

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 43

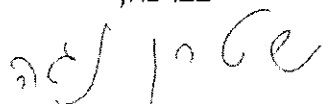
אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבנין אורנים.

הנושא נדון בועדה בתאריך 13.12.2016 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הועדה, הסתיים ב- 13.12.2016.

בברכה,



נגה שטרן
מנהלת האגף

**סיכום בנושא התקשרות עם שותפות רפאל מבנים (ע.מ. 558254520)
לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים**

וועדת מכרזים רגילה מיום 13.12.2016

1. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ- 2,700 מ"ר, החל משנת 2002.

במסגרת הסכם הארכת השכירות בין המשכיר (אז, לרמן מבנים) לבין הדיור הממשלתי, מיום 4.2.2014, התחייב המשכיר לבצע התאמות בנכס, שעיקרן – הסרת השטיחים והחלפתם בריצוף וביצוע עבודות צבע במלוא המושכר.

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-3.11.2016 ביצוע ההתאמות, כרוך בעבודות נגרות מקצועיות לפירוק והתקנת ריהוט וכמו כן, יש לפרק ולפנות את כל תכולת החדרים (139 עמדות) ובכלל זאת, ריהוט, ציוד אישי, מיכון משרדי וכיו"ב ולהתקין בחזרה את הכל מחדש. ביצוע פרויקט זה צריך לקחת בחשבון כי האתר מאוכלס בעובדים, אשר יינתן להם מקום חילופי זמני באתר. כל זאת, אינו חלק מההסכם שנחתם בין הדיור הממשלתי לבעלי הנכס ולפיכך יש לבצעו באחריות ועל חשבון הלמ"ס. בהסכם המקורי עם המשכיר משנת 2002, סעיף 5, ז' – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר (רפאל מבנים) לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה וקיבלה את אישור הדיור הממשלתי לדבר.

מצ"ב מכתבו של מר דרור אביטל מ-2.11.2016, רכז דיור בדיור הממשלתי המציין כי "על פי הבדיקה שערך מר ניסן, נראה כי המחיר שהוצע ללמ"ס לביצוע שירותי הלוגיסטיקה, זול מזה המוצע במאגר המאוחד והדבר מעיד על סבירות המחיר. יתרון נוסף גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר, ונשמר בכך רצף האחריות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת אשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר". בנוסף לכך, למשכיר (הבעלים) יש אינטרס לשמור על הנכס שלו.

גב' אניה קגן מנהלת מאגרי התחזוקה במינהל הדיור הממשלתי, מוסיפה במכתבה מ-6.12.2016 כי העבודה הנדרשת היא עבודה משלימה ואי אפשר לרכוש אותה דרך המאגר. יצוין, כי המשכיר המתקשר "לרמן מבנים" מכר את הנכס ל"רפאל מבנים" ונחתם ביניהם הסכם הסבה ביום 13.7.2016. עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, מוסיפה במכתבה מ-24.11.2016 כי:

א. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.

ג. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.

ד. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.

ה. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי:

- השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות

- המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלח אליו את הצעת המחיר

- טרם ביצוע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.

לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.

לאור כל האמור לעיל, מבקש מר ניסן להתקשר עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים, בהתאם, לסעיף 5 ז' בהסכם המקורי (מ-2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן.

3. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-139,000 ₪ (1,000 ₪ X 139 עמדות). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-162,630 ₪.

4. סיכום

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות עם שותפות רפאל מבנים כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים וסעיף 7.4.17.4.4 להוראות התכ"ס. אין צורך במילוי טופס 7.2.9.1 – דו"ח סיכום התקשרות. זאת כיוון שההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2002 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה. התקשרות זאת לא נולדה במכרז ולכן לא חלה על התקשרות זו הוראה 7.2.9. סעיף 5 ז' בחוזה המקורי (מ-2002) מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאינן נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.

ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות עם שותפות רפאל מבנים לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים. *הנכס איננו ב-23*

ג. העלות הכוללת של ההתקשרות היא כ-139,000 ₪ (1,000 ₪ X 139 עמדות). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-162,630 ₪.

ד. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 WBS : 6400-6300.0000_3002

א' אהרון *אוריאל*
א' לוי/א' משה
ב' ניגן/ע' שוחטמן
א' ויסן
נ' שטרן

135ns16

תחום תקציב, תמחיר ותו"ע

תאריך: כ"ג חשוון תשע"ז
24 נובמבר 2016

אל: ועדת המכרזים

הנדון: תקציב עבור התקשרות עם רפאל מבנים לביצוע שיפוצים בבניין אורנים

אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

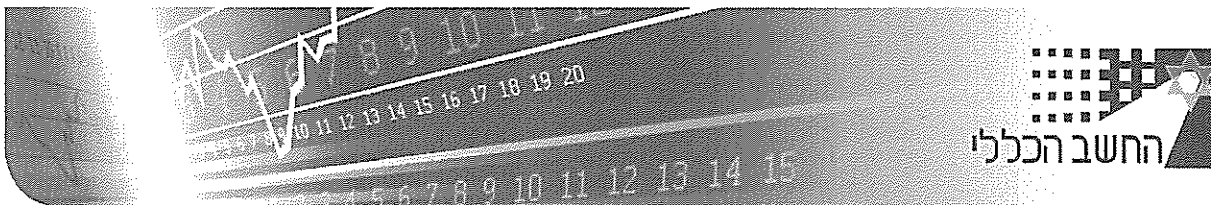
תתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב לשנה – 1.12.2016 (31.12.2017) בש"ח, כולל מע"מ
	6400-6300-0000-3002	04-53-01-15	למ"ס – 162,630 ₪

בברכה

טובה חלפין
ראש תחום תקציב תמחיר ותו"ע

24.11.16
מאשרת
טובה חלפין

הסיום ואישור של אבה.



שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

טופס זה ימולא על ידי היחידה המזמינה, טרם הפניה אל ועדת המכרזים.

משרד/יחידה	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	3.11.2016
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות עם חברת רפאל מבנים, לביצוע שירותי לוגיסטיקה בפרויקט השיפוצים וההתאמות בבניין אורנים בירושלים.

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד. הלמ"ס שוכרת (באמצעות הדיור הממשלתי), שטח בבניין אורנים של כ- 2,700 מ"ר. במסגרת הסכם הארכת השכירות בין המשכיר לבין הדיור הממשלתי, מיום 4.2.2014, התחייב המשכיר לבצע התאמות בנכס, שעיקרן – הסרת השטיחים והחלפתם בריצוף וביצוע עבודות צבע במלוא המושכר. ביצוע ההתאמות, כרוך בעבודות נגרות מקצועיות לפירוק והתקנת ריהוט וכמו כן, יש לפרק ולפנות את כל תכולת החדרים (139 עמדות) ובכלל זאת, ריהוט, ציוד אישי, מיכון משרדי וכיו"ב ולהתקין בחזרה את הכל מחדש. ביצוע פרויקט זה צריך לקחת בחשבון כי האתר מאוכלס בעובדים, אשר ינתן להם מקום חילופי זמני באתר. כל זאת, אינו חלק מההסכם שנחתם בין הדיור הממשלתי לבעלי הנכס ולפיכך יש לבצעו באחריות ועל חשבון הלמ"ס. בהסכם המקורי עם המשכיר משנת 2002, סעיף 5.2 – שינויים ותוספות, קיים מנגנון המפרט את ביצוע ההתקשרות מול המשכיר לטובת שינויים ותוספות במושכר. על פי מנגנון זה, פנתה הלמ"ס למשכיר לקבלת הצעת מחיר לביצוע העבודה וקיבלה את אישור הדיור הממשלתי לדבר. יצוין כי המשכיר המתקשר "לרמן מבנים" מכר את הנכס ל"רפאל מבנים" ונחתם בניהם הסכם הסבה ביום 13.7.2016.

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

- כמו כן, עו"ד עפרה שוחטמן מהלשכה המשפטית, מציינת במכתבה מ-24.11.2016 כי:
1. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאין נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
 2. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
 3. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
 4. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
 5. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי:
 - השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות
 - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלח אליו את הצעת המחיר
 - טרם ביצע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.
- לאור כל זאת, ניתן לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.

מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות. ההתקשרות לשכירת המבנה מבעליו בשנת 2002 נעשתה באמצעות הדיור הממשלתי, לטובת הלמ"ס. הלמ"ס רק משתמשת בנכס. כל עוד קיים הסכם התקשרות בין הבעלים לדיור הממשלתי, וכל עוד הלמ"ס נדרשת לשטח זה לאכלוס העובדים, הלמ"ס תמשיך להשתמש בנכס זה.

היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

היקף כספי וכמותי משוער, תקופת התקשרות לרבות זכויות ברירה, (תוך התייחסות לתכנית העבודה השנתית של המשרד)

לאור כל האמור לעיל, אבקש לממש את הזכות מתוקף ההסכם, להתקשר עם חברת "רפאל מבנים", לצורך ביצוע שירותי הנגרות והלוגיסטיקה בעלות כוללת של 139,000 ₪ לא כולל מע"מ (139 עמדות 1,000X ₪). 162,630 ₪ כולל מע"מ.

מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

בדיקה מול הגורם האחראי לנושא התקציב במשרד/יחידה להבטחת כיסוי תקציבי בגין ההתקשרות המבוקשת וקבלת תקנה תקציבית מתאימה לכך

תקנה תקציבית: 04-53-01-15 WBS: 6400-6300-0000-3002

התקשרויות קודמות בנושא

- אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)
- כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
- מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
- יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מספר טופס: ט.7.2.2.1

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

אנו מבקשים לסווג את ההתקשרות המפורטת להלן בהתאם להוראות תקנה 3 לתקנות חובת מכרזים (למעט תקנות 3(1), 3(2) ו-3(8)).

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכרז: (סמן X במקום המתאים)

☐ טובין ☒ שירותים ☐ ביצוע עבודה ☐ מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

☐ תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה (ג)

☐ תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה _____

☐ תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה _____ תקנת משנה _____

☐ תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה _____

☐ תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה _____

☐ תקנה 19 – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה _____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות אם קיים – יש לבדוק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי
לא

מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב המשכיר מבצע ללמ"ס גם את שירותי התחזוקה השוטפת בנכס וכמו כן מבצע בעצמו את השיפוצים. אין ספק שקיימת כאן יעילות של אותו קבלן שמבצע גם שירותים אלה. המשכיר בעל עניין לשמור על הנכס במהלך העבודות.

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנה 3(29), 3(30), 3(31), 3(32) לתח"ם, יש למלא את השדות הבאים:

האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו
X

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

במקרה שבו מדובר בהתקשרות המשך לפי תקנה 3(4) לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים: X

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי ☐ מכרז סגור ☐ פטור ממכרז לפי תקנה ____ ותקנת משנה ____

פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שווי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנוף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
							התקשרות ראשונה
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

- האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות - האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

במקרה שבו מדובר בהתקשרות לפי תקנות 4 / 5 / 5 א לתח"ם, יש להתייחס לסעיפים הבאים:

- האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות - שם רשימת המציעים - התמחות/תת התמחות מבוקשים - רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

Vicky Zimerman

נושא: עבודת פינני פירוק ופינוי ריהוט וציוד אישי דרך המאגר: FW:

From: Amnon Nissan
Sent: Tuesday, December 06, 2016 2:51 PM
To: Orit levin; Avi Moshe; Vicky Zimerman
Subject: FW: עבודת פינני פירוק ופינוי ריהוט וציוד אישי דרך המאגר

אורית/אבי,
לידיעתכם.

ויקי, נא צרפי את תשובת הדיור הממשלתי לפרוטוקול שירותי לוגיסטיקה לפרויקט שיפוצים באורנים.

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס: 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

From: annaka@mof.gov.il [<mailto:annaka@mof.gov.il>]
Sent: Tuesday, December 06, 2016 2:32 PM
To: Amnon Nissan
Subject: RE: עבודת פינני פירוק ופינוי ריהוט וציוד אישי דרך המאגר

אמנון שלום,
עבודת מערה רהיטים היא עבודה משלימה. אם תפנה רק לזה – לא תקבל מענה. אין עבודות אריזה, סבלות וכו'...
תפנה בהצעות מחיר או בכל דרך מקובלת אחרת

בברכה,

אניה קגן, מהנדסת,
מנהלת מאגרי תחזוקה
מינהל הדיור הממשלתי

טלפון: 02-5317005 :נייד: 050-5469107
פקס: 02-5695377 :דוא"ל: annaka@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)
Sent: Tuesday, December 06, 2016 1:18 PM
To: אניה קגן
Subject: עבודת פינני פירוק ופינוי ריהוט וציוד אישי דרך המאגר

אניה, שלום.

הלמ"ס מתכננת לבצע שיפוצים באחד ממשרדיה ולצורך כך, נדרשת לשירות פינני של כל תכולת חדרים (כיסאות, לוחות, מחשבים, ארגזים וכיו"ב) וכולל פירוק ריהוט הקיים בחדרים. בסיום הפרויקט, נדרשת הלמ"ס להחזרת כל הציוד לחדרים כולל הרכבת הריהוט כפי שהיה.

במאגר המאוחד, קיימת עבודה מסוג זה הנקראת "העברת ריהוט בתוך משרד". האם ניתן לפנות בתיחור במאגר רק לעבודה זו?? האם בכלל יהיה מענה מקבלנים רק לעבודה זו?? או שמא הפריט קיים רק לצורך הצגת המחיר למשרדים??

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

מאת: Ofra Shochetman
נשלח: 10:02 24 נובמבר 2016
אל: Amnon Nissan; Vicky Zimerman; Noga Stern
נושא: FW: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ול"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

שלום רב,

מבחינתי ניתן להגיש בקשה לוועדת המכרזים לסיווג ההתקשרות כמימוש זכות ברירה.

1. סעיף 5' בהסכם המקורי (מ2002) בין מנהל הדיור הממשלתי לחברת לרמן, מאפשר לשוכר לבצע שינויים ותוספות במושכר שאין נכללים בתוכנית העבודה המאושרת.
2. הסכם השכירות המקורי הוסב במאי 2016 לאחר העברת הבעלות לשותפות רפאל מבנים.
3. הלמ"ס חתמה על הסכם הסבה (עם לרמן ועם שותפות רפאל מבנים) ביולי 2016.
4. סעיף 9 בהסכם ההסבה קובע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי וכי ללשכה שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות על פי דין ועל פי החוזים.
5. מולאו תנאי סעיף 5' בהסכם המקורי:
 - השוכר (מנהל הדיור) פנה בכתב למשכיר לגבי בקשת התוספות
 - המשכיר הודיע לשוכר בכתב על לוחות הזמנים ושלח אליו את הצעת המחיר
 - טרם ביצע התוספות ייכתב מסמך (נספח להסכם) וייחתם ע"י המשכיר וע"י חשב המשתמש.

אפשר להוסיף גם את המלצתו של דרור אביטל, רכז הדיור בחשב הכללי, שמוסיף את המלצתו לביצוע התוספות דווקא ע"י המשכיר, שכן בכך נשמר רצף האחראיות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני שיכול לבצע ליקויים במושכר. וכן את דעתו כי מקובל לקיים את ההליך הזה. וכמובן שהמחיר זול יותר מזה המוצע במאגר המאוחד.

בהצלחה

עופרה שוחטמן
מנהלת מחלקה
לשכת היועץ המשפטי
טל' 02-6592255 | נייד 050-6238355 | פקס 02-6593003 | www.cbs.gov.il | שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

ויקי שלום.
מצ"ב התכתבות של הדיור הממשלתי עם בעל הנכס באורנים חברת גמיש.
הצעת המחיר היא ההצעה שנמסרה לדיור הממשלתי ונמסרה גם אלייך.
אודה לקידום האישור.
אמנון

מ: א.א. גמיש בע"מ [rutverefael@bezeqint.net]

נשלח: יום רביעי 23 נובמבר 2016 10:18

אל: Amnon Nissan

נושא: RE: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ול"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

בוקר טוב אמנון
באופן כללי מקובל עלינו,
ננסה להתאים את עצמנו

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום רביעי 23 נובמבר 2016 10:57
אל: Vicky Zimerman
נושא: FW: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

ויקי שלום.
מצ"ב התכתבות של הדיור הממשלתי עם בעל הנכס באורנים חברת גמיש.
הצעת המחיר היא ההצעה שנמסרה לדיור הממשלתי ונמסרה גם אלייך.
אודה לקידום האישור.
אמנון

מ: א.א.גמיש בע"מ [rutverefael@bezeqint.net]
נשלח: יום רביעי 23 נובמבר 2016 10:18
אל: Amnon Nissan

נושא: RE: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

בוקר טוב אמנון
באופן כללי מקובל עלינו,
ננסה להתאים את עצמנו

בכבוד רב,
איילה
א.א.גמיש בע"מ
רח' בית הדפוס 9, ירושלים
טל': 02-6528877/8 פקס: 02-6528870

-----Original Message-----

From: Amnon Nissan [mailto:Amnonn@cbs.gov.il]
Sent: Tuesday, November 22, 2016 9:46 AM
To: drorav@mof.gov.il
Cc: rutverefael@bezeqint.net

Subject: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

איילה/אריה
בכוונתנו לפנות בכל שלב כ - 15 עמדות עבודה ולהושיב את העובדים באופן זמני באולם הדרכה.
כך למעשה יצא שיהיו לנו כעשרה שלבי עבודה עד לסיום הפרויקט. אני מניח שכל שלב כזה כשבוע עבודה.
האם זה מקובל עליכם ??

תודה,

אמנון

מ: [drorav@mof.gov.il] [drorav@mof.gov.il]
נשלח: יום שני 21 נובמבר 2016 14:31
אל: Amnon Nissan

נושא: FW: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

אתה ממשיך מפה?

דור אביטל רכז דיור

טלפון: 02-5780105, 02-5780111

פקס: 5695398

דוא"ל: <drorav@mof.gov.il><mailto:drorav@mof.gov.il>

[cid:image005.png@01D24403.E201DFD0]<http://mof.gov.il/>

משרד האוצר
החשב הכללי

[cid:image006.png@01D24403.E201DFD0]<https://www.youtube.com/user/mofisrael/
featured> [cid:image007.png@01D24403.E201DFD0]
<https://twitter.com/israel_mof> [cid:image008.png@01D24403.E201DFD0]
<https://www.facebook.com/Israeli.Ministry.of.Finance>
[cid:image009.png@01D24403.E201DFD0]
<https://www.linkedin.com/company/israel-ministry-of-finance>

From: א.א.גמיש בע"מ [mailto:rutverefael@bezeqint.net]

Sent: Monday, November 21, 2016 2:08 PM

To: דרור אביטל

Subject: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

היי דרור,
בהמשך לשיחתנו הטלפונית עם אריה ,
הביצוע יעשה בהתאם לקצב פינוי החדרים ע"י הלמ"ס

בכבוד רב,
איילה
א.א.גמיש בע"מ
רח' בית הדפוס 9, ירושלים
טל': 02-6528877/8 פקס: 02-6528870

From: drorav@mof.gov.il<mailto:drorav@mof.gov.il> [mailto:drorav@mof.gov.il]

Sent: Monday, November 21, 2016 1:30 PM

To: א.א.גמיש בע"מ

Cc: amnonn@cbs.gov.il<mailto:amnonn@cbs.gov.il>

Subject: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

קיבלתי, תודה.
האם תהיה לכם מניעה לבצע זאת בתשעה שלבים (15 עובדים בכול פעם)?

דרור אביטל רכז דיור

טלפון: 02-5780105, 02-5780111

דוא"ל: <drorav@mof.gov.il><mailto:drorav@mof.gov.il>

[cid:image005.png@01D24403.E201DFD0]<http://mof.gov.il/>

משרד האוצר
החשב הכללי

[cid:image006.png@01D24403.E201DFD0]<https://www.youtube.com/user/mofisrael/
featured> [cid:image007.png@01D24403.E201DFD0]
<https://twitter.com/israel_mof> [cid:image008.png@01D24403.E201DFD0]
<https://www.facebook.com/Israeli.Ministry.of.Finance>
[cid:image009.png@01D24403.E201DFD0]
<https://www.linkedin.com/company/israel-ministry-of-finance>

From: א.א. גמיש בע"מ [mailto:rutverfael@bezeqint.net]

Sent: Monday, November 21, 2016 1:29 PM

To: דרור אביטל

Subject: RE: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

צהריים טובים דרור,
מצ"ב המכתב ובו הצעת המחיר מ"רפאל מבנים".
החשבון לתשלום יומצא מחברת " בית הדפוס אחזקות בע"מ ".

בכבוד רב,
איילה
א.א. גמיש בע"מ
רח' בית הדפוס 9, ירושלים
טל': 02-6528877/8 פקס: 02-6528870

From: drorav@mof.gov.il<mailto:drorav@mof.gov.il> [mailto:drorav@mof.gov.il]

Sent: Monday, November 21, 2016 10:07 AM

To: rutverfael@bezeqint.net<mailto:rutverfael@bezeqint.net>

Cc: amnonn@cbs.gov.il<mailto:amnonn@cbs.gov.il>;

shlomosa@mof.gov.il<mailto:shlomosa@mof.gov.il>

Subject: בקשה לקבלת הצעת מחיר ולו"ז לביצוע עבודות לפינוי ציוד ממושכר המשמש את הלמ"ס בבית אורנים בירושלים

אריה בוקר טוב
במסגרת חוזה השכירות שמספרו 2005960 מיום 27/02/2002 הנוגע לשכירת שטח משרדים עבור הלמ"ס בבית אורנים בירושלים, נתונה לנו בסעיף 5(ז) האפשרות לפנות למשכיר בבקשה לשינויים ותוספות.
לאור זאת, אבקשך להעביר אליי כשוכר את הצעת המחיר שהעברת לאמנון ניסן ביום 31/10/2016, על מנת שנוכל לבחון אותה על פי הסעיף המדובר.
כמו כן, נבקש בהצעת המחיר התייחסות ללוחות הזמנים לביצוע העבודה בתשעה שלבים (15 עובדים בכול שלב).
תודה מראש.

דור אביטל רכז דיור
[X]

טלפון: 02-5780105, 02-5780111

פקס: 5695398

[X]

דוא"ל: <drorav@mof.gov.il> <mailto:drorav@mof.gov.il>

[X] <http://mof.gov.il/>

משרד האוצר
החשב הכללי

[X] <https://www.youtube.com/user/mofisrael/featured> [X] <https://twitter.com/israel_mof> [X]
<https://www.facebook.com/Israeli.Ministry.of.Finance> [X] <https://www.linkedin.com/company/israel-ministry-of-finance>

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

www.cbs.gov.il רוצים להיות מעודכנים בכל רגע נתון? בקרו באתר הלמס
*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

מאת: drorav@mof.gov.il
נשלח: יום רביעי 02 נובמבר 2016 09:28
אל: Amnon Nissan; Arie Aharon
עותק: Nisim Zaken; Orit levin
נושא: RE: ביצוע התאמות בבניין אורנים

אמנון שלום
לעניין הסבירות, אזי שעד כה נתקלנו רק במשרד אחד שביצע עבודה דומה, ולכן הפניתי אותך למר שלום טרבלסי מרשות האוכלוסין לצורך בחינת עלות העבודה. מעבר לכך, ועל פי הבדיקה שערכת, נראה כי המחיר שהוצע לכם זול מזה המוצע במאגר המאוחד והדבר מעיד על סבירות המחיר.
יתרון נוסף גלום בכך שהעבודה מבוצעת על ידי המשכיר, ונשמר בכך רצף האחראיות של המשכיר על המושכר, להבדיל מהכנסת קבלן חיצוני והטחת אשמות בין המשכיר לקבלן במקרה של ליקויים במושכר.
לעניין הפן המשפטי, אזי שמקובל לפנות למשכיר באמצעות ההליך שציינת, ואם נדרשת פנייה שלנו אזי שתוכל להעביר אלינו את הבקשה ונשלח אותה בשמנו.

דרור אביטל רכז דיוור

טלפון: 02-5780105, 02-5780111
פקס: 5695398 · דוא"ל: drorav@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)
Sent: Tuesday, November 01, 2016 4:11 PM
To: aharon (דרור אביטל); חיצוני
Cc: Nisim Zaken; Orit levin
Subject: RE: ביצוע התאמות בבניין אורנים

כן,
מדובר ב – 139,000 ₪ לא כולל מע"מ.
162,630 ש"ח כולל מע"מ.

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס: 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

From: Arie Aharon
Sent: Tuesday, November 01, 2016 4:06 PM
To: Amnon Nissan; drorav@mof.gov.il
Cc: Nisim Zaken; Orit levin
Subject: RE: ביצוע התאמות בבניין אורנים

אמנון
האם זה סכום שאנו צריכים להוציא

From: Amnon Nissan
Sent: Tuesday, November 01, 2016 2:50 PM
To: drorav@mof.gov.il
Cc: Arie Aharon; Nisim Zaken
Subject: ביצוע התאמות בבניין אורנים
Importance: High

דרור, שלום.

בהמשך להסכם שכירות של הנכס בבניין אורנים (מצ"ב), בו נדרש המשכיר לבצע עבודות התאמה/שיפוצים, פנינו אליו על מנת לקבל ממנו הצעת מחיר לעבודה הלוגיסטית הכרוכה.
באתר, בסה"כ 139 עמדות עבודה, אותן צריך לפנות (כולל פינו ארגזים, פירוק ריהוט מודולארי קומפלט, פירוק לוחות וכד') ולהתקין בחזרה עם גמר השיפוץ.
בכל שלב, יפוננו כ- 15 עובדים. קרי, השיפוץ יתבצע בכ- 10 שלבים.
מצ"ב הצעת המחיר שהתקבלה – 1,000 ₪ לא כולל מע"מ לעמדה. כ- 10 שעות עבודה לעובד אחד לפירוק והרכבת עמדה אחת.
ביצעתי בדיקת סבירות מול מחירי המאגר המאוחד (מצ"ב) כדלקמן:

העברת ריהוט בתוך משרד – 72 ₪ ללא כולל מע"מ לשעה.
פירוק ריהוט (כמו התקנה) – 110 ₪ לא כולל מע"מ לשעה.
התקנת ריהוט – 110 ₪ לשעה, לא כולל מע"מ.
עבודה באתר מאוכלס – 5% - 53 ₪ לא כולל מע"מ.
אם נתרגם את הנאמר ל- 9 שעות עבודה של פירוק והתקנה + 1 שעת עבודה להעברת הריהוט, נגיע למחיר של 1,115 ₪ לא כולל מע"מ לעמדה אחת (990 + 72 + 53).

לאור סבירות המחיר, בכוונתי לבצע התקשרות עם המשכיר לפי סעיף 5, ז' (שינויים ותוספות) שבחוזה המקורי.

אבקש את דעה/אישור שלך או של שלמה שגיא, לנושא.
נא התייחס באישור לסבירות המחיר, לצד המשפטי ולביצוע ההתקשרות עם המשכיר עצמו שמבצע גם את עבודת השיפוצים.

תודה רבה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 02-6592211 | פקס 02-6592291 | www.cbs.gov.il

אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

רוצים להיות מעודכנים בכל רגע נתון? בקרו באתר הלמש www.cbs.gov.il

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***
*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

רפאל מבנים

ע.מ. 558254520

רח' בית הדפוס 9, ירושלים טל: 02-6528877/8, פקס: 02-6528870

31/10/16

לכבוד

ניסים זקן/אמנון ניסן

הלמ"ס

א.ב.

הנדון: פינוי חדרים-לצורך פרויקט עבודות התאמה בבניין אורנים

כבעלי הנכס שבשימושכם הרינו להציע הצעת מחיר לביצוע לוגיסטי של הפרויקט, לו אנו מחויבים מתוקף ההסכם.

כהכנה לעבודות שעלינו לבצע לכם במושכר ע"פ התחייבות שלנו כלפיכם וע"פ הנתונים שקיבלנו מכם, המושכר כולל 72 חדרים ובהם 139 עמדות. אנו נהיה מוכנים לקבל על עצמנו את פינוי החדרים מכל התכולה שבהם: פינוי שולחנות, כונניות, ארונות, תמונות, עמדות אופנספייס וקרגלים סגורים (אשר יארזו על ידי עובדכם) וכיו"ב, העבודה תכלול פירוק, הוצאה אל מחוץ לחדרים למקום אשר אתם תורו לנו ולאחר גמר עבודות ריצוף, רובה וצבע, החזרת הריהוט וכו' למקומו כפי שאתם תורו לנו. בביקור באתר מצאנו כי עבודה על כל עמדה עשויה לערוך בין 4-5 שעות עבודה לצוות של שני עובדים, לעובד אחד יידרש מספר שעות כפול.

בעבור כל העבודה הנ"ל אנו דורשים סך של 1,000 ₪ X 139 עמדות,

על המחיר הנ"ל יתווסף מע"מ כחוק.

$$139 \times 1,000 = 139,000 ₪$$

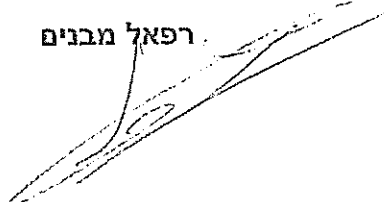
$$\text{מע"מ } 17\% \quad \underline{23,630 ₪}$$

$$\text{סה"כ:} \quad 162,630 ₪$$

הצעתנו זו תהיה תקפה לחודש ימים.

בכבוד רב,

רפאל מבנים



.../webdynpro/dispatcher/sap.com/tc~mdm~srncat~uisearch/ProcurementCatalog7Ehp1 10/10/2016

Procurement Catalog

כתובת: קרית הירקון תל אביב																													
מילת מפתח:	הכנס חוקש מתקדם הורגיה קצאת מצוין																												
נשיא	הכול ידיעה שם תת פרק משנה מכל																												
מספר סעיף:	הכול מכל שם תת פרק משנה מכל																												
מהדורת מאגר:	הכול מכל שם תת פרק משנה מכל																												
תוצאות פריט																													
חזרה לחיפוש פריט קודם פריט הבא																													
פריט 2 של 7 תיאור ארוך: העברת רהוט בתוך משרד/מפעל - במפלס אחד																													
המונה אינה זמינה																													
מידע על המחיר: ILS 72.00 כמות: 1																													
פרטים																													
היפר קישור: pdf 1740_1074	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">מספר סעיף:</td> <td style="width: 50%;">6.89.20.10.0010</td> </tr> <tr> <td>יחידת מידה:</td> <td>לא</td> </tr> <tr> <td>ידיעה:</td> <td>לא</td> </tr> <tr> <td>נשיא:</td> <td>לא</td> </tr> <tr> <td>תיאור ארוך:</td> <td>העברת רהוט בתוך משרד/מפעל - במפלס אחד</td> </tr> <tr> <td>קבוצת חומרים:</td> <td>שירותי שחייה או תחזוקה לגנות</td> </tr> <tr> <td>שם פרק:</td> <td>תחזוקת מבנים, תשתיות ומערכות</td> </tr> <tr> <td>שם תת פרק:</td> <td>שירותי העברת רהוט</td> </tr> <tr> <td>שם תת פרק משנה:</td> <td>העברת רהוט</td> </tr> <tr> <td>מהדורת מאגר:</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>מידע על המחיר:</td> <td> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">סימנין</td> <td style="width: 50%;">מידע על המחיר</td> </tr> <tr> <td>רגיל</td> <td>ILS 72.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>גבול תחתון 1</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	מספר סעיף:	6.89.20.10.0010	יחידת מידה:	לא	ידיעה:	לא	נשיא:	לא	תיאור ארוך:	העברת רהוט בתוך משרד/מפעל - במפלס אחד	קבוצת חומרים:	שירותי שחייה או תחזוקה לגנות	שם פרק:	תחזוקת מבנים, תשתיות ומערכות	שם תת פרק:	שירותי העברת רהוט	שם תת פרק משנה:	העברת רהוט	מהדורת מאגר:	2016	מידע על המחיר:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">סימנין</td> <td style="width: 50%;">מידע על המחיר</td> </tr> <tr> <td>רגיל</td> <td>ILS 72.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>גבול תחתון 1</td> </tr> </table>	סימנין	מידע על המחיר	רגיל	ILS 72.00		גבול תחתון 1
מספר סעיף:	6.89.20.10.0010																												
יחידת מידה:	לא																												
ידיעה:	לא																												
נשיא:	לא																												
תיאור ארוך:	העברת רהוט בתוך משרד/מפעל - במפלס אחד																												
קבוצת חומרים:	שירותי שחייה או תחזוקה לגנות																												
שם פרק:	תחזוקת מבנים, תשתיות ומערכות																												
שם תת פרק:	שירותי העברת רהוט																												
שם תת פרק משנה:	העברת רהוט																												
מהדורת מאגר:	2016																												
מידע על המחיר:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">סימנין</td> <td style="width: 50%;">מידע על המחיר</td> </tr> <tr> <td>רגיל</td> <td>ILS 72.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>גבול תחתון 1</td> </tr> </table>	סימנין	מידע על המחיר	רגיל	ILS 72.00		גבול תחתון 1																						
סימנין	מידע על המחיר																												
רגיל	ILS 72.00																												
	גבול תחתון 1																												

Library : המאגר המאוחד - מאגר סעיפים ומחירים 7/2016 טיוטה

File : 1074_1740.pdf

6.69.20.0001

הערה: המחירים שלהלן הינם לשעת עבודה של פועל יחיד אלא אם נאמר אחרת בסעיף.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום 13 לחודש סיון 2016

ב י ן

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על ידי מורשי חתימה על פי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 (להלן: "הלשכה" או "הלמ"ס")

מצד אחד

ל ב י ן

לרמן מבנים ישראל בע"מ, מס' חברה 512308156, המיוצג על-ידי מורשי החתימה שלו לפי מסמכי היסוד (להלן: "הממוחה")

מצד שני

ל ב י ן

1. א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492 – 60% ע"י שילומי ת.ז. 022215131 ואברהם גמיש ת.ז. 54980644 מורשי חתימה מטעמה
 2. רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 – 30% ע"י רפאל גמיש ת.ז. 052721230 מורשה חתימה מטעמה
 3. יורם גמיש ת.ז. 058143389 – 10%
- באמצעות שותפות לא רשומה רפאל מבנים, מס' עוסק מורשה 558254520, (להלן: "הנמחה")

מצד שלישי

וביום 27.2.2002 נחתם חוזה שכירות בין מדינת ישראל לבין המושכר, לרמן מבנים ישראל בע"מ, עבור השכרת משרדים להשכחה המרכזית לסטטיסטיקה ברחוב כנפי נשרים 68 ירושלים, בנין אורנים, לתקופה של 12 שנים (להלן: "חוזה השכירות"). חוזה השכירות הוארך בשנת 2014 עד ליום 24.11.2024 עם אופציה להארכות נוספות של 5 שנים;

והואיל

ובמסגרת חוזה השכירות נחתם ביום 25.4.2004 בין הלמ"ס ובין הממוחה, לרמן מבנים ישראל בע"מ הסכם ניהול תחזוקה למשרדי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבנין אורנים לצורך הסדרת תחזוקת הרכוש הכולל שבמבנה וכן מתן שירותים נוספים בתוך המושכר (להלן: "הסכם התחזוקה המקורי");

והואיל

ועל פי סעיף 3 להסכם התחזוקה המקורי, תקופת ההסכם תהיה לכל תקופת חוזה השכירות לרבות תקופות מוארכות.

והואיל

וביום 6.2.2014 נחתם בין הלמ"ס ובין הממוחה נספח תוספת להסכם התחזוקה המקורי, על מנת להכיל על הסכם התחזוקה המקורי את יישום ההסכם הקבוצי בעניין שיפור תנאי העסקה של עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי קבלני שירותים במשרדי הממשלה (להלן: "נספח להסכם המקורי");

והואיל

וביום 3.3.2016 נחתם הסכם בין הממוחה לנמחה לצורך מכירת הנכס ומלא הזכויות שבו, לרבות זכויות וחובות הנובעות מחוזה השכירות עם הלמ"ס, לרבות הזכות לקבלת

והואיל

לרמן מבנים
ישראל בע"מ
רפאל גמיש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514567874

א.א. גמיש
חברה לבנין (1992) בע"מ
ח.פ. 511697492

מלא דמי השכירות, האחזקה והניהול, ולרבות החובה לבצע את עבודות ההתאמה וההנגשה האמורות בחוזה השכירות

והואיל וברצון הממחה להעביר ולהסב את הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו לנמחה והנמחה מעוניין לקבל על עצמו את ההסכם המקורי כאמור ובהתאם לתנאי הסכם זה (להלן: "ההסכם"),

והנמחה והנמחה פנו אל הלשכה בבקשה להרשות את ההסכם כאמור לעיל;

והנמחה המציא אישורים, התחייבויות והצהרות על פי דרישת הלשכה להנחת דעתה של הלשכה (להלן: "האישורים, ההתחייבויות והצהרות"),

והלשכה מאשרת בזה כי היא מסכימה להסבת הסכם התחזוקה המקורי על ידי הממחה לנמחה בכפוף לתנאי ההסכם.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה, הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו, האישורים, ההתחייבויות והצהרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. כל האמור בהסכם בלשון יחיד - משמעו אף בלשון רבים, ולהיפך.

3. הממחה מנמחה לנמחה והנמחה מקבל על עצמו את כל החבויות והזכויות של הממחה לפי חוזה התחזוקה המקורי על נספחיו ותיקונו ללא יוצא מן הכלל, וזאת בהתאם לחוק המתאם חיובים, תשכ"ט - 1969 ולפי כל דין. ההמחאה המתוארת לעיל, תקרא לעניין הסכם זה: "ההמחאה".

4. מוסכם בזאת כי תוקף ההמחאה הוא מיום 1.7.16 וזאת בתנאי מפורש שהנמחה קיים את התחייבויותיו המפורטות בסעיף 8

5. מבלי לפגוע בכלליות ההמחאה, מותנה בזאת כדלקמן:

א. הממחה והנמחה אחראים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, לקיומן המלא של כל ההתחייבויות הממחה לפי הסכם התחזוקה המקורי על נספחיו.

ב. כל עובדי הממחה המבצעים את שירותי הניקיון והתחזוקה בלשכה יעברו לעבוד תחת הנמחה תוך שמירה על כל הזכויות שנצברו עבורם בתקופת עבודתם תחת הממחה לרבות אך לא רק, הוותק בעבודה וצבירת התנאים הסוציאליים להם הם זכאים.

ג. מיום תוקף ההמחאה ואילך, יראו את ההסכם המקורי והתוספת להסכם מיום 2 בפברואר 2014 כמתוקן כדי לכלול סעיפים 4.5.1.1 עד 4.5.1.10 להוראה מס' 7.11.3. אין בכך כדי לגרוע מזכויות על פי דין או על פי ההסכם המקורי על תיקונו של המועסקים על ידי הממחה לפני יום תוקף ההמחאה.

ד. הנמחה מצהיר כי הוא מסכים לאמור בסעיפים 4.5.2 עד 4.5.5 להוראה מס' 7.11.3 בנושא ביקורת.

ה. הלשכה מתחייבת לשלם לנמחה את כל הכספים שיגיעו נאט הלשכה לממחה ו/או לנמחה בהתאם להסכם המקורי על הארכותיו ותיקונו כפי שיוארך מפעם לפעם (להלן: "הכספים") כנגד חשבונית מס של הנמחה.

הנמחה והנמחה מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:

א. ההמחאה הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשנוי או לביטול מכל סיבה שהיא.

ב. החבויות ו/או הזכויות נשוא ההמחאה, כולן או מקצתן, לא הומחו לאחר ולא הועברו לאחר בדרך כלשהי.

לרמן מנחם
ישראל בע"מ

רפאל גמזש
יומנת ומנהל עניינים
514567874

א.א. גמזש
הנהל לבנין ומנהל
51-1111111

7. המממחה והנמחה ישאו ביחד ולחוד באחריות המלאה והבלעדית בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא (להלן לשם קיצור: "תביעה") מצד אדם או גורם כלשהו כלפי הלשכה בקשר להממחה. במקרה של תביעה כלשהי בגין ההממחה, מתחייבים המממחה והנמחה, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשפות ולפצות את הלשכה בכל סכום בו תשא הלשכה, לרבות הוצאה מכל סוג שהוא ולרבות במקרה של פשרה אשר תושג על ידי הלשכה, כל זאת מיד עם דרישתה הראשונה של הלשכה.

8. להבטחת קיום מלא של התחייבויות המממחה והנמחה על פי הסכם זה מתחייב הנמחה להמציא ללשכה עם חתימת הסכם זה אישורי ביטוח בהתאם לתנאי ההסכם המקורי. מובהר, כי כל הכללים וההוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על אישורי כיסוי ביטוח אלה.

9. למען הסר ספק יודגש כי אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספת להסכם, וכי ללשכה שמורות כלפי המממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות הן על פי כל דין והן על פי החוזים.

10. כל הוראה מהוראות הסכם זה אינה באה כדי לגרוע מהוראה אחרת שלו כי אם להוסיף עליה.

11. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה:

א. "הלשכה" - רחוב כנפי נשרים 68, פינת רחוב בקי, ירושלים.

ב. "המממחה" - רחוב ז'בוטינסקי 3 ירושלים.

ג. "הנמחה" - רחוב בית הדפוס 9, ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם הנממחה. גמיוש
חברה לבנין (1982) בע"מ
ת.ד. 51-15-00002
מורשי חתימה
דפאל גמיוש
זמון-ופיתוח בע"מ
תאריך: 514567874

בשם המממחה
ישראל גמיוש
מורשי חתימה
תאריך:

בשם הלשכה
אורנית גמיוש
חשבת בכירה
חשבת כלכלית
חשבת הלשכה
מור אהיה אהרון
סמנכ"ל בכיר
מינהל ומשאבי אנוש
תאריך:

אישור עו"ד מטעם המממחה

הנני לאשר כי מורגבי _____ ומורגבי _____ חתמו על ההסכם הנ"ל מטעם המממחה בתאריך _____, וכי הם מורשי חתימה מטעם המממחה הרשאים והמוסמכים על-פי מסמכי היסוד של המממחה לחתום על הסכם זה בשם המממחה.

שם	חתימה	חותמת	מס' רישיון	תאריך
----	-------	-------	------------	-------

אישור עו"ד מטעם הנמחה

הנני לאשר כי מרגבי ש' סלומי ומרגבי אלנה גליל חתמו על ההסכם הנ"ל
מטעם הנמחה בתאריך 19/6/16, וכי הם מורשי חתימה מטעם הנמחה הרשאים והמוסמכים על-פי
מסמכי היסוד של הנמחה לחתום על הסכם זה בשם הנמחה.

19/6/16
תאריך

15431
מס' רישיון

סלומי עו"ד
ה' מודליצקי
טלפון: 03-6911619
פקס: 03-6911619
03-6911619

חתימה

ש' סלומי
שם

7. הממחה והנמחה ישארו ביחד ולחיד: באחריות המלאה והבלתי ניתנת בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא ולהלן לשטן קיצור: "תביעה") מצד אדם או גורם כלשהו כלפי הלשכה בקשר להמחאה. במקרה של תביעה כלשהי בגין ההמחאה, מונחיליבים הממחה והנמחה, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשכות ולפצות את הלשכה בכל טכום בו תשא הלשכה, לרבות הוצאה מכל סוג שהוא ולרבות במקרה של פשרה אשר תושג על ידי הלשכה, כל זאת מיד עם דרישתה והוצאתה של הלשכה.

8. להסחת קיום מלא של הונחיות הממחה והנמחה על פי הסכם זה מונחילים הנמחה להמציא ללשכה עט הונחיות וטכום זה אישורי ביטוח בהתאם לונחאי ההסכם המקורי. מובהר, כי כל הכללים וההוראות לגבי הביטוחים המפורטים בהסכם המקורי יחולו על אישורי כיסוי ביטוח אלה.

9. לנכון הטר עפק יוצג כי אין בהסכם זה כדי לגרום או לפגוע בתנאי כלשהו הכלול בהסכם המקורי ובתוספת להסכם, ולי לשפר שמורות כלפי הממחה והנמחה או כל צד שלישי אחר כל הזכויות הן על פי כל דין והן על פי החוקים.

10. כל הוראה מהוראות הסכם זה אינה באה כדי לגרום מהרואה אחרת שלו כי אם להוסיף עליה.

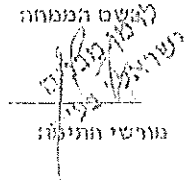
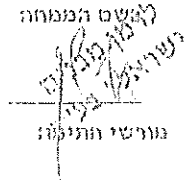
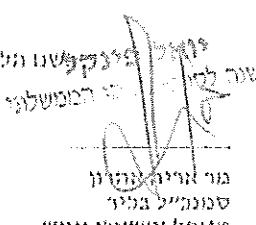
11. כתובות הצדדים לאורכי הסכם זה:

א. "הלשכה" - רחוב רמזי נשרה 68, פינת רחוב בק, ירושלים.

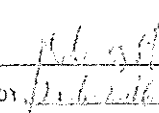
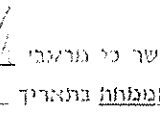
ב. "הממחה" - רחוב זיבובסקי 3 ירושלים

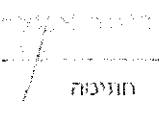
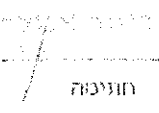
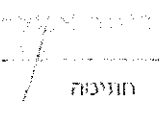
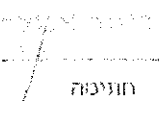
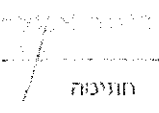
ג. "הנמחה" - רחוב רית הדפוס 9, ירושלים

ולראיה האו הצדדים על החתומים:

בשם הנמחה	לשם הממחה	לשם הלשכה
		
מורשי הנמחה	מורשי הממחה	נציג אריות ליון ושרה הלשכה
תאריך:	תאריך:	תאריך:

אישור עניין מטעם הממחה

הנני לאשר כי מורגבי  ומרגבי  חוננו על ההסכם הנ"ל מטעם הממחה בתאריך  וכי הם מורשי הנמחה מטעם הממחה הרשאים והמוסמכים על-פי מסמכי היסוד של הממחה לחוננו על ההסכם זה בשם הממחה.

שם	חתימה	תוצאות	מסי רישיון	תאריך
				

Ofra Shochetman

מאת: <rutverefael@bezeqint.net> א.א.גמיש בע"מ
נשלח: יום רביעי 13 יולי 2016 12:40
אל: Ofra Shochetman
עותק: Amnon Nissan
נושא: מורשי חתימה חברת גמיש RE:

עופרה שלום רב.
מורשי החתימה החותמים בהסכמים מטעם א.א.גמיש הם: שי סלומי ואברהם גמ"ש

בכבוד רב,
איילה
א.א.גמיש בע"מ
רח' בית הדפוס 9, ירושלים
טל': 02-6528877/8 פקס: 02-6528870

From: Ofra Shochetman [mailto:OfraS@cbs.gov.il]
Sent: Wednesday, July 13, 2016 12:17 PM
To: Amnon Nissan; א.א.גמיש בע"מ
Subject: RE: מורשי חתימה חברת גמיש

שלום רב,
אחדד את הבקשה:
מי חתם על ההסכמים מטעם א.א. גמיש ?
עורך דין שי סלומי מאשר את החתימות, אך לא ידוע מי החותמים.
בהתאם לתשובתך אמלא את שמות החותמים בגוף ההסכמים

תודה

עופרה שוחטמן
מנהלת מחלקה
לשכת היועץ המשפטי
טל' 02-6592255 | נייד 050-6238355 | פקס. 02-6593003 | www.cbs.gov.il
שנייה מחשבה לפני הדפסה. לשמירה על איכות הסביבה



From: Amnon Nissan
Sent: Wednesday, July 13, 2016 12:09 PM
To: א.א.גמיש בע"מ
Cc: Ofra Shochetman
Subject: מורשי חתימה חברת גמיש

איילה, בוקר טוב.

עו"ד שלכם, חתם בהסכם על אישור מורשי חתימה, רק שהוא לא ציין שמה מי הם מורשי החתימה.



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

י"ד באייר התשע"ו
22 במאי 2016
נכ. 12073-2016

לכבוד,
ר"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר

הנדון: מושכר 596/2 - הלמ"ס, בית "אורנים", כנפי נשרים 68, ירושלים - הודעה על העברת הבעלות במושכר

1. מדינת ישראל, באמצעות מינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר, שוכרת מחברת לרמן מבנים (ישראל) בע"מ, שטח משרדים בהיקף 2,776 מ"ר ברוטו, המשמש את הלמ"ס בבית "אורנים" ברחוב כנפי נשרים 68 בירושלים.
2. בראשית חודש מרץ 2016, הודיע לנו מר אלי ששון מטעם המשכירה, כי זכויות המשכירות במושכר נמכרו לשותפות רפאל מבנים מס' שותפות 558254520.
3. לאור העובדה שהנכס בו נמצא המושכר אינו רשום בלשכת רישום המקרקעים כבית משותף, הציגו בפנינו רוכשי המושכר אישור על שעבוד כספי לטובתם על ידי לרמן מבנים, וכן אישור מטעם החברה המשכנת בבניין המעיד על רכישת הזכויות על ידם.
4. בנוסף לאמור לעיל, הציגו בפנינו הרוכשים את כלל המסמכים המתבקשים לצורך העברת השכירות במושכר.
5. בהתאם לכך עורכן חוזה השכירות שמספרו 2005960 במרכב"ה.
6. אנא אישורך והמשך טיפולך בהעברת הבעלות בחוזה.

בכבוד רב,

דרור אביטל
רכז דיור

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
אורית לוין-צברי - חשבת, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר שלמה שגיא - ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום, משרד האוצר
מר אמנון ניסן - מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, למ"ס

דרור אביטל

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:

<Eli Sasson <ezsasson@gmail.com
יום חמישי 03 מרץ 2016 16:17
שלמה שגיא
דרור אביטל; אמנון ניסן
מושכר 596/2 בבנין אורנים, כנפי נשרים 68

שלמה שלום,

אני מבקש לעדכן כי חתמנו היום על הסכם למכירת המשרדים המושכרים ללמ"ס ברחוב כנפי נשרים 68, לשותפות רפאל מבנים מס. עוסק 558254520.

על פי ההסכם, החל מיום השלמת העסקה, הקונים נכנסים לנעלינו ומקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הקשורים להסכם השכירות, ובכללם ההתחייבות לבצע את עבודות ההתאמה על פי הסכם הארכת השכירות מיום 4/2/2014. השלמת העסקה בנכס צפויה להתבצע במהלך 60 היום הקרובים.

אני מציע שנתאם פגישה יחד עם הקונים ועם הלמ"ס בהקדם על מנת להבטיח העברה חלקה לשביעות רצונכם.

בברכה,

אלי ששון

לרמן מבנים (ישראל) בע"מ

054-4737572

Eli Sasson
ezsasson@gmail.com
+972-544-737572

ה'ס'כ'ם

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 3 לחודש מו'ץ שנת 2016

בין:

לרמן מבנים ישראל בע"מ ח.פ. 51-230815-6

רח' זבוטינסקי 3 ירושלים

ע"י אלי ששון ת.ג. 54928098 מורשה חתימה מטעמה

(להלן: "המוכרת")

מצד אחת:

לבין:

1. א.א. גמיש רחבה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492 - 60%

ע"י שי טלומי ונ.ג. 022215131 ואברהם גמיש, ת.ג. 54980644 מורשה חתימה מטעמה

2. רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874 - 30%

ע"י רפאל גמיש ת.ג. 052721230 מורשה חתימה מטעמה

3. יורם גמיש ת.ג. 058143389 - 10%

באמצעות שותפות לא רשומה רפאל גמיש מטפח עוסק 558254520

מנח' בית הדפוס 9 ירושלים

(כולם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני:

הואיל: והמוכרת הינה בעלת זכות חכירה המהוונת של יחידה 37 בשטח של 1,127 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, ויחידה- 38 בשטח של 1,161 מ"ר אשר לה צמוד מחסן בשטח של 40 מ"ר, המהוות את שתי הקומות העליונות - קומות 3 ו-4, של בנין ברנ'י כנפי נשרים 68 בירושלים (להלן: "הצנין"), בבעלות רשות הפיתוח, הידוע כחלק מחלקה 34 בגוש 30332 (להלן: "הנכס או 'המוכר'");

אישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל מצ"ב כנספחים "א/1-א/2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו; אישורי זכויות מנח' פנחס אורן מצ"ב כנספחים "א/1-א/2" לחוזה זה.

תשריט של הממכר וההצמדות מצ"ב כנספח "ג" לחוזה זה.

נסח של מקרקעי הממכר מצ"ב כנספח "ד".

העניק הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין כ"א מהיחידות מצ"ב כנספחים "ה/1-ה/2" להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הסכמי החכירה").

מורשה חתימה
אלי ששון
ע"י

רפאל גמיש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.פ. 514567874

X:\appstwinword7\office\611\W\000133.docx

אישורי מס רכישה מס שבח להעברת הזכויות בממכר ע"ש המוכרת מצ"ב להסכם זה
כנספת "ז".

והואיל והנכס מושכר למנהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן: "השוכר") ומשמש את הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה וזאת על פי הסכם שכירות מיום 27.2.02 אשר הוארך ביום 4.2.14 עד ליום
24/11/2024 וחוזר ניהול ואחזקה המצ"ב כנספת "ז" (1-4) להסכם זה (להלן: "הסכם
השכירות").

והואיל ועל פי מדידה שנערכה מטעם השוכרת לצורך חישוב המושכר על פי הסכם השכירות,
המבוססת על מדידת הקונטור החיצוני, שטח הממוכר (ברוטו) הנו 2,776 מ"ר. מצ"ב חישוב
מוזדד מסומן כנספת "ו" לחוזה זה.

והואיל: וברצון המוכרת למכור לקונה את מלוא זכויותיה בנכס, וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת
את מלוא זכויותיה בנכס כאשר הנכס חופשי מכל חוב, ויקול, שעבוי, משכון, צווי הריסה
כלשהם וזכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט בסעיף 2.1.2 להלן;
למן הוצאה, הוסכם והוזנה בין הצדדים בזילקמן:

1. המבוא והתחילה

- 1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לנוחיות ההתמצאות בלבד, ולא ישמשו לצורכי פרשנות.

2. הצהרות המוכרת והתחילה

- 2.1. המוכרת מצהירה כי היא בעלת הזכות להירשם כחוכרת בנכס בלשכת רישום המקרקעין
וכי היא רשומה כחוכרת בנכס ברשות מקרקעי ישראל בהתאם להסכמי החכירה.
- 2.2. המוכרת מצהירה כי רכשה את זכויותיה בנכס מאת פנחס אורן 1991 בע"מ (להלן:
"אורן") אשר בנתה את הבנין וזאת בהתאם להסכמים מחודש מאי 1996 המצ"ב כנספת
ט' ו- 2/ט' להסכם זה (להלן: "הסכמי הרכישה").
- 2.3. המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כספי לאורן בגין הסכמי הרכישה ו/או הממוכר וכי
היא שילמה 1% מהתמורה על פי הסכם הרכישה החשתימת בהוצאות אורן ברישום
כמפורט בסעיף 9.15 להסכמי הרכישה.
- 2.4. המוכרת מצהירה כי במועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הבנין כבית משותף וזכויותיה
של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין לה כל ידיעה ו/או נגיעה באשר
להליכי רישום הבית המשותף.
- 2.5. המוכרת מצהירה כי בידיה אישורי מס שבח ומס רכישה להעברת הזכויות על שמה בגין
הסכמי הרכישה המצ"ב כנספת "ז" לעיל להסכם זה.
- 2.6. כי ידוע לה שהוגשה על ידי אורן בקשה לשינוי תביעה שמספרה 101-0054379 בנוגע לבניין
וכי בקשה זו מצויה בהליכי אישור. החלטת ועדה בנוגע לתביעה וכן תכתובות בין ב"כ

הצהרה
מאשר
המכירה
המבוא
המכירה
המכירה

רפאל גמז
יומרת ופירוח בע"מ
ח.פ. 514567874

המוכרת לבין ב"כ אורן בנוגע להליכי התביעה מצורפים להסכם זה וגוסטומנינו י"י".
המוכרת אינה נותנת כל מצג ו/או התחייבות באשר לבקשה זו ו/או סיכויי אישורה ו/או
השלכוניה. המוכרת מצהירה כי השוכרת הגישה התנגדות לתכנית זו .

2.7. המוכרת מצהירה כי בינה לבין אורן הונהל הליך משפטי ברא. 7191/03 בבית המשפט השלום בירושלים בענין שימוש בחזר המדרגות ובגג הבנין וכן בענין ליקויי בניה אשר הסתיים בפסק דין מיום 10.7.05 על בסיס פרוטוקול מיום 15.5.05 אשר נוקן ואשר מצ"ב כנספים "נא1" ו- "נא2" להסכם זה (להלן: "פסה"ד"). במסגרת פסה"ד התחייבה המוכרת, בין היתר, לשלם זמי שכירות עבור הצבת מותקנים על גג המבנה. כן הגיעו הצדדים להסכמה בז'נר פינוי המותקנים על הגג ובחזר המדרגות הכל כקבוע בפסק הדין.

2.8. המוכרות מצהירה כי היא משכירה את הנכס לשוכר בהתאם להסכם השכירות. כן מצהירה השוכרת כי בהתאם להסכם הארכת השכירות התחייבה המוכרת לבצע עבודות והתאמה והתגשה הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות כאשר עבודות אלה לא בוצעו – כן התחייבה המוכרת להמציא תצהירים ואישורים כמפורט בהסכם הארכת השכירות. בפועל משלם השוכר למוכרת זמי ניהול ואחזקה בהתאם להסכם השכירות והמוכרת מושלמת זמי ניהול/ועד בית לחברת הניהול. כמו כן מטפקת המוכרת שירותי אחזקה פנימיים למושכר תמורת תשלום וכן שירותי אחזקה למערכות הבטחון המותקנות אצל השוכר באמצעות חברת מגאסון אלקטרוניקה ובקרה 1978 בע"מ כמפורט בספר חלזה למתן שירותים מיום 20.12.12 המצורף משפח"י להסכם זה.

2.9. המוכרת מצהירה כי על פי הסכם השכירות היא מתחייבת להשכיר לשוכר 8 מקומות תניה בבנין. המוכרת שוכרת חניות בבנין מחברת כנפי האלה ומעמיזה אותן לרשות השוכר

2.10. המוכרת מצהירה כי למיטב ידיעתה אין מניעה חוקית ואז אחרת להתקשרותה בהסכם זה ואז למכירת הנכס לקונה ואז להמחאת הזכויות על פי הסכם השכירות מול הלוויית לקונה, ובכלל זה אין מניעה לקבלת הסכמת רמ"י להעברת הזכויות לקונה, וכי קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות ע"ש הקונה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הנה באחריותה הבלעדית של המוכרת כמפורט בסעיף 8.3 להלן, וכי סעיף זה חנו סעיף יסודי בהסכם והפרתו הנה הפרה יסודית..

2.11. בנוסף מצהירה המוכרת כי למיטב ידיעתה אין בכוונת השוכרת לסיים את השכירות בנכס או לבטל את ההסכם לפני המועד הנקוב בהסכם השכירות.

2.12. המוכרת מצהירה כי בכפוף לזכויות רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל, זכויות השוכר על פי הסכם השכירות, וזכויות אורן בהתאם להסכמי הרכישה ולפסה"ד, הנכס נקי מעיקול, שעבוד ומשכון וחופשי מכל זכות צד ג', למעט שעבודים או הערות שיירשמו לפי בקשת הקונה. כמו כן על מקרקעי הנכס רשומות הפקעות כמפורט בנסח רישום הנמקרקעין נספח "ד" לעיל, אשר אין בהן כדי לפגוע בממכר.

2320 1975
May 1975

[illegible]

74075651
מחלקת הפיתוח
מ"מ 514567074

2.13. המוכרת מצהירה כי הבנין אינו חזש וכי הוא נבנה לפני כעשרים שנה ועל פי מיטב ידיעתה על פי היתר בניה כדין וניתן בגינו טופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין במוכר חריגות בניה ומצב מערכותיו בהתאם כאשר נדרשות ומבוצעות מיזי פעם בפעם ועבודות תחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה במצבם as is ללא כל מצג מוצד המוכרת.

3. הצהרות הקונה והתחייבויותיו

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פיזית לרבות טביבתו, מיקומו במבנה, דרכי הגישה אליו וכדי, השימושים השונים הנעשים במבנה, והן מבחינה משפטית וזכונית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בזיקת זכויות המוכרת בנכס, יעוד הנכס, התוכניות החלות עליו, דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ו/או צפויות ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת מחמת אי התאמה ו/או ברירה ו/או פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת בהטכס זה ולהצהרות המוכרת על פי חוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבדיקת קונה סביר וכי לא קיבלה דיווח מהשוכר על פגם מהותי נסתר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראה ובדק את נספחי ההטכס וכי ידועות לו התחייבויות המוכרת עפ"י הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אך לא רק על פי סעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי תביע בנוגע לבניין, לרבות בניית קומות נוספות וכי בקשה זו מצויה בהליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות על פי הסכם השכירות והטכס הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההטכס להארכת השכירות, כי הוא יודע את מטרות השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות הנוגעות והנגשה וכן לתמצא תצהירים ואישורים הכלל כמפורט בהטכס הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות ההתאמה וההנגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לבצעם

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולספק את כל האישורים והתצהירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי סעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המידע בו היה מעוניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם דמי ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם דמי ניהול ואת חובתה של המוכרת לספק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר חניות, כמפורט

ישיבת
ועדת
הבנייה
ב"מ
ב"מ

רפאל גמיש
יומנת ופיתוח בע"מ
ח.פ. 5145674

ח.פ. 5145674
ח.פ. 5145674
ח.פ. 5145674

2.13. המוכרת מצהירה כי הבנין אינו חדש וכי הוא נבנה לפני כעשרים שנה ועל פי מיטב ידיעתה על פי היתר בניה כוין וניתן בגינו טופס 4 וכי למיטב ידיעתה אין במבנה חריגות בניה ומצב מערכותיו בהתאם כאשר נדרשות ומבוצעות מידי פעם בפעם עבודות תחזוקה במערכות. מובהר כי המבנה על מערכותיו נמכר לקונה כמצבם is as ללא כל מצג מוצד המוכרת.

3. הצהרות הקונה והחייבויותיו

3.1. הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הנכס הן מבחינה פיזית לרבות סביבתו, מיקומו במבנה, דרכי הגישה אליו וכדי, השימושים השונים הנעשים במבנה, והן מבחינה משפטית ותכנונית ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות, בדיקת זכויות וזכויות בנכס, יעוד הנכס, התוכניות החלות עליו, זרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה ו/או רשות מקרקעי ישראל, הפקעות קיימות ו/או צפויות ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת מחמת אי התאמה ו/או ברירה ו/או פגמים והוא מוותר על כל טענה כזו, בכפוף לטענות הצהרות המוכרת בהסכם זה ולהצהרות המוכרת על פי חוזה זה.

3.2. המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על פגם מהותי נסתר בנכס שאינו ניתן לגילוי בבדיקת קונה סביר וכי לא קיבלה זיווח מהשוכר על פגם מהותי נסתר כאמור.

3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי קרא ראו ובדק את נספחי ההסכם וכי ידועות לו הנתחייבויות המוכרת עפ"י הסכמי הרכישה ופסק הדין, לרבות אין לא רק על פי סעיפים 8 ו-9 להסכמי הרכישה בנוגע לאחזקה ולרישום הנכס והקונה מקבל על עצמו את כל הנתחייבויות המוכרת על פי הסכמים אלה ועל פי פסק הדין. ידוע לקונה שהוגשה בקשה לשינוי תב"ע בנוגע לבניין, לרבות בניית קומנות נוספות וכי בקשה זו מצוייה בהליכי אישור

3.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהנכס מושכר לשוכר, וכי הוא קרא ומכיר את כל תנאי השכירות על פי הסכם השכירות והסכם הניהול והאחזקה המצורף לו ואת ההסכם להארכת השכירות, כי הוא יודע את מטרות השכירות ומסכים להם.

3.5. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכרת התחייבה לבצע עבודות התאמה והנגשה וכן להמציא תצהירים ואישורים הכל כמפורט בהסכם הארכת השכירות ידוע לקונה כי המוכרת לא ביצעה את עבודות ההתאמה וההנגשה מאחר שהשוכר טרם עמד בתנאים החלים עליו לבצעם

כמו כן מצהיר הקונה כי ביכולתו לעמוד ולטפק את כל האישורים והתצהירים אשר נדרשים מצד המשכיר על פי סעיף 4 להסכם הארכת השכירות הקונה מצהיר כי הוא קיבל את כל המיוע בו היה מעוניין בנוגע לניהול ותחזוקת הנכס והן לגבי חובתה של המוכרת לשלם דמי ניהול ואת חובתו של השוכר לשלם דמי ניהול ואת חובתה של המוכרת לספק ניהול ואחזקה למושכר ואת חובתה של המוכרת להשכיר תניות, כמפורט

ישראל
לשכת
התע"מ

ח

רפאל גמ"ש
יזמות ופיתוח בע"מ
ח.נ. 514567874

תצהיר
מ.א. כוין
ח.נ. 514567874

בכל מערך ההסכמים הנוגע לכך, וכי ואין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכרת בגין כך כפוף לנכונות הצהרות המוכרת על פי הסכם זה.

3.6. הקונה מצהיר כי ידוע לו שעד למועד חתימת הסכם זה, טרם נרשם הבניין בבית משותף וזכויותיה של המוכרת טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וכי אין למוכרת כל אחריות או חבות כלפיו בכל הנוגע לרישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכי אין כל מצג מצידה בעניין זה, אולם המוכרת מצהירה כי אין לה כל חוב כסבי נכון ליום חתימת חוזה זה בקשר לאמור לעיל.

3.7. הקונה מתחייב ומצהיר כי הוא רוכש את הזכויות בנכס כפי שהן ובמצבן דהיום ("as is") לרבות מצבן המשפטי והתכנוני, הכל על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים, או הדחייבויות של המוכרת ו/או מי מטעמה, למעט הצהרותיה של המוכרת בהסכם זה.

3.8. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה מצדו לרכישת הזכויות בנכס.

4. תעטקול

4.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמפורט בהסכם זה על ידי הקונה המוכרת מותחייבת למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בנכס, במצבן as is, והקונה מותחייב לרכוש מהמוכרת את כל זכויות המוכרת בנכס כאמור וכאשר הנכס חופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכון, צווי הריסה, כלשהם וזכויות צד ג' כלשהן, למעט זכויות כמפורט בטעיף 2.12 לעיל.

4.2. המוכרת מנמחה את מלוא זכויותיה וחובותיה כלפיי השוכרת על פי הסכם השכירות וכל הסכמי הארכות תקופות השכירות, לקונה החל ממועד מסירת החזקה ותשלום מלוא התמורה למוכרת, והקונה מותחייב לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרת את הסכם השכירות על כל התחייבויותיה וזכויותיה מוכתרו. בכלל זה, יקבל הקונה את דמי השכירות ישירות מהשוכרת החל ממועד מסירת החזקה. הצדדים יערכו הצדדים התחשבות ביניהם ויעבירו לכל אחד מהם את החלק היחסי המגיע לו בגין דמי השכירות ותשלומים אחרים בגין הסכם השכירות באופן שבו המוכרת תהיה זכאית לדמי השכירות ותשלומים האחרים בגין החלק היחסי בתקופה עז' למועד הכסירה (מועד תשלום מלוא התמורה) והקונה תהיה זכאית לדמי השכירות ותשלומים האחרים בגין התקופה ממועד המסירה ואילך.

4.3. בנוסף, המוכרת מנמחה לקונה את מלוא זכויותיה על פי הסכמי הרכישה מתב' פנחס אורן בגין יחידות 37 ו-38, ובגין הסכם הניהול בקשר לבניין, והסכם החכירה מול רמ"י ופסק הדין והקונה מותחייב לרכוש ולקבל בהעברה את כל הזכויות וההתחייבויות כאמור.

4.4. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

קבלתי
לדמי
מבניין
בטעיף

י"ח
ת. 8-2-2019
מ. 11-11-2019
מ. 11-11-2019

רפאל גמליש
יומון זפית 11.11.19 גע"מ
ח. 51/15/67874

5. התמורה

5.1. תמורת הנכס ישלם הקונה למוכרת סך של [REDACTED] (עשרים ושישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חזשים) בתוספת מס ערך מוסף כדין (להלן: "התמורה").

5.2. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2.1. במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכרת סכום של [REDACTED] בתוספת מע"מ (חמישה מיליון שלוש מאות ארבעים אלף אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון").

5.2.2. התשלום הראשון (ללא מע"מ) יופקד בידי התאגדות של עו"ד אביתר אנגלרד (להלן: "הנאמן"). לאחר ובכפוף לרישום השעבוד ברשם המשכונות וברשם החברות ושליחת הודעה לרשות מקרקעי ישראל ולאורך כמפורט בסעיף 8.1 להלן, יפעל הנאמן בסכום התשלום הראשון אשר הופקד בידי כולקמן:

1) הנאמן ישמור בידי סכום של [REDACTED] (שני מיליון ואלפיים חמש מאות שקלים חזשים) ומהווים 7.5% מסכום התמורה לצורך תשלום מקדמת מס שבת בהתאם לסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "סכום המקדמה למס שבת") ואת יתרת הסכום בסך של 3,337,500 ₪ יעביר למוכרת.

2) הנאמן ישלם בסכום המקדמה למס שבת לצורך תשלום המקדמה באמצעות שובר שיופק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין. התשלום יבוצע לא יאוחר מהמועד הקבוע לכך בחוק.

3) ככל שהמוכרת תגיש בקשה לתקנת המקדמה אשר תאושר כמפורט בחוק מיסוי מקרקעין, ישלם הנאמן את סכום המקדמה בהתאם לאישור באמצעות שובר שיופק על ידי שלטונות מיסוי מקרקעין ואשר יהווה אישור ללשכת רישום המקרקעין, והיתרה תועבר למוכרת רק לאחר אישור מס שבת או אישור על תקנת המקדמה.

5.2.3. יתרת התמורה בסך של [REDACTED] בתוספת מע"מ תשולם על ידי הקונה בתוך 14 יום ממועד רישום משכון ברשם המשכונות ורישום שעבוד ברשם החברות או 25.5.16 לפי המאוחר מבין המועדים כנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס (להלן: "מועד התשלום הסופי") וכן נגד המצאת המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום זכויות הקונה נכס ואשר מפורטים בסעיף 8.4 להלן (להלן: "מסמכי ההעברה"), בצירוף יפוי כח בלתי חוזר, וכל כמפורט בסעיף 8.4 להלן ובכפוף לסעיף 5.3 להלן.

5.2.4. הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד התשלום הסופי בהתראה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים.

י. ישראלי
עו"ד
מבשר

א. ג. מילר
עו"ד
מבשר

ר. פ. ל. ג. מ. י. ש.
יומאות ופיתוח במ"מ
514567074.מ.ח

ב. לצורך קבלתו אישור רכישתי להעברת הזכויות ע"ש הקונה.

5.1. על כל טכוס אשר יופקד בנאמנות בידי הנאמן, יחולו תהודראות הבאות:

5.4.1. הנאמן יפקיד את סכום הנאמנות מירוח' שיפתח על ידו בחשבון נאמנות ויפעל בסכום הנאמנות באופן סולידי בהתאם להנחיות בכתב שיקבל הוהמוכרת, בכפוף לאגור בהסכם זה, וזאת ללא כל אחריות מצדו למעט פעולה בזיון.

5.4.2. זין תשלומים שיופקו בנאמנות בידי הנאמן כזין ונשלום למוכרת לכל דבר ועניין על פי הסכם זה.

5.4.3. הנאמן יהיה רשאי להשתמש בסכום הנאמנות למסמכים, כולו או חלקו, לתשלום מס השבח באם יחול ו/או תשלומים לרשות המקומית ו/או לעזרה המקומית בגין הנכס באם יחול ו/או כל תשלום אחר הנדרש לצורך קבלת מלוא המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות ע"ש הקונה ו/או להנצאת בטוחות מתאימות לצורך קבלת האישורים הנדרשים. לאחר שמונה חודשים ממועד מסירת החזקה יהיה הנאמן מחוייב לבצע תשלומים אלה ו/או להעמיד את הבטוחות לצורך קבלת האישורים כאמור, אין באמור בסעיף זה, בכזי לגרוע בחיובי המוכרת על פי הסכם זה לשלם סכומים אלה בעצמה. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן לשלם את סכום המקדמה למט שבח כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל. סעיף זה מהווה סעיף יסודי והפרתו תחווה הפרת יסודית.

5.4.4. הנאמן יעביר את סכום הנאמנות למסמכים בצירוף פרוטו לידי המוכרת לאחר שיומצאו לקונה ו/או לבאי כוחו המסמכים המפורטים בטעיף 8.4 להלן ובלבד שבמועד זה לא יהיה עקול על זכויות המוכרת בממכר שאז יועבר הסכום רק לאחר הסרת העיקול.

5.4.5. הנאמן ישתמש בסכום הנאמנות לרישום לצורך תשלום לרשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה) אשר חל על המוכרת ואשר יזרש לצורך הרישום של זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל, הנאמן יעביר את סכום הנאמנות לרישום בצירוף פירוטיו (או יתרתו) לידי המוכרת לאחר ביצוע הרישום ברשות מקרקעי ישראל כאמור ע"ש השונה.

מנהל המבחנים

٤١

ש"ס 5-2497
 תמונת ותיווה צ"ע"מ
 514567874.מח

6. מיליון בנקאי

- ~~מחלקת המבחן
מס' 9-2-79~~

5) לא תהיה התחייבות מצד המוכרת לרישום ביון משותף ו/או למועד רישום בית משותף ו/או לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום מקרקעין וכן לא יקבע מועד לרישום ברשות מקרקעי ישראל.

6.4. הקונה מצהיר כי בדק על אחריותו את אפשרותו לשעבד את הנכס ולקבל את תהלוואה מהבנק ובכל מקרה כי חובתו של הקונה לבצע את התשלומים במועדים אינה מותנית בקבלת התהלוואה ולא תהווה עילה לעיכוב בביצוע התשלום וזאת בכפוף למילוי התחייבות המוכרת לחתום על המסמכים כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

6.5. מובהר כי כל סכום אשר תשיב המוכרת לבנק, ככל שתשיב, יופחת מסכום ההשבה המגיע לקונה על פי הסכם זה ועל פי כל זין.

7. מטלות חזקה

7.1. במועד התשלום הסופי (להלן: "מועד מסירת החזקה") ובכפוף לקבלת מלוא התמורה מהקונה ונמסור המוכרת את החזקה המשפטית בנכס לידי הקונה זה ואת, במצבו as is, כאשר הנכס מוחזק על ידי השוכר על פי הסכם השכירות ועמו כאמור לעיל, והקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד זה.

7.2. במועד מסירת החזקה, המוכרת תעביר לקונה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם השכירות עם השוכר, לרבות הזכות לקבלת מלוא זמי שכירות והחזקה והניהול ולרבות החובה לבצע את עבודות ההתאמה וההגשה כאמור בסעיף 2.8 לעיל והקונה יקבל על עצמו בהעברה זכויות והתחייבויות אלה.

7.3. כמו כן במועד מסירת החזקה תעביר ו/או תמחה המוכרת לקונה את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי הרכישה ופסק הדין והקונה יקבל על עצמו בהעברה ו/או בהמחאה זכויות והתחייבויות אלה.

7.4. במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הצדדים על הודעות לשוכר, לאורן ולחברת הניהול על העברת הזכויות והתחייבויות ו/או המחאתן כאמור. ההודעות כאמור תחזקה ביוני של הנאמן אשר יעביר אותן לקונה כמפורט בסעיף 8.4.8 להלן. ככל שידרש לאחר מכן מסמך נוסף לצורך השלמת ההעברה ו/או ההמחאה, יחתמו הצדדים על מסמכים אלה.

7.5. טעין זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. רישום חזקות

8.1. כנגד ביצוע התשלום הראשון בהפקדה בנאמנות לנאמן כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, הקונה זכאי לרשום שעבוד לטובתו על זכויותיה של המוכרת בנכס ברשם המשכונות וברשם החברות

8.2. הקונה יחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עוה"ד יורם אלרואי ו/או אריאל מנור ו/או אביתר אנגלרד ו/או מרב רוזנפלד מנור ו/או שי חן לבטל את השעבודים ו/או למחוקם.

ישראל, תל אביב, 2019
בנין, 2019
בנין, 2019

י"ח
חברה לבנין
א.א. גמיש
בנין, 2019
פ.ח. 2-169749-51

ישראל, תל אביב, 2019
יזמות ופיתוח נד"מ
פ.ח. 514567874

21

ש"ס 574
מס' 567874.90

א.א. ג.ח.ש
חברה לבנין (1998)
פ.ח. 2-2

8.4.10. מטמכי העברות הזכויות בחבי פנוט אורן, ככל שקיימים מטמכים כאמור, חתומים ומאומתים ע"י המוכר.

8.4.11. תצהיר העדר חריגות בניה לרמ"י.

8.5. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על ייפוי כח כלתי חוזר לטובת עו"ד יורם אלרואי ו/או אריאל מנור ו/או אביתר אנגלרד ו/או מרב רוזנפלד מנור ו/או שי חן ו/או עוה"ד נחל אוזלבו להבטחת קיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה. ייפוי הכוח יופקד בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת אשר יעבירו לב"כ הקונה כאמור בסעיף 8.4.4 לעיל.

8.6. הקונה מתחייב כדלקמן:

8.6.1. לשלם את מס הרכישה במועדו ולהמציא קבלה ואישור על כך למוכרת.

8.6.2. להמציא כל אישור בקשר לתשלום מסים, החלטים על הקונה כאמור בסעיף 9 להלן.

8.6.3. לחתום כל המסמכים אשר ידרשו מהקונה לצורך העברת הזכויות.

8.6.4. להמציא במעמד החתימה על הסכם זה פרוטוקול זירקטוריון הקונה לאישור העסקה ולביצוע הרישום מאושר ע"י עורך זינה

8.7. הקונה יהיה אחראי בלעדי בכל הנוגע לקיום ההתחייבויות בקשר עם רישום הבית המשותף לכשיתבצע רישום זה, אך המוכרת מצדה מתחייבת לשתף פעולה עם הקונה ולחתום על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, ובלבד שלא תשא בתשלום לעוה"ד שירשם את הבית המשותף או בהוצאות נוספות.

8.8. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויחתמו על כל המסמכים הנדרשים מקונה של נכס או מוכר של נכס, לפי העניין, לצורך העברה ורישום הזכויות בנכס על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ו/או באורן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל צד יחתום, כפי שיידרש ממנו כמוכר או כרוכש של נכס, לפי העניין ובהנאם למקובל, על כל בקשה, הצהרה, ייפוי כח, שטרות או כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה תוך 30 ימים מיום שיידרשו לעשות כן בכתב.

8.9. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

משיב ונשלומים נוספים

9.1. כל החובות, המסים האגרות, הארנונות, תשלומי החובה וההיטלים (למעט היטל השבחה עליו חל האמור בסעיף 9.5 להלן) וכן כל נשלומים אחרים, עירוניים ו/או ממשלתיים, וכן תשלומים והוצאות הבית, חשמל, מים, גז וכל התשלומים הנובעים מהשימוש השוטף או מהחזקת הנכס ו/או החלים ו/או אשר יתולו על הנכס בעליו ו/או מחזיקיו לרבות תביעות ו/או דרישות ו/או טענות מצד הרשויות ו/או פתח אורן ו/או כל גוף או מוסד מוסמך

עו"ד יורם אלרואי
עו"ד אריאל מנור
עו"ד אביתר אנגלרד
עו"ד מרב רוזנפלד

חברה 5555555555
בנין 169749
חברת 5555555555
בנין 169749

יורם אלרואי
יומרת ופיתוח ג"מ
514567874

לעניין השימוש בנכס ו/או לעניין כל התחייבות שנטלה על עצמה המוכרת למועט נושאים שהומחו הזכויות לגביהם במפורש לקונה על פי הסכם זה (להלן: "התשלומים") לתקופה שעז' ליום מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, ואילו התשלומים לתקופה שממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה ככל שתלים עליו.

9.2. מס שבת מקרקעין אשר יחול, אם יחול, על העסקה נשוא הסכם זה יחול על המוכרת וישולמו על ידה.

9.3. דמי היוון לרמי ו/או דמי הסכמה בגין העברת הזכויות ו/או דמי שימוש ראויים לרמי ו/או כל תשלום אחר לרמי בגין התקופה שעז' מסירת החזקה לקונה ו/או בגין העברת הזכויות לקונה, יחולו וישולמו ע"י המוכר.

9.4. התשלום שיידרש על ידי הרשות המקומית (למעט היטל השבחה עליו חל האמור בסעיף 9.5 להלן) בגין חובות שוטפים עז' למועד מסירת החזקה יחול על המוכרת וישולם על ידה והתשלום כאמור החל ממועד מסירת החזקה, יחול על הקונה וישולם על ידו וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם תשלומים אלה.

9.5. היטל ההשבחה שיחול בגין ונוכניות שניתן להן ונוקף לפני מועד חתימת הסכם זה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, היטל השבחה שיחול בגין ונוכניות שניתן להן ונוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

9.6. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

9.7. שילם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר על פי הוראות הסכם זה חל תשלומן על משנהו (להלן: "הצד החייב") יחזיר הצד החייב לצד המשלם את התשלום כאשר התשלום ישא ריבית בשיעור של 1% (אחוז) לחודש מחושבים מיום ביצוע התשלום על ידי הצד המשלם ועז' לתשלומן על ידי הצד החייב. הריבית כאמור תשולם בכפוף לכך שהצד המשלם הודיע מראש ובכתב לצד השני על כוונתו לשלם את התשלום או המס.

10. תפירות ותנודות

10.1. הפרה יסודית של הסכם זה, הנה הפרה מהותית של הצהרות הצדדים על פי חוזה זה, איחור העולה על 14 ימי עסקים בביצוע תשלומי התמורה או במועד מסירת החזקה לקונה, אי חתימה על מסמכי הלוואה לבנק מטעם הקונה, ו/או אי תשלום מיסים ותשלומים על פי חוזה זה ו/או אי העברת כל מסמכי העברת הזכויות ע"י הקונה. תקנה לצד הנפגע זכות לביטול ההסכם וזאת לאחר שהצד הנפגע ישלח הודעה של 15 יום מראש לצד המפר ובה יפרט את ההפרה והתפרה לא תוקנה במועד 15 ימים אלה. במקרה של הפרה שאינה יסודית יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין כל זאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לכל סעד ו/או תרופה אחרים או נוספים שבדין.

10.2. צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית כהגדרתה בהסכם זה לעיל, ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן על ידי הצד הנפגע, ישלם לצד הנפגע פיצויים

ישראל
מדינת
תל אביב
בית דין

א.ה. גרש
חברת בלעין
בית דין
תל אביב-יפו
514567874

רפאל ג. ש
יזמות ופיתוח ג.מ
514567874

בשל מלוא הנזקים שנגרמו כתוצאה מההפרה, או לבחירת הצד הנפגע, פיצויים קבועים מוערכים ומוסכמים מראש, בסכום של 1,350,000 ₪ (מיליון ושלושה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). ככל שעקב הפרת ההסכם יבטל הצד הנפגע את ההסכם כדין יוגדל סכום הפיצויים המוסכמים שישלם הצד המפר לסכום סכום של 2,700,000 ₪ (שני מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים). טכומים אלה נקבעו לאחר שהצדדים בדקו והעריכו את הנזק שעלול להיגרם לכ"א מהם בגין תוצאות הפרת הסכם זה על יזי הצד האחר. כל זאת, מבלי לגרוע מזכות של הצד הנפגע לכל סעד אחר שבדין לרבות ביטול ההסכם או אכיפתו.

10.3. בנוסף על האמור לעיל, במקרה של איחור של הקונה בביצוע תשלום על חשבון התמורה, העולה על 14 ימי עסקים ישא התשלום בפיגור ויבית בשיעור של 1% לחודש, וזאת החל מיום העסקים ה-15 מבלי לגרוע בכל סעי' ואז נרופה העומזים למוכרת לרבות הפיזוי המוטכס הקבוע בהטכס זה.

10.4. איחור במסירת החזקה לקונת העולה על 14 הימים הנ"ל יישא פיצוי יומי בסך של 5,000 ₪ + מע"מ לכל יום איחור מבלי לפגוע בזכות הקונה לתבוע את כל הנזקים הממשית שיגרמו לו עקב הפרת ההסכם.

10.5. על אף האמור לעיל, איחור של המוכרת ו/או הקונה בקיום התחייבויות על פי הסכם זה, שאינו עולה על 14 ימי עסקים, לא ייחשב להפרה של הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מחובתה של הקונה לשלם ריבית פיגורים כאמור בסעיף 10.3 לעיל.

10.6. מוסכם בזאת שבאם תתקיים שביתה ו/או עיצומים של מוסד כלשהו הקשור לביצועו של חוזה זה, ו/או מלחמה ו/או כוח עליון אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות מי מהצדדים, לא ייחשב הזכר כהפירה של חוזה זה ומועד ביצוע החיוב ידחה בתנאים.

11. כולל

11.1. מובהר כי אחזקות יחידי הקונה בנכס הינם בחלקים המפורטים בכוותר, כאשר הקונה הקים שותפות לא רשומה. אחריות יחיד הקונה הינה ביחז ולחוד.

11.2. תסכט זה ממצה את מכלול ההסכמות, החבנות והמצגים שבין הצדדים ולא ישמע צד בטענה בדבר מצג ו/או הבטחה שלא בא זכרם בהסכם זה אלא אם נכתב והוסכם במפורש אחרת.

11.3. כוונות הצדדים הינם כמפורט בכותרות להסכם זה. לאחר קבלת החזקה בנכס, תהיה כתובתו של הקונה בנכס. כל הוצעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובות אלה יתישב כאילו הגיעה לנעוצותה בתום 72 שעות מעגת המסירה למשלות בדואר.

11.4. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון והתמו עליו בהבינם את תוכנו.

11.5. כל צד יהיה במיוצג בהסכמם זה על ידי עורך דינו.

11.6. על כל תשלום שיבצע צד על פי הסכם זה יתווסף וישולם על ידי הצד המשלם מע"מ כדין כנגד חשבונית מס כדין.

ישיבת מנחם מענדל
תל אביב-יפו, תשס"ג
514.567874 א

המושלם מעיימ כדין
א.ה. גרמין
עברת 1921-1922
ח.פ. 2-169/169

11.7. בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים, הסמכות המקומית מוקנית לבית המשפט לו
הסמכות העניינית במחוז מרכז.

ולראיה באו הצדדים על ההתנחו:

רפ"ל ג.נ.י.ש
מזרח-יפו
874567874

הקונה

חברת לבנין
ג.נ.י.ש
מזרח-יפו
874567874

המנוכרת

לרמן מברניס
ישראל בע"מ

21

מדינת ישראל
משרד האוצר - זגף הכספים

ח.מ. 15-1005

טופס פתיחת זכאי / חייב במרכבה

פתיחה / עדכון חייב, במערכת הכספית מרכבה:

נוסי במרכבה: _____ (עדכון פרטי ספק/לקוח) קוד חברה: _____

מיקום הזכאי/חייב:	בארץ	מדינה:	
שם:	רפאל גלני	תא דואר:	
ע.מ.ח.פ.ת.ז.:	558254520	מיקוד תא הדואר:	
רחוב:	בית הצלום	טלפון:	02-6528844/8
מספר:	9	טלפון נייד:	
עיר:	יבנה	פקס:	02/6528840
מיקוד:	9548309		
פרטי בנק (נא להמציא אישור הבנק בכתב על פרטי הבנק)			
בנק:	מזכ"ל	קוד בנק:	10
מס' חשבון:	282700/92	קוד סניף:	901
יאישור ניהול ספרים:	יש/אין	תאריך פקיעת תוקף:	31.3.14
יאישור על ניכוי מס במקור:	5%	תאריך פקיעת תוקף:	31.3.14
יתעודת עוסק מורשה:	יש/אין	תאריך פקיעת תוקף:	

יש לצרף אישורים בהתאם - כולל העתק חשבונית מס של הספק שבאמצעותה יוגש החשבון

פרטי יחידת הכספים של הספק	
שם הפקיד בהנהלת חשבונות	אילן
טלפון פקיד הנהלת חשבונות:	02-6528844/8
פקס פקיד הנהלת חשבונות:	02-6528840
דואר אלקטרוני פקיד הנהלת חשבונות:	rutverefae@bezeqint.net

הערה:

תאריך: 23.3.16 שם מורשה התימה מטעם הספק:

רפאל גלני
ע.מ. 558254520

התימה והורחמת מורשה התימה:

23/03/2016 12:50:45

אישור לצורך ביכוי מס נכון ליום 23/03/2016

0	0	52	558254520	רפאל מבנים	558254520
פקיד שומר	הוליה	סוג הק	הק מע"מ	שם	מזהה
ענף מס הכנסה					

1. אישור לצורך ביכוי מס

על יסוד המסמכים והנתונים הנני מאשר ביה כי מתשלומים בעד ביצוע עבודות המניית להלן יש לנכות דנמנן מס הכנסה בשיעורים שלעיל:

שרותים נכסים	תוצרת חקלאית	עמלת ביכוח	סוגי שכר מסוימים	ריבית ושוק ההון
5%			5%	

- * אישור זה חל אך ורק על ביכויים מתשלומים המפורטים לעיל
- * אישור זה אינו חל על תשלומי משכורת, הטבות ותשלומים בשוה כסף. כל הטבה ותשלום בשוה כסף חייבים ביכוי מס במקור ע"י נותן ההטבה, עפ"י השיעור המתחייב מהקמת מס הכנסה - ביכויים במקור.
- * אישור זה אינו מהווה אסמכתא לבנק לצורכי העברת תשלומים לחו"ל.
- * אישור זה אינו חל על הפקעת זכות במקרקעין.

2. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו - 1976

- א. זכ"ח"מ פקיד מורשה כמשמעותו בחוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) התשל"ו - 1976 מדווח בזאת כי למיטב ידיעתי הנמנן:
- א. מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שנעליו לנהל עפ"י פקודת מס הכנסה: חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1975.
- ב. נהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עיסקאות שמונה עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

2. אישור זה אינו מהווה אסמכתא לענין קבילות פנקסי החשבונות, אן בו כדי לחייב בארה כלשהי בפני ועדת ערר או בפני בית המשפט ונן הוא קובע עמדה ביחס לתקינותם של ההחל"ת, מועדי הגשתם או נכונות הסכומים ששולמו על פיהם.

אישורים אלו בתוקף מיום 23.03.16 ועד יום 31.03.17.

פקיד שומה

פלט זה מהווה אסמכתא, לכל דבר ועניין, לאישור על ביכוי מס במקור רק אם הופק ונחתם על ידי משלם התשלום.

אני החתום מטה: משלם התשלום, מאשר כי פלט זה הודפס בדיוק כפי שהוצג על מסך המחשב בתאריך 23/03/2016 בשעה 12:50:45 ושיעורי ביכוי המס במקור המצויים בו זהים לשיעורי המס של הספק כפי שהוצגו בשאילתת הא נכרנט, של רשות המסים, המיועדת לבירור שיעורי ביכוי מס במקור.

שם רעסק המשלם _____ שם משלם התשלום _____ תפקיד _____
חתימה _____

הערה למשלם: יש לשמור פלט זה, כנדרש בחוק, לצורכי ביקורת ביכויים.

22-MAR-2016 13:01 FROM BLL 901 AFOTROPUS

0768690196
TO GARNISH

P 001
P.01/01

סניף ראשי ירושלים, אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים
טל: 076-8690134, פקס: 076-8690195

תאריך: 02/03/2016

לכבוד:
רפאל מבנים
תחת הבעלים:
א.א. גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ ח.פ. 511697492
רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ ח.פ. 514567874
גמיש יורם ת.ז. 58143389

הנדון: אישור ביקור חשבון

בדעתכם לבקשתכם, הרינו לאשר כי בסניפנו מתנהל חשבון מס' 901-110-282700/92.

ע"ש רפאל מבנים.

בכבוד רב,

בנק לאומי לישראל בע"מ
סניף ראשי ירושלים
3977

ט ל ח

סניף ראשי ירושלים, אגודת ספורט הפועל 1, ירושלים
טל: 076-8690134, פקס: 076-8690195

תאריך: 10/05/2016

לכבוד:

א.א גמיש חברה לבנין (1992) בע"מ, ח.פ. 511697492
רפאל גמיש יזמות ופיתוח בע"מ, ח.פ. 514567874
גמיש יורם, ת.ז. 58143389

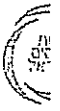
הנדון: ח-ן 282700/92 על שמכם, בסניף ראשי ירושלים (מספר 901) בבנק
לאומי לישראל בע"מ ("החשבון הנ"ל")

לבקשתכם, הרינו לאשר לכם כדלקמן:

עפ"י אסמכתאות שהומצאו לנו על ידיכם, שם העסק שלכם הינו "רפאל מבנים", עוסק מורשה
מספר 558254520, בכפוף לחתימה על מסמכים אשר חתמתם לנו, נאפשר הפקדות שיקים ו/או
העברות בחשבון הנ"ל אשר יהיו לפקודת "רפאל מבנים".

בכבוד רב,
בנק לאומי לישראל בע"מ
סניף ראשי ירושלים
ח-ן אל כמון
3187

ט.ל.ח.



במקרה של אי מסירה נא להחזיר למשרד: מע"מ ירושלים

לכבוד
רפאל מבנים - רפאל מבנים
בית הדפוס 9
ירושלים 9548309
901-024-036

558254520
מס' חק

70
ח. מ.א.

52
ס.ת.

רפאל מבנים
שם העוסק

מל"מ
העדת

מדינת ישראל
רשות המסים
אגף המכס ומע"מ



תעודת עוסק מורשה

558254520
מספר עוסק

זאת לתעודה כי

רפאל מבנים
שם העוסק

רפאל מבנים
מינוי העסק

בית הדפוס 9
ירושלים
מען

נרשם כעוסק - מורשה
לפי חוק מס - ערך - מוסף
ורשאי להוציא חשבונית - מס

משה אשר מנהל רשות המסים	מע"מ ירושלים ממונה אזורי	01/03/2016 תאריך יישום	02/03/2016 תאריך הדפסה
----------------------------	-----------------------------	---------------------------	---------------------------

- לידיעתך:
- עוסק מורשה רשאי להוציא חשבוניות מס ולנכות מס תשומות החל מתאריך אישור זה.
 - תוקף אישור זה עד לקבלת התעודה הקבועה, אך לא יותר מ-6 חודשים.
 - בהתאם לחוק מע"מ יש להציג אישור זה במקום כולט בעסק.
 - מועד הדיווח הראשון שלך חל מתאריך 1/05/16 עד 15/05/16, עבור עסקאות של החודשים הקודמים, הכל בהתאם לתקופות הדיווח שנקבעו לך.
- גם אם לא היו לך עסקאות בחודשים הקודמים, עליך להגיש את הדו"ח.

האגף המכס ומע"מ פוטר מחובת מתן הודעה לפקיד השומה לפי סעיף 134 לפמ"ה.

ד' באדר א' התשע"ד
4 בפברואר 2014
נכ. 2014-5831

הסכם להארכת שכירות

המהווה צרף לחוזה מס' 2005960
שנערך ונחתם ביום 27/02/2002

ב"ן:

לרמן מבנים (ישראל) בע"מ
ח.פ. 512308156
(להלן המשכיר)

מצד אחד

לבין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מנהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן השוכר)

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות או בעל זכויות החכירה לדורות והמתזיק הבלעדי של 2,776 מ"ר ברוטו בקומות ג' ו-ד', במבנה הנמצא בעיר ירושלים ברחוב כנפי נשרים 68 וידוע כ"מרכז אורנים", הנמצא בחלקה 34 בגוש 30332 (להלן "המושכר").

והואיל ובתאריך 27/02/2002 נחתם בין השוכר למשכיר חוזה שכירות שמספרו 2005960 (להלן "החוזה המקורי"), אשר על פיו השכיר המשכיר לשוכר את המושכר מתאריך 25/11/2002 ועד לתאריך 24/11/2012, יחד עם 2 תקופות ברירה להארכת השכירות לתקופה של עד שנה כל אחת.

והואיל והשוכר מימש את 2 תקופות הברירה שעמדו לרשותו ותקופת השכירות בין הצדדים הוארכה עד לתאריך 24/11/2014.

והואיל וברצון הצדדים להאריך את תקופת השכירות.

הוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. תקופת הארכה

- 1.1. הצדדים מסכימים בזאת להארכת השכירות הנ"ל לתקופה נוספת מיום 25/11/2014 ועד ליום 24/11/2024.
- 1.2. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת. מימוש זכות ברירה זו ע"י השוכר תהיה כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב רשום, שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות הנוכחת בסעיף 1.1 לעיל.
- 1.3. החל מתאריך 25/11/2019 תוקנה לשוכר הזכות ליציאה מוקדמת מהסכם הארכת השכירות, וזאת על ידי הודעה בכתב על כך למשכיר 6 חודשים טרם מועד היציאה בפועל.

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

2. דמי השכירות

- 2.1. דמי השכירות לגבי התקופה האמורה בסעיף 1 יהיו על סך של 46 שח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק.
- 2.2. דמי השכירות יוצמדו למדר המחירים לצרכן על בסיס חודש מאי 2001. אופן ביצוע התשלומים יהיה רבעוני מראש.

3. עבודות ההתאמה

- 3.1. במסגרת הארכת השכירות, ולא יאוחר משלושה חודשים מיום חתימת הצדדים על הסכם הארכת השכירות, יבצע המושכר במושכר, תוך פרק זמן של 3 חודשים ועל חשבונו ואחריותו, את העבודות הבאות:
- 3.1.1. הנגשת המושכר לאנשים בעלי מוגבלויות בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.2. קידום הנגשת השטחים הציבוריים בבניין מול ועד דירי הבניין גם כן בהתאם להוראות החוק בעניין.
- 3.1.3. צביעת מלוא המושכר.
- 3.1.4. הסרת השטחים בחדרי העבודה במושכר והחלפתם בריצוף.
- 3.1.5. הפיכת 3 דלפקי מזכירות במושכר לחדרים.
- 3.2. בסיום העבודות יעביר המושכר לשוכר את האישורים הבאים: אישור מורשה נגישות, אישור יועץ בטיחות, אישור תקינות מערכת החשמל ומערכת מיוזג האוויר.
- 3.3. תחילת העבודות מותנית באישור המשרד המשתמש ובתיאום מראש של לוח הזמנים לביצוע עבודות ההתאמה.
- 3.4. המושכר יעביר למשרד המשתמש העתק מפוליסת הביטוח של הקבלן המבצע טרם תחילת העבודות.
- 3.5. המושכר יעביר לנציג הביטחון של המשרד המשתמש את פרטי העובדים טרם תחילת ביצוע העבודות, לצורך בדיקה ביטחונית.
- 3.6. היערכות המשרד המשתמש (למ"ס) לעבודות ההתאמה: על מנת שלא לעכב את ביצוע העבודות מתחייב המשרד לבאים:
- 3.6.1. השתתפות בתכנון עבודות ההתאמה ובבניית לוח הזמנים לביצוע, ושיתוף פעולה מלא במהלך העבודות על מנת שהעבודה תהיה רציפה.
- 3.6.2. להעמיד לרשות המושכר, לכול הפחות, חמישית מהמושכר לטובת ביצוע העבודות באופן רציף.
- 3.6.3. לפנות את החדרים בהם יוחלף הריצוף במלואם.
- 3.6.4. בחירת סוג המרצפות בזמן סביר.

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

- א. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:
- (1) ימציא המושכר לשוכר אישור מפקיד מורשה, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמושכר 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 שהמושכר נוהג לדרוש לפקיד השומה על הכנסותיו ולדרוש למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המושכר 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 22(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המושכר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם

נרמן מננים
ישראל, בע"מ

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 22(ב)(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 ערכני 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, 4.א-ו לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 22(א) ו-22(ב)(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, מר"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.

5. כל יתר תנאי החוזה מיום 27/02/2002, על כל סעיפיו בעינם עומדים, וכי הסכם זה הנו חלק בלתי נפרד ממנו ומהחוזה המשך לו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ד"ר מנחם
ישראל
בע"מ

המשכיר

אלברט
חשב במיר
משרד האוצר

חשב משרד האוצר

מנהל נכסי הדיור הממשלתי

השוכר

בנין אוניצ'ס

מדינת ישראל	משרד הוצר
מיונהל נכסי הדיור הממשלתי	חוזת שכירות בלתי מוגנת מספר 20059600
חוזת שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 27-11-2002	לרמן מבנים בע"מ
בין	ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל	באמצעות
מיונהל נכסי הדיור הממשלתי	(להלן - השוכר)

מדינת ישראל
משרד הוצר
מיונהל נכסי הדיור הממשלתי

חוזת שכירות בלתי מוגנת מספר 20059600

חוזת שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום 27-11-2002

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

בין
לרמן מבנים (ישראל) בע"מ
(ת.ז. ח.פ. 512308156) (להלן - המשכיר)
מצד אחד

לבין
ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות
מיונהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן - השוכר)
מצד שני

מ ב ו א

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של מבנה (להלן - המבנה) או חלקו;

והואיל והמבנה נמצא בעיר ירושלים ברח' כנפי נשרים 68 וידוע כ"בית אורן" בחלקה 34/2 בגוש 30332;

והואיל ובמבנה נמצא שטח של כ- 2828 מ"ר ברצף בקומות 3 ו-4 שיעודם משרדים (להלן - המושכר) ובנוסף 8 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן - שטחי החניה);

והואיל והמשכיר זכה במכרז מס' 2000 - 23 / כ-2 (להלן - המכרז) להשכרת מושכרים שפרסמה וערת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי באמצעות מיונהל נכסי הדיור הממשלתי במשרד האוצר (להלן - הדיור הממשלתי);

והואיל והדיור הממשלתי הגיש למשכיר נוסח חוזה ניהול תחזוקה כחלק ממסמכי המכרז 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 הממשלתי בלבד וזאת אף אם תפעל במבנה חברה ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן - חברה הניהול);

והואיל והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר כמפורט במסמכי המכרז וכמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל ובהתאם למכרז הוסכם בין הצדדים לתתם על חוזה שכירות זה כמפורט להלן;

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים ופרשנותן.

א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שתולקו במסגרת המכרז (להלן - מסמכי המכרז) 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.

לרמן מבנים
ישראל בע"מ

א. אחרונוב
חשב (בכיר) המשרד

2. פירטי המושכר

- א. המושכר ושטחי החניה מסומנים בקו אדום בתשריט המצורף כחזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן בנספח א'.
- ב. (1) השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מורד מוסמך של השוכר.
(2) שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחזה זה - "עקרונות מנירה".
- ג. (1) במושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כ"רשימת תכולת המשכיר במושכר".
(2) המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר, שאינו תקין או ראוי לשימוש, לפי דרישת השוכר.
(3) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
(4) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חנם בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.]

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר ליעוד המפורט במבוא לחזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) ועד למועד האכלוס הנקוב בסעיף 6 להלן המשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר ליעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר ליעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך לפי ראות עיניה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם.

ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר בנוסף כל שעות היום והלילה.

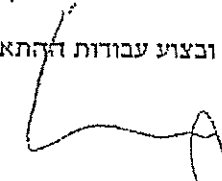
4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- 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.
- ב. התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.
- ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

פרמני מננים
ישראל בע"מ



א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

- (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 45 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- (2) תוך 21 ימים מיום קבלת התכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
- (4) תוך 90 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 21 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנשאים השונים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תוכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תוכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 15 ימים מיום אישורם של תוכניות 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 יידרש 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 במיוזמות, במקצועיות וברמת עבודה וגיוס מעולה ובחומרים הטובים ביותר;

ו. הדיור הממשלתי יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפיקוח 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-הבנת ומתן אפשרות לדיור הממשלתי לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

ז. 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 לביצוע 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 (כח נדרש)

לרמן מ. זכאי
ישראל זכאי

א. אהרונוב
חשב (נכיר) הדיור

בסעיף 9.ב(ו) (להלן) מצר אחד ובידי המשכיר מצר שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרור לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. 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 ידיו 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 המכנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורות לעיל.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר בנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א (להלן), ופקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערכות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסף שרומגמחו מופיעה בהוספת השניה לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל-2100 ש"ח צמוד לגורל של חודש ינואר 1999 לכל מ"ר ברוטו של המושכר. על הערבות להיות בחוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשווער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחורש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות במהלך 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 לגורל המזכירים לצדכן 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 הבלעדי.

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 מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה או 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 או החשב הכללי או סגנו, לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגבי תנאי סעיף 5.2 לעיל

6. מסירת המושכר

א. המושכר ימסר לידי הממונה המקווי על הדיור הממשלתי, או מי שייסמך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 15/11/2002 כשהמושכר ריק מכל חפץ אדם ופנוי לשמש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות

לרמן מניס
ישראל בע"מ

א. אחרונוב
חשב (בכיר) המשרד

רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל ובשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהירה אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכנית העבודה המאושרת והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 1.5 לעיל, הוא מחובר לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר ושימוש במושכר לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממבכי 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 מארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנן 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, תנאים ואגרות), תש"ל-1970;
- (3) אישור שירותי מבכי 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 מיוזג 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 ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעורבות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;
- (12) 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 יחתם ע"י נציג מינהל 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 משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת המינהל - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יחליף את המסננים במוגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן - תחזוקת פנים המושכר).

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

המשכיר מתחייב לבצע את 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 וחידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכולל או שיכלול במבנה:

- א. בלאי;
- ב. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;

לרמן מבנים
(ישראל) בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

- ג. המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרחבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- ד. מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;
- ה. מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- ו. מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- ז. מעליות ודרגנועים לרכות ביטוח אחריות;
- ח. מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- ט. מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- י. מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- יא. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- יב. חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשמוש לרבות, ובלי לפגוע מכללית 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 מכללית 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-30 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

א. השוכר ישא בתשלום עבור השמוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המתקנים 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 שיוודע 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 יכול לכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר, תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחויבים 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.

לרמן מנצ'י
ישראל, בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) רח"מ

(3) אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה שקבע הממונה על התחזוקה כאשר משרדים ממשלתיים (לרבות הדיוור הממשלתי) יהיו הבעלים ו/או השוכרים של יותר מנמחצית 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 7% 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.

1. (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 המחויבים. 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. עם תום תקופת השכירות, אם המשכיר ידרוש זאת, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האמור בסעיף 6 לעיל או כל פרוטוקול מאוחר יותר, והכל בכפוף לתנאי חוקי התכנון והבניה הקיימים באותה עת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש לביצוע החזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות, לרבות כל תקופה מוארכת, 3 שנים או יותר בפועל, יהיה 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.

היתה תקופת השכירות פחות מ-3 שנים בפועל ודרש זאת המשכיר, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו לפי פרוטוקול הקבלה האחרון כנ"ל, אם חוקי התכנון והבניה שיהיו קיימים באותו זמן יאשרו זאת, ובתנאי שתקופת השכירות תוארך למשך זמן סביר הדרוש להחזרת מצב המושכר לקדמותו. היתה תקופת השכירות בפועל 3 שנים או יותר יהיה השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

לרמן מבנים
ישראל בע"מ


חשב (בכיר) המשרד

11. תשלומי מסים ומע"מ
א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

- 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 תהול 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, ושלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפז 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 המס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חתה 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 בנוזקין

- (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 הגרמיים ברשלנות אחר הצדדים או בזדון.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חחה 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, בציודו 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 מחולל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שירותי תיקונים ואחזקה.

א. אהרונב

חשב (בכיר) המשרד

ישראל, ב"מ

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 /או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), ו-3-(א) ו-4-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנוק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3(ג) ו-4(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 בנקבע 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.

קיומו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולאו דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע והנוק.

(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 ערד, 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 - בבולו או במקצתו - בהתאם ליעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש מהמשכיר 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 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 בתלקו כאמור.

ב. ביטוח

(1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת החוזה, 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, עובריו 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.

לרמן מ.ב.נ.ס
ישראל, בע"מ

א. אחרונוב
חשב (נכיר) המשרד

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 ומשמוש 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 ההובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.
- (7) המשכיר רשם 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 ושלוחיה".

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 לאחרים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השמוש במושכר לאחר או לאחרים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים 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 חאת 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 לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

ה. אם כתוצאה משינוי מדיניות של ממשלת ישראל, יחליט השוכר כי עליו להשתחרר מחוזה זה וחוזה ניהול התחזוקה, יהיה השוכר רשאי לבטל חוזה זה במתן הודעה למשכיר בכתב לפחות 6 חודשים מראש ואזי חוזה זה וחוזה ניהול התחזוקה יהיו בטלים ומבוטלים מהיום שנקבע לכך בהודעה ולא יהיו לצדדים כל תביעה או דרישה נוספות, האחר כלפי משנה, מכח חוזה זה וחוזה ניהול התחזוקה מיום ביטולם פרט לזכות המשכיר לדרוש מהשוכר תשלום פיצויים סבירים כדי

לרמן מבנים
ישראל, בע"מ

א. אחרונוב
חשב (בכיר) המשרד

לצורך סעיף זה:

"רבעון" - תקופה של שלושה חודשים 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 מאי 2001;

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

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

16. התחייבויות המשכיר

המשכיר מתחייב:

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 הנקרא קרינה בלשתי 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.

ד. להמציא לשוכר אישור מהרשויות המוסמכות לשימוש במושכר לייעודו כמשרדים. התחייבות זו הינה מתנאי היסוד בחוזה זה.

לרמן מננים
ישראל בע"מ

א. אהרונוב
חשב (בכיר) המשרד

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.

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

- 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 לקונו פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או 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-365 - עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנוק 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 בנקבע מדי פעם בהוראות תקנון כספים ונושק (תכ"מ) עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי הענין.

א. כמעמד חתימת החוזה זה ובתחילת כל שנת כספים שתחול לאחר מכן במשך קיומו של חוזה זה וכן כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר 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 לנהלם על פי פקודת מס הכנסה ולפי החוק וכמו כן שהמשכיר נוהג לדרוש לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנהל מע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק.

ב. כמעמד חתימת חוזה זה, כתנאי מוקדם לביצוע תשלומים למשכיר על פי חוזה זה, ימציא המשכיר לחשב משרד האוצר:

העתקי פוליסות ביטוח אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות וחתומות ע"י מבטח מורשה, הביטוחים כאמור יחודשו מדי שנה ויהיו בתוקפם בכל מהלך חוזה שכירות זה.

לרמן מננים
ישראל בע"מ

א. אחרונוב
חשב (גביר) המשרד

לשוכר תהא הזכות לדרוש בכל עת מהמשכיר להציג בפניו את הפוליסות האמורות והמשכיר יהא חייב לעשות כן מיד עם הצגת הדרישה ע"י השוכר.

אי עמידה של המשכיר בתנאי הפוליסות הנדרשות בחוזה זה /או רכישת פוליסה ע"י המשכיר בגבולות אחריות נמוכות מהאמור בסעיף 12 ב. 3, תהא לשוכר זכות מיידית לקזז סכומי כסף מרמי השכירות שהינו חייב למשכיר בגין כל נכס שהוא.

21. זכות קיזוז של הממשלה

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

22. הרשאה תקציבית

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

23. ביול

המשכיר יבייל חוזה זה על חשבונו והשוכר יחזיר לו מחצית דמי הביול.

24. 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 חזאת 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.

25. כתובות

לרמן מבנים

כתובות הצדדים הן:

ישראל בע"מ

המשכיר:

39123 ירמיהו 7144

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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

לרמן מבנים

ישראל בע"מ

המשכיר:

התוספת הראשונה

עקרונות המדידה

על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"שטחים עיקריים" - שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגנים ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה;

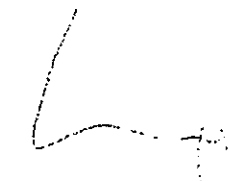
"שטחי שירות" - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר ולשמש את השוכר ובגנים לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומסים מוניציפליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות: שטחי וחדרי שירות; חדרי מכוניות מכל סוג שהוא; חדרי חשמל; חדרי סילוק ועצירת אשפה; מרפסות פתוחות ומקורות; פתיו פתוח ומקורה;

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 למעט שטחים בקומות המרתפים וואו חניות, מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש, לרבות מבואות ומעברים אל המעליות וואו כניסות.

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

:
לשטח המושכר בפועל יתווסף - חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחים אלה משמשים את השוכר אולם לא יכללו שטחי שירות ולא ישולמו דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות.

לרמן מננים
ישראל בע"מ



א. אהרונוב
יושב בכיר המשרד

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף החשב הכללי

י" באדר התשס"ב
22 בפברואר 2002
חש. 2002-3864

לכבוד,
שלמה חביב
לרמן מכנים בע"מ

הנדון: מושכר 596 - למ"ס, בית אורנים - תוספת להסכם שכירות

בהמשך לסיכום שהושג בנושא הסדר ניהול תחזוקה בהקשר לחזוה שכירות שבנדון, להלן התוספת לחזוה אשר משקפת את השינוי הנדרש לנוסח ההסכם כפי שהוגש לחתימתכם. אבקש חתימתכם על תוספת זו צירופה לכל עותק של נוסח תחזוה הנמצא ברשותכם, והחזרתם למשרדנו להמשך טיפול כשהם חתומים ומבוקשים.

הוסכם והותנה בין הצדדים להוסיף לחזוה מס' 2005960 כלהלן:

1. תחזוקת המושכר והשטחים הציבוריים תיעשה על ידי החברת הניהול הפועלת במכנה בעת חתימת החזוה.
2. תשלום דמי הניהול יעשה על ידי המשרד המשתמש ישירות לחברת הניהול ללא מעורבות המושכר וללא תשלום 7% תקורה.
3. אחריות המושכר לגבי המושכר תישאר בהתאם למוגדר בחזוה השכירות.
4. במידה וחברת הניהול תפסיק להעניק שירותים בבניין ו/או במושכר, סעיפים 1 עד 3 לעיל בטלים והמושכר מתחייב לתת את השירותים הנדרשים לתחזוקת המכנה כמוגדר בחזוה השכירות.

לרמן מכנים

ישראל בע"מ

משכיר

א. אהרונוב

חשב-בכיר המשרד

שוכר

בדרכה,
דוד גולדבאום

העתק:

מר גבי שוחט - מנהל נכסי הדיור הממשלתי, משרד האוצר
עו"ד גורפרי יעקב לייטון - מנהל מחלקת בכיר, משרד האוצר
גבי שרנה פלטר - ראש ענף דיור ממשלתי מחוזות, משרד האוצר
מהנדס יעקב שחם - מנהל ניהול תחזוקה - ארצי, משרד האוצר
גבי יהורית מותנור - מרכזת חכנון, לשכה מרכזית לסטטיסטיקה