



משרד הכלכלה
מינהל ומשאבי אנוש

כ"ז ניסן תשע"ד
27 אפריל 2014

1357.1

אל: מר משה טומשובר, יו"ר ועדת מכרזים

שלום רב,

הנדון: שימוש בשטחים המשותפים בבניין "בזק" הצבי 15 ירושלים

בהמשך לבקשת הוועדה מתאריך 14-02-24 לקבלת הבהרות ממינהל מהדיוור הממשלתי בגין התשלום עבור השימוש בשטחים המשותפים רצ"ב אישורו של מנהל מחוז ירושלים והדרום בדיוור הממשלתי מר שלמה שגיא. עלות השימוש בשירותים הללו לחודש עבור משרדנו, הינה 12,900 ₪ + מע"מ צמוד למדד 01/14. בנוסף ישנו תשלום עבור הארנונה שהוא ללא מע"מ והצמדה בסך 285.83 ₪ לחודש. עלות השירותים מתאריך 14-06-01 עד לתאריך 15-03-31 היא: $12,900 \times 10 = 129,000$ ₪ $18\% \times 129,000 = 152,220$ ₪ צמוד למדד. עלות ארנונה לשנה: 285.83 ₪ $10 \times$ חודשים $= 2858.3$ ₪ נבקשכם לאשר התקשרות עם הספק הנ"ל, מתאריך 14-06-01.

בברכה,

אלון לסרי

ממונה רכש, נכסים ולוגיסטיקה.

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה
 אגף בינוי ונכסים
 מחלקת אחזקה וניהול מבנים
 רחוב הצבי 15
 ירושלים 94386

יום שלישי כ"ב ניסן תשע"ד
 22 אפריל 2014

לכבוד:

מר אלון לסרי – משרד הכלכלה

באמצעות מייל: alon.lasri@economy.gov.il

א.נ.,

הנדון: הצעת מחיר לשימוש בשטחים המשותפים

בניין הצבי 15 ירושלים

בהמשך לפגישה שנערכה בנינו, ניתנת האופציה לעובדי משרד הכלכלה המיועדים להתאכלס בבניין הצבי להשתמש באופן חופשי וקבוע בשירותים הקיימים בבניין הכוללים: חדר אוכל בעלות מסובסדת, עריכת כנסים באודיטוריום, שימוש יומיומי בחדר כושר בשעות אחה"צ ובבית הכנסת. שטחים אלו הינם שטחים משותפים המנוהלים ע"י חברת ניהול. שירות זה ניתן כמקשה אחת ולא ניתן לפצל את השימוש בשירותים. להלן פירוט הצעתנו:

שם	אודיטוריום	בית כנסת	חדר אוכל	חדר כושר
שטח נטו	198.72	42.02	567.18	167.9
עלות שכירות (למ"ר לחודש)	65	65	65	65
עלות ארנונה (למ"ר לחודש)	28.09	28.09	28.09	28.09
חשמל	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה
מים	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה
גז (לחודש)	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה	לפי צריכה
דמי ניהול	15	15	15	15
סה"כ אומדן עלויות לחודש למ"ר	108.09	108.09	108.09	108.09
סה"כ אומדן עלויות כללי	21,480 ₪	4,542 ₪	61,306 ₪	18,148 ₪

סה"כ עלות כוללת: 105,476 ₪

חלקו של משרד הכלכלה נכון להיום בהחזקת הקומות בנכס הינו 1/8.

עלות שימוש חודשי למשרד הכלכלה ע"פ חלקכם בבניין בשטחים המשותפים הינה : 12,900 ₪ +

מע"מ. (ללא חיוב ארנונה - צמוד למדד חודש: 01/14).

עלות ארנונה: 285.53 ₪ לחודש (בחיובי הארנונה אין מע"מ ואין הצמדה – התעריפים יעודכנו בהתאם

לחיובי הארנונה שייקבעו ע"י עיריית ירושלים).

אשמח לעמוד לשרותיכם בכל עת,

רונית טל

חברת ניהול – בניין הצבי

מחלקת אחזקה וניהול מבנים

חטיבת תפעול ולוגיסטיקה

אלון לסרי

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:

קבצים מצורפים:

shlomos@kof.gov.il
יום שלישי 08 אפריל 2014 15:34
אלון לסרי
משה לביאן; לימור טל; liako@kof.gov.il; drorav@kof.gov.il
הנדון: FW: הנדון: FW: שירות בבניין בזק- סלע קפיטל-שימוש במתקנים
המשתפים של הבניין - התייחסות
bezek.pdf

אלון שלום,
לאחר בדיקת התשריטים המצ"ב ולאחר קבלת העידכון כי אין מע"מ ואין הצמדה על הארנונה הנני מאשר את הצעת המחיר.
בברכה,

שלמה שגיא
ממונה מחוז ירושלים והדרום
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
מאת: <Alon.Lasri@Economy.gov.il>
אל: <shlomos@kof.gov.il>
תאריך: 09:28 07/04/2014
נושא: FW: הנדון: FW: שירות בבניין בזק- סלע קפיטל-שימוש במתקנים המשותפים של הבניין - התייחסות

שלמה בוקר טוב,

לטיפולך ולאישורך הסופי

בברכה

אלון לסרי
ממונה נכסים ולוגיסטיקה
טל': 02-6662324 נייד: 050-6240015 דוא"ל: Alon.Lasri@Economy.gov.il
www.economy.gov.il
משרד הכלכלה מינהל ומשאבי אנוש

From: רונית טל - חטיבת תפעול ולוגיסטיקה - Ronit Helfgot [mailto:Ronit.Helfgot@bezeq.co.il]

Sent: Monday, March 31, 2014 10:19 AM

To: אלון לסרי

Subject: RE: הנדון: FW: הנדון: FW: שירות בבניין בזק- סלע קפיטל-שימוש במתקנים המשותפים של הבניין - התייחסות

לילן בוקר טוב,

בבי סעיף 1: בשיחה טלפונית מול שלמה שגיא מהדיור הממשלתי הובהר לו שהשטח שצוין הינו שטח ברוטו - כמו כן הובהר שהשטח אינו זלל את החדר הצמוד לחדר אוכל שבבדיקה מעמיקה אינו חושב בסה"כ השטחים המשותפים שלמה ביקש ממני להעביר אליו שרטוט נוסף המתאר את המידות שעליהם דיברנו. צורף שרטוט נוסף בעניין זה. מו כן חברת הניהול תשקול בהמשך להוסיף את שטח חדר ועד לסה"כ השטחים המשותפים.

בבי סעיף 2: אנו מקבלים את ההערה ואין להוסיף הצמדה עבור חישוב ארנונה.

כל שאלה / בעיה ניתן ליצור עמי קשר בכל עת במייל או לטלפונים הרשומים מטה.

משך יום טוב,

חוזה שכירות

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 29 לחודש דצמבר בשנת 2010

בין:

סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-399252-9

(להלן: "המשכירה")

לביין:

"בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ח.צ. 52-003193-1

(להלן: "השוכרת")

- הואיל:** והמשכירה רכשה מהשוכרת את זכויותיה ב"ממכר" (כהגדרתו להלן);
- והואיל:** והשוכרת שוכרת את המושכר עוד קודם לרכישת הזכויות בו ומכירתו למשכירה, ולאור זאת היא מכירה היטב את "המושכר" (כהגדרתו להלן) ומתקניו, והמושכר משמש את השוכרת עובר לחתימת הסכם זה לשביעות רצונה המלאה;
- הואיל:** והשוכרת מעוניינת להמשיך ולשכור את המושכר. הפעם מהמשכירה, והמשכירה מסכימה להשכיר לשוכרת את המושכר - הכל בהתאם להוראות חוזה זה ועל פי תנאיו;

לפיכך - הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

- 1. המבוא והנספחים**
- 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים את הצדדים כמותו.
 - 1.2 כותרות סעיפי חוזה זה הן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה כלי עזר בפרשנותו של החוזה.
 - 1.3 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות חוזה זה לבין הוראה המצויה בנספחיו, תהא ההוראה בחוזה עדיפה על כל הוראה אחרת.

2. הגדרות

- בחוזה זה ובנספחיו יהיו למונחים שלהלן הפירוש הניתן לצדם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:
- **"דמי השכירות"** - דמי השכירות הקבועים בסעיפים קטנים 1.1 ו-1.2.11 להלן.
 - **"החכרות"** - חפציבה ג'רוולס גולד בע"מ ח.פ. 51-040446-0 (שמות קודמים): חפציבה נכסים ויזום בע"מ; רמת הכירה חברה לפיתוח ובניין בע"מ) וחפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ ח.פ. 51-049304-2.
 - **"המבנה"** - מבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 136 בגוש 30075 והמצוי ברחוב הצבי 15 בירושלים.
 - **"המדד"** - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי גוף ממשלתי מוסמך אחר וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
 - **"המדד הקובע"** - המדד הידוע במועד בו אמור להיות נושולם התשלום הרלבנטי.
 - **"המושכר"** - המבנה בכללותו, לרבות חניון המבנה, ולמעט שטחי גג המבנה.
 - **"הממכר"** - כהגדרתו בחוזה המכר שנחתם בין הצדדים ביום 29.12.2010.

החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ח.צ.
ב"ק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ח.צ.

- מערכות המבנה המפורטות ב"נספח א/1" לחוזה. **"המערכות לשימוש בלעדי של השוכרת"**
- מערכות המבנה המפורטות ב"נספח א/2" לחוזה. **"המערכות המשותפות"**
- הסכם שנחתם בין המוכרת לבין החברות בחודש 9/1993, על תוספותיו ונספחיו. **"הסכם בניה והשכרה"**
- השינויים ו/או התוספות ו/או העבודות שיבוצעו כמושכר על פי הוראות סעיף קטן 10.2 להלן. **"העבודות"**
- מכפלת הסכום הרלבנטי ביחס שבין המדד הקובע לבין מדד הבסיס. למרות האמור לעיל, ירידות מדד מתחת למדד הבסיס לא יובאו בחשבון, ובמקרה כאמור, ישולם הסכום בהתאם למדד הבסיס. **"הפרשי הצמדה"**
- לובי קומת הכניסה, כמתואר בתשריט המצורף כ"נספח ב" לחוזה זה, חדרי מדרגות בחניון המבנה. **"השטחים המשותפים במבנה"**
- שכירות המושכר על פי הוראות חוזה זה. **"השכירות"**
- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972. **"חוק הגנת הדייר"**
- מדד חודש נובמבר 2010 שפורסם ביום 15.12.2010. **"מדד הבסיס"**
- המועד בו תימסר לשוכרת החזקה במושכר על פי הוראת סעיף קטן 8.1 להלן. **"מועד המסירה"**
- המועד בו תסתיים "תקופת השכירות" (כהגדרתה להלן). **"מועד סיום השכירות"**
- מטרת השכירות לפי הוראת סעיף קטן 4.1 להלן. **"מטרת השכירות"**
- תקופת השכירות לפי הוראת סעיף קטן 6.1 להלן. **"תקופת השכירות"**

מהות החוזה

- 3.1 השוכרת שוכרת מהמשכירה, והמשכירה משכירה לשוכרת, את המושכר - הכל בהתאם להוראות חוזה זה ועל פי תנאיו.
- 3.2 השוכרת תהא רשאית לעשות שימוש בלעדי במערכות לשימוש בלעדי של השוכרת.

הצהרות השוכרת, מטרת השכירות ושימוש במושכר ובמבנה

השוכרת מצהירה ומתחייבת כי:

- 4.1 המושכר ישמש את השוכרת אך ורק למשרדים ומוקדים (בקומות המבנה). חנות (בקומת הקרקע של המבנה), חדר אוכל (בקומות הקרקע של המבנה), שטחים לשימושי עזר (כגון: בית כנסת, אודיטוריום וכיו"ב), חדרי תקשורת ומחסנים (בחניון המבנה) ולחניה (בחניון המבנה) או לכל מטרה אחרת המותרת על פי דין בתחום פעילותה של השוכרת.
- להסרת ספק מובהר כי, אין בקביעת מטרת השכירות, כאמור לעיל, משום מצג כלשהו מטעם המשכירה כי ניתן להפעיל במקום פעילות, מסוג הפעילות המוגדרת כמטרת השכירות, וכל האחריות בדבר האפשרות לביצוע פעילות למטרת השכירות, כאמור, תחול על השוכרת בלבד.
- 4.2 השוכרת מתחייבת לקיים ולמלא אחר כל החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים, תכניות בנין הערים והוראותיה של כל רשות מוסמכת, החלים ביחס למושכר ו/או בנין השימוש בו.
- 4.3 השוכרת תהיה אחראית להשיג מהרשויות המוסמכות, על חשבונה, כל היתר, רישיון, אישור או הסכמה הדרושים ו/או שיידרשו על פי כל דין לצורך השימוש שיעשה במושכר מכוחו של חוזה זה. מובהר בזאת, כי לא יהא באי קבלת רישיונות ו/או היתרים כאמור בכדי לשחרר את השוכרת מהתחייבויותיה לפי חוזה זה, והשימוש המותר לשוכרת בחלקי המושכר יהא בכפוף לכל דין.