

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז להשכרת נכס

ברח' צ'ילה 6, ירושלים  
מכרז מס' נ-22 11/16

תכולה :

נוסח מודעת המכרז

נוהל המכרז

טופס הצעה לשכירת הנכס

טופס ערבות

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז

נוסח הסכם השכירות על נספחיו

**תאריך סגירת המכרז: 21/12/2016 בשעה 11:00**

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיוור הממשלתי  
הזמנה להגיש הצעות לשכירת מקרקעין

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לשכירת הנכס המוצע לשכירות, המתואר בטבלה שלהלן. מחיר המינימום הנדרש להגשת הצעות וכן סכום הפיקדון (או הערבות) הנדוש כתנאי להשתתפות במכרז, מפורט בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מהות הזכות המוצעת במכרז	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום הפיקדון בשקלים חדשים	מועדי סיוורים
11/16 22-2	ירושלים	צילה 6	30397	23 (חלק)	-	שכירות לתקופה בת 3 שנים (3)	חלק ממבנה בשטח בן כ-300 מ"ר, מחולק למשרדים ולחדרי טיפולים, המצוי בקומת הקרקע בחלקו המערבי של מבנה בן 2 קומות (1) (2)	15,000	5,000	5/12/16 12/12/16 19/12/16 כולם בשעה 15:00

- מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.
- מובהר כי החלטת ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת דמי השכירות (אומדן). על בסיס חוות הדעת השמאית, קבעה ועדת המכרזים את מחיר המינימום.
- מבלל לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות, באחריותו ועל חשבונו, מובהר כי תכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 10.4.16 מגדירה את הנכס באזור מבנים ומוסדות ציבור וכמבנה לשימוש על-פי התכנית המגרש עליו ניצב מבנה המושכר צביע בחום ותיתכן הפקעתו ע"י הרשות המקומית.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיסי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו זו.

הצעות לשכירת הנכס המוצע לשכירות, יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרוף "נוהל המכרז", הסכם שכירות ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הדיוור הממשלתי, כמפורט מטה, או לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיוור הממשלתי (להלן: "המינהלת") ברחי המופעל 13 אור יהודה, בימים א-ה', בשעות 09:00 - 15:00.

על המציע לצרף כפיקדון ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסח המצורף לנוהל המכרז או המחאה בנקאית, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת "גובה הפיקדון" של הטבלה דלעיל.

הצעות שתוגשנה ללא ערבות כאמור, ערוכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, או המחאה בנקאית, תיפסלנה על הסף.

משרד האוצר איננו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרזים הנייל ומסמכיהם מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: [diur.mof.gov.il](http://diur.mof.gov.il), תחת נכסי מדינה- < הדיוור הממשלתי (בצי ימין) >- מכרזי מינהל הדיוור הממשלתי. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס: 03-6341617 דוא"ל [mecher@eshed-m.co.il](mailto:mecher@eshed-m.co.il).

על המציעים להתעדכן, מעת לעת, בתקופת פרסום המכרז, באתר מינהל הדיוור הממשלתי טרם הגשת הצעות ולבדוק אם פורסמו שאלות הבהרה ותשובות עליהן. כמו כן, על המציעים לחתום על התשובות ולצרפם למסמכי ההצעה.

על המציע במכרז לשלשל את הצעותו, במעטפה סגורה, לתובת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום 21/12/16 שעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לחיבת המכרזים החל מיום 14/12/16 בשעה 12:00.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצויינים לעיל.

שאלות הבהרה ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי לועדת המכרזים, לפקסי 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

## נוהל מכרז (נכס ברח' צ'ילה 6, ירושלים)

להלן נהל המכרז להשכרת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר"):

1. הצעות לשכירת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). נדחה מועד סגירת המכרז – יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז".
2. העמדת הנכסים להשכרה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.
4. ההצעות יוגשו בצרף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.
  - 4.1 **טופס "הצעה לשכירת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
  - 4.2 **הסכם שכירות** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, **בראשי תיבות** בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
  - 4.3 **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.
- תוקף הערבות יהיה עד ליום **שלישי, כ"ג אדר התשע"ז, 21.3.17** וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הפקדון" או "פקדון המכרז" או "הערבות").
- נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.**
  - 4.4 **נוהל מכרז** זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.
  - 4.5 **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, כמפורט בסעיף 15 לנוהל מכרז זה להלן.
  - 4.6 **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום ע"י עו"ד/רו"ח** – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.
  - 4.7 **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** - ככל שנוסח התצהיר מתאים לזהות המציע ולעיסוקו, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.
  - 4.8 על המציע להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס': 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.
5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".

6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מס' המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.
- כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.
11. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכייתם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.
12. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.
13. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
14. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
15. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.
16. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).
17. משרד האוצר / מינהל הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.
- מובהר בזה כי הסכם השכירות יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.
18. מציע שיציע לשכור נכס והצעתו תתקבל, ישלם את דמי השכירות לפקודת משרד האוצר עפ"י תנאי התשלום שבהסכם השכירות ואת המע"מ במישרין לידי רשויות מע"מ, כמפורט בסעיף 7.4 להסכם השכירות.
19. מציע שהצעתו התקבלה והפר את התחייבותו לשכור את הנכס, יחולט הפקדון שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט פקדון המכרז").
20. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה - האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה

במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

21. במקרה שתתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם השכירות ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

22. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

23. מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכיתו הוראות סעיפים 15-19 לנוהל זה, בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.

24. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

25. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזרות.

26. בבחינת הצעות לשכירת נכס יובאו בחשבון לצורך בחירת ההצעה הזוכה, בין היתר, בנוסף לסכום דמי השכירות המוצע בהצעתו של כל מציע, גם חוסנו הכלכלי של המציע, אופי השימוש המתוכנן בנכס וכל פרט אחר שיהיה רלוונטי בעיני האוצר.

27. על הסכם השכירות יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר.

28. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך, במכתב רשום, בתוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

29. ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.

30. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 28 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין.

31. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם השכירות ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

32. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

## הצעה לשכירת נכס (מכרז נ-22 11/16)

אני הח"מ:

1. מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

2. מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_  
שם מלא \_\_\_\_\_

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית, בהתייחס למכרז, שהודעה על קיומו פורסמה, מגיש\* בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לשכור את הנכס הידוע כ- גוש 30397, חלק מחלקה 23 שמקום הימצאו הוא רח' צ'ילה 6, ירושלים וכמסומן בתשריט, נספח א' להסכם השכירות (להלן: "הנכס"), לתקופה בת 3 (שלוש) שנים

למטרת \_\_\_\_\_  
וזאת בדמי שכירות של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ שקלים  
חדשים) לחודש שכירות.

על הסכום הנ"ל אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על פי החוק.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 (תשעים) יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מתב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה בנקאית שסכומה כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה, ערוכה לפקודת משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי. [הקף בעיגול את המסמך המצורף]

(ערבות מס' \_\_\_\_\_ בנק/חב' ביטוח \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_).

2. הסכם שכירות ונוהל המכרז, אותם קיבלתי במשרדי המינהלת והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה.

## בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לשכור את הנכס, במצבו הנוכחי ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם השכירות ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה יחולט סכום הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / ערבות מחבי ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחבי הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.  
\*לשון יחיד גם ברבים במשמע.

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית \_\_\_\_\_ עבודה: \_\_\_\_\_

מס' פקס': \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת מייל): \_\_\_\_\_

נרשם בפני הועדה בתאריך \_\_\_\_\_ מס' הצעה \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר את חתימת המציע

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_

באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

**- ערבות מכרז -**

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

**הנדון: ערבות מס'**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 5,000 ₪ (במילים: **חמשת אלפים** שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (שיקרא להלן: "החייב").

נזכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 21.3.17 ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : תאריך

\_\_\_\_\_ : סניף

**תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז - יחיד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

- למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.  
 אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור**

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

שם מלא וחותמת

**נכס ברח' צ'ילה 6, ירושלים**

**תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_ (שם התאגיד), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

- למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

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

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

**אישור**

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

שם מלא וחותמת

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר \_\_\_\_\_

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר/מ' \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר/מ' \_\_\_\_\_
  3. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר/מ' \_\_\_\_\_
- כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית  
(להלן "השוכר")

מצד שני

- הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר, כהגדרתו להלן ;  
והואיל והמשכיר פרסם מכרז מספר נ-22/16 11/16 (להלן: "המכרז") להשכרת המושכר כמוגדר להלן ;  
והואיל והשוכר הגיש הצעה במכרז לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה ;  
והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה בישיבתה מיום \_\_\_\_\_ (החלטה מס' \_\_\_\_\_) לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי המכרז. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א'-	תשריט המושכר .
נספח ב' -	ביטוחים.
נספח ג'-	טופס מע"מ 36.
נספח ד'-	כתב הרשאה לחיוב חשבון.
נספח ה'(1)-(3) -	הודעות על שינוי מחזיקים בנכס.
נספח ו'-	ערבות

## 2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 בשינויים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2.1. "המושכר" או "הנכס" - שטח בנוי בן כ-270 מ"ר בצירוף כ-43 מ"ר סככה, המצוי בקומה תחתונה בבנין בן 2 קומות, הניצב ברח' ציילה 6, ירושלים, כמפורט בתשריט המדידה המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמסומן **נספח א'** והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלק מחלקה 23 בגוש 30397.

2.2. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל 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.

2.3. "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם ביום 15.11.16 בגין חודש אוקטובר 2016.

2.4. "ריבית" - שיעור ריבית הפיגורים שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית פיגורים החשב הכללי.

2.5. "רבעון" - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.

2.6. "עירייה" - עיריית ירושלים.

2.7. "הרשות" - רשות מקרקעי ישראל.

2.8. "מינהל הדיור" - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

## 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו. השוכר שוכר את הנכס במצבו כפי שהוא (AS-IS) והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר, מערכותיו, תכולתו מכל מין וסוג שהוא, ו/או בנוגע להתאמת ו/או להכשרת המושכר לשימוש.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו, מצהיר השוכר ומאשר עוד כי נמסר לו ע"י המשכיר שבנכס היו בעיות ביוב מעת לעת, והשוכר מאשר כי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו אף בענין זה ו/או כל הנובע ממנו.

3.2. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.

3.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לליעוד הנכס ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שהשוכר יבחר בכך.

- 3.4. כי פנה לעירייה ולרשות ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 3.5. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר, במצבו כפי שהוא, מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.6. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.
- 3.7. כי, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נמסר לו על ידי המשכיר כי תכנית שפורסמה למתן תוקף ביום 10.4.16, מגדירה את הנכס באזור מבנים ומוסדות ציבור וכמבנה לשימור. על-פי התכנית המגרש עליו ניצב מבנה המושכר צבוע בחום ותיתכן הפקעתו ע"י הרשות המקומית. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/ו תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בענין זה.
- 3.8. כי נמסר לו ע"י המשכיר, מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, שקיימת תכנית לשיווק חטיבת הקרקע הגובלת בנכס לבניה למגורים, לרבות במסגרת תכנית "דירה להשכיר". השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/ו תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בענין זה.

#### 4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

#### 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר לכל מטרה המותרת עפ"י כל דין (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

#### 6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 3 (שלוש) שנים שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות"), בכפוף לאמור בס"ק 3.7 לעיל.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום \_\_\_\_\_ ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.6 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 16.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדם או ידחה מועד תחילת תקופת השכירות למועד מסירת החזקה החדש.

6.4. השוכר לא זכאי להביא את השכירות עפ"י הסכם זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

#### 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים"), בתוספת מע"מ.

7.2. דמי השכירות יהיו צמודים למדד כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם זה (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן "דמי השכירות").

7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו, באופן הבא :-

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלום), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.

7.4.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו - יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל חודש ראשון ברבעון.

במועד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי השכירות בגין החלק שנותר עד תום רבעון השכירות הראשון.

7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

הפרת סעיף 7 על תניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, במשך כל תקופת השכירות ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן :

8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות היטל השבתה, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, יחתום השוכר על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ה' (1)-(3)**.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע ע"י המשכיר. השיעור היחסי בגין צריכת המים במושכר ע"י השוכר נקבע בזאת ע"י המשכיר ל- 22% מהסך הכולל בגין חשבון המים המשותף לכל המשתמשים במבנה בו מצוי המושכר, בתוספת מע"מ כדין. למרות האמור לעיל, מובהר כי במושכר מותקן מונה חשמל פנימי שעל-פיו ישלם השוכר את חשבונית החשמל כאמור.

8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו- 8.1.2 לעיל, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע ע"י המשכיר.

8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ומח' המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.6. בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

השוכר ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי המושכר או עד יום תום תקופת השכירות, המאוחר מביניהם.

8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל.

ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו יתחשב הפרה יסודית.

## 9. חיובי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר.

9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקון המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לענין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי הענין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתינתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י ההסכם זה.

#### 11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם והנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או הנמצא בדרכו למושכר או ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כני"ל, לרבות שכ"ט עו"ד.

#### 13. מפגעים ומטרדים

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיין המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בחדר המדרגות ובחדרי הכניסה, כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או שחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר השוכר הוראה זו, יהיה המשכיר רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון השוכר.

#### 14. רישוי ורשיונות

14.1. השוכר ישיג באחריותו הבלעדית את כל הרשיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם איכלוס המושכר והפעלתו בהתאם למטרת השכירות, וישא בכל תשלום הכרוך בכך.

14.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רשיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

14.3. השוכר ידאג, במשך כל תקופת השכירות, לחידוש הרשיונות וההיתרים כנדרש.

14.4. אין באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.5. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

#### 15. העברת זכויות

15.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזוהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

השוכר מצהיר כי ויתר על כל זכות להעביר ו/או להסב זכויות כאמור בסעיף זה דלעיל, הואיל והשכירות שעל פי הסכם זה הוענקה לו על דרך של מכרז.

15.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

15.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

15.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 16. ביטוח ואחריות

### 16.1. אחריות הצדדים בנוזיקין

16.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.

#### 16.1.2.

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס, ולכל נזק שייגרם עקב הנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות כאלה השייכים לצד שלישי כלשהו.

16.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי חוזה זה. פייגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

16.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקריו, מוזמניו, לקוחותיו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

16.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

16.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצות או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

16.1.7. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 16.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 16.2. ביטוח

- 16.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנוכס, בהתאם למפורט ב**נספח ב'** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.
- 16.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.
- 16.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - **נספח ב'** של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

## 17. בטחונות

- 17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות **נספח ו'** להסכם, בסכום של **ששה (6) חודשי שכירות** (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.
- 17.1.1. מנהל מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.
- 17.1.2. מימוש הערבות על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות במושכר ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של המשכיר על פי דין ולפי חוזה זה.
- 17.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

## 18. פינוי המושכר

- 18.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר לרבות סיוד קירות המושכר וצביעת כל דלתות, חלונות ומשקופי המושכר, ולמעט בלאי סביר (להלן "**מועד פינוי המושכר**"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה, לתכנית השינויים.
- 18.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידיו, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.
- במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות במשכיר, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של המשכיר.
- 18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי

מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של **1,500 ₪** (אלף **וחמש מאות שקלים חדשים**), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

18.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

## 19. הפרות

19.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 15, 16, 17 ו- 18 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר ריבית, מהיום בו יחול על השוכר החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות המשכיר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

## 20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

20.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

### 21. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

### 22. כללי

22.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה.

22.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי המושכר.

22.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר.

כל הודעה אשר תישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה.

22.4. מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

22.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר: \_\_\_\_\_ השוכר: \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר את חתימת השוכר

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_,

ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ /

ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה

ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_

עו"ד,



# נספח ב' להסכם שכירות

בין: מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
("הבעלים")

לבין:

\_\_\_\_\_ ("השוכר")

## ב י ט ו ח י ם

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בין הבעלים לבין השוכר שנחתם ביחס לנכס שהוא \_\_\_\_\_.
2. השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בהוראות נספח זה ומתחייב לקיים את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בהוראות השונות של נספח זה, כדלקמן:

### ביטוחים על ידי השוכר בקשר עם ביצוע עבודות בנכס

- 2.1 לפני מועד קבלת החזקה בנכס ו/או לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס ו/או לפני מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן בנכס על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו - המוקדם מבין שלושת המועדים - מתחייב השוכר לערוך ולקיים "ביטוח עבודות בהקמה" המפורט בנספח ב'1- (המצורף לנספח ב' זה כחלק ממנו), על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, אשר ישמש את עסקו של השוכר וכן תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו בנכס.
- 2.2 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד הבעלים, מתחייב השוכר להמציא לידי הבעלים לא יאוחר מיום מסירת החזקה בנכס או מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן בנכס, המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוח ההקמה בהתאם לנוסח "אישור ביטוח הקמה" המצורף לנספח זה ומסומן כנספח ב'1-, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. הבעלים יהיה זכאי למנוע מהשוכר ביצוע עבודות בנכס ו/או מסירת החזקה בנכס במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לפני המועד האמור.

### ביטוחים נוספים על ידי השוכר

- 2.3 מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ונספח ב' זה ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (לפי המוקדם), מתחייב השוכר לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף במשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף לנספח ב' זה כחלק ממנו והמסומן כ"נספח ב'2-" (להלן "ביטוחי השוכר").
- 2.4 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים האמורים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" מעת לעת, כך שישקפו תמיד את מלוא שווי, בערך כינון, של הרכוש המבוטח על פיהם.
- 2.5 ללא צורך בכל דרישה מצד הבעלים מתחייב השוכר להמציא לבעלים, לא יאוחר ממועד תחילת הסכם השכירות או מועד הכנסת נכסים כלשהם בנכס, המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוח הנכס בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף בזה

**נספח ב'2-** כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוחי השוכר" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, והבעלים יהיו זכאים למנוע מן השוכר את פעילותו בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לו לפני המועד שצויין לעיל.

2.6. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח הנ"ל ופוליסות הביטוח במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על פי הסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות גם אם ימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים לנכס ו/או פתיחת עסקו בנכס, בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.7. בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי השוכר כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבות השוכר בהתאם להסכם השכירות, ולא תשחרר אותו מחובתו לפצות את הבעלים וכל אדם שהוא בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו על פי הסכם השכירות ו/או על פי כל דין.

2.8. תשלום תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בהם אלא כדי להפחית מסכום השיפוי ו/או הפיצוי לו יהיו זכאים הבעלים בגין נזק או הפסד.

2.9. לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי הבעלים, אישור עריכת ביטוחי השוכר כאמור בסעיף 2.5 לעיל בגין הארכת תוקפם לשנה נוספת.

2.10. הבעלים יהיו רשאים לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות הבעלים לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על הבעלים או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם השכירות, וזאת בין אם דרשם ובין אם לאו, בין אם בדקם ובין אם לאו.

2.11. השוכר מתחייב למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנזכרות בנספח זה לעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי הנכס והשוכר תחודשנה מעת לעת, לפי הצורך, ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

לא עמד השוכר בהתחייבותו לפי נספח זה כולו, יהיה הבעלים זכאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של השוכר ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הבעלים לכל סעד אחר.

2.12. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר לכל הבא מטעמו לעשות כל מעשה או מחדל אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על הבעלים ו/או על השוכרים האחרים בגין ביטוח המבנה או נכסיו.

השוכר מתחייב כי במידה והבעלים יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו של השוכר, ישלם השוכר לבעלים, לפי העניין, את התוספת האמורה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

היום, \_\_\_\_\_, ב-\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
הבעלים

# נספח ב' 1-\*

(נספח משנה לנספח ב' להסכם השכירות)

בין: מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי – מחוז  
("הבעלים")

לבין: \_\_\_\_\_  
("השוכר")

## אישור ביטוח הקמת/הכשרת נכס

לכבוד  
מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
(להלן "הבעלים")

ג. א. נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוח עבודות הקמת/הכשרת נכס

הננו לאשר בזאת כי החל מיום \_\_\_\_\_ ערכנו עבור \_\_\_\_\_ (להלן "השוכר") ועל שמו את הביטוחים המפורטים להלן, בקשר עם עבודות הקמה ו/או הכשרת הנכס (יחידה \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_) (להלן "הנכס"), (להלן "העבודות"), ובהתאם לאמור בסעיף 22 להסכם מיום \_\_\_\_\_ שבינכם ובין השוכר (להלן "הסכם השכירות"), ובנספח ב' להסכם השכירות, כדלקמן:

1. ביטוח בנין בהקמה - פוליסת ביטוח עבודות קבלניות - כל הסיכונים.

### 1.1. פרק א' - ביטוח רכוש

הביטוח מכסה את העבודות, לרבות חומרים, ציוד, מתקנים וכל דבר אחר שיובא לביצוע העבודות מכל סוג שהוא, בנכס שלפי הסכם השכירות הנ"ל.

ביטוח זה כולל את הבעלים ואת עובדיהם ואת מנהליהם ואת כל הקבלנים וקבלני המשנה כמבוטחים נוספים.

סה"כ שווי העבודות - \_\_\_\_\_

פוליסה זו כוללת את ההרחבות הבאות:

1.1.1. פינוי הריסות ע"ס \$100,000

1.1.2. רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים ע"ס \$250,000.

תביעות בגין נזקים לרכוש סמוך תשולמנה לבעלים או למי שהבעלים יורה בכתב, ודי בחתימתם על שטר קבלה וסילוקין לצורך ביצוע התשלום בגין נזקים אלו.

### 1.2. פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

\* נספח ב' – 1 ימחק במידה והסכם השכירות אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר

ביטוח זה יכסה את חבותם של המבוטחים כלפי צד שלישי בגין פגיעה כלשהי, אובדן או נזק לגוף ו/או לרכוש בעקבות העבודות המפורטות בפרק א' לעיל. ביטוח זה יכלול את הבעלים ואת מנהליהם ואת עובדיהם ואת כל הקבלנים וקבלני המשנה, כמבוטחים נוספים.

גבולות האחריות של ביטוח זה \$1,000,000 למקרה ולכל התקופה.

הביטוח יכלול את ההרחבות הבאות:

- 1.2.1. סעיף אחריות צולבת.
- 1.2.2. רכוש של הבעלים יחשב כצד ג'.
- 1.2.3. הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר רעד ו/או החלשת משען.
- 1.2.4. כל אדם שאינו נכלל ברשימות השכר של המבוטח יחשב כצד שלישי.
- 1.2.5. נזק לרכוש צד ג' עקב שימוש בכלי רכב מנועי למעט חבות בת שיפוי על פי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים וחבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח כלי רכב. החבות מעבר לני"ל הינה בגבול האחריות המוזכר לעיל.

### 1.3. פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים

ביטוח זה יכסה את חבות כל אחד מהמבוטחים לפי החוק כלפי עובדיו, שלוחיו וכל אדם אחר הנמצא בשירותו והנתון למרותו, לרבות קבלני המשנה, עובדיהם, שלוחיהם וכל אדם אחר הנמצא בשירותם ו/או הנתון למרותם, בגין נזק גוף נפשי, שכלי, או מוות שיארע לכל אחד מהמפורטים לעיל בקשר עם עבודתו.

גבול האחריות בביטוח זה \$5,000,000 (חמישה מליון דולר של ארה"ב) לתובע, למקרה ולתקופה.

פוליסה זו כוללת את הבעלים ואת כל הקבלנים וקבלני המשנה כמבוטחים נוספים.

כמו כן, ביטוח זה לא כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה, עובדיהם, שלוחיהם וכל אדם אחר הנמצא בשירותם ו/או הנתון למרותם, עבודות בגובה או בעומק, פיתיונות ורעלים וכן העסקת נוער.

## 2. כללי

- 2.1. הביטוחים הני"ל יהיו בתוקף, ויחודשו לפי הצורך, עד למועד בו יודיע לנו הבעלים בכתב על סיום העבודות ותום תקופת ביצוע עבודות בדק, תיקונים, ואחזקה מורחבת.
- 2.2. אנו מאשרים כי בפוליסה (או בפוליסות) הני"ל, פרקים א', ב' ו-ג' המפורטים לעיל כוללים סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלופ (שיבוש) כלפי הבעלים, מנהליהם ו/או עובדיהם, כל אדם בשירותם, וכלפי השוכרים האחרים בבניין הני"ל ו/או עובדיהם ומנהליהם של כל הני"ל וכל הבאים מטעמם.
- 2.3. הננו מתחייבים בזאת כי לא נבטל וכן לא נשנה וכן לא נצמצם את הביטוחים הני"ל או איזה מהם, מבלי שניתן על כך הודעה מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות, לבעלים.
- 2.4. אנו מאשרים, כי הבעלים לא יהיו אחראים לתשלום הפרמיות עבור כל הביטוחים הנזכרים לעיל ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח לפי תנאי הפוליסות.
- 2.5. הביטוח על פי הפוליסה (או הפוליסות) הני"ל (פרקים א', ב' ו-ג' לעיל) הוא ביטוח ראשוני והוא קודם לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים והמזכה את הבעלים במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות מבלי שמבטחים אחרים של הבעלים ידרשו להשתתף בכיסוי נזק או חבות המכוסים על פי הפוליסות הני"ל.
- 2.6. זכויותיהם של הבעלים עפ"י הפוליסה (או הפוליסות) הני"ל לא יפגעו ע"י ועקב הפרת תנאי פוליסה על ידי השוכר.

2.7. אנו מאשרים כי בביטוחי חבות בטלים ומבוטלים כל סייג או חריג (אם קיים כזה) המתייחס לתביעה על פי חוק הביטוח הלאומי למעט תביעות המוגשות נגד השוכר לבדו, כל חריג או הוראה המפקיעים או המגבילים הכיסוי, כאשר התביעה מעוגנת בנזק ליסודות, בניינים, דרכים וגשרים, כל חריג המתייחס למנופים, מעליות, מכשירי הרמה, טעינה ופריקה, כלי רכב (מלבד האחריות לפי חוק הפיצויים, וכן מלבד האחריות לסכומים הניתנים לביטוח בפוליסה הסטנדרטית של רכב – צד ג' רכוש), חפירות, אש, התפוצצות, אדים, שיטפון, בהלה, חומרים רעילים או מזיקים במזון או משקה, מכשירים סניטריים פגומים, קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם, עבודות נוער, בעלי חיים, אופניים.

חתימת המבטח

חותמת המבטח

תפקיד החותם

שם החותם

כתובת המבטח

טלפון המבטח

=====  
**חתימות לצורך הסכם השכירות**  
 =====

\_\_\_\_\_ **"השוכר"**

\_\_\_\_\_ **"הבעלים"**

**נספח ב' 2-**  
**(נספח משנה לנספח ב' להסכם שכירות)**

בין: מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי – מחוז  
("הבעלים")

לבין: \_\_\_\_\_  
("השוכר")

**אישור עריכת ביטוחי השוכר**

לכבוד  
מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
(להלן "הבעלים")

ג. א. נ.

**הנדון: אישור עריכת ביטוח חבות מעבידים, אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש וביטוח אבדן רווחים**

הננו לאשר בזאת כי החל מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ ערכנו עבור \_\_\_\_\_ (להלן "השוכר") ועל שמו את הביטוחים המפורטים להלן, בקשר עם הנכס (יחידה \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_) (להלן "הנכס"), אשר זכויות שכירות בו הוענקו לשוכר, ובהתאם לאמור בסעיף 17 להסכם מיום \_\_\_\_\_ שבינכם ובין השוכר (להלן "הסכם השכירות"), ובנספח ב' להסכם השכירות, כדלקמן:

**1. הביטוחים**

**1.1. פרק א -** ביטוח חבות השוכר כלפי עובדיו ו/או כל המועסקים על ידו ומטעמו על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"מ1980-, בגין מוות ו/או נזק גוף לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב עבודתו, בגבול אחריות בסך 5,000,000 (חמישה מליון דולר של ארה"ב) לנפגע, למקרה ובסה"כ לכל תקופת ביטוח שנתית.

הביטוח כאמור אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ועומק, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער.

הביטוח כאמור הורחב לשפות את הבעלים במידה וייחשבו למעבידיהם של עובדי השוכר ומועסקיו או מי מהם.

**1.2. פרק ב -** ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח חבות השוכר כלפי הבעלים ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, על פי דיני מדינת ישראל, הקשורה ו/או נובעת מן הפעילות בנכס, לרבות פעילות השוכר במבנים שהציב בנכס ו/או מהיות השוכר מחזיק בנכס, בגבול אחריות שאינו נופל מסך בשקלים השווה ל\$1,000,000- למקרה אחד ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית.

הביטוח כאמור אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, בהלה, התפוצצות, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, מתקנים סניטריים פגומים, שביתה והשבתה וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח כאמור הורחב לכסות גם את האחריות של הבעלים כבעלים ו/או כמנהלים של הנכס והפרוייקט וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי השוכר.

1.3. **פרק ג1 :-** ביטוח רכוש - ביטוח הנכס בערך כינון ותכולתו וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או הבאים מטעמו בערך כינון, כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממותו/או התלקחות עצמית.

שם המבוטח כולל גם את הבעלים.

1.4. **פרק ג2 :-** ביטוח אבדן רווחים לשוכר בעקבות נזק שנגרם לנכס ו/או לתכולתו מחמת הסיכונים המבוטחים כאמור לעיל, למשך תקופת שיפוי שאינה נופלת מ-12 חודש.

## 2. כללי

2.1. אנו מאשרים כי בפוליסה (או בפוליסות) הנ"ל, פרקים א', ב', ג'1 ו-ג'2 המפורטים לעיל כוללים סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי הבעלים, מנהליהם ו/או עובדיהם, כל אדם בשירותם, וכלפי השוכרים האחרים בפרוייקט הנ"ל ו/או עובדיהם ומנהליהם של כל הנ"ל וכל הבאים מטעמם.

2.2. הננו מתחייבים בזאת כי לא נבטל וכן לא נשנה וכן לא נצמצם את הביטוחים הנ"ל או איזה מהם, מבלי שניתן על כך הודעה מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות, לבעלים.

2.3. אנו מאשרים, כי הבעלים לא יהיו אחראים לתשלום הפרמיות עבור כל הביטוחים הנזכרים לעיל ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח לפי תנאי הפוליסות.

2.4. הביטוח על פי הפוליסה (או הפוליסות) הנ"ל (פרקים א', ב', ג'1 ו-ג'2 לעיל) הוא ביטוח ראשוני והוא קודם לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים והמזכה את הבעלים במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות מבלי שמבטחים אחרים של הבעלים ידרשו להשתתף בכיסוי נזק או חבות המכוסים על פי הפוליסות הנ"ל.

2.5. זכויותיהם של הבעלים עפ"י הפוליסה (או הפוליסות) הנ"ל לא יפגעו ע"י ועקב הפרת תנאי פוליסה על ידי השוכר.

\_\_\_\_\_  
חתימת המבטח

\_\_\_\_\_  
חותמת המבטח

\_\_\_\_\_  
תפקיד החותם

\_\_\_\_\_  
שם החותם

\_\_\_\_\_  
כתובת המבטח

\_\_\_\_\_  
טלפון המבטח

=====

## חתימות לצורך הסכם השכירות

\_\_\_\_\_  
"השוכר"

\_\_\_\_\_  
"הבעלים"

משרד אזורי מע"מ

מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ  
 בקשה להעברת מס  
 ממשכיר הנכס לשוכר הנכס  
 (לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975)  
 טופס מע"מ 36

הטופס ימולא במקור + 2 העתקים

**א. הצהרת משכיר הנכס.**

שם משכיר הנכס \_\_\_\_\_ מס' העוסק \_\_\_\_\_

המען \_\_\_\_\_

מקום העבודה והמען \_\_\_\_\_

הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים.

הנני בעל נכסים כלהלן: \_\_\_\_\_

ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו \_\_\_\_\_

מענו \_\_\_\_\_ מס' העוסק שלו \_\_\_\_\_

ההכנסה מהשכרת הנכס הנ"ל היא \_\_\_\_\_ ש"ח לשנה / לחודש.

פירוט הנכס (מהות, כתובת) \_\_\_\_\_

אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנ"ל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה. ידוע לי כי אם אמכור את הנכס לאדם אחר, יחול עלי תשלום המס על מכירה, והריני מתחייב להודיע לכם על המכירה ולשלם המס החל עליה תוך 15 יום מיום המכירה.

חתימת העוסק / המשכיר \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

**ב. הצהרת שוכר הנכס.**

אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף - 20 לחוק מע"מ תשל"ו - 1975.

חתימת העוסק / השוכר \_\_\_\_\_

שם העוסק השוכר \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

**ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.**

אני מאשר הבקשה.

הערות \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

שם הממונה / הגובה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - אגף הכספים**

**הרשאה לחיוב חשבון בנק ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**

קוד מסלוקה		סוג חשבון	מספר חשבון בנק										כתובת הסניף	סניף	בנק
בנק	סניף														
ת.ז.ח.פ.:												אני הח"מ: (שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק):			
כתובת:															
מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510:												קוד מוסד גובה (משרד האוצר) <b>43077</b>			

נותן לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפכם בגין שכ"ד, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי, או רשימות ע"י **משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, כמפורט מטה ב"פרטי ההרשאה"

ידוע לנו כי:

- הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני / מאיתנו בכתב לבנק ול**משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י כל דין.
- אהיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- אהיה / נהיה רשאים לבטל מראש חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכ"ח / נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
- ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם הנושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
- ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלח לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
- הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
- הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בכתב ההרשאה זה, אם תהיה לו סיבה לכך ויודיע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
- נא לאשר **למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510**, בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

פרטי ההרשאה | סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י **משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510**.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת בעלי החשבון: \_\_\_\_\_

<b>אישור הבנק (יחוזר למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)</b>																																											
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">קוד מסלוקה</td> <td>סוג חשבון</td> <td colspan="10">מספר חשבון בנק</td> </tr> <tr> <td>בנק</td> <td>סניף</td> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>												קוד מסלוקה		סוג חשבון	מספר חשבון בנק										בנק	סניף														<b>לכבוד</b> <b>משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510,</b> <b>רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ז. 3100</b> <b>פקס: 02-5317053</b>			
קוד מסלוקה		סוג חשבון	מספר חשבון בנק																																								
בנק	סניף																																										
קוד מוסד גובה (משרד האוצר) <b>43077</b>												מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510:																															

קיבלנו הוראה מ- \_\_\_\_\_, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו/בעלי החשבון מן ההסדר. אשר זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על ידכם.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ז. 3100 טל': 02-5317637 פקס': 02-5317053

ה' 1

## פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_

ג. א. נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס ברח' צ'ילה 6, ירושלים, גוש 30397, חלקה 23 (חלק)

הריני לאשר כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום \_\_\_\_\_

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

217

## פניה לחברת החשמל

אל:  
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב

לקוח נוכחי:

מספר חוזה:

מספר מונה:

כתובת אספקה:

הנני להודיעכם כי שכרתי/קניתי את הנכס הנ"ל והוא כיום בחזקתי.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם

ביום העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד:

כתובת למשלוח דואר:

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל:

בברכה,

שם הקונה/השוכר

חתימת הקונה/השוכר

## חילופי מחזיקים על נכסים

תהליך חילופי מחזיקים משמעו שינוי חשבון המים מדייר יוצא לדייר נכנס.

על פי החוק, המחזיק בנכס חייב בתשלום מים לתאגיד מיום כניסתו לנכס ומקריאת המונה המדויקת נכון ליום הכניסה. במקביל המחזיק היוצא מחוייב עד ליום היציאה וקריאת המונה.

- על בעל נכס וכל מי שעוזב נכס או שנכנס לנכס להודיע על כך לתאגיד בכתב.
- אי מסירת הודעה על עזיבת הנכס תגרור המשך חיוב המחזיק ה"יוצא" בחשבונות המים.

יש למלא את טופס שינוי החזקה ולצרף את המסמכים כמפורט להלן.

### אילו מסמכים דרושים לביצוע "שינויי מחזיקים"?

האירוע	הטפסים והמסמכים הדרושים
החלפת בעלים (קנייה/מכירת נכס)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• טופס שינויי מחזיקים – לאחר מילוי כל הפרטים (כולל חתימת דייר יוצא)</li> <li>• תצלום הסכם מכר (דף ראשון ואחרון) - חתום בידי שני הצדדים</li> <li>• צילום תעודת זהות, לרבות ספח, של הבעלים החדשים של הנכס.</li> </ul>
יציאת שוכר מנכס	<ul style="list-style-type: none"> <li>• טופס "שינויי מחזיקים" – לאחר מילוי כל הפרטים (כולל חתימת דייר נכנס).</li> <li>• פרטים של בעל הנכס (שם מלא ות"ז) (במקרה והנכס חוזר לבעלים).</li> <li>• במקרה של שוכר חדש (בצירוף כל המסמכים המצוינים מטה).</li> </ul>
כניסת שוכר לנכס	<ul style="list-style-type: none"> <li>• טופס "הצהרה בדבר שינוי שם ה"מחזיק" בנכס – לאחר מילוי כל הפרטים.</li> <li>• תצלום חוזה שכירות שלם חתום ע"י שני הצדדים.</li> <li>• צילום תעודת זהות, לרבות ספח, של ה"מחזיק" החדש.</li> </ul>

נוסף על כך, יש להמציא את המסמכים המפורטים מטה, לפי העניין:

- כאשר נחתם הסכם ע"י מיופה כוח או שהמבקש הוא מיופה כוח – יש לצרף ייפוי כוח ותצלום תעודה מזהה של מייפה הכוח.
  - חיוב על פי קריאת מד המים ייעשה רק עם קבלת טופס "שינויי מחזיקים" או בהודעה בכתב, בהם מצוינת קריאת המד, חתום ומאושר ע"י המחזיק הנכנס והמחזיק היוצא/ בעל הנכס.
- במקרה ולא תימסר קריאה במעמד "שינויי המחזיקים", ההחלפה תבוצע בהתאם לקריאה האחרונה שבוצעה בנכס ע"י התאגיד.

## טופס בקשה לשינוי מחזיקים

לנוחיותכם, ניתן לשלוח טופס זה בצירוף כל המסכים הנדרשים, באחת מהדרכים הבאות:  
 \* בפקס : 1532565111  
 \* דואר אלקטרוני: fax.moked@hagihon.co.il  
 \* דרך חברון 101, ירושלים 9110002

לקוח נכבד, להלן המסמכים שיש לצרף לבקשה:  
 \* הסכם שכירות/מכירה חתום על ידי הצדדים.  
 \* צילומי תעודות זהות/תדפיס מרשם החברות/עמותות/שותפויות.  
 \* אמצעי תשלום בכרטיס אשראי / הו"ק.

### פרטי הנכס

מספר מספר	מספר מספר	מספר מספר	רחוב:
דירה:	כניסה:	בית:	כתובת הנכס
מס' מד מים:		<input type="checkbox"/> וסדות <input type="checkbox"/> גסקים <input type="checkbox"/> מגורים <input type="checkbox"/>	
(סמן ב- X)			

פרטי המשכיר / בעל הנכס (משכיר/מוכר הוא בעל הנכס, המקנה לאדם זכות להחזיק ולהשתמש בנכס)

שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:	שם בן/ בת הזוג:	ת.ז/מס תאגיד:	שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:
כתובת למשלוח דואר:	מספר טלפון נייד:	מספר טלפון:	כתובת למשלוח דואר:
	מספר טלפון נוסף:		

פרטי צרכן נוכחי (צרכן נוכחי הוא ישות אשר מחזיקה בנכס בבעלות או בשכירות)

שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:	שם בן/ בת הזוג:	ת.ז/מס תאגיד:	שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:
כתובת למשלוח דואר:	מספר טלפון נייד:	מספר טלפון:	כתובת למשלוח דואר:
מס' לקוח:	מס' חשבון חוזה:	כתובת דואר אלקטרוני:	

סמן כאן באם הינך מעוניין לקבל את חשבון המים באמצעות דוא"ל.

אני \_\_\_\_\_ מצהיר כי פניתי את הנכס המוכר לעיל ביום \_\_\_\_\_ וכי קריאת מד המים ביום הפינוי היתה מ"ק. \_\_\_\_\_  
 אני מבקש לרשום את השוכר/ הקונה החדש \_\_\_\_\_, שפרטיו רשומים להלן כשוכר/קונה חדש. ידוע לי כי מילוי טופס זה אינו אישור על החלפת הצרכנים, וכי ביצוע החלפת הצרכנים מותנה בכך שאשלם את מלוא התשלומים בעד צריכת המים והביוב בנכס עד למועד פינוי הנכס על ידי כאמור. ככל שלא הוסדר התשלום ידוע לי, כי ביצוע ההחלפה מותנה בכך שאשאיר בידי בחברה פרטים מלאים להתקשרות עמי לצורך הסדרת החוב.

היה ואני זכאי להחזר כספי, אבקש להעבירו לחשבון הבנק לפי הפרטים להלן:

בנק: \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_ מס' חשבון: \_\_\_\_\_, ע"ש: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

### פרטי שוכר / קונה חדש

שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:	שם בן/ בת הזוג:	ת.ז/מס תאגיד:	שם פרטי שם משפחה / שם התאגיד:
כתובת למשלוח דואר	מספר טלפון נייד:	מספר טלפון:	כתובת למשלוח דואר
לתשומת לבך, כדי לקבל תעריף בעבור כמות מוכרת יש לצרף ת.ז. + ספחי התעודות של הצרכן ובני ביתו.			מספר נפשות :

אני מצהיר בזה כי החל מיום \_\_\_\_\_ אני מחזיק בנכס המוזכר לעיל ומאשר את קריאת המונה כפי שהצהיר עליה הצרכן היוצא לעיל.

סמן כאן באם הינך מעוניין לשלם באמצעות הוראת קבע בבנק / כרטיס אשראי.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת הצרכן החדש: \_\_\_\_\_

**כתב ערבות**

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים  
בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ )  
שקלים חדשים) (להלן "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש, כשסכום הערבות  
צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורט להלן.

אנו מתחייבים בזה לשלם לכם תוך שבעה ימים מיום דרישתכם את סכום הערבות כשהוא צמוד למדד  
המחירים לצרכן כאמור, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או  
לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות או כל חלק הימנו מהמבקש ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי  
המבקש.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על-פיה מבלי להתנות את התשלום  
האמור בה בכל תנאי שהוא. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.

אם יתברר, כי מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלומנו בפועל של סכום כלשהו, על  
ידינו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום  
הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נקי (להלן "המדד היסודי"), אזי נשלם לכם סכום זה כשהוא  
מוגדל בשיעור העליה של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

"מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות"  
המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב  
לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר  
התאריך האמור תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק