאים (בנוסף המצורף למכרז):

3.2.1 נדרש דיור בשטח ברוטו של כ-3,050 מ"ר.

3.2.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 להלן, ועל אף שאין המדובר באפשרות שהיא תנאי סף, למזמין שמורה הזכות להתחשב באפשרות לשכירת שטח נוסף מאת מציע עד להיקף של כ-4,000 מ"ר ברוטו. יובהר כי ההחלטה על שכירת השטח הנוסף בכל היקף שהוא הינה בשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והינה אופציה חד-צדדית ובאפשרות המזמין להחליט באופן חד-צדדי ובלעדי שלא לשכור שטח נוסף בכל היקף שהוא ובכל מקרה לזוכה (המשכיר את הדיור בהיקף של כ-3,050 מ"ר) לא תהא זכות למנוע מהמזמין להתקשר עם גורם אחר לשכירת שטח נוסף כלשהו.

3.2.3 הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת שטחים של המזמין כמפורט במסמכי המכרז.

3.2.4 הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.

3.2.5 הדיור יהיה עם חניות צמודות ובקרבה לחניה ציבורית לקהל ובעל נגישות טובה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.

הבהרה: ניתן להציע מקרקעין בכל שלב בנוי כלשהו (בנוי / בנוי חלקית/ לא בנוי או בשלבי בנייה) ובלבד שהדיור יכול לעמוד בכל התנאים המפורטים לעיל, המפורטים מטה ובשאר דרישות המכרז. אין בהבהרה זו כדי לבטל את שיקולי הזמינות בסעיף 2.10.

3.3 על המציע לצרף להצעתו:

3.3.1 אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיור ליעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע תכנוני בהתאם לסעיף 119א' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה-1965 המעיד על קיומו של היעוד הנדרש במכרז).

3.3.2 מסמך מעודכן המוכיח רישום הנכס בטאבו או הוכחה המניחה את דעתה של וועדת המכרזים לגבי טיב הזכויות של המציע בנכס וכן ייפוי כוח בלתי חוזר מבעל הזכויות, אם המציע אינו הבעלים. כמו כן, וועדת המכרזים רשאית לפנות לגופים ממשלתיים אחרים על מנת לברר את טיב זכויות המציע בנכס, והגשת הצעה מטעם המציע תחשב כאישור המציע ו/או הבעלים על כך.

3.3.3 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.3.4 נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים.

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

המזמין מבהיר כי שותפות שאינה רשומה במועד הגשת ההצעות, תידרש לרישום כדין כתנאי לתחילת ההתקשרות. המזמין שומר לעצמו את הזכות שלא להתקשר עם מציע שהוכרז כזוכה במכרז והינו שותפות אשר לא נרשמה כאמור.

3.3.5 ערבות אוטונומית בלתי מוגבלת בתנאים (בנוסח המחייב המצורף למכרז), בסכום של 150,000 ₪ לפקודת המזמין. הערבות תהיה בתוקף עד למועד המפורט בדף ריכוז מועדים המצורף למכרז). למזמין הזכות לדרוש הארכת תוקפה של הערבות ל-3 חודשים נוספים, אם נדרש, והמציע מתחייב לעשות כן, לרבות הארכת תוקף הצעתו בהתאם. הערבות תהיה ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

3.3.6 טופס הצעה והתחייבות מלא וחתום בחתימת מורשה/י החתימה של המציע וחותמת המציע, בנוסח המחייב המצורף למכרז, לרבות התחייבות להתאים את הדיור לדרישות המזמין כמפורט במכרז וכמפורט בחוזה השכירות וכן לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה.

3.3.7 העתק קבלה לצורך השתתפות במכרז.

3.4 רישום מציעים וקבלת עדכונים לגבי המכרז

חובה על המציע המעוניין להשתתף במכרז, להעביר את פרטיו (שם המציע, כתובת, מספר טלפון ושם איש קשר) בצירוף קבלה המעידה על בצוע תשלום בדואר ישראל, לגברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398, וזאת עד ל- 4 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, דהיינו עד ה-17/7/2014, בשעה 13:00. יש לוודא הגעת המסמכים בשלמותם אצל הגברת הילה מורבן בטלפון 02-5780100, בשעות 9:00 עד 14:00. רק אישור שישלח בפקס מאת איש הקשר למציע אשר וידא את קבלת החומר, יחשב כקביל על-ידי המזמין.

ויובהר, ועדת המכרזים רשאית לבקש מן המציע להבהיר לה כל עניין ו/או לבקש כל מסמך או הבהרה, וסיכום לצורך בירור עמידת המציע בתנאי הסף.

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרק 4 : תנאים כלליים

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

4. תנאים כלליים

- 4.1 במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר אף אם שטחן עולה או פוחת מהשטח המצוין לעיל משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או אחרים שיתבקשו תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז וכן עבור משרדים אחרים במסגרת מדיניות המזמין.
- 4.2 בחירת הזוכה תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.
- 4.3 דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן (להלן: "מו"מ").
- 4.4 תנאי ההתקשרות ייקבעו על בסיס המפורט במכרז וכן במסגרת מו"מ שינוהל עם המציעים במכרז שהצעותיהם תמצאנה המתאימות ביותר בשלב כלשהו של התהליך, כמפורט במכרז.
- 4.5 מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים. כמו כן, למזמין שמורה האופציה לבקש מן המציעים במסגרת המשא ומתן כי יתנו הצעה לתקופות / שנים נוספות בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו. למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.
- 4.6 המציע יחתום על כל מסמכי המכרז, כולל חוזה השכירות, אפיון טכני וחווה ניהול תחזוקה המצורפים למכרז, בראשי תיבות על ידי מורשה/י החתימה של המציע ובחותמת התאגיד על גבי כל עמוד, וכן בחתימה מלאה במקום המיועד לכך בסוף ההסכם על ידי מורשה/י החתימה של המציע ובחותמת התאגיד. השלמת חתימות המזמין על חוזה השכירות תעשה לאחר בחירת הזוכה במכרז.
- 4.7 במעמד חתימת חוזה השכירות מול הזוכה, יפקיד הזוכה ערבות בנקאית צמודה בסכום של 210 ש"ח למ"ר ברוטו צמוד לחודש ינואר 1999, לתקופה של עד חודשיים לאחר המועד המשווער למסירת הדיור המותאם, לשם הבטחת התחייבותיו.
- 4.8 וועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, וכן רשאית לקבל חלק מהצעה או מספר הצעות תוך פיצול ההתקשרות. הוועדה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא, לרבות מאילוצים כלכליים ו/או תקציביים.
- 4.9 המזמין שומר לעצמו את הזכות להביא במערכת שיקוליו חוסר שביעות רצון וניסיון שלילי בעבר, הן לגבי המציע עצמו והן לגבי הנכס המוצע וזאת בכל שלב משלבי בחינת ההצעות.
- 4.10 הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לאור מיקומן, התאמתן מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצרכי המזמין, התאמתן לשימוש המיועד, כדאיותן הכלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), וזמינותן על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות והכל במטרה לקבל את הפתרון הטוב ביותר לדרישות הגורם שישתמש בדיור בפועל.
- 4.11 המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרק 5 : ערבות בנקאית

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

5. ערבות המציע

ערבות בגין הגשת הצעה

5.1 ערבות אוטונומית בלתי מוגבלת בתנאים (בנוסף המחייב כנספח 4.5), בסכום של 150,000 ₪ לפקודת המזמין. הערבות תהיה בתוקף עד למועד המפורט בדף ריכוז מועדים שבסעיף 0.1. למזמין הזכות לדרוש הארכת תוקפה של הערבות ל-3 חודשים נוספים, אם נדרש, והמציע מתחייב לעשות כן, לרבות הארכת תוקף הצעתו בהתאם. הערבות תהיה ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח ע"פ חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

5.2 הצעה שתוגש ללא ערבות או בצירוף ערבות שאינה עומדת בדרישת פרק זה תיפסל.

5.3 הערבות תשמש להבטחת מילוי כל תנאי המכרז על ידי המציע, על כל תנאיו ופרטיו, תוך ניהול משא ומתן בתום לב וכבטחון לקיום כל התחייבויותיו המציע להתקשר בחוזה עם המזמין.

5.4 המזמין רשאי לחלט את הערבות במקרה שהזוכה לא יעמוד במי מהתחייבויותיו ואו ינהג שלא בתום לב בהתאם להצעתו ולתנאי המכרז עם המזמין ו/או במקרה של אי קיום ההצעה, ניהול משא ומתן שלא בתום לב, או אי התקשרות בחוזה על ידי הזוכה וזאת בלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המזמין על פי דין.

5.5 נוסח מחייב של ערבות מציע מצורף כנספח 4.5. לתשומת לב, נוסח זה הינו נוסח מחייב.

5.6 לא זכה מציע במכרז, תוחזר לו ערבותו תוך 30 ימים מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר.

ערבות ביצוע

5.1 נבחר מציע כזוכה במכרז, יחליף את הערבות בגין הגשת הצעה לעיל בערבות בצוע, בתוך 15 ימים, לכל היותר, ממועד הדרישה שהועברה לידיו, בסך השווה ל- 210 ₪ למ"ר ברוטו של המושכר צמוד לחודש ינואר 1999, לפקודת המזמין, לתקופה של עד חודש לאחר המועד המשוער למסירת הדיור המותאם, וכל זאת לשם הבטחת מילוי כל התחייבויותיו לפי הצעתו, תנאי המכרז, וחווה השכירות.

5.2 במקרה של אי מילוי מי מהתחייבויות המציע ו/או התנהגות שאינה בתום לב יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות וזאת בנוסף לתביעת המציע על נזקים שנגרמו למזמין, לפי כל דין.

פרק 6 : טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

הנחיות למילוי טופס הגשת ההצעה במכרז

1. על המציע במכרז להקפיד למלא את כל המשבצות בטופס ההצעה לפי הנדרש.
אין להשאיר משבצות ריקות.
2. על המציע לחתום בסוף כל דף של טופס הצעתו בחותמת המציע ובחתימת מורשה/י החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע במקום המיועד לכך.
3. במקרה שגודלה של משבצת מסוימת אינה מאפשרת רישום מלא של כל הפרטים, על המציע לרשום את הפרטים החסרים בדף ריק נפרד עם ציון הסעיף הרלוונטי ולצרף את הדף לאחר הוספת חותמת המציע וחתימת מורשה/י החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע.
4. באם לדעת המציע קיימים נושאים כלליים או ספציפיים נוספים שלא כוסו על-ידי טופס ההצעה, עליו להעלותם על הכתב בדף או דפים שיצרף לטופס הצעתו, וזאת לאחר הוספת חותמת המציע וחתימת מורשה/י החתימה הרשאים להתחייב בשם המציע לדפים שנוספו.

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע	
מכרז מס' 2014-15/כ-3 (לאיתור דיור עבור בית הדין הרבני בתל אביב)	
1. הגשת הצעה	
1.1 פרטי המציע/ים	
שם מלא של המציע/ים:	_____
מספר זהות:	_____ מספר ח.פ. _____
כתובת למשלוח דואר:	_____
שם איש הקשר:	_____
מספר טלפון:	_____ - _____ מספר טלפון נייד: _____ - _____
מספר פקס:	_____ - _____

1.2 פרטי הדיור המוצע	
כתובת הנכס:	_____
מספר הגוש/ים:	_____ .1 _____ .2 _____ .3 _____ .4
מספר החלקה/ות בגוש:	_____ .1 _____ .2 _____ .3 _____ .4
זמינות הדיור:	_____
שטח ברוטו מוצע (מ"ר):	_____ שטח נוסף במ"ר לצרכים נוספים: _____

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

עמוד 1 מתוך 13

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

1.3 שטח הנכס לפי קומות	
_____	סה"כ מס' הקומות בנכס:
_____	מספרי הקומות המוצעות:

1.4 נגישות	
_____	נגישות לתחבורה ציבורית:
_____	מספר קווי האוטובוס העוצרים במרחק של עד 100 מ"ר מהכניסה הראשית לנכס המוצע:
_____	נגישות לעורקי תחבורה ראשיים:
_____	מספר המעליות בנכס וגודלן:

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

עמוד 2 מתוך 13

מדינת ישראל
 משרד האוצר - החשב הכללי
 מינהל נכסי הדיור הממשלתי

1.5 מקום חניה			
<p style="text-align: right;">מס' מקומות חנייה מקורים צמודים לנכס: _____</p> <p style="text-align: right;">מס' מקומות חנייה לא מקורים צמודים לנכס: _____</p>			
	מס' מקומות חניה:	מרחק מהנכס (מ"ר):	<p style="text-align: right;">מיקום החנייה הציבורית הקרובה ביותר לנכס:</p>

1.6 מחיר מוצע			
			<p style="text-align: right;">דמי השכירות החודשיים המבוקשים בש"ח למטר, לדיור מותאם, ללא מע"מ</p>
	12.5 ₪ (מחיר מירבי)	שטחים משותפים (ציבוריים)	<p style="text-align: right;">דמי התחזוקה החודשיים למ"ר המבוקשים</p>
	9 ₪ (מחיר מירבי)	שטחים פנימיים	<p style="text-align: right;">ללא מע"מ</p>

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

עמוד 3 מתוך 13

2. התחייבות המציע

2.1 פרטי החותם

שם מלא של החותם: _____

כתובת מלאה: _____

תפקיד: _____

2.2 הנני מאשר כי מצורף בזה המסמכים הבאים:

האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") -

כמו כן, מתבקש המציע לצרף להצעתו הצהרה האומרת כי לא קיימים לגביו התנאים המפורטים בסעיפים 2 לב לחוק עסקאות גופים ציבוריים (ראה עמוד 10 מתוך 13 בטופס הגשת הצעה והתחייבות המציע).

אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיור ליעוד הנדרש.

נסח רישום. אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, מסמכים אחרים המוכיחים את טיב זכויות המציע/ים בנכס (אם המציע אינו בעל הזכויות בנכס עליו לצרף ייפוי כוח המייפה את כוחו להציע את הצעתו).

תצלום הקבלה המעידה על רכישת המכרז.

אם המציע הינו תאגיד - אישור רוי"ח או עו"ד בדבר זכות מורשה/י החתימה מטעם התאגיד המציע, דוגמת חתימתם וסמכויותיהם לחייב את התאגיד (ביחד / לחוד ודרישות נוספות).

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

עמוד 4 מתוך 13

2.3 הצהרת המציע

א. הנני מצהיר בזה שבכל הקשור להצעתי המפורטת לעיל, קיבלתי/לא קיבלתי (יש להקיף בעגול ולמחוק את המיותר) סיוע או עידוד כספי וכיוצא באלה מהמדינה או מרשות ממשלתית אם במישרין ואם בעקיפין אם על פי חוק עידוד השקעות הון, או בהקצאת קרקע ללא מכרז, או דרך רשות ציבורית אחרת או כל דרך אחרת.

ועדת המכרזים רשאית להתנות, במידה שההתקשרות תצא לפועל, תנאים שיראו לה בנסיבות העניין ובמסגרת מיצוי זכויות המדינה.

ב. במידה ונתקבל סיוע, להלן הפירוט:

ג. מטרת הסיוע:

ד. פרטי הגורם הממשלתי למתן הסיוע הנ"ל:

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

2.4 הצהרת בעניין חוברת המכרז

הריני מצהיר בזאת שקראתי והבנתי את כל האמור במכרז, על כל נספחים, תנאים וחלקיו, וכי קיבלתי הבהרות לגבי כל עניין שלא היה ברור ומובן לי. המכרז כולל: הפרקים השונים בחוברת המכרז (מבוא ותיאור כללי, אופן הגשת הצעה, תנאי סף, ערבות המציע, טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע, תהליך בחירת הזוכה, איפיון הטכני ופרוגרמת שטחים והנספחים).
חוזה השכירות יחד עם חוזה ניהול תחזוקה ונוסח ערבות.
נוסח המודעה.

2.5 הצהרה בעניין הבניין

הריני מצהיר בזאת ולאחר שהתייעצתי עם קונסטרוקטור מוסמך (שם הקונסטרוקטור) _____, כי במבנה המוצע אין תקרות/רצפות "פל-קל" וכן השלד עומד בתקן הישראלי הרלבנטי.

2.6 הצהרה בעניין התאמות דיור

ידוע לי כי אם אזכה במכרז, יהיה עלי לבצע את ההתאמות לדיור לצורכי הייעוד הנדרש על פי דרישות של האפיון הטכני ופרוגרמת השטחים. כמו כן, כל הוצאות התכנון וביצוע ההתאמות ישולמו על ידי ויהיו כלולים בדמי השכירות שישולמו על ידי המזמין עבור הדיור, וזאת במשך התקופה הראשונה של השכירות (לא כולל תקופות הארכה אם תהיינה כאלה).

שם: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

2.7 התחייבות המציע

א. הריני מתחייב בזה כי תוקף הצעתי זו הינו ל- 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז וכי לא אעשה פעולה כלשהי, לא אסכים לפעולה כלשהי ולא אתיר פעולה כלשהי אשר תמנע ממני לבצע את ההתקשרות לפי הצעתי זו במשך התקופה של 90 הימים הנ"ל.

במקרה וההצעה הוגשה בשם תאגיד או שותפות – הריני מתחייב בזה כי אני מוסמך להגיש הצעה זו בשם המציע וכי אני מוסמך לחתום בשמו.

ב. התחייבות בעניין עקרונות תחזוקה

המציע מתחייב לפעול בהתאם לחוזה השכירות והנספח לחוזה התחזוקה המצ"ב בכל הקשור לנושאי תחזוקה.

ולראיה באתי על החתום:

_____	_____	_____	_____
חותמת	חתימה	שם משפחה	שם פרטי

2.8 התחייבות המציע בעניין תנאים מוקדמים

א) הנני מתחייב שעד מועד קבלת המבנה המותאם, גודל השטח ברוטו יהיה בהתאם למבוקש במכרז.

ב) הנני מתחייב שהמבנה יהיה מותאם עד מועד קבלתו בחלוקה פנימית למשרדים, ועוד בהתאמה לאפיון הטכני של המזמין כמפורט בפרק אפיון הטכני בחוברת המכרז בהמשך.

ג) הנני מתחייב שעד מועד קבלת המבנה המותאם, תהיה נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.

להלן, פירוט הפעילות שיבוצעו על-ידי על מנת לעמוד בדרישה הנ"ל, במידה ודרישה זו אינה קיימת בשלב זה:

התחייבות המציע בעניין תנאים מוקדמים (המשך)

ד) הנני מתחייב שעד מועד קבלת המבנה המותאם, יהיו חניות צמודות לדיור ונגישות טובה לעורקי תחבורה וקרבה לתחבורה ציבורית.

להלן, פירוט הפעילות שיבוצעו על-ידי על מנת לעמוד בדרישה הנ"ל, במידה ודרישה זו אינה קיימת בשלב זה:

ולראיה באתי על החתום

חֹתֵמַת

חתימה

שם פרטי ומשפחה

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום (עמ' 1 מתוך 2)

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר _____ לאספקת _____ עבור _____
אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו. משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע בהתקשרות מספר _____ עבור _____.

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

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

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ תאריך
_____ שם
חתימה וחותמת

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום (עמוד 2 מתוך 2)

אישור עורך הדין

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

חתימה

מספר רישיון

תאריך
וחותמת

מדינת ישראל
 משרד האוצר - החשב הכללי
 מינהל נכסי הדיור הממשלתי
תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז (עמוד 1 מתוך 2)

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____

(שם התאגיד) מצהיר בזאת כדלקמן: _____

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה
3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם התאגיד הרלוונטי ופרטי יצירת קשר עימו):

שם התאגיד	תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו למכרז הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו למכרז לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

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

אם כן, אנא פרט: _____

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז (עמוד 2 מתוך 2)

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

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

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

פרק 7 : תהליך בחירת הזוכה

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי

תהליך בחירת הזוכה

6.1 מיון מוקדם של ההצעות

- 6.1.1. ועדת המכרזים תבדוק אם ההצעות עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- 6.1.2. הצעות שאינן עומדות בתנאי הסף יידחו על הסף. הודעות בהתאם תישלחנה על ידי מזכיר וועדת המכרזים והערבות בגין הגשת הצעה למכרז תוחזר.
- 6.1.3. אם יהיה צורך במסמכים נוספים או לערוך בדיקות כדי להחליט אם הצעה מסוימת עומדת בתנאי הסף רשאית ועדת המכרזים להמשיך ולבחון את ההצעה באמצעות הצוות המקצועי (ראה סעיף 6.2.1 בהמשך) ולבקש כל מסמך או הבהרה, ואזי להחליט אם ההצעה אכן עומדת בתנאי הסף. יובהר כי אין בעריכת בדיקות כאמור משום אישור כי ההצעה עומדת בתנאי הסף של המכרז.

6.2 בחינה מקצועית של ההצעות

- 6.2.1. וועדת המכרזים תמנה צוות שיכלול אנשי מקצוע לצורך בדיקת מידת התאמתן של ההצעות שעומדות לכאורה בתנאי הסף ועברו לשלב הבדיקה המקצועית. הבדיקה תיעשה בהתאם לאמות המידה כפי שפורטו בהמשך בפרק 7 למכרז.
- 6.2.2. ההצעות יבדקו, בין השאר, על ידי ביקור בשטח המוצע, תוך תיאום מועד מראש עם המציע. הביקור הינו לצורך השלמת פרטים ולהתרשמות בלתי אמצעית מההצעות ואינו מהווה אישור לעמידה בתנאי הסף או מעבר לשלב כלשהו משלבי בחירת הזוכה. על אף האמור לעיל, רשאית וועדת המכרזים להחליט על דחיית הצעה ללא ביקור בשטח אם היא בדעה שההצעה אינה מתאימה לדרישות המפורטות באפיון הטכני ופרוגרמת שטחים (כמפורט בחוברת הנוספת המוגשת עם חוברת זו, שיחד מהוות חוברת המכרז).

6.2.3. בתום בחינת ההצעות יגיש הצוות חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי כל אחת מההצעות לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, במידת הצורך.

6.2.4. ועדת המכרזים רשאית לדרוש בכל שלב של תהליך בחירת הזוכה, הגשת מסמכים נוספים ומידע נוסף ובכלל זה תכנון ראשוני המעיד על התאמת ההצעה לדרישות המשתמש כמפורט באפיון הטכני ופרוגרמת שטחים (בחברת הנוספת המוגשת עם חוברת זו, שיחד מהוות חוברת המכרז) וכן רשאית לבצע בדיקות נוספות על ידי יועצים מכל סוג ושמאים לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה, בכל שלב לצורך בחירת הזוכה.

6.3 דירוג ההצעות

- 6.3.1. וועדת המכרזים רשאית לחלק את ההצעות לקבוצות לפי אזורים גיאוגרפיים או לפי כל פרמטר אחר המופיע במכרז על פי שיקול דעתה המקצועי, וצורכיהם של המשרדים (שישתמשו בדיוור בפועל). המשך התהליך יבוצע לגבי כל קבוצה בנפרד.
- 6.3.2. ועדת המכרזים תדרג את ההצעות השונות על סמך הדיווח של הצוות המקצועי והיועצים ותקבע מהן ההצעות המתאימות ביותר לצורך ניהול משא ומתן. וועדת המכרזים אינה חייבת לפעול בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
- 6.3.3. ועדת המכרזים רשאית בשלב זה לדחות את ההצעות אשר נמצאו פחות מתאימות ביחס להצעות המתאימות ביותר. עם המציעים שהצעותיהם נמצאו מתאימות יותר ינוהל משא ומתן באמצעות ועדת המכרזים או צוות שימונה לכך על ידי וועדת המכרזים.
- 6.3.4. וועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות להחליט על הזוכה כבר בשלב זה ולוותר על שלב המשא ומתן.
- 6.3.5. ועדת המכרזים רשאית להחליט לחזור על התהליך הנ"ל בשלב כלשהו של תהליך בחירת הזוכה.

6.4 משא ומתן

- 6.4.1. עם המציעים שהצעותיהם עברו לשלב המשא ומתן, ינוהל משא ומתן בסבב אחד או יותר, כפי שיראה לנכון לוועדת המכרזים.
- 6.4.2. וועדת המכרזים רשאית להחליט בשלב זה אלו הצעות מתאימות יותר להמשך המשא ומתן ולדחות את ההצעות שנמצאו פחות מתאימות או להודיע שהצעות אלה נמצאו פחות מתאימות אולם היא שומרת לעצמה את הזכות לחזור למציעים בשלב מאוחר יותר או לדחות את ההצעות בשלב כלשהו.
- 6.4.3. במידה ולא ייבחר זוכה מתוך ההצעות שנמצאו כמתאימות יותר בשלב זה, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לחזור ולקיים משא ומתן עם הצעות שנמצאו פחות מתאימות ושאר לא נדחו.
- 6.4.4. אחרי גמר המשא ומתן ידווח צוות המשא ומתן לוועדת המכרזים על תוצאותיו. וועדת המכרזים תבחר את הזוכה או הזוכים (במידה והחליטה

לפצל את ההתקשרות (במכרז, או לקיים סבב או סבבים נוספים וכן, לפי שיקול דעתה, לחזור להצעות שנמצאו כפחות מתאימות אחרי סבבים קודמים של המשא ומתן שלא נדחו או לבטל את המכרז אם היא סבורה כי אף אחת מההצעות איננה מתאימה.

6.4.5. החלטת וועדת המכרזים לגבי הזוכה או ההצעות המתאימות ביותר בכל שלב תהיה על-פי אמות המידה כפי שפורטו במכרז.

6.4.6. עם בחירת הזוכה, רשאית וועדת המכרזים לקבוע הצעות כשרות נוספות ולחזור אליהן במידה שלא תתממש ההתקשרות עם הזוכה.

6.4.7. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לבחור בהצעה הזולה ביותר או בהצעה כלשהי או בכלל והיא תהיה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא ובמיוחד מסיבה הנובעת מאילוצים תקציביים.

פרק 8 : אמות מידה

אמות מידה

ההצעות במכרז ייבחנו וכן הזוכה במכרז יבחר על פי אמות המידה הבאות: מיקום המבנה (או חלקו), התאמתו מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצורכי המזמין, כמפורט באיפיון טכני למכרז, התאמת הדיור לשימוש המיועד, כמפורט בפרוגרמת שטחים למכרז, כדאיות כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), וזמינות על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות.

פרק 9 : פרוגרמת שטחים



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

בתי הדין הרבניים
The Rabbinical Courts



פרוגרמה

בית הדין הרבני תל אביב

תאריך: 30/01/2014

מהדורה מס': 2

תמצית מנהלים

רצ"ב דוח פרוגרמה לבית הדין הרבני תל-אביב הכולל את בית הדין הרבני ויחידת הסיוע של משרד הרווחה.

כ"א ושטח דרוש

מס'	תיאור	מספר עובדים	כמות חדרים/עמדות	סה"כ שטח נטו מ"ר	סה"כ שטח ברוטו מ"ר
1	מנהלה	8	10	96.3	183
2	מוזכירות קבלת קהל	13	14	153.4	291.5
3	פונקציות כלליות	12	17	304	577.6
4	פונקציות עזר	11	6	61	115.9
5	הרכבים	39	41	910.2	1729.4
6	יחידת הסיוע	5	10	90	153.3
	סה"כ	88	98	1,615	3,051

הערה:

לבית הדין הרבני - שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.90 בגין: שטח מעטפת, מחיצות וקירות, מעברים ראשיים ומשניים, שטחים ציבוריים, שירותים (פרסונלים וציבוריים) וכו'.

ליחידת סיוע - משרד הרווחה - שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.70.

תוכן עניינים

46	.....	כללי	.1
46	.....	תיאור כללי	.2
47	.....	הגדרת צרכים	.3
48	.....	ריכוז כ"א ושטחים נדרשים	.4

נספחים:

50	.....	נספח 1 - הגדרת צרכים מפורטת- בית דין רבני
52	.....	נספח 2 - הגדרת צרכים מפורטת יחידת סיוע - משרד הרווחה
53	.....	נספח 3 - הגדרת דרישות פונקציונליות

כללי

1.1 יוזם הפרוגרמה ומטרתה

יוזם הפרוגרמה: בית הדין הרבני.

מטרת הפרוגרמה: הגדרת צרכי דיור ושטחים דרושים עבור בית הדין הרבני בת"א, עקב אי התאמת המבנה הנוכחי לצרכי בית הדין.

1.2 אופן ביצוע הפרוגרמה

הפרוגרמה מבוססת על הגדרת צרכים עתידיים של היחידה עפ"י נתונים שהועברו ע"י מר אלי קציר מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מר שמואל יוסף סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש ומר יורי איינמר מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - משרד הרווחה.

הפרוגרמה נבנתה בשיתוף פעולה מלא עם הגורמים הרלוונטיים כאשר נתוני כח אדם ודרישות פונקציונליות אחרות ניתנו ע"י אלי קציר מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה, מר שמואל יוסף סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש ומר יורי איינמר מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - משרד הרווחה.

תודתינו נתונה לכולם על שיתוף הפעולה הפורה ועזרתם בהכנת פרוגרמה זו.

1.3 מקורות הנתונים

א. ראיונות

מר אלי קציר – מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה.

מר שמואל יוסף – סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש.

מר יורי איינמר - מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה - משרד הרווחה.

ב. הנחיות הדיור הממשלתי

לא היו הנחיות מיוחדות, למעט שימוש בעקרונות ומפתחות שטח של הדיור הממשלתי.

תיאור כללי

בית הדין הרבניים הינם חלק ממערכת המשפט בארץ ותחת סמכותם שיפוט בלעדי בנושאי הנישואין והגירושים של בני הדת היהודית, סמכויות בדיני אישות בתנאים מסוימים ובגיוור. כמו כן, לבתי הדין הרבני סמכויות הנלוות לעינייני נישואין וגירושין וכן בעיניינים דתיים.

השופטים בבתי הדין הרבני נקראים דיינים ותפקידם לפסוק על פי ההלכה היהודית והמשפט העברי. לרוב הינם יושבים בהרכבים של שלושה דיינים ובמקרים מיוחדים ניתן גם לשפוט בהרכב של דיון יחיד.

יחידות הסיוע ליד בתי הדין הרבניים בכל הארץ ובכלל זה בתל אביב נמצאות בשלבי הקמה בהתאם לחוק ומס' ההרכבים בכל בית דין ספציפית. אישור תקנים וקליטת העובדים מתבצעים במקביל לצורכי בתי הדין והנתונים המובאים בדוח זה הינם עפ"י המידע נכון להכנת הדוח הרצי"ב.

הגדרת צרכים

1.4 מפתחות להקצאת שטחים לתחנות עבודה

מ"ר	הפונקציה
45	אולם ל 3 דינים
40	אולם ל דיין יחיד/ראב"ד
100/50/20	אזור המתנה גדול/בינוני/קטן
70	ארכיב מרכזי
15	דלפק ביטחון ובידוק
6.8	חדר אימהות
30	חדר התייעצות עו"ד-לקוח
4	חדר חליצה
7.7	חדר מאבטחים
10	חדר מעצר
12	חדר תקשורת/ מרכזייה
25	לשכה ל3 דינים
15.4	לשכה לדיין יחיד
13.8	מזכיר ראשי
11.4	סגן מזכיר ראשי
6.8	מזכירות /מרכזן / קלדנית
8	מחסן ניקיון
12	מחסן ציוד כללי
8	מטבחון כללי
9.1	מנהל בנא"מ
11.4	סופר ועדי גיטין
80	ספרייה וחדר ישיבות
4.9	עובדי ארכיב
6.8	עמדת הכוונת קהל
6.8	פקיד עזר / פקידת דואר

הערה:

המפתחות להקצאת השטחים הינם עפ"י סטנדרטים במינהל הדיור הממשלתי.

שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.90 התאמה לסטנדרט בתי המשפט בגין : שטח מעטפת, מחיצות וקירות, מעברים, שטחים ציבוריים, שירותים (פרסונלים וציבוריים) וכו'.

ריכוז כ"א ושטחים נדרשים

מס'	תיאור	מספר עובדים	כמות חדרים/עמדות	סה"כ שטח נטו מ"ר	סה"כ שטח ברוטו מ"ר
1	מנהלה	8	10	96.3	183
2	מזכירות קבלת קהל	13	14	153.4	291.5
3	פונקציות כלליות	12	17	304	577.6
4	פונקציות עזר	11	6	61	115.9
5	הרכבים	39	41	910.2	1729.4
6	יחידת הסיוע	5	10	90	153.3
	סה"כ	88	98	1,615	3,051

הערה:

לבית הדין הרבני - שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.90 בגין: שטח מעטפת, מחיצות וקירות, מעברים ראשיים ומשניים, שטחים ציבוריים, שירותים (פרסונלים וציבוריים) וכו'.

ליחידת סיוע - משרד הרווחה - שטח ברוטו חושב על בסיס שטח נטו מוכפל במקדם 1.70.

נספחים

נספח 1 - הגדרת צרכים מפורטת- בית דין רבני

הפונקציה	מספר עובדים	כמות חדרים/עמדות	שטח עמדות עבודה	סה"כ שטח נטו מ"ר	סוג עמדה	הערות (ברוטו מ"ר)
הנהלה	מזכיר ראשי	1	13.8	13.8	ס	
	סגן מזכיר ראשי	1	11.4	11.4	ס	
	קלדנית	2	6.8	13.6	ס	
	מזכירה	1	6.8	6.8	ס	
	פקידת דואר	1	6.8	6.8	ס	
	מנהל בנא"מ	1	9.1	9.1	ס	
	מרכזן	1	6.8	6.8	ס	עמדה נגישה לכבד ראייה
	מטבחון		8	8	ס	
	אזור המתנה		20	20	פ	ל- 20 איש
סה"כ ביניים	8	10	--	96		
מזכירות קבלת קהל	מזכירות קבלת קהל	11	6.8	74.8	פ	
	מרכז בכיר	1	6.8	6.8	ס	
	עמדת הכוונת קהל	1	6.8	6.8	פ	
	אזור המתנה		65	65	פ	ל- 100 איש
סה"כ ביניים	13	14	--	153		
פונקציות כלליות	דלפק ביטחון ובידוק	8	15	30	פ	
	חדר מאבטחים		7.7	7.7	ס	כולל מטבחון
	חדר מעצר		14.9	14.9	ס	מכיל שירותים ומבואה
	ארכיב מרכזי		70	70	ס	עבור 20,000 תיקים
	עובדי ארכיב	4	4.9	19.6	ס	כולל מנהל ארכיב כולל מחיצה
	ספרייה וחדר ישיבות		80	80	ס	ל- 90 איש
	חדר התייעצות עו"ד-לקוח		30	30	ס	5 עמדות ישיבה שולחנות עגולים
	מחסן נקיון		8	8	ס	כולל כיור למנקה
	מחסן ציוד כללי		12	12	ס	
	חדר הנקה		6.8	6.8	ס	עם כיור, משטח וארונית תחתונה
	חדר תקשורת/מרכזייה		9	9	ס	
	מטבחון		8	16	ס	
	סה"כ ביניים	12	17	--	304	

הפונקציה	מספר עובדי ס	כמות חדרים/עמדה	שטח עמדת עבודה	סה"כ שטח נטו מ"ר	סוג עמדה	הערות (ברוטו מ"ר)	
פונקציות עזר	סופר ועדי גיטין	11	5	11.4	ס	כולל עדי גיטין ודיין	
	חדר חליצה		1	4	ס	מכיל תחתון, כיור וארון	
	סה"כ ביניים	11	6	--	61		
הרכבי בתי דין	אולם ל - 3 דיינים	24	7	45	ס	כולל סופר דיינים	
	לשכה ל 3 דיינים	7	7	25	ס	בכל לשכה עמדת עבודה לעוזר משפטי	
	אולם ל דיין יחיד		3	40	ס		
	לשכה לדיין יחיד		3	15.4	ס		
	אולם ראב"ד		1	40	ס		
	לשכת ראב"ד		1	15.4	ס	כולל עמדה לעוזר משפטי	
	המתנה לאולמות		11	13	143	פ	20 אנשים לכל אולם, 0.65 מ"ר לממתין
	עמדת פקיד עזר	8	7	6.8	47.6	פ	מחוץ לאולם
	מטבחון		1	8	8	ס	
	סה"כ ביניים	39	41	--	910		

1,525	88	83	סה"כ כללי
1.9			מקדם נטו/ ברוטו =
2,897			סה"כ ברוטו מ"ר =

מקרא: ס = חדר סגור, פ = חלל פתוח / OPEN SPACE

נספח 2 - הגדרת צרכים מפורטת יחידת סיוע - משרד הרווחה

הפונקציה	מספר עובדים	כמות חדרים/עמדה	שטח עמדת עבודה	סה"כ שטח נטו מ"ר	סוג עמדה	הערות
עו"ס	4	4	9.1	36.4	ס	
מזכירה	1	1	6.8	6.8	פ	
חדר תפעול		1	5	5	פ	ל: ציוד משרדי, פקס, מכונת צילום- בצמוד למזכירה
חדר רב תכליתי		1	20	20	ס	לטיפול משפחות קבוצתי
ארכיב		1	8	8	ס	כולל ארון תקשורת
איזור המתנה		1	8	8	פ	לכ- 10 אנשים לפי 0.8
מטבחון		1	6	6	ס	
סה"כ ביניים	5	10	--	90		

90
1.7
153

סה"כ כללי	5	10
מקדם נטו/ ברוטו=		
סה"כ ברוטו מ"ר=		

נספח 3 - הגדרת דרישות פונקציונליות

3.1 הרכבים

3.1.1 אולם דיונים ל-3 דיינים

1. משפטים בבית הדין הרבני נשמעים בהרכבים של 3 דיינים ולצידם סופר דיינים ומדפסת. רוחב האולם צריך להתאים לשיבה נוחה של כל הפונקציות על הבמה.
2. תכנון האולמות צריך להביע את עוצמת בית הדין, נכבדות וסדר.
3. האקוסטיקה ואמצעי בידוד בדלתות יבטיחו שקט ואפשרות שמיעה טובה של הדיונים וכי תוכן הדיון לא יישמע באזורי ההמתנה ובחללים סביב האולם.
4. התאורה מספקת, אך דיסקרטית, שולחנות הדיינים ועורכי הדין יהיו מוארים היטב ללא סנוור.
5. רצוי לאפשר אור יום, כדי למנוע תחושת ניתוק מהסביבה.
6. עיצוב הפנים יהיה הולם ויענה לכללי הנדסת אנוש.

3.1.1.1 מרכיבי האולם

- א. במת הדיינים
- ב. במת סופר הדיינים
- ג. שולחנות מתדיינים ודוכן עד
- ד. שטח אחורי למלווים / עדים

3.1.1.2 במה

1. במת הדיינים תהיה מוגבהת, חסומה ומופרדת משאר חלקי האולם.
2. הדיינים יגיעו ישירות מלשכותיהם לאולם. מעבר הינו אישי וללא גישה לקהל הרחב, יש לתכנן שהקהל לא יראה את הנעשה מעבר לפתח דרכו נכנסים הדיינים.
3. הכניסה אל הבמה, והבמה יתוכננו כך שתתאפשר יציאת הדיינים אל מחוץ לאולם בכל עת.
4. ישיבת הדיינים על הבמה תהיה מרווחת. משטח העבודה בדלפק יהיה

מספיק גדול בכדי לאפשר כתיבה ועיון בספרות משפטית רבה וכן לציוד נוסף שיידרש.

5. סופר דיינים ישב בסמוך לבמה. עמדתו תהייה מוגבהת ותתוכנן כך שתהייה בשדה ראייה ושמיעה של הדיינים.
6. יש לקחת בחשבון שקעי חשמל, תקשורת מחשבים וטלפון לחיבור למסופי (לצגי) כל הפונקציות.

3.1.1.3 אזור עורכי דין

1. עורכי הדין יישבו מול הדיינים.
2. לכל צד שולחן סטנדרטי, עם סט עבודה סטנדרטי.

3.1.2 שטחי קהל

1. שטחים המשמשים את הקהל לפני ואחרי הליך משפטי להמתנה, התייעצויות וכו'.
2. יתוכננו 12 אזורי המתנת קהל בסמוך לאולמות הדיונים הנערכים עם 3 דיינים, הכוללים ספסלי ישיבה ושולחנות נמוכים.
3. נדרשות עמדות עבודה מופרדות במחיצות לשמירה על פרטיותם של הבאים.
4. נדרש אמצעי חזותי ושמיעתי לוויסות קהל הפונים לעמדות.
5. יש למקם מתקני מי – קר עבור הקהל.
6. השטחים הציבוריים הינם אזורי איסור עישון.

3.1.3 פקיד עזר

1. אחראי על הסדר באזור ההמתנה ותפקידו להכריז על דיונים, להכווין ולסייע לקהל הבאים.
2. העמדה הינה דלפק פתוח ומכילה מחשב, לחצן מצוקה, מתג חשמלי לפתיחת דלת הכניסה לאולם ומערכת כריזה.
3. העמדה תמוקם באזורי ההמתנה לאולם הדיונים הנערכים עם 3 דיינים, בסמוך לכניסת האולם.

3.1.4 אולם דיונים לדיין יחיד

מבנה האולם הינו דומה לאולם דיונים של 3 דיינים אך בגודל ומקום לדין אחד בלבד ליד שולחן הדיינים.

3.2 לשכות הדיינים

1. משמשות את הרבנים הראשיים והדיינים. בלשכות מבצעים הדיינים פעילות כגון עיון חומר משפטי, קיום התייעצות ודיונים וכו' וכן מנוחה והתרעננות לפני ואחרי פעילות.
2. לשכות הדיינים ירוכזו באזור נפרד משטחי הקהל ויהיה מבודד אקוסטית על מנת שתוכן השיחות אינו הישמעו מחוץ ללשכה.
3. יש לאפשר גישה מלשכות הדיינים אל הבמה באולם המשפט, לא דרך שטחים ציבוריים (קהל) אלא ישירות מהלשכות.
4. אין לאפשר גישה חופשית של קהל לאזור הלשכות.
5. לאפשר כניסת הדיינים ישירות ללשכותם דרך חניית הבניין באמצעות מעבר נפרד, מעלית נפרדת וכו'.
6. יש למקם שירותים אחד לכל 2 הרכבים (כל הרכב מכיל 3 דיינים).
7. יש למקם מטבחון ואזור ישיבה לכל 2 הרכבים (כל הרכב מכיל 3 דיינים).

3.3 מזכירות בית הדין

להלן תתי האזורים במזכירות בבית הדין:

1. עמדות קבלת קהל- ימוקמו בסמוך לכניסה הראשית לבניין ויעוצבו ב- Open Space. העמדות הינן דלפק שמצידו האחד ישב מקבל השירות ומצידו האחר נותן השירות. על גבי הדלפק ימוקמו מסך מחשב, מקלדת ומכשיר טלפון.
2. אזור המתנת קהל למזכירות- ימוקם מול עמדות קבלת קהל. יכיל כ-100 מקומות ישיבה עם מתקן שתיה, מכונת צילום, עמדות לעיון ומילוי טפסים וכו'.

3.4 פונקציות כלליות

3.4.1 דלפק בטחון ובידוק

1. ימוקם בכניסה לבניין.
2. יכיל את כל המערכות השליטה והבקרה ולפי דרישות מפורטות של קב"ט בתי הדין הרבניים.

3.4.2 חדר מאבטחים

1. נועד לשמש את המאבטחים למנוחה ולעבודה מנהלית.
2. יכיל מטבחון, פינת הסבה ועמדת עבודה.
3. ימוקם סמוך לכניסה הראשית.

3.4.3 חדר עיכוב עצורים

1. חדר אשר ישמש לעיכוב עצורים.
2. החדר יכיל כיור מקובע, שירותים אנטי ונדלי, ספסל ושולחן עשויים בטון יצוק.
3. לחדר יהיה חלון מסורג, עם מחיצה מסורגת, שקעי חשמל ושני מנגנוני נעילה. כמו כן, בחלל התקרה האקוסטית ימוגן כך שימנע בריחה.
4. כל האמצעים והמתקנים בתוך החדר יהיו נשלטים מחוצה לו.
5. החדר לא ימוקם בקרבת אולם הדיון.
6. מחוץ לחדר ימוקמו שני ספסלי המתנה ומאבטחים.
7. החדר יבנה לפי דרישות שב"ס ומנהל אגף הביטחון.

3.4.4 ארכיב מרכזי

1. מרכז את כל התיקים הפתוחים הפעילים בבית הדין.
2. ימוקם בסמוך למזכירות.
3. יכיל עמדות עבודה לשני פקידים.
4. ימוגן בפני פריצה.

3.4.5 ספריה ואולם כינוסים

1. תכיל ספרות מקצועית.
2. תאפשר ניהול דיונים וכינוסים.
3. עדיפות למיקומה בקרבת אגף הדיונים.

3.4.6 חדרי התייעצות עו"ד/לקוח

1. ישמש להתייעצויות בין עו"ד ללקוחותיהם.
2. ימוקם בקרבת אזור ההתנה לאולמות הדיונים.

3.4.7 מחסן ניקיון

1. ישמש לאחסון ציוד אחזקה וניקיון.
2. ימוקמו בקומת המרתף.

3.4.8 מחסן ציוד כללי

1. ישמש לאחסון ציוד כללי.
2. ימוקמו בקומת המרתף.

3.4.9 חדר תקשורת

החדר יכיל ארון U20 לריכוז כל נקודות התקשורת, דלת פלדלת, הזנת חשמל תלת-פאזית, טלפוניה משוב, מקום לשרת, UPS, מערכת כיבוי אש אוטומטית ובידוד בטיחותי.

3.5 פונקציות עזר**3.5.1 חדר חליצה**

1. חדרון המשמש לטקס החליצה.
2. החדר יכיל ברז תחתון אגנית לצורך שטיפת רגליים, כיור לנטילת ידיים וארונית קבועה.
3. ימוקם בקרבת אולם הדיונים.

פרק 10 : איפיון טכני

יש להוריד האיפיון מהאתר

פרק 11 : חוזה שכירות

ט"ו בשבט התשס"ו
13 בפברואר 2006
ח.ש. 82626

מדינת ישראל משרד הוצר מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר.....

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

	בין
<u>מצד אחד</u>	(ת.ז. / תאגיד מספר _____) (להלן - המשכיר)
<u>מצד שני</u>	לבין
	ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן - השוכר)

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של [מבנה קיים] [מבנה שייבנה] [מבנה בבנייה] או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן - המבנה והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן - שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה נמצא בעיר _____ ברח' _____ ונבנה על חלקה[ות] _____ בגוש _____;

והואיל ו[שטח המשכיר מהווה] [בתוך שטח המשכיר נמצא] שטח של כ- _____ מ"ר ברוטו בקומה/ות _____ שיעודו _____ (להלן - המושכר) ובנוסף _____ מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן - שטחי החניה);

והואיל והמשכיר זכה במכרו מס' _____ (להלן - המכרו) להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת המכרזים לעניני הדיור הממשלתי באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי;

או
והואיל וועדת המכרזים לעניני הדיור הממשלתי אישרה ההתקשרות נושא חוזה זה בפטור ממכרו פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

והואיל מינהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן - הדיור הממשלתי) הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרו ואשר העתק ממנו מצ"ב (להלן - חוזה ניהול התחזוקה);

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר ודמי התחזוקה בגין עלות סל השירותים המפורט בחוזה ניהול התחזוקה בלבד וזאת אף אם תפעל במבנה חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן - חברת הניהול);

והואיל והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר /כמפורט במסמכי המכרו /כמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל ובהתאם למכרו הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן:

א י ל כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

1. המבוא, הנספחים ופרשנות
- א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שחולקו במסגרת המכרו - אם ההתקשרות נעשתה במסגרת מכרו - (להלן - מסמכי המכרו) והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

- ב. סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחוייבים אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- ג. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף 14 להלן עולה על 5 שנים אזי בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות ו"שכירות" ייחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

2. פרטי המושכר

- א. המושכר ושטחי החניה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר.
(2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".
- ג. (1) במידה ובמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כנספח ג' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר", המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.
(2) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
(3) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חינם בהתאם לחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.]

3. השכרת המושכר, שימוש ויעודו

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאליו השוכר נתן שירותים במסגרת מינהל נכסי הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם.
- ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.
- ב. השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר דמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שתבוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר ליעודו

- א. המשכיר יתאים את המושכר ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
- א.א. לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבונו, מתחייב המשכיר [לבנות את] [להשלים בניית] המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים המצ"ב **כנספח ב'**, ברמה גבוהה ובשמוש בחומרים הטובים ביותר וכן להתאים את המושכר ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן].
- ב. התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.
- ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:
- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך __ ימים מיום חתימת חוזה זה;
 - (2) תוך __ ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
 - (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך __ ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך __ ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
 - (4) תוך __ ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
 - (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך __ ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
 - (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך __ ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך __ ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
 - (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך __ ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
 - (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
 - (9) המשכיר ימסור את המושכר לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;
- ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי ו/או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יירש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בענין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיסמיכו לכך, בכתב.
- לצורך סעיף זה, לא יילקחו בחשבון הפרעות או עיכובים הנובעים מתהליך השלום או חוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.
- ה. המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים הטובים ביותר;

1. הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפקוח זה לעשות את הדיור הממשלתי, המדינה או הממשלה אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או טיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של הדיור הממשלתי היא מניעת אי-הבנות ומתן אפשרות לדיור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

2. שינויים ותוספות

במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לבצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל נכסי הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

3. עבודות השוכר

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידי לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסח שדוגמתו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל-210 ש"ח צמוד למדד של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשוער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה.

השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר.

תוך 14 ימים ממסירת המושכר לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6.ב, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

י. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יסמיכו לכך בכתב או ע"י מי שימנה מנהל נכסי הדיור הממשלתי. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגביו תנאי סעיף 1.5 לעיל.

6. מסירת המושכר

א. המושכר יימסר לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שסימך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום ____ 200_ כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם ופנוי לשימוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרחוב אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 1.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייעוד המוסכם ו/או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעידים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;
 - (2) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970-;
 - (3) אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
 - (4) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;
 - (5) אישור מיבדק מיזוג אוויר;
 - (6) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
 - (7) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
 - (8) אישור מיבדק עוצמות אור;
 - (9) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
 - (10) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
 - (11) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל
- (12) ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;
- תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים.

ב. בעת מסירת המושכר לשוכר ייערך פרוטוקול (להלן - פרוטוקול הקבלה) שיכיל תיאור מצב המושכר והוא ייחתם ע"י נציג מנהל נכסי הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהינו מושלם כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר).

7. תיקונים החלים על השוכר

השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יחליף את המסננים במזגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן - תחזוקת פנים המושכר).

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

א. המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל התיקונים למושכר ולמבנה שאינם נכללים בסעיף 7 לעיל, כדי לשמור על המושכר והמבנה על כל חלקיו - הפנימיים והחיצוניים - ועל המערכות המשרתות את המבנה ואת המושכר, במצב תקין וראוי לשימוש של השוכר, עובדיו ומבקריהם, ברמה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחיידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת חתימת חוזה זה או שיכלול במבנה לאחר מכן:

- (1) בלאי;
- (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
- (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- (7) מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- (12) חיידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

התיקונים והעבודות שהמשכיר חייב לעשותם עפ"י סעיף זה ייעשו תוך זמן סביר שייקבע על ידי השוכר או בא כוחו בהודעה בכתב למשכיר.

לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה ישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, החל מהיום ה-31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.

ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל ליקויי בניית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

- (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;
- (2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;
- (3) המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבונו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר כאורגן של מדינת ישראל וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.

(4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה. יוני 15, 2014

א. השוכר ישא בתשלום עבור השמוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.

ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיודיע למשכיר מנהל נכסי הדיור הממשלתי מדי פעם (להלן - המשתמש) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - דמי הניהול) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחוייבים והוא יחתם בין המשכיר לבין המשתמש.

דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 15 ב. להלן כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל החל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום מסירת המושכר כאמור בסעיף 6 לעיל, המאוחר ביניהם.

למען הסר ספק, לא ייכללו בהוצאות עבור השטחים המשותפים הוצאות עבור בדיקות תקופתיות ובטיחותיות, תיקונים או החלפת מערכות ומתקנים שבאחריות המשכיר לפי סעיף 8 לעיל לרבות תיקונים בסיסיים למערכות ומתקנים אלה, מעליות ומיזוג אוויר. הוצאות אלה יחולו על המשכיר בלבד.

(2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול, תיחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר ממחצית השטח ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו העתקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 5% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יסופק ע"י המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חב' החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי יהיה המשכיר רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה של 3.5% עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. (1) בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחד מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההודעה).

- (2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.
- (3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15.ב להלן ובלבד שהמדד היסודי יהיה המדד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.
- (4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14.א להלן, אם נקבע.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
- ב. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתימת המשכיר על חוזה זה מהווה יפוי כח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנוגע לענין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- ג. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר. מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.
- ב. השוכר לא ישא בהיטל השבחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו.
- ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.

על אף האמור לעיל, אם מנהל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חוזה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ז - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס והמשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

12. ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בניזקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בזדון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.
- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- (ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום/הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו- (ב) דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.
- (ד) על אף האמור בסעיפים א ו- ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שייעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס כאמור.
- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".
- השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), ו-31 (א) ו-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3 (ג) ו-(ד) לעיל.
- הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.
- פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).
- יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא.
- קיוזו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע והנזק.
- (5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי

עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.

(6) בכל מקום בסעיף זה בו נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחה ע"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

(7) (א) ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכלול או במקצתו - בהתאם לייעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם את הנכס שניזוק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.

(ב) לא בוצע שיקום מלא של הנכס תוך זמן סביר בהתחשב בהיקף הנזק, אשר היה מאפשר לשוכר לחזור ולעשות בו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

(i) לקזז מתשלומיו על פי חוזה זה ו/או בגין דמי שכירות עבור כל נכס שהוא, את כל התשלומים שהיה זכאי להם המשכיר בגין התקופה בה לא עשה השוכר שימוש בנכס או בחלקו כאמור ו/או
(ii) לבטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות בנזק האמור בס"ק (7)(א) לעיל.

ב. ביטוח

(1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנון, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף.

כמו כן, מותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שייעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

(3) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת. גבול האחריות לארוע/למקרה ולשנה לא יפחת ממליון דולר ארה"ב.

(4) השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכר.

(5) השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין תביעות שיוגשו נגד המשכיר על ידי כל אדם שבינו לבין השוכר קיימים יחסי עובד ומעביד והנובעות מפעילות השוכר בשטח המושכר, אלא אם כן האירוע נגרם ברשלנות המשכיר.

(6) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה, כמפורט בסעיפי חוזה זה. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.

(7) המשכיר רושם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.

בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הביטויים "השוכר" ו- "המשכיר", פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- א. בכפוף לנאמר בסעיף 3.ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחריים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחריים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השמוש במושכר לאחר או לאחריים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחריים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו-(3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.
- ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי -
- (1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;
- (2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 30 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 15 וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.
- ד. המשכיר יהיה רשאי להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בתום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המחאת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכלל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

- א. תקופת השכירות היא ___ שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב עפ"י סעיף 6 לעיל.
- ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שלושה חדשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.
- ג. במידה והמושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הינו הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן - השטחים הנוספים), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן:
- (1) כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת;
- (2) תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה וביול ואם השוכר ידרוש בצוע עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ו/או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 5 לעיל;

- (3) דמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אושרו מטעם השוכר כמפורט בסעיף 5 לעיל; לא דרש השוכר בצוע עבודות התאמה יגיש בקשה לשמאי הממשלתי תוך 14 ימים מיום חתימת חוזה השכירות;
- (4) סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו ותבטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או על ידי אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם, בייעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה שמוש שאינו הולם שמוש של המושכר למשרד ממשלתי או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השמוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

15. דמי שכירות

א. בתמורה להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר (ללא תשלום עבור שטחי החניה) בתנאי תשלום כדלקמן:

- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו
- (2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו ע"י השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).

לצורך סעיף זה:

"רבעון" - תקופה של שלושה חדשים קלנדריים החל באחד בינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בכל שנה;

- (3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר שעליו הודיע לחשב משרד האוצר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

- (1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדד היסודי לבין המדד הקובע כמוגדר להלן;

- (2) אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

לצורך סעיף זה -

"המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים

שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף;

"המדד היסודי" - מדד של החודש בו נקבעו דמי השכירות הבסיסיים;

"המדד הקובע" - המדד שפורסם בחודש הקודם לחודש שבו יש לשלם דמי שכירות;

(3) הוספת הפרשי ההצמדה או הפחתתם תבוצע עם תשלום דמי השכירות הבסיסיים.

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

16. התחייבויות המשכיר

א. במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, לא להתקין או להקים ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשתמש בנוסף לכל אישור אחר על פי דין;

ב. לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך קמפוס המבנה ללא הסכמת השוכר ולפי תנאים שיסוכמו לכך;

ג. לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהודמנות הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת חוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

17. פינוי המושכר

השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, לפי הענין, ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, ובמצב תקין בהתאם לאחריותו לפי חוזה זה ובכפוף לכך שהשוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 יום וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי הענין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.

18. ביקורים במושכר

הזכות בידי המשכיר לבקר במושכר בשעות העבודה הרגילות, בתיאום מוקדם עם המשתמש.

19. תרופות במקרה של הפרה

א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנוק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.

ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל

בתום תקופת השכירות, מחולק ב-360 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.

ג. האמור בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.

ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי חוזה זה - לא ייחשב כהפרת תנאי חוזה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ומשק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.

20. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה

א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

(1) ימציא המשכיר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

(2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

(3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה:

(א) כי עד מועד חתימת חוזה זה (או מימוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה;

(ב) כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

(4) ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

ב. לצורך סעיפים 2.א, 3.א ו-4.א לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2ב(א) ו-2ב(3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.

ג. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר חתימת חוזה זה במשך קיומו של חוזה זה לרבות כל תקופה מוארכת וכתנאי מוקדם לביצוע תשלום כלשהו למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר אישור מפקיד מורשה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם וכן אישור שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.

21. זכות קיזוז של הממשלה

לשוכר תהיה זכות לקזוז כל סכום המגיע לו על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.

22. הרשאה תקציבית

נציגי הממשלה החותמים על חוזה זה מצהירים בזה כי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע חוזה זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר _____.

23. הודעות

כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקס או וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה ע"י הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה ע"י הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור.

24. כתובות

המשכיר: _____

השוכר: מנהל נכסי הדיור הממשלתי,
ת.ד. 13195, ירושלים.

ולראיה באים הצדדים על החתום:

המשכיר: _____

השוכר: _____

אהרון אהרונוב
חשב משרד האוצר

עמוס בן שאול
מנהל נכסי הדיור הממשלתי

אישור ע"י עו"ד כי החתימות הנ"ל ע"י המשכיר כשהוא תאגיד מחייבים את המשכיר לפי תנאי התקנון של המשכיר:

תאריך: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה:

"שטחי שירות" - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפאליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות שטחי וחדרי שירות: חדרי מכוונות מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פטיו פתוח ומקורה; מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה; פירים מכל סוג שהוא; מעברים וגשרים פתוחים ומקורים; מדרגות ומעברי מילוט וחירום; חללים "כוכים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטי על פי התקן; חריגות בנייה; שטחים בקומות המרתפים ו/או קומות החניות לרבות מבואות ומעברים אל המעליות ו/או כניסות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו **עקרונות המדידה לשטחים העיקריים כלהלן:**

לקונטור המושכר נטו יתווסף - חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחי ציבור אלה משמשים את השוכר. בכל מקרה במניין השטחים לתשלום לא ייכללו שטחי שירות ולא ישולם דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות כמוגדר לעיל.

התוספת השנייה

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לכבוד
 החשב הכללי
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס'

לבקשת _____ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד
 לסך _____ (במלים:) שיוצמד למדד המחירים לצרכן מתאריך / / תדרשו מאת
 _____ (להלן (החייב) בקשר עם חוזה _____ . אנו נשלם לכם את הסכום
 הנ"ל תוך שבעה ימים מדרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את
 דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב
 כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה
 עד ליום _____ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

חתימה

תאריך

פרק 12 : חוזה ניהול תחזוקה

חוזה ניהול תחזוקה

בין _____ (ח.פ. _____) (להלן- המשכיר)

מצד אחד

לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות _____ (להלן- המשרד)

מצד שני

1. מבוא

- א. חוזה זה מהווה חוזה ניהול תחזוקה במסגרת חוזה שכירות שנחתם בין מדינת ישראל לבין המשכיר ביום _____ (להלן - חוזה השכירות);
- ב. מטרתו של חוזה ניהול תחזוקה זה הינה להסדיר תחזוקת הרכוש הכולל שבמבנה המפורט במבוא לחוזה השכירות וכן מתן שירותים נוספים בתוך המושכר.

2. התחייבויות המשכיר

המשכיר מתחייב לספק למשרד את השירותים המפורטים בתנאי ניהול ותחזוקה המצורף בזה (להלן - תנאי התחזוקה).

3. התחייבויות המשרד

א. שטחים ציבוריים:
 המשרד מסכים לשלם למשכיר דמי הניהול כנגד אספקת השירותים לשטחים הציבוריים לפי נספח א-1 בסך של _____ ש"ח לחודש, (המחושב כדלהלן: _____ ש"ח/מ"ר/חודש x _____ מ"ר), הצמודים למדד המחירים לצרכן לתאריך _____ אחת לרבעון וכמפורט בתנאי התחזוקה).

ב. סעיף זה ימולא כאשר יכללו גם השירותים הנוספים המפורטים להלן:

שטחים פנימיים (משרדים):
 המשרד מסכים לשלם למשכיר דמי ניהול נוספים כנגד אספקת כל סל השירותים לשטחים הפנימיים במושכר לפי נספח א-2:

_____ ש"ח לחודש, (המחושב כדלהלן: _____ ש"ח/מ"ר/חודש x _____ מ"ר), הצמודים למדד המחירים לצרכן לתאריך _____ וכמפורט בתנאי התחזוקה).

שטחים נוספים (מחסנים ועוד):
 המשרד מסכים לשלם למשכיר דמי ניהול נוספים כנגד אספקת כל סל השירותים לשטחים הנוספים במושכר לפי נספח א-2:

ש"ח _____ לחודש, (המחושב כדלהלן):
 ש"ח/מ"ר/חודש x _____ מ"ר, הצמודים למדד המחירים לצרכן לתאריך
 _____ וכמפורט בתנאי התחזוקה).

4. תקופת החוזה

תקופת חוזה זה תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות מוארכות. אולם לגבי השירותים לפי נספח א' תהיה למשרד זכות לבטל חוזה זה, אם לדעתו הטיב ו/או הזמינות של השירותים אינם בהתאם התחייבויות המשכיר על פי חוזה זה, זאת לאחר מתן התראה בכתב למשכיר על המחדלים והמשכיר לא ענה לדרישות המשרד. ביטול החוזה כאמור יבוצע על ידי מתן הודעה מהמשרד למשכיר בכתב של לפחות שלושה חדשים מראש.

5. שינוי דמי התחזוקה

- (1) בתום 4 שנים מיום מסירת המושכר, יהיו כל אחד מהצדדים רשאים לבקש הערכת דמי ניהול התחזוקה מחדש על ידי הגשת הודעה בכתב לצד השני (להלן - ההודעה).
- (2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי את דמי ניהול התחזוקה מחדש.
- (3) דמי ניהול התחזוקה החדשים יחולו החל מיום הגשת הבקשה וישולמו עם התשלום הראשון הבא כמפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בתנאי ניהול התחזוקה ובלבד שהמדד היסודי יהיה המדד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.
- (4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות על פי תנאי חוזה השכירות.

6. שונות

א. הרשאה תקציבית

נציגי המשרד החותמים על חוזה זה מצהירים בזה הכי ההוצאות וההרשאות להתחייב הכרוכות בביצוע השירותים תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת התקציב הנוכחי בתקנה מספר _____

ב. ביול

ביול חוזה זה יבוצע על ידי המשכיר ועל חשבונה.

ג. הודעות לפי החוזה

כתובות הצדדים לצורך חוזה זה מפורטות להלן וכל הודעה שתישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה 96 שעות מזמן שליחתה כמות:

המשרד:

כתובת

המשכיר:

כתובת

ולראיה באו הצדדים על החתום: -

המשרד:

משרד

חשב

מוסמך לדיוור משרד _____

המשכיר:

תנאי ניהול ותחזוקה

1. הגדרות

בהעדר כוונה אחרת העולה מתוכן הכתוב, יהיו למונחים הבאים פרושים כדלהלן:

<p>"המשכיר" המשכיר כהגדרתו בחוזה השכירות;</p>	<p>"המועדי מניה" מוני מים, גז, חשמל או סוגי אנרגיה אחרים, שעון המונה שעות עבודה וכדומה;</p>
<p>"החווה" חוזה ניהול התחזוקה שנחתם בין המשכיר לבין המשרד לשם מתן שירותי ניהול ותחזוקה למושכר ולמבנה על פי תנאי ניהול ותחזוקה אלה;</p>	<p>"חוזה השכירות" חוזה השכירות כהגדרתו בחוזה;</p>
<p>"המבנה" כהגדרתו בחוזה השכירות;</p>	<p>"המועד הקובע" המועד בו יתחיל המשכיר במתן השירותים;</p>
<p>"המושכר" המושכר כמפורט בחוזה השכירות;</p>	<p>"המפרט הטכני" המפרט הטכני שהינו פרי העבודה של הועדה הבין משרדית לסטנדרדיזציה של הסכמי החוזה לבניה ולמחשובם והועדה של מערכת הביטחון (האוגדן הכחול) ו/או האוגדן המשולב (מחירון, המפרט הטכני והתשרימים) של החשב הכללי לכשיפורסם;</p>
<p>"המשרד" המשרד כהגדרתו בחוזה;</p>	<p>"הרכוש הכולל" מערכות כגון מעליות, מיזוג אויר, גילוי אש ועשן, חשמל, ניקוז וכדומה כולל יחידות הקצה וכן חדרי כניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, בתי שימוש וחצרות אשר משרתים את כל הדיירים, למעט חניה ולמעט שטח ציבורי כגון מקלט שהינו בשימוש של דייר מסויים או חלק מן הדיירים בלבד, למעט כל דבר שהינו באחריות המשכיר לבצע על חשבוננו על פי תנאי חוזה השכירות. כאשר נכללים בחוזה גם שירותים לשטחי פנים המושכר וכל עוד שירותים אלה כלולים בחוזה, המונח "הרכוש הכולל" יכלול גם את פנים המושכר לצורך מתן השירותים;</p>
<p>"השירותים" לעניין הרכוש הכולל: - טיפול הנובע מהשימוש השוטף ברכוש המשותף על ידי הדיירים והמבקרים במבנה למעט בלאי; לעניין מערכת משותפת - טיפול שוטף לטיפול ותחזוקת המערכת; בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, נכללים השירותים:</p>	<p>(1) ניקיון, הדברה, סיוד וצביעה, גינון, הפעלת מערכות (כולל מערכות השקיה), מודיעין, מוקד בקרה, שמירה ותשלום ארנונה;</p> <p>(2) הסרת מפגעים תברואתיים ומניעתם;</p> <p>(3) צריכת חשמל של מערכות מיזוג אויר, מעליות ושאר המערכות המשרתות את הרכוש הכולל ובמידה והמערכת הינה משותפת לרכוש המשותף ושטחים נוספים, החלק היחסי של צריכת החשמל לעניין הרכוש הכולל;</p> <p>(4) צריכת חשמל לרכוש המשותף כגון תאורה פנימית וחיצונית;</p> <p>(5) החלפת נורות לתאורת הרכוש הכולל הפנימי והחיצוני וכן טיפול והחלפת מנעולים, דלתות, ברזים וכיוצא באלה;</p>

- (6) צריכת מים לשם תיפעול וניקיון כולל שירותים ציבוריים וגינן;
 (7) צריכת דלק.

"מינהל נכסי הדיור הממשלתי" מינהל נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר;

"ממונה ניהול התחזוקה" ממונה על ניהול התחזוקה - הארצי במינהל נכסי הדיור הממשלתי;

"מערכת משותפת" מערכת או מתקן (כולל יחידות הקצה) המיועד לשרת את כל הדיירים ו/או הרכוש הכולל בלבד;

"ניקיון" ניקוי כל השטחים לרבות ריקון וניקוי אשפה ציבורית ושטיפת חלונות חיצוניים בכל קיר מסך, שאינו ניתן לפתיחה, בכל המבנה;

"שעות הפעלה רגילות" השעות שבין 7:00 18:00 -;

"שעות הפעלה חריגות" השעות שבין 7:00 18:00 -;

"תקן" או "תקנים" לפי התקן הישראלי המתאים, ובהעדר תקן ישראלי מתאים, לפי התקן המתאים של ארץ ייצור הפריט.

2. התחייבויות המשכיר בניהול ומתן השירותים

- א. המשכיר מקבל על עצמו לספק את השירותים, על פי המפרט הטכני והוראות תנאי ניהול ותחזוקה אלה, לצורך תיפקוד תקין ונאות של הרכוש הכולל לתקופת החוזה. המשכיר מתחייב לספק את השירותים תוך הבטחת איכות השירות וביצוע רישומים מפורטים ומדויקים של פעולותיו.
- ב. ביצוע כלל השרותים יעשה על ידי המשכיר עצמו ו/או על ידי אחרים מטעמו ובתנאי שהמשכיר יהיה אחראי על ביצוע כל השירותים כלפי המשרד ולצורך פניות המשרד לקבלת שירות, ימנה המשכיר נציג מטעמו ויודיע את שמו למשרד.
- ג. המשכיר יקיים הפרדה של רישום פעולות, והפרדה חשבונאית מלאה של פעולותיו בחלקים המשותפים במבנה, מפעולותיו בשטחים אחרים במבנה ו/או במבנים ו/או בעסקים אחרים.
- ד. המשכיר ידאג לשמור על הסדר הטוב, יקבע תיבות דואר, יקבע לוחות עם שמות ומיקומי הדיירים במבנה, יקבע שילוט ויסדיר השילוט והפרסום על ידי הדיירים.
- ה. המשכיר יארגן ויחזיק מוקד בו ירוכזו פעולות ביצוע השרותים, שאליו יוכל כל דייר לפנות בשעות הפעלה הרגילות עם דרישות והודעות הנוגעות בביצוע כלל השירותים ופעולותיו של המשכיר בקשר לכך.
- ו. המשכיר יבצע את השירותים במקצועיות, באמינות, ביעילות ובחסכון.

3. נהלים

המשכיר יקבע מערכת נהלים והוראות לגבי תיפעול הרכוש הכולל על מערכותיו ונהלים והוראות אלה יותאמו לאופי המבנה ודייריו ובתיאום עם הדיירים. המשרד מתחייב לנהוג לפי ההוראות דלעיל, וזאת כל עוד אין הן נוגדות הוראות משרדי הממשלה וקציני הביטחון של משרדי הממשלה ואינן פוגעות בשימוש הסביר של המושכר. המשכיר יהיה רשאי לשנות את הנהלים מדי פעם בתיאום עם הדיירים לצורך שיפור השירות ו/או מטעמי חסכון בלבד.

4. התחייבות המשרד

4.1 המשרד מסכים ומתחייב:

- א. לשלם בעבור אספקת השירותים דמי תחזוקה כמפורט בחוזה;
- ב. להרשות למשכיר ולבאים מכוחו ומטעמו להיכנס למושכר, לשם ביצוע השירותים, אולם יפעל המשכיר כך שכל הפרעה למשרד תהיה קטנה ככל האפשר, שבסיומה יחזיר המשכיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי;
- ג. להודיע למשכיר על כל תקלה המחייבת פעולה מצד המשכיר והמשרד מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים כל עוד שהמשכיר יבצע את התחייבויותיו לפי תנאים אלה.

5. חלוקת הוצאות בין המשכיר לבין הדיירים

- א. לעניין מערכת שהינה משותפת לרכוש המשותף ולדיירים, יעשה המשכיר כל מאמץ אפשרי להתקנת מונים שיאפשרו מדידה ישירה ונפרדת של צריכת משאבים על ידי הדייר בנפרד, וכן הרכוש הכולל בנפרד.
- ב. שימוש ייחודי בחלקים של הרכוש הכולל (שאינו המושכר) על ידי דייר מסוים או דיירים מסוימים לא יאושר אלא בהסכמת 60% מהדיירים. במידה שחלקים מהרכוש הכולל ינוצלו על ידי דייר מסוים או דיירים מסוימים, בהסכמת הדיירים כאמור לעיל, יוקטנו דמי הניהול המשולמים על ידי המשרד בהתאם.

6. חשמל אנרגיה ומשאבים

- על פי האפיון הטכני של מינהל נכסי הדיור הממשלתי, על המשכיר להתקין אמצעי מניה נפרדים למדוד את השמוש באנרגיה לגבי המושכר. המשכיר מתחייב בזה להתקין אמצעי מניה למדוד את השמוש באנרגיה לגבי הרכוש הכולל.
- אם מסיבה סבירה כלשהי, אין המשכיר יכול להתקין מונה או מונים מסוימים נפרדים כנדרש, עליו להסדיר מראש את אופן חלוקת תשלומי צריכת האנרגיה הנוגעת בענין עם ממונה ניהול התחזוקה.

7. אספקת חומרים וחלקים - כללי

במסגרת מתן השירותים יפעל המשכיר כדלהלן:

- א. החומרים והחלקים הדרושים לביצוע כלל השירותים, יסופקו על ידי המשכיר וכמו כן יבצע המשכיר על חשבוננו את כל העבודות הנדרשות לכך.
- ב. כל הציוד, החלקים, האביזרים והחומרים שיסופקו על ידי המשכיר יהיו מאיכות משובחת, יתאימו לדרישות התקנים ויבטיחו את פעולתם התקינה של הרכוש הכולל והמערכות המשותפות.
- ג. המשכיר יספק ויחליף, ככל הנדרש, את החלקים והחומרים המתכלים לצורך תיפעול שוטף ותקין של הרכוש הכולל והמערכות המשותפות. החומרים המתכלים יכללו:
- (1) חומרי סינון למיזוג אויר ביחידות קצה (בכל מקרה יכללו בפרט זה גם יחידות הקצה שבתוך המושכר);
 - (2) נייר טואלט מסוג קרפ עדין ומשובח בצבע לבן;
 - (3) מגבות נייר משתלבות לניגוב ידיים;
 - (4) סבון נוזלי לרחיצת ידיים. הסבון יהיה על בסיס צמחי, ריחני, בעל צבע, ובצמיגות יעילה;
 - (5) חומרים מחטאים ומפיצי ריח לאסלות, כדוגמת סבון מוצק לאסלה;

- (6) חומרי ריח נוזליים כלליים לשירותים;
- (7) רשתות למשתנות המשמשים לניקוי הצנרת ולהפצת ריח;
- (8) שקיות ניילון לכל פחי האשפה לסוגיהם;
- (9) כל סוגי הצמחיה לרבות צמחים רב שנתיים ועונתיים;
- (10) חומרי הדברה למזיקים ולצמחיה לא רצויה וחומרי רפואה למחלות צמחיה. חומרי דישון לצמחים מכל סוג שהוא;
- (11) אביזרים חשמליים כגון: נורות חשמל, שקעים מפסקים;
- (12) ניירת, כלי כתיבה וציוד משרדי כנדרש לפעילות ניהול התחזוקה.

8. כלי עבודה

לצורך מתן השירותים, יספק המשכיר - ללא תשלום נוסף - וישתמש בכל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודות ובין היתר:

- (1) כלי עבודה ידניים וחשמליים לביצוע עבודות אחזקה, ניקיון וגינון;
- (2) סולמות, פיגומים, אמצעי טיפול בקירות חיצוניים וכדומה;
- (3) כלים ואמצעים מתכלים כדוגמת סמרטוטים, מברשות וכדומה;
- (4) כלי רכב ואמצעי הובלה ופנוי;
- (5) כלי כיבוי, לחצני מצוקה וכל הנדרש לביצוע פעולות אבטחה;
- (6) אמצעי ניהול ומשרד לרבות: מחשבים, מדפסות, מכונות צילום וכיוצא באלה.

9. ריכוז מטלות המשכיר

א. אחזקת הרכוש הכולל והמערכות המשותפות

על מנת לקיים תיפקוד מתאים של המושכר ושיהיה נוח ונעים לקהל המבקרים והעובדים בו, יפעיל המשכיר עובדים מקצועיים ומומחים, המכירים את סוג המבנה והמתקנים, ברמה המאפשרת להם להתמודד עם ההנחיות הכלליות המפורטות להלן:

- (1) כל עבודות האחזקה המונעת יבוצעו במועדן בהתאם להוראות המפורטות להלן ובעדיפות לפי הסדר להלן:
- (א) על פי הוראות היצרן;
- (ב) על פי פירוט העבודות שבסעיף 11 להלן;
- (ג) על פי מערכת הנחיות, וטיפולים מותאמים שיוכנו על ידי המשכיר ויאושרו על ידי ממונה ניהול התחזוקה בנוגע לחצר, למבנים, למערכות ולציוד שיציע המשכיר;
- (2) ביצוע בדיקות וביקורות לרכוש הכולל, ולמערכות המשותפות כנדרש בדין, בחוקי העזר העירוניים ובתקנים ועל פי הוראות והנחיות הרשיות המוסמכות המתאימות;

(3) הפעלת סבבי ביקורת בזמנים הנדרשים של כל חלקי הרכוש הכולל והמערכות המשותפות;

(4) זמינות

(א) חילוץ ממעליות ותיקוני מפגעים המסכנים את הדיירים והמבקרים - יבוצעו מייד עם קבלת הודעה;

(ב) תיקון תקלות בטיחותיות - יבוצעו תוך שלוש שעות;

(ג) תיקון תקלות המפריעות למהלך העבודה הסדירה במושכר ובמבנה - יבוצעו תוך שש שעות;

(ד) תיקון תקלות רגילות - יבוצעו תוך 48 שעות;

(ה) תיקון תקלות הקשורות במשלוח ציוד לתיקון בבית מלאכה חיצוני - יבוצע תוך שבוע ימים לכל היותר; אי-יכולת לתקן תקלה במועד יחייב את המשכיר בעדכון המשרד ומתן פתרונות חלופיים;

(5) עבודות תקופתיות שלהן אין הוראות יצרן, ההוראות בסעיף 11 להלן או הוראות בדין, יבוצעו בתכיפות הבאה;

(א) סידור וצביעה כללית של כלל הרכוש הכולל כנדרש - לפחות אחת לשלוש שנים (אפשר בפריסה יחסית לפי שנים);

(ב) טיפול בלוחות חשמל - אחת לשנה;

(ג) טיפול במסנני אויר ליחידות מיזוג אויר - אחת לארבעה חודשים;

(ד) טיפול מלא במתקני מיזוג אויר - פעמיים בשנה לפני הפסח ולפני ראש השנה;

(ה) טיפול במערכות גילוי וכיבוי אש - אחת לחצי שנה;

(ו) טיפול בזיפות וסידור גגות - אחת לשנה או לפי התקן;

(ז) טיפול במקלטים שאינם בשימוש דייר מסויים - אחת לחצי שנה; שנה;

(ח) טיפול במערכות ניקוז וביוב - אחת לשנה;

(ט) טיפול בכל מערכת אחרת - לפחות אחת לשנה.

כאשר נכללים בחוזה גם שירותים לשטחים בפנים המושכר, יחול האמור לעיל גם על מתן שירותים אלה.

ב. ניקיון וגיבון

במסגרת ביצוע השירותים, יפעיל המשכיר צוותות ככל הנדרש, על מנת למלא את המשימות היומיות הנדרשות ותספק את כל כלי העבודה והחומרים הנדרשים לביצוע המטלות ללא תוספת תשלום. העבודות שיתבצעו על ידי צוותי העובדים של המשכיר, ברכוש המשותף, במערכות המשותפות ובשטחים בפנים המושכר (אם נכללו בחוזה) והחומרים שיסופקו, יכללו בין היתר:

(1) ביצוע עבודות ניקיון יומיות שוטפות לפני ובמהלך שעות ההפעלה הרגילות;

- (2) עבודות ניקיון וגינון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות, והדברת מזיקים תקופתית, יתבצעו בהיקף הנדרש לביצוע העבודה, בשעות ובפרקי זמן שימנעו ככל האפשר הפרעות לדיירים;
- (3) אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון והדרכת עובדי המשכיר בשימוש המתאים והנדרש;
- (4) אספקה של כל החומרים המתכלים מסוג ואיכות כמפורט בסעיף 8(ג);
- (5) המשכיר יקפיד להשתמש בכלי עבודה, סמרטוטים ומטליות נפרדים לצורך ניקוי אזורי שירותים נפרדים מאלה לצורך ניקוי אזורים בהם מעובד או מוגש מזון.

10. פירוט עבודות

א. עבודות יומיומיות

עבודות שוטפות לפני שעות הפעילות (6:30 עד 7:30):

- (א) ריקון פחי האשפה מהרחבות והמעברים שמסביב למבנה;
- (ב) איסוף פסולת גסה, טאטוא, הסרת מפגעים מהרחבות והמעברים מסביב למבנה;
- (ג) ניקוי דלתות וחזיתות זכוכית מלכלוך וכתמים;
- (ד) ניקוי ושטיפת לובי הבניין, לרבות ריצפה וריהוט;
- (ה) ניקוי תאי המעליות מלכלוך וכתמים;
- (ו) הפעלת מערכות מרכזיות.

ב. עבודות שוטפות - במשך היום (7.30 עד 17.00)

- (1) היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגיינים, הסרת לכלוך סביבתי, ניקוי חומרים שנשפכו, השלמת חומרים מתכלים וכדומה;
- (2) טאטוא הרחבות והמעברים, איסוף פסולת גסה והסרת דביקים פעמיים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
- (3) ריקון פחי אשפה ומאפרות בכל השטחים הציבוריים בבניין והחצרות, פעמיים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
- (4) ניקוי ריצפת המעליות שלש פעמים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00;
- (5) ניקוי יזום, ארבע פעמים ביום, של תאי השירותים לרבות אסלות, ריצפה, שיש, כיורים, משתנות, מראות וכדומה והשלמת חומרים מתכלים;
- (6) ניקוי של צמחיה ובדיקת מצב המים באדניות;
- (7) סיור בקורת ורישום נתוני המערכות והמתקנים.

ג. עבודות שוטפות - אחה"צ (17:00 עד 20:30)

- (1) שאיבת אבק והסרת כתמים משטיחים;

- (2) טאטוא והסרת כתמים מחיפוי הריצפה - שטיחים, אריחים וקרמיקה וציפויי C.V.P לסוגיהם;
- (3) שטיפה יסודית של רצפות טרצו וגרניט פורצלן;
- (4) שטיפה בסמרטוט לח של ציפויי C.V.P;
- (5) שטיפת כל חדרי המדרגות, ריצפה וציפוי שיש בקירות;
- (6) ניקוי באופן יבש ובמטלית לחה והסרת כתמים מדלתות עץ ומתכת למיניהן לרבות הפירזול;
- (7) ניקוי מאבק והסרת כתמים מחלונות ומסגרות משני צדיהם;
- (8) ניקוי מאבק והסרת כתמים מכל הזכוכיות ומסגרותיהם;
- (9) איסוף וריקון פסולת מפחי אשפה לרבות החלפת שקיות הניילון וניקויים במטלית לחה;
- (10) הורקת פסולת ממאפרות וניקויין במטלית לחה;
- (11) מירוק וצחצוח של כל תאי השירותים, המקלחות והמלתחות לרבות ריצפה, קירות ומחיצות, דלתות ופירזול, אסלות, משתנות, כיורים, אביזרי צנרת וברזים, מראות וכדומה;
- (12) השלמת חומרים מתכלים כדוגמת נייר טואלט, מגבות נייר, רשתות למשתנות, חומרי סבון, חומרים מפיצי ריח וכדומה;
- (13) ניקוי ומירוק המעליות על כל תכולת התא, פנים וחוץ, למעט תקרת התאים;
- (14) ניקוי ריהוט כללי בלובי ומסדרונות;
- (15) הפסקת פעולת מערכות מרכזיות.

ד. עבודה שבועית

- (1) ניקוי שבועי (בנוסף לניקיון יומי);
- (2) הסרת כתמים ממעקות ומסגרות;
- (3) הסרת קורי עכביש גלויים ולכלוך בפינות;
- (4) ניקוי מסגרות תמונות וחפצי אומנות במטלית לחה;
- (5) ניקוי יסודי של ריהוט שטחים ציבוריים ודלפקים;
- (6) ניקוי תקרת תאי המעליות;
- (7) ניקוי שלטים ותמרורים;
- (8) שטיפה של הרחבה החיצונית;
- (9) השקיה, ניקוי עלים וגיזום צמחיה;
- (10) סיור ביקורת תחזוקה בכל חלקי הרכוש הכולל.

ה. עבודות חודשיות (בנוסף לניקוי יומי ושבועי)

- (1) ניקוי יסודי של הרכוש הכולל על כל מערכותיו תוך הקפדה על פינות ומתחת לרהיטים;
- (2) ניקוי יסודי של חצרות, סביב עמודים ופינות, מעקות חיצוניים, ריהוט חיצוני וכדומה;
- (3) סריקה ופנוי פסולת מארונות חשמל ומארונות כיבוי אש;
- (4) ניקוי מפזרי אויר של מערכות מיזוג אויר;
- (5) ניקוי אבק ושאיבת אבק מריהוט מרופד;
- (6) שטיפה יסודית של המעברים והרחבות החיצוניות;
- (7) ניקוי יסודי של כל אלמנטי הזכוכית בבניין מצידם החיצוני מקום שלא ניתן לנקות אותם מבפנים.

1. ניקוי חצי שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי וחודשי)

- (1) מריחת שעה וביצוע הברקה לכל רצפות השיש וה-C.V.P-;
- (2) ניקוי כל הגגות ושטיפה של גגות שקופים;
- (3) ניקוי וקירצוף של כל הקירות המצופים בשיש ואבן לסוגיה;
- (4) ניקוי של תקרות או שקופות מצידן הפנימי (התחתון);
- (5) שאיבת אבק יסודית משטיחים ושטיפתם בשמפו;
- (6) טיפול יסודי בצמחיה, החלפת צמחים כנדרש ושתילת צמחיה עונתית.

2. ניקוי שנתי (בנוסף לניקוי יומי, שבועי, חודשי וחצי שנתי)

- (1) ביצוע כל הפעולות השנתיות יתבצע עקב מורכבותן, בעיקר בפגרות עובדי המשרדים. הפעולות יתבצעו, בנוכחות אנשי בטחון;
- (2) ביצוע כל פעולות ההדברה הנחוצות לחצרות ולמבנה.

11. מעמד המשכיר קבלן עצמאי

- א. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי היחסים ביניהם לפי חוזה זה אינם יוצרים אלא יחס בין מזמין לקבלן המבצע הזמנות ו/או בין מוכר שירותים וקונה שירותים ו/או בין מוכר ידע לקונה ידע, וכי על המשכיר בלבד תחול האחריות לכל אובדן או נזק, לגוף או לרכוש, אשר ייגרמו למישהו, לרבות עובדיו המועסקים על ידיו או הבאים מכוח או מטעמו, בשל ביצוע השירותים.
- ב. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה למשרד או למינהל נכסי הדיור הממשלתי לפקח, להדריך, או להורות למשכיר אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות חוזה זה במלואו, ולא יהיו למשכיר או למועסקים על ידיו זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע חוזה זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום חוזה זה או הפסקת ביצוע השירותים על פי חוזה זה מכל סיבה שהיא.

ג. המשרד לא ישלם כל תשלום לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר הזכויות הסוציאליות בקשר לאנשים המועסקים על-ידי המשכיר והמשכיר לבדו ישא באחריות בדבר הזכויות הסוציאליות של עובדיו והוא ידאג לכל תשלום וניכוי הכרוך בזכויות אלה והמשכיר לא ישלם לעובדיו שכר פחות משנקבע בדין.

12. אחריות המשכיר כלפי עובדיו

המשכיר בלבד יהיה אחראי לכל תשלום לשיפוי נזק או פיצויים, או כל תשלום אחר המגיעים ממנו על-פי דין לאנשים המועסקים על-ידיו.

13. אי העסקת עובדי הצד השני

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

14. אחריות בנזיקין וחובת ביטוח

א. המשכיר אחראי לכל נזק או הפסד שייגרם למשרד עקב ביצוע השירותים תוך רשלנות המהווה עוולה אזרחית או עקב הפרת חוזה זה או אחד מסעיפיו, והוא מתחייב לפצות ולשפות את המשרד בעד נזק, לגוף או לרכוש, או הפסד כלשהו שייגרם כאמור, לרבות הוצאות משפט והצורך להתגונן, וזאת בהתאם לפסק דין של בית משפט.

ב. המשכיר אחראי כלפי צד שלישי לנזקים שייגרמו בקשר עם השירותים או ביצועם, ואם המשרד יחוייב על ידי בית משפט לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בעד נזיקין שהמשכיר אחראי להם, מתחייב המשכיר בשיפוי מלא לטובת המשרד על כל סכום ששולם על ידיו, כאמור, לרבות הוצאות משפט

ג. והצורך להתגונן, ולרבות כל הפסדים והוצאות שייגרמו למשרד בעניין זה. אותו סכום יראוהו כחוב המגיע מהמשכיר למשרד לפי חוזה זה.

ג. הוראה מהוראות חוזה זה אין בה ולא תתפרש כדי לעשות את המשרד וכל אדם הפועל מזמן לזמן בשמה, אחראים או כדי לחייב בפיצויים בעד כל אובדן, נזק או הפסד העלול להיגרם לגופו או רכושו של המשכיר, עובדיו ושל כל אדם אחר הפועל מזמן לזמן בשמו ומטעמו, או של כל צד שלישי מחמת פעולה, רשלנות, מחדל, מקרה אסון או סיבה אחרת הקשורה או נובעת מביצוע חוזה זה או מאופן ביצועו, והמשכיר לבדו ישא באחריות להוצאות בכל מקרה מהמקרים המפורטים לעיל.

ד. המשכיר יבטח על חשבונו את עצמו ואת הדיירים יחד בפוליסת ביטוח שבה ביטוח מלא נגד כל הסיכונים המנויים בסעיף 14 זה, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות של המשכיר עצמו של עובדיו ושל כל אדם הפועל בשמו או מטעמו או משרד. אם לא נקבע אחרת יהיה גבול האחריות למקרה \$1,000,000 של ארה"ב וסה"כ מקרים לשנה \$2,500,000.

ה. המשכיר יגרום לכך שהמבטח יכלול בפוליסה את המשרד כמבוטח משותף, והמשכיר ימסור למשרד, לפי דרישתו, העתק מפוליסת הביטוח ומקבלות תשלום הפרמיות, מדי פעם, ולא פחות מאחת לשנה במשך תקופת קיום חוזה זה.

הוראות סעיפים קטנים ד' ו-ה' לא יגרעו מכוחן של כל יתר ההוראות שבסעיף 14 זה.

15. הוראות בטחון וסודיות ובצוע השירותים

א. המשכיר מתחייב לקיים את כל הדרישות של קצין הביטחון של המשרד לגבי כל חלק מן השירותים שיבצע במושכר לרבות שמירה ואבטחה, במידה וידרשו, וזאת בתוך המושכר ומחוצה לו.

ב. אם המשרד ידרוש זאת מראש לגבי שירותים שיבוצעו בתוך המושכר, יבוצעו השירותים על ידי עובדים שיאושרו על ידי המשרד מראש ואשר הוחתמו על הצהרות סודיות מתאימות בהתאם להוראות הביטחון. אולם, רשאי יהיה המשרד גם לאחר מכן להפסיק עבודתו של כל עובד במתן השירותים, אם ראה זאת לנכון מטעמי בטחון והמשרד לא יהיה חייב לשלם למשכיר בעבור עבודתו בפועל של אותו עובד. כמו כן, לא ישמש מעשה זה עילה למשכיר לתביעת תשלום או פיצוי כלשהו.

16. הפרת החוזה

- א. אם המשכיר הפר תנאי עיקרי לפי חוזה זה או אם הוא הפר הפרה יסודית, כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 או אם הוא הפר תנאי אחר בחוזה זה, ולגבי הפרה זו ניתנה למשכיר הארכה בכתב לקיומו והתנאי לא קויים תוך זמן סביר לאחר תום ההארכה, אזי בכל אחד ממקרים אלה יהיה רשאי המשרד לבטל חוזה זה ו/או לבצע את השירותים או חלקם באמצעות עובדי מדינה או באמצעות אנשים אחרים ואם המשכיר סיפק את השירותים או חלקם על ידי אדם אחר, לדרוש מהמשכיר לעשות כל דבר אשר לפי חוזה זה אמור היה להיעשות ובנוסף לזכויותיו של המשרד על פי כל דין ועל פי ההוראות האחרות בחוזה זה.
- ב. מוסכם בין הצדדים כי הוראות הסעיפים המפורטים להלן ייחשבו כתנאים עיקריים לצורך סעיף קטן א', דהיינו: 2, 14(ד), 14(ה), 15, 17.
- ג. מבלי לגרוע בזכויות המשרד לבטל חוזה זה כאמור לעיל, אם הפרה המשכיר אחת או יותר מההתחייבויות הכלולות בחוזה זה, יהא חייב לשלם למשרד פיצויים בעד נזקים או הפסדים שנגרמו לו כתוצאה מהפרה כאמור, ובנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהא המשרד זכאי לקבל נגד המשכיר כל סעד משפטי אחר, לרבות צו מניעה, צו עשה וצו ביניים.

17. הסבת החוזה

המשכיר מתחייב לא להסב לאחר חוזה זה או כל חלק ממנו ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעות מחוזה זה, לרבות תשלום דמי הניהול, אלא אם כן נתן לכך המשרד את הסכמתו מראש ובכתב. ניתנה הסכמת המשרד כאמור, לא יהיה בכך כדי לשחרר את המשכיר מההתחייבות ואחריות או חובה כלשהן על-פי דין או לפי חוזה זה.

18. זכות קיזוז

מבלי לגרוע מזכויות המשרד לפי חוזה זה או על פי כל דין, רשאי המשרד לקזז סכום שיגיע לו מהמשכיר מכל סכום אשר יגיע למשכיר מהמשרד.

19. וויתורים

ויתור צד אחד למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה, לא ייראה הוויתור כוויתור על כל הפרה שלאחר מכן של אותה הוראה או הוראה אחרת, הדומה לה או שונה ממנה. כל וויתור, הארכה או הנחה במסגרת חוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על-ידי המוותר או הנותן, לפי העניין.

20. ניהול פנקסי חשבונות

במעמד חתימת חוזה זה, ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של חוזה זה, וכתנאי מוקדם לבצוע תשלומים למשכיר לפי חוזה זה, מתחייב המשכיר להמציא לחשב המשרד או היחידה המבצעת תשלום כלשהו לחברה על פי חוזה זה, צילום תעודת עוסק מורשה בתוקף על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 - (להלן - החוק) וכן אישור מפקיד מורשה (כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים) (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976 - או מרואה חשבון או יועץ מס, כי המשכיר מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרשומים שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהמשכיר נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק.

פרק 13 : נוסח המודעה

**הודעה בדבר מכרז שמספרו: 3-כ-15-2014
מכרז לשכירת דיור עבור בית הדין הרבני בתל אביב**

מנהל נכסי הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים רכש ולוגיסטיקה בחשב הכללי במשרד האוצר (להלן: "המזמין") מפרסם בזאת מכרז שמספרו: 3-כ-15-2014 (להלן: "המכרז") ומזמין בזה להציע הצעות להשכרת דיור עבור בית הדין הרבני בתל-אביב.
תנאים מוקדמים

3.5 על הדיור המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

3.5.1 שימצא בשטח השיפוט של תל אביב.

3.5.2 שימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש.

3.6 על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על-ידו, על ידי מורשה/י החתימה מטעמו,

כי עד למועד קבלת הדיור המוצע ימולאו התנאים הבאים (בנוסף המצורף למכרז):

3.6.1 נדרש דיור בשטח ברוטו של כ-3,050 מ"ר.

3.6.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 להלן, ועל אף שאין המדובר באפשרות שהיא תנאי סף, למזמין שמורה הזכות להתחשב באפשרות לשכירת שטח נוסף מאת מציע עד להיקף של כ-4,000 מ"ר ברוטו. יובהר כי ההחלטה על שכירת השטח הנוסף בכל היקף שהוא הינה בשיקול דעתו הבלעדי של המזמין והינה אופציה חד-צדדית ובאפשרות המזמין להחליט באופן חד-צדדי ובלעדי שלא לשכור שטח נוסף בכל היקף שהוא ובכל מקרה לזוכה (המשכיר את הדיור בהיקף של כ-3,050 מ"ר) לא תהא זכות למנוע מהמזמין להתקשר עם גורם אחר לשכירת שטח נוסף כלשהו.

3.6.3 הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת שטחים של המזמין כמפורט במסמכי המכרז.

3.6.4 הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.

3.6.5 הדיור יהיה עם חניות צמודות ובקרבה לחניה ציבורית לקהל ובעל נגישות טובה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.

הבהרה: ניתן להציע מקרקעין בכל שלב בנוי כלשהו (בנוי / בנוי חלקית/ לא בנוי או בשלבי בנייה) ובלבד שהדיור יכול לעמוד בכל התנאים המפורטים לעיל, המפורטים מטה ובשאר דרישות המכרז. אין בהבהרה זו כדי לבטל את שיקולי הזמינות בסעיף 2.10.

3.7 על המציע לצרף להצעתו:

3.7.1 אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיור לייעוד הנדרש (תב"ע תקפה או דף מידע תכנוני בהתאם לסעיף 119א' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה-1965 המעיד על קיומו של היעוד הנדרש במכרז).

3.7.2 מסמך מעודכן המוכיח רישום הנכס בטאבו או הוכחה המניחה את דעתה של וועדת המכרזים לגבי טיב הזכויות של המציע בנכס וכן ייפוי כוח בלתי חוזר מבעל הזכויות, אם המציע אינו הבעלים. כמו כן, וועדת המכרזים רשאית לפנות לגופים ממשלתיים אחרים על מנת לברר את טיב

זכויות המציע בנכס, והגשת הצעה מטעם המציע תחשב כאישור המציע ו/או הבעלים על כך.

3.7.3 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.7.4 נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים. המזמין מבהיר כי שותפות שאינה רשומה במועד הגשת ההצעות, תידרש לרישום כדין כתנאי לתחילת ההתקשרות. המזמין שומר לעצמו את הזכות שלא להתקשר עם מציע שהוכרז כזוכה במכרז והינו שותפות אשר לא נרשמה כאמור.

3.7.5 ערבות אוטונומית בלתי מוגבלת בתנאים (בנוסף המחייב המצורף למכרז), בסכום של 150,000 נה לפקודת המזמין. הערבות תהיה בתוקף עד למועד המפורט בדף ריכוז מועדים המצורף למכרז). למזמין הזכות לדרוש הארכת תוקפה של הערבות ל-3 חודשים נוספים, אם נדרש, והמציע מתחייב לעשות כן, לרבות הארכת תוקף הצעתו בהתאם. הערבות תהיה ערבות בנקאית או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

3.7.6 טופס הצעה והתחייבות מלא וחתום בחתימת מורשה/י החתימה של המציע וחותמת המציע, בנוסף המחייב המצורף למכרז, לרבות התחייבות להתאים את הדיור לדרישות המזמין כמפורט במכרז וכמפורט בחוזה השכירות וכן לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה.

3.7.7 העתק קבלה לצורך השתתפות במכרז.

3.8 רישום מציעים וקבלת עדכונים לגבי המכרז

חובה על המציע המעוניין להשתתף במכרז, להעביר את פרטיו (שם המציע, כתובת, מספר טלפון ושם איש קשר) בצירוף קבלה המעידה על בצוע תשלום בדואר ישראל, לגברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398, וזאת עד ל- 4 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, דהיינו עד ה-17/7/2014, בשעה 13:00. יש לוודא הגעת המסמכים בשלמותם אצל הגברת הילה מורבן בטלפון 02-5780100, בשעות 9:00 עד 14:00. רק אישור שישלח בפקס מאת איש הקשר למציע אשר וידא את קבלת החומר, יחשב כקביל על-ידי המזמין.

ויובהר, ועדת המכרזים רשאית לבקש מן המציע להבהיר לה כל עניין ו/או לבקש כל מסמך או הבהרה, וסיכום לצורך בירור עמידת המציע בתנאי הסף.

4 תנאים כללים

4.1 במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיף 1.2.1 לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר אף אם שטחן עולה או פוחת מהשטח המצוין לעיל משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או אחרים שיתבקשו תוך כדי הליך המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז וכן עבור משרדים אחרים במסגרת מדיניות המזמין.

4.2 בחירת הזוכה תיעשה כמפורט במכרז ובהתאם לאמור בו.

4.3 דמי השכירות שתשלם המדינה בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן (להלן: "מו"מ").

4.4 תנאי ההתקשרות ייקבעו על בסיס המפורט במכרז וכן במסגרת מו"מ שינוהל עם המציעים במכרז שהצעותיהם תמצאנה המתאימות ביותר בשלב כלשהו של התהליך, כמפורט במכרז.

4.5 מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 10 שנים. כמו כן, למזמין שמורה האופציה לבקש מן המציעים במסגרת המשא ומתן כי יתנו הצעה לתקופות / שנים נוספות בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו. למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות כמפורט בחוזה השכירות אשר במכרז.

4.6 המציע יחתום על כל מסמכי המכרז, כולל חוזה השכירות, אפיון טכני וחוזה ניהול תחזוקה המצורפים למכרז, בראשי תיבות על ידי מורשה/י החתימה של המציע ובחותמת התאגיד על גבי כל עמוד, וכן בחתימה מלאה במקום המיועד לכך בסוף ההסכם על ידי מורשה/י החתימה של המציע וחותמת התאגיד. השלמת חתימות המזמין על חוזה השכירות תעשה לאחר בחירת הזוכה במכרז.

4.7 במעמד חתימת חוזה השכירות מול הזוכה, יפקיד הזוכה ערבות בנקאית צמודה בסכום של 210 ש"ח למ"ר ברוטו צמוד לחודש ינואר 1999, לתקופה של עד חודשיים לאחר המועד המשוער למסירת הדיור המותאם, לשם הבטחת התחייבויותיו.

4.8 וועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, וכן רשאית לקבל חלק מהצעה או מספר הצעות תוך פיצול ההתקשרות. הוועדה רשאית לבטל את המכרז בכל שלב שהוא מכל סיבה שהיא, לרבות מאילוצים כלכליים ו/או תקציביים.

4.9 המזמין שומר לעצמו את הזכות להביא במערכת שיקוליו חוסר שביעות רצון וניסיון שלילי בעבר, הן לגבי המציע עצמו והן לגבי הנכס המוצע וזאת בכל שלב משלבי בחינת ההצעות.

4.10 הצעות העונות על דרישות תנאי הסף ייבחנו לאור מיקומן, התאמתן מההיבט המקצועי והתקציבי, אופן התאמת הדיור לחלוקה פנימית לצרכי המזמין, התאמתן לשימוש המיועד, כדאיותן הכלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים), וזמינותן על פי דרישות המזמין ולאור מדיניות המזמין לריכוז יחידות ממשלתיות והכל במטרה לקבל את הפתרון הטוב ביותר לדרישות הגורם שישתמש בדיור בפועל.

4.11 המזמין לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

5 קבלת חוברת המכרז

את חוברת המכרז ניתן להוריד ב- <http://www.mr.gov.il/purchasing/PurchasingTopNav/Tenders> ניתן לפנות לסיוע טכני להורדת מסמכי המכרז, במידת הצורך במספר טלפון 02-6663438.

6 השתתפות במכרז

על מנת להשתתף במכרז על המציע לבצע תשלום על סך 250 ₪ בדואר ישראל. תשלום זה יתבצע בדואר ישראל לחשבון בנק הדואר מס' 09-001-250922, לזכות משרד האוצר.

7 הגשת הצעות

את ההצעות יש להגיש ביחד עם כל המסמכים והפרטים הנדרשים במכרז, בארבעה עותקים, בתוך מעטפה סגורה, עליה יירשמו שם המכרז ומספרו בלבד. את המעטפה יש להכניס לתיבת המכרזים המתאימה הנמצאת במשרד האוצר, רחוב קפלן 1, ירושלים, קומה 3, חדר 397 (ארכיון החשב הכללי), וזאת לא יאוחר מיום 23 ביולי 2014 משעה 13:00. וועדת המכרזים לא תדון בהצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים עד למועד המצוין לעיל.

8 שאלות הבהרה

ניתן לפנות בשאלות בכתב לגברת הילה מורבן בפקס מס': 02-5695398 וזאת לא יאוחר מיום 8 ביולי 2014 בשעה: 13:00. יש לוודא הגעת השאלות ובשלמותן אצל הגברת הילה מורבן בטלפון: 02-5780100. תשובות המזמין תינתנה בכתב עד לשלושה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. על המציעים לצרף להצעתם במכרז את קובץ ההבהרות חתום בידי מורשה/י חתימה מטעמם וחותמת המציע.
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

נספחים

נספח 4.5

מס' הפקס	מס' הטלפון	שם הבנק / חברת הביטוח
----------	------------	-----------------------

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי, בחשב הכללי, משרד האוצר

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 150,000 ש"ח (במילים: מאה חמישים אלף שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' 3-כ-15-2014 לאיתור דיור עבור בית הדין הרבני בתל-אביב.

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

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך 23 ביולי 2014 עד תאריך 23 ינואר 2015, אלא אם כן תוארך על פי בקשת החייב או על פי דרישתכם קודם לכן.

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

כתובת בנק/חב' ביטוח	מס' הבנק והסניף	שם הבנק/חב' ביטוח
---------------------	-----------------	-------------------

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

חותמת	חתימה	שם הבנק/חב' ביטוח	תאריך
-------	-------	-------------------	-------

4.6 נספח

מדינת ישראל
 משרד האוצר - החשב הכללי
 מינהל נכסי הדיור הממשלתי
 מכרז מספר: 3-כ/15-2014 לאיתור דיור עבור בית הדין הרבני בתל אביב

טופס רישום של המציע במכרז**שם החברה**

טלפון החברה

מספר פקס של החברה

כתובת למשלוח דואר

איש קשר

שם פרטי

שם משפחה

טלפון נייד**כתובת דוא"ל**

חובה על המציע המעוניין להשתתף במכרז, להעביר את פרטיו (שם המציע, כתובת, מספר טלפון ושם איש קשר) בצירוף קבלה המעידה על בצוע תשלום בדואר ישראל, לגברת הילה מורבן בפקס מספר: 02-5695398 וזאת עד ל- 4 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, דהיינו עד ה-17/7/2014, בשעה 13:00. יש לוודא הגעת המסמכים בשלמותם אצל גברת הילה מורבן בטלפון מספר: 02-5780100, בשעות 9:00 עד 14:00. רק אישור שישלח בפקס מאת איש הקשר למציע אשר וידא את קבלת החומר, יחשב כקביל על-ידי המזמין.