

מכרז מס' 02/2019

קבלת הצעות מחיר לשכירת משרדים

ואיתור דיור עבור משרדי התאגיד לפיקוח ווטרינרי

1. כללי

התאגיד לפיקוח ווטרינרי (להלן: "המזמין" או "התאגיד") הוקם עפ"י חוק הרופאים הווטרינריים, התשנ"א – 1991, במסגרת חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו – 2015. התאגיד אמון על הפעלת רופאים וטרינרים ופקחים, זאת כחלק מרפורמה מקיפה בתחום הפיקוח הווטרינרי על בשר ומוצרים, בשלבי העיבוד, השיווק, ההובלה ונקודות המכירה. התאגיד הינו תאגיד ציבורי המספק שירותים למשרד החקלאות ומשרד הבריאות. תפקידי התאגיד לפיקוח וטרינרי:

- א. להעסיק פקחים וטרינריים ורופאים וטרינרים מפקחים לשם פיקוח על מזון מן החי וכן לשם פיקוח וטרינרי נוסף הנעשה לבקשתם של מפעלים המייצאים מזון מן החי (מפעלים בהם נדרש פיקוח וטרינרי ציבורי לצורך ייצוא, ולא לפי חוק).
- ב. לייעץ לשרי החקלאות והבריאות בקשר להפעלת הפיקוח הווטרינרי על מזון מן החי וייעולו.
- ג. לגבות אגרות ותשלומים בעד הפיקוח הווטרינרי, ולהעבירם לאחר התחשבות לרשויות.

התאגיד פונה באמצעות מכרז זה (להלן: "המכרז"), לקבלת הצעות מחיר לשכירת משרדים ואיתור דיור עבור הנהלת ומטה התאגיד. התכנון הינו לשכירת משרדים בשני שלבים – שלב א' עבור כ- 20 עובדים ובשלב שני עבור כ- 20 עובדים נוספים אשר ימומש לאחר שנת השכירות הראשונה מול המשכיר. בפרק הזמן שעד לסיום שלב א' – יושכרו משרדים זמניים לתאגיד על ידי המשכיר.

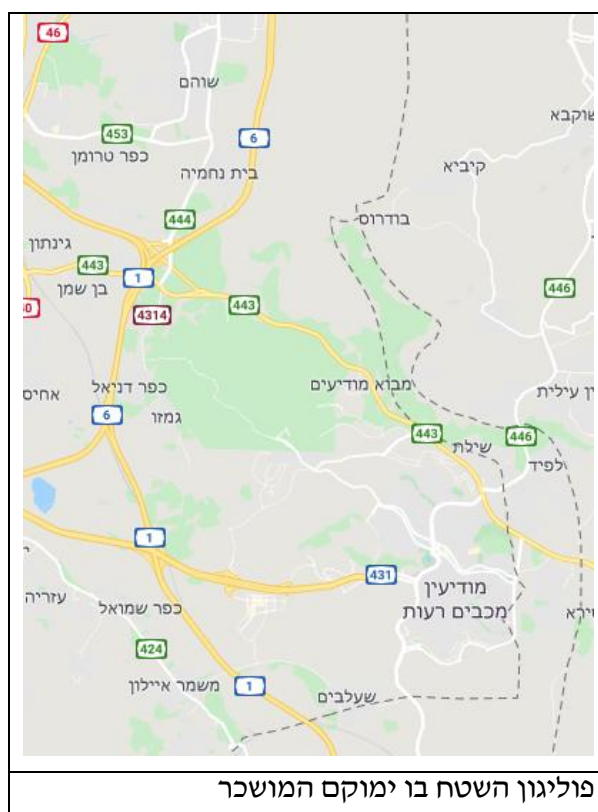
1.1. ריכוז אבני דרך ומועדים מתוכננים

שלב	מועד
פרסום המכרז	26/12/19
משלוח שאלות והבהרות	עד ליום 08/01/20
הגשת הצעה	עד ליום 29/01/20
בחירת הנכסים המוצעים	בין 30/01/20 לבין 20/02/20
אכלוס זמני מתוכנן	החל מ 15/03/20
אכלוס משרדי קבע	יתואם עם הזוכה

2. מיקום משרדים נדרש

2.1. התאגיד נדרש למשרדים בשטח בנוי של כ- 300 מ"ר בשלב ראשון ותוספת של 300 מ"ר בשלב שני (לאחר שנת שכירות ראשונה). בנוסף, נדרשות כ- 20 חניות לעובדי התאגיד בשלב ראשון ותוספת של 15 חניות בשלב שני (להלן: "המושכר").

2.2. על המושכר להיות באזור השפלה בעדיפות לאזורי התעשייה של שהם ומודיעין בגבולות הפוליגון להלן :



2.3. ההצעות שתוגשנה במכרז תיבחנה על ידי ועדת המכרזים של התאגיד (להלן: "ועדת המכרזים"), בהתאם למפורט במכרז ומתוכן ייבחר זוכה במכרז.

2.4. על המציע אשר יזכה במכרז להתאים את הדיור שייבחר בשלב א' ובשלב ב', על פי דרישות המזמין כמפורט באפיון הטכני לעבודות התאמה ופרוגרמת שטחים וכן כאמור בסעיף ה' לנוסח חוזה השכירות, לרבות ביצוע עבודות התאמה. על המציע לעמוד בכל דין ובכל תקן רשמי בביצוע עבודת ההתאמה, כאשר דמי השכירות שישלם התאגיד בגין הדיור שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו של הדיור והמושכר לדרישות התאגיד.

2.5. ניתן לפנות בשאלות בכתב גב' מירי אזוט בדוא"ל tenders@veterinary.org.il וזאת לא יאוחר מהמועד המפורט בסעיף 1.1 לעיל. נדרש לוודא הגעת השאלות ובשלמותן עם גב' מירי אזוט בטלפון מספר : 072-2504385 שלוחה 200.

2.6. במידה ונשאלו שאלות, אזי יועבר קובץ שאלות ותשובות לכלל המציעים באמצעות הדוא"ל של כל מציע.

2.7. המועד האחרון להגשת הצעות במכרז - כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

2.8. אופן הגשת ההצעה

- 2.8.1. מציע המעוניין להשתתף במכרז, יגיש את הצעתו, חתומה, מלאה ושלמה, בשני עותקים חתומים במעטפה סגורה היטב, עליה יירשמו שם המכרז ומספרו בלבד. את המעטפה יש לשלשל אישית לתיבת המכרזים הנושאת את התווית "תאגיד הפיקוח הווטרינרי", הנמצאת בלשכה המשפטית הממוקמת במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, בניין הנהלה קומה 4, חדר 454 בימים א-ה בין השעות 08:00 עד 16:00, וזאת לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.
- 2.8.2. מעטפה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים ותוחזר למציע.
- 2.8.3. המציע יגיש את הצעתו, מבלי לבצע כל שינוי בניסוח המודפס של המכרז ומבלי להוסיף או לצרף אליו כל תיקון, שינוי, השמטה ותוספת, וזאת לאחר שימלא בחוברת המכרז את כל הפרטים הנדרשים ממנו ויחתום עליה.
- 2.8.4. אין לצרף למסמכי המכרז מכתבים משלימים או הסתייגויות בקשר לתנאי המכרז.
- 2.8.5. צירופם של הסתייגויות כאמור עלול לפסול הצעת מציע למכרז.
- 2.8.6. לא הגיש המציע את הצעתו במדויק כאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו, או, לחלופין; לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים הנכללים בהצעתו.
- 2.8.7. למזמין שמורה הזכות, לערוך שינויים במסמכי ותנאי המכרז ולהביאם לידיעת המציעים, לא יאוחר מן המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

3. תנאים

על המושכר, לרבות על המשרדים הזמניים, המוצע לעמוד בדרישות הבאות:

- 3.1. עליו להימצא בשטח המוניציפאלי של הרשויות הבאות: העיר מודיעין – מכבים רעות, אזור תעשייה לוד, מועצה אזורית חבל מודיעין, הישוב שוהם על פי המפורט בסעיף 2.2 לעיל.
- 3.2. על המושכר להימצא באזור ובסביבה העונים על דרישות הפולגון שבסעיף 2.2 לעיל וכן העומדים בצרכי המזמין ומתאימים לייעוד הנדרש על פי כל דין.
- 3.3. על המציע להגיש עם הצעתו התחייבות חתומה על-ידו, על ידי מורשה/י החתימה מטעמו, כי עד למועד קבלת הדיור המוצע ימולאו התנאים הבאים:
- 3.3.1. נדרש שטח בנוי כמפורט בטבלה בנוסח המודעה.
- 3.3.2. המושכר יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת צרכים.
- 3.3.3. המושכר יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.
- 3.3.4. המושכר יהיה עם חניות צמודות ובקרבה לחניה ציבורית לקהל.

3.4. המציע צירף להצעה ערבות – שיק של המציע או שיק בנקאי, ערוך לטובת המוטב "התאגיד לפיקוח וטרינרי" על סך 5,000 שקלים חדשים ואשר מועד הפירעון (התאריך הנקוב בהמחאה) לא יאוחר מיום 15.03.2019. הצעה שתוגש ללא שיק ערבון זה, לא תיבחן.

3.5. הבהרות

3.5.1. במסגרת המו"מ, על אף האמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל, רשאי המזמין לבחור הצעה אחת או יותר אף אם שטחן עולה או פוחת מהשטח המצוין לעיל משיקולי כדאיות כלכלית, שינויים פרוגרמטיים או אחרים שיתבקשו תוך כדי המכרז או לאור צרכי המשרדים שבעבורם פורסם המכרז וכן עבור משרדים אחרים במסגרת מדיניות המזמין.

3.5.2. בחירת הזוכה תיעשה כמפורט במסמכי המכרז ובהתאם לאמור בו.

3.5.3. דמי השכירות שישלם התאגיד בגין הדיור והמושכר שייבחר יכללו עלות תכנונו והתאמתו על פי דרישות המזמין וייקבעו במשא ומתן (להלן: "מו"מ").

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

3.5.5. מציע ייתן הצעה לתקופת שכירות של 7 שנים. כמו כן, למזמין שמורה האופציה לבקש מן המציעים במסגרת המשא ומתן כי יתנו הצעה לתקופות / שנים נוספות בהתאם לשיקולי כדאיות כלכלית שיראו למזמין ובהתאם לצרכיו. למזמין תהא שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות כמפורט בחוזה השכירות המפורט להלן.

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

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

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

3.5.9. התאגיד לא ישלם דמי תיווך כלשהם לגבי הצעה כלשהי.

4. תהליך בחירת הזוכה

4.1. מיון מוקדם של ההצעות

- 4.1.1. ועדת המכרזים תבדוק אם ההצעות עומדות בתנאי הסף של המכרז.
- 4.1.2. הצעות שאינן עומדות בתנאי הסף יידחו על הסף. הודעות בהתאם תישלחנה על ידי ועדת המכרזים.
- 4.1.3. אם יהיה צורך במסמכים נוספים או לערוך בדיקות כדי להחליט אם הצעה מסוימת עומדת בתנאי הסף רשאית ועדת המכרזים להמשיך ולבחון את ההצעה באמצעות הצוות המקצועי ולבקש כל מסמך או הבהרה, ואזי להחליט אם ההצעה אכן עומדת בתנאי הסף. יובהר כי אין בעריכת בדיקות כאמור משום אישור כי ההצעה עומדת בתנאי הסף של המכרז.

4.2. בחינה מקצועית של ההצעות

- 4.2.1. ועדת המכרזים תמנה צוות שיכלול אנשי מקצוע לצורך בדיקת מידת התאמתן של ההצעות שעומדות לכאורה בתנאי הסף ועברו לשלב הבדיקה המקצועית. הבדיקה תיעשה בהתאם לאמות המידה כפי שפורטו בהמשך בפרק 5 להלן.
- 4.2.2. ההצעות יבדקו, בין השאר, על ידי ביקור בשטח המוצע, תוך תיאום מועד מראש עם המציע. הביקור הינו לצורך השלמת פרטים ולהתרשמות בלתי אמצעית מההצעות ואינו מהווה אישור לעמידה בתנאי הסף או מעבר לשלב כלשהו משלבי בחירת הזוכה. על אף האמור לעיל, רשאית ועדת המכרזים להחליט על דחיית הצעה ללא ביקור בשטח אם להערכתה המקצועית, ההצעה אינה מתאימה לדרישות המפורטות באפיון הטכני ופרוגרמת שטחים ו/או אינה מותאמת לצרכי התאגיד הנדרש.
- 4.2.3. בתום בחינת ההצעות יגיש הצוות חוות דעת מקצועית לוועדת המכרזים לגבי כל אחת מההצעות לרבות התייחסות לעמידה בתנאי הסף, במידת הצורך.
- 4.2.4. ועדת המכרזים רשאית לדרוש בכל שלב של תהליך בחירת הזוכה, הגשת מסמכים נוספים ומידע נוסף ובכלל זה תכנון ראשוני המעיד על התאמת ההצעה לדרישות המשתמש כמפורט באפיון הטכני ופרוגרמת שטחים מיועדת וכן רשאית לבצע בדיקות נוספות על ידי יועצים מכל סוג ושמאים לצורך קבלת כל המידע הנדרש להחלטותיה, בכל שלב לצורך בחירת הזוכה.

4.3. דירוג ההצעות

- 4.3.1. ועדת המכרזים תדרג את ההצעות השונות על סמך הדיווח של הצוות המקצועי והיועצים, בהתאם לאמות המידה שנקבעו בסעיף 0 להלן, ותקבע מהן ההצעות המתאימות ביותר לצורך ניהול משא ומתן. ועדת המכרזים אינה חייבת לפעול בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

4.3.2. ועדת המכרזים רשאית בשלב זה לדחות את ההצעות אשר נמצאו פחות מתאימות ביחס להצעות המתאימות ביותר. עם המציעים שהצעותיהם נמצאו מתאימות יותר ינוהל משא ומתן באמצעות ועדת המכרזים או צוות שימונה לכך על ידי ועדת המכרזים.

4.3.3. ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות להחליט על הזוכה כבר בשלב זה ולוותר על שלב המשא ומתן.

4.3.4. ועדת המכרזים רשאית להחליט לחזור על התהליך הנ"ל בשלב כלשהו של תהליך בחירת הזוכה.

4.4. משא ומתן

4.4.1. עם המציעים שהצעותיהם עברו לשלב המשא ומתן, ינוהל משא ומתן בסבב אחד או יותר, כפי שיראה לנכון לוועדת המכרזים.

4.4.2. ועדת המכרזים רשאית להחליט בשלב זה אלו הצעות מתאימות יותר להמשך המשא ומתן ולדחות את ההצעות שנמצאו פחות מתאימות או להודיע שהצעות אלה נמצאו פחות מתאימות אולם היא שומרת לעצמה את הזכות לחזור למציעים בשלב מאוחר יותר או לדחות את ההצעות בשלב כלשהו.

4.4.3. במידה ולא ייבחר זוכה מתוך ההצעות שנמצאו כמתאימות יותר בשלב זה, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לחזור ולקיים משא ומתן עם הצעות שנמצאו פחות מתאימות ושאר לא נדחו.

4.4.4. אחרי גמר המשא ומתן ידווח צוות המשא ומתן לוועדת המכרזים על תוצאותיו. ועדת המכרזים תבחר את הזוכה במכרז, או לקיים סבב או סבבים נוספים וכן, לפי שיקול דעתה, לחזור להצעות שנמצאו כפחות מתאימות אחרי סבבים קודמים של המשא ומתן שלא נדחו או לבטל את המכרז אם היא סבורה כי אף אחת מההצעות איננה מתאימה.

4.4.5. החלטת ועדת המכרזים לגבי הזוכה או ההצעות המתאימות ביותר בכל שלב תהיה על-פי אמות המידה כפי שפורטו במסמכי המכרז.

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

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

5. אמות מידה לבחירה בהצעה הזוכה

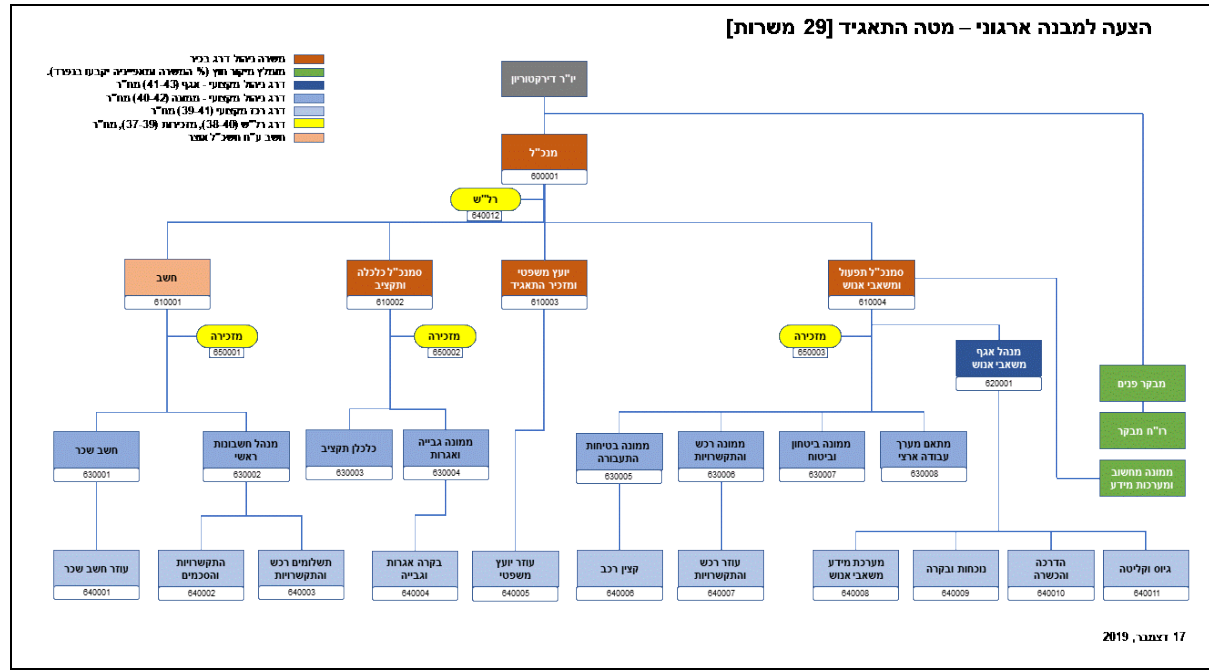
ההצעות ייבחנו וכן הזוכה במכרז יבחר על פי אמות המידה הבאות:

#	רכיב	משקלו באחוזים	הערות
1	מיקום המושכר הקבוע ביחס לדרישות התאגיד	5%	מציעים אשר מיקום המושכר המוצע על ידם הנו באזורי התעשייה של שהם או מודיעין יקבלו את הניקוד המירבי עבור סעיף זה. יתר המציעים, אשר מיקום המושכר המוצע על ידם הנו באזור השפלה אך אינו באזורי התעשייה של שהם או מודיעין, יקבלו ניקוד ביחס לינארי למציעים שקיבלו את הניקוד המירבי, בהתאם למרחק המושכר מאזורי התעשייה של שהם או מודיעין (לצורך כך ילקח בחשבון המרחק הקצר ביותר, קרי משהם או מודיעין).
2	גיל הבניין בו מצוי המושכר	5%	המציע אשר גיל הבניין בו מצוי המושכר הנו הנמוך ביותר יקבל את הניקוד המירבי עבור סעיף זה, כאשר יתר המציעים יקבלו ניקוד ביחס לינארי אליו.
3	כמות החניות המוקצית / הקיימת במושכר	10%	ראו דרישות מינימום לכמות חניות בסעיף 6.2.10 להלן. המציע אשר הציע את מספר החניות המקסימלי יקבל את הניקוד המירבי עבור סעיף זה, כאשר יתר המציעים יקבלו ניקוד ביחס לינארי אליו.
4	קרבה וגישה לעורקי תחבורה ציבורית	5%	המציע אשר הציג את המרחק הקצר ביותר מעורקי תחבורה ציבורית יקבל את הניקוד המירבי עבור סעיף זה, כאשר יתר המציעים יקבלו ניקוד ביחס לינארי אליו.
6	אופן התאמת המושכר (משרדים זמניים) לחלוקה פנימית לצורכי המזמין	5%	ביחס למשרדים הזמניים אשר יוקצו לתאגיד עד לאכלוס המושכר בשלב א' לתאגיד

#	רכיב	משקלו באחוזים	הערות
7	התאמת המושכר לשימוש המיועד	10%	בהתאם לפרוגרמה הנדרשת בסעיף 6.1 להלן
8	זמינות על פי דרישות המזמין	10%	בהתאם ללו"ז אכלוס שיציע המשכיר – הניקוד המירבי עבור סעיף זה יינתן למשכיר שיציע את המושכר הקבוע כשלב אי' לאחר ביצוע ההתאמות והשיפוצים, במועד המוקדם ביותר מבין כלל המשכירים שיציעו את המושכר עד ה- 01.05.2020 לכל המאוחר. יתר המשכירים אשר יציעו את המושכר עד ה- 01.05.2020 יקבלו ניקוד ביחס לינארי למציע האמור. יובהר, מציעים אשר יציעו את המושכר במועד שלאחר ה- 01.05.2020, לא יקבלו ניקוד כלל ברכיב זה.
9	הצעתו הכספית של המציע	50%	התחשיב יתבצע על פי עלות LCC, בהתאם לחישוב להלן: 1. עלות המשרדים הזמניים (רכיב #1 בהצעה הכספית) למשך 6 חודשים; 2. עלות שכירות חודשית ל- 300 מ"ר בנוי (רכיב #5 בהצעה הכספית) למשך תקופה של 12 חודשים; 3. עלות שכירות חודשית ל- 600 מ"ר בנוי לאחר התאמה וחלוקה מלאה של המושכר (רכיב #9 בהצעה הכספית) למשך תקופה של 66 חודשים.

6. פרוגרמה נדרשת

6.1. השוכר מבקש לשכן במושכר את הנהלת התאגיד ובכלל זה את הפונקציות הבאות על פי המבנה הארגוני הבא :



6.2. תכנון הפרוגרמה יביא בחשבון את הדרישות הבאות :

6.2.1. משרד (1) עבור מנכ"ל התאגיד.

6.2.2. מבואה/ חלל אחד (1) עבור לשכת המנכ"ל, בכניסה למשרד המנכ"ל

6.2.3. ארבעה (4) משרדים עבור סמנכ"לים בתאגיד

6.2.4. משרדים סגורים נוספים עבור לפחות 10 מנהלים בתאגיד אשר יוגדרו על פי מפתח גודל משרד להלן "חדר מנהל יחידה".

6.2.5. משרדים בחללים פתוחים עבור – 20 חללים פתוחים (קיוביקים).

6.2.6. שני חדרי ישיבות גדול וקטן.

מצורף מפתח דרישות לשטחי משרדים :

סוג חדר	גודל נטו	ריהוט נדרש
מנכ"ל	20 מ"ר	שולחן מנהל + שלוחה + מגירות שולחן דיונים לישיבה של לפחות 7 משותפים נוספים ארוניות קלסרים בגודל של לפחות 3 מ"ר כיסא מנהל ו 6 כסאות אורחים.

סוג חדר	גודל נטו	ריהוט נדרש
		שני חיבורי חשמל ביחידות משולבות נפרדות כל אחת בעלת יחידת שקעים משולבת (6 חשמל + 4 תקשורת נתונים) בסמוך לשולחן מנהל ובסמוך לשולחן ישיבות הכנה למקרן / מסך טלוויזיה בגודל 65" ומעלה על הקיר כולל חיבור HDMI + חיבור חשמל למקרן ולטלוויזיה.
לשכת מנכ"ל	20 מ"ר	דלפק מזכירות + שלוחה + מגירות ארוניות קלסרים בגודל של לפחות 3 מ"ר 3 כיסאות מזכירות שלושה חיבורי חשמל ביחידות משולבות נפרדות כל אחת בעלת יחידת שקעים משולבת (6 חשמל + 4 תקשורת נתונים) בסמוך לדלפק 3 כורסאות המתנה ושולחן המתנה אחד
סמנכ"ל	15 מ"ר	שולחן מנהל + שלוחה + מגירות שולחן דיונים לישיבה של לפחות 5 משתתפים נוספים ארוניות קלסרים בגודל של לפחות 3 מ"ר כיסא מנהל ו 5 כסאות אורחים. שני חיבורי חשמל ביחידות משולבות נפרדות כל אחת בעלת יחידת שקעים משולבת (6 חשמל + 4 תקשורת נתונים) בסמוך לשולחן מנהל ובסמוך לשולחן ישיבות הכנה למקרן / מסך טלוויזיה בגודל 60" ומעלה על הקיר כולל חיבור HDMI + חיבור חשמל למקרן ולטלוויזיה.
חדר מנהל יחידה	10 מ"ר	שולחן מנהל + שלוחה + מגירות ארוניות קלסרים בגודל של לפחות 3 מ"ר כיסא מנהל ו 2 כסאות אורחים. חיבור חשמל ביחידה משולבת בעלת יחידת שקעים משולבת (6 חשמל + 4 תקשורת נתונים) בסמוך לשולחן מנהל חיבור חשמל נוסף לאורחים.
קיוביק (open space)	6 מ"ר	שולחן מנהל + שלוחה + מגירות כיסא מזכירה ו 1 כיסא אורחים. חיבור חשמל ביחידה משולבת בעלת יחידת שקעים משולבת (6 חשמל + 4 תקשורת נתונים) בסמוך לשולחן.
חדר ישיבות גדול	50 מ"ר	שולחן דיונים לישיבה של לפחות 24 משתתפים. 24 כסאות מנהלים בגימור הנדרש לחדרי ישיבות. שני חיבורי חשמל בשולחן ישיבות כל אחד ביחידה משולבת בעלת יחידת שקעים משולבת (4 חשמל + 2 תקשורת נתונים + חיבור HDMI) בחיבור נסתר בשולחן ישיבות

סוג חדר	גודל נטו	ריהוט נדרש
		מקרן ומסך חשמלי בגודל 2.4 מטר רוחב וכן מסך טלוויזיה בגודל 75" ומעלה על הקיר כולל חיבור HDMI + חיבור חשמל למקרן ולטלוויזיה.
חדר ישיבות קטן	30 מ"ר	שולחן דיונים לישיבה של לפחות 10 משתתפים. 10 כסאות מנהלים בגימור הנדרש לחדרי ישיבות. חיבור חשמל בשולחן ישיבות ביחידה משולבת בעלת יחידת שקעים משולבת (4 חשמל + 2 תקשורת נתונים + חיבור HDMI) בחיבור נסתר בשולחן ישיבות מסך טלוויזיה בגודל 65" ומעלה על הקיר כולל חיבור HDMI + חיבור חשמל לטלוויזיה.

6.2.7. שטח משרדים "open space" מתוחם במחיצות אטומות / חצי אטומות בגובה של לפחות 1.40 מטר אשר בו ניתן יהיה להושיב עובדים נוספים על פי מפתח של לפחות 5 מ"ר לכל עמדה.

6.2.8. שטחי שירות:

- א. חלל להפקות מסמכים, מכונות צילום, מדפסות ומכונות כריכת מסמכים כולל שתי נקודות חשמל נפרדות כל אחת בעלת 6 חשמל + 4 תקשורת נתונים + 2 נקודות טלפון אנלוגי.
- ב. מטבחון בגודל 30 מ"ר לכל הפחות, אשר יכלול מטבח באורך של לפחות 6 מ"א (ארונות מטבח עליון + תחתון), ארונות ומגירות מטבח בגימור סטנדרט הכולל משטח שיש וכיור מים חמים וקרים. מקום למקרר בגודל 500 ליטר לכל הפחות, מתקן מים, מכונת קפה, מיקרוגל ואמצעי חימום חשמליים, שולחן אוכל בגודל של לפחות 2.2 מ"ר (8 סועדים). המטבחון יכלול לפחות 4 שקעי חשמל כפולים במקומות שונים.

6.2.9. תאי שירותים מופרדים לשירותי נשים, גברים ונכים על פי דרישות מפתח כמות שוהים בחלל המושכר – לפחות 2 תאי שירותים לכל מין.

6.2.10. הקצאת חניות: הקצאת 20 חניות מקורות / פתוחות בשלב א' וכ- 15 חניות נוספות בשלב ב' אשר תוגדרנה כחניות התאגיד.

פרטי המציע וההצעה הכספית

7. טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע

7.1. פרטי המציע והדיור המוצע

פרטי המציע		
שם מלא של המציע/ים	מספר זהות	
מספר עוסק / ח.פ.	מספר ע.מ. / ח.פ.	
טלפונים		
מען למכתבים		
כתובת דוא"ל		
שם איש הקשר	טלפון נייד	

פרטי הדיור המוצע (הקבוע בשלב א' ושלב ב')		
כתובת הנכס		
מספר גוש	מספר חלקות ותת חלקות	
מיקום הנכס ביחס לצירי תחבורה, זמינות תחבורה ציבורית ורכבות		
החלק בנכס (פרוט השטחים ברוטו ונטו)		
הנכס מיועד למשרדים בוועדה לתכנון ובניה		
מספר קומות בנכס והקומות המוצעות כמושכר		
כמות, גודל מעליות וסוג מעליות שירות	כמות וסוג חניות בנכס (מקורות / פתוחות / חופשיות)	
גיל הבניין (בחודשים) בו ממוקם המושכר		

פרטי הדיור המוצע (הקבוע בשלב א' ושלב ב')	
	פירוט ומצב פיזי של מערכת מיזוג אוויר בנכס ובמושכר
	פירוט ומצב פיזי של מערכות בקרת מבנה (גילוי וכיבוי אש, מעליות, מצלמות וכו')
	פירוט מערכות תשתיות זורמות בנכס
	פירוט וגודל חיבור חשמל בנכס ובמושכר האם קיים / ניתן להתקין גנרטור חירום
	פירוט חיבורי תקשורת בזק, פרטנר, סלקום, הוט בנכס. קיום סיבים אופטיים בנכס
	רמת נגישות לנכים ובעלי מוגבלויות (פרט)
	פירוט יכולת התאמת המושכר לשוכר על פי הפרוגרמה הנדרשת לרבות לוי"ז צפוי לביצוע התאמות וחלוקה של המושכר
	פירוט שמירה ואבטחה בבניין, שומר, מערכות, נעילת המבנה וכו'

פרטי הדיור המוצע (משרדים זמניים)	
	כתובת הנכס
מספר חלקות ותת חלקות	מספר גוש
	החלק בנכס (פרוט השטחים ברוטו ונטו)

פרטי הדיור המוצע (משרדים זמניים)		
הנכס מיועד למשרדים בוועדה לתכנון ובניה		
מספר קומות בנכס והקומות המוצעות כמושכר		
כמות וסוג חניות / בנכס (מקורות / פתוחות / חופשיות)		כמות, גודל מעליות וסוג מעליות שירות
מצב פיזי של הנכס והמושכר (חזיתות / שטחים משותפים / מעברים ומסדרונות / המושכר		
פירוט ומצב פיזי של מערכת מיזוג אוויר בנכס ובמושכר		
פירוט ומצב פיזי של מערכות בקרת מבנה (גילוי וכיבוי אש, מעליות, מצלמות וכו')		
פירוט מערכות תשתיות זורמות בנכס		
פירוט וגודל חיבור חשמל בנכס ובמושכר		
פירוט חיבורי תקשורת בזק, פרטנר, סלקום, הוט בנכס. קיום סיבים אופטיים בנכס		
רמת נגישות לנכים ובעלי מוגבלויות (פרט)		
פירוט שמירה ואבטחה בבניין, שומר, מערכות, נעילת המבנה וכו'		

7.2. ההצעה הכספית

נא לפרט את המחירים בש"ח ללא מע"מ.

ההצעה הכספית			
#	רכיב	שכירות חודשית למ"ר בנוי	דמי ניהול ותחזוקה למ"ר בנוי
		פירוט תכולת שירותי הניהול והתחזוקה	
1	שכירות משרד זמני בגודל של 80 עד 120 מ"ר בנוי ברמת גמר הכולל ריהוט משרדי זמני, הכנה לחיבורי תקשורת, טלפונים ואינטרנט בחללים, ומערכת מיזוג אוויר. המשרד ישמש את התאגיד עד למעבר למשרד מותאם על פי הדרישות בשלב א'.		
2	שכירות חודשית של כ- 300 מ"ר בנוי ברמת מעטפת כולל חיבור חשמל ללא מערכת מיזוג אוויר		
3	שכירות חודשית של כ- 300 מ"ר בנוי ברמת מעטפת כולל חיבור חשמל וכולל מערכת מיזוג אוויר		
4	שכירות חודשית של כ- 300 מ"ר בנוי לאחר התאמה וחלוקה מלאה של המושכר לצרכי השוכר (ברמת גימור סטנדרטית הכוללת תכנון אדריכלי וביצוע: תקרות, ריצוף, דלתות, קירוי ומחיצות, חשמל, תקשורת פסיבית, מערכות אזעקה וגילוי אש) כולל חיבור חשמל וכולל מערכת מיזוג אוויר		
5	שכירות חודשית של כ- 300 מ"ר בנוי לאחר התאמה וחלוקה מלאה של המושכר לצרכי השוכר (ברמת גימור סטנדרטית הכוללת תכנון אדריכלי וביצוע: תקרות, ריצוף, דלתות, קירוי ומחיצות, חשמל, תקשורת פסיבית, מערכות אזעקה וגילוי אש) כולל חיבור חשמל וכולל מערכת מיזוג אוויר לרבות ריהוט נדרש (שולחנות, כסאות, ארוניות וחדרי ישיבות)		
6	כמפורט בסעיף 2 אך בגודל 600 מ"ר בנוי		
7	כמפורט בסעיף 3 אך בגודל 600 מ"ר בנוי		
8	כמפורט בסעיף 4 אך בגודל 600 מ"ר בנוי		
9	כמפורט בסעיף 5 אך בגודל 600 מ"ר בנוי		

זו הצעתנו, ולראייה חתימתנו לאישור נכונות ההצעה הכספית:

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ המשכיר*

8. התחייבויות המציע ומסמכים נלווים

8.1. פרטי החותם המורשה לחתום בשם המציע

שם מלא של החותם	כתובת מלאה	תפקיד

8.2. הנני מאשר כי מצורף בזה המסמכים הבאים :

8.2.1. האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") - כמו כן, מתבקש המציע לצרף להצעתו הצהרה האומרת כי לא קיימים לגבי התנאים המפורטים בסעיפים 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (ראה עמוד 10 מתוך 13 בטופס הגשת הצעה והתחייבות המציע).

8.2.2. אישור תקף מהרשות המקומית לשימוש הדיור ליעוד הנדרש.

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

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

8.3. הצהרת בעניין חוברת המכרז

הריני מצהיר בזאת שקראתי והבנתי את כל האמור במכרז, על כל נספחיו, תנאיו וחלקיו, וכי קיבלתי הבהרות לגבי כל עניין שלא היה ברור ומובן לי. המכרז כולל:

8.3.1. הפרקים השונים בחוברת המכרז (מבוא ותיאור כללי, אופן הגשת ההצעה, תנאי סף, ערבות המציע, טופס הגשת הצעה והתחייבות המציע, תהליך בחירת הזוכה, אפיון הטכני ופרוגרמת שטחים והנספחים).

8.3.2. חוזה השכירות יחד עם חוזה ניהול תחזוקה ונוסח ערבות.

8.3.3. הריני מצהיר בזאת ולאחר שהתייעצתי עם קונסטרוקטור מוסמך שפרטיו: _____ מספר רישוי: _____, כי במבנה המוצע אין תקרות / רצפות "פל-קל" וכן השלד עומד בתקן הישראלי הרלבנטי.

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

8.4. התחייבות המציע

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

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

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

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

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

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

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

8.4.7. הנני מתחייב שעד מועד קבלת המבנה המותאם, יהיו חניות צמודות לדיור ובקרבה לחניה ציבורית לקהל.

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

8.5. התחייבות במידה והתקבלה הודעת זכייה

8.5.1. אנו _____, מורשי החתימה מטעם _____ מצהיר / ים בזה: כי קראנו את כל תנאי המכרז מספר 02/2019 לאיתור דיור עבור התאגיד לפיקוח וטרינרי ודרישותיו, הבנו אותן ואנו מתחייבים למלא אחר כל התנאים והדרישות של המכרז, ההצעה והסכם ההתקשרות (כולל חוזה השכירות, חוזה התחזוקה ואפיון הטכני) בדייקנות, ביעילות, במומחיות ובמימנות, לשביעות רצון עורך המכרז, ובמועדים אשר ייקבעו על ידו, והכל בכפוף להוראות מכרז זה והסכם ההתקשרות.

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ המציע

9. תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

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

9.1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר 02/2019 לאיתור דיור עבור התאגיד לפיקוח וטרינרי.

9.2. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

9.3. בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

9.4. משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

(סמן X במשבצת המתאימה)

- המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד ההגשה") מטעם המציע בהתקשרות מס' 02/2019 לאיתור דיור עבור התאגיד לפיקוח וטרינרי.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ המציע

אישור עורך הדין

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

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	מספר רישיון

10. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות

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

10.1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.

10.2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה

10.3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם התאגיד הרלוונטי ופרטי יצירת קשר עמו):

שם של קבלן המשנה	פרטי התאגדות וכתובת רשומה של קבלן המשנה	פרטי איש קשר מטעמו (שם ומספר טלפון נייד)

10.4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו למכרז הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 10.3 לעיל).

10.5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו למכרז לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).

10.6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.

10.7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.

10.8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.

10.9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

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

אם כן, אנא פרט:

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

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ המציע

אישור עורך הדין

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

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	מספר רישיון

הסכם שכירות בלתי מוגנת

חוזה שכירות שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ לשנת 20__

בין: מר / גב' / תאגיד: _____

מספר זיהוי / מספר ע.מ. / ח.פ.: _____

מען למכתבים: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

(להלן - המשכיר)

מצד אחד

לבין: התאגיד לפיקוח ווטרינרי

מספר זיהוי: _____

מען למכתבים: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

(להלן - השוכר)

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות או _____ והינו המחזיק הבלעדי של

_____ [מבנה קיים] או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן – "המבנה"

והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן – "שטחי המשכיר");

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

_____;

והואיל: והמבנה יכלול שטח של כ- _____ מ"ר ברוטו בקומה/ות _____ שייעודו

_____ (להלן – "המושכר") ובנוסף _____ מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא

תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן – "שטחי החניה");

והואיל: וברשות המשכיר, משרדים זמניים בעיר _____ ברח' _____ בשטח של כ- _____

מ"ר ברוטו בקומה/ות _____ שייעודו _____ ובנוסף _____ מקומות חניה

מקורים לכלי רכב ללא תשלום לרבות לתשלום ארנונה ודמי תחזוקה (להלן – "משרדים

זמניים");

והואיל: והמשכיר זכה במכרז מס' 02/2019 (להלן – "המכרז") להשכרת מושכרים שפרסמה ועדת

המכרזים של התאגיד הווטרינרי או ועדת המכרזים אשרה ההתקשרות נושא חוזה זה בפטור

ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

והואיל: והמשכיר הסכים להתאים את המושכר לצרכיו של השוכר /כמפורט במסמכי המכרז

ו/כמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל: ובהתאם למכרז הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן בהסכם זה ובכל מסמכי המכרז המצורפים להסכם זה.

אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

א. המבוא, הנספחים ופרשנות

- 1.א. המבוא לחוזה זה, החוברת ו/או המסמכים שפורסמו במסגרת המכרז – אם ההתקשרות נעשתה במסגרת מכרז - (להלן - מסמכי המכרז) והנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.א. סעיף 25 (ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- 3.א. אם תקופת השכירות המוקנית לשוכר בהתאם לסעיף יז' להלן עולה על 5 שנים אזי בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות ו"שכירות" ייחשב הדבר כאילו מדובר ב"חכירה".

ב. פרטי המושכר

- 1.ב. המשרדים הזמניים יימסרו לשוכר עם חתימה על הסכם זה ולא יאוחר מיום 15/03/2020 ועד בכלל וזאת לאחר ביצוע התאמות במושכר לרבות צביעת המושכר, סידור וארגון ריהוט וציוד משרדי (שולחנות וכסאות), ניקיון יסודי ובדיקת תקינות מערכת מיזוג האוויר, חשמל, תקשורת, תקינות דלתות, פתחים וחלונות וכל רכיב אחר הנדרש לטובת דיור במושכר.
- 2.ב. המושכר ושטחי החניה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.
- 3.ב. השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר. שטח המושכר יכלול את השטח הנטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה - "עקרונות מדידה".
- 4.ב. במידה ובמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כנספח ב' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר". המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בביטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.
- 5.ב. השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
- 6.ב. אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

ג. השכרת המושכר, שימוש ויעודו

- 1.ג. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.

- ג.2. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף ה' להלן.
- ג.3. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר במשך כל שעות היום והלילה.

ד. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

- ד.1. 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.
- ד.2. 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 ה' להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

ה. התאמת המושכר לייעודו

- ה.1. המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
- ה.2. לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך ועל חשבוננו, מתחייב המשכיר להשלים ולהתאים את המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים שיצורפו להסכם ויסומנו בנספח א' להלן, ברמה גבוהה ובשימוש בחומרים הטובים ביותר וכן להתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן.
- ה.3. התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוננו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.
- ה.4. המשכיר מתחייב שבביצוע העבודות לא יועסקו עובדים זרים אלא אם כן הוא יקבל על כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות התאגיד בעניין.
- ה.5. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:
- ה.5.א. המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור השוכר תוך 21 ימים מיום חתימת חוזה זה;
- ה.5.ב. תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר השוכר כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- ה.5.ג. הוגשו הערותיו של השוכר ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת הערות, יכריע בעניין אדריכל חיצוני המקובל על שני הצדדים או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 14 ימים מתום התקופה להגשת הערות של השוכר;
- ה.5.ד. תוך 14 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור השוכר 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);

ה.5.ה. השוכר יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;

ה.5.ו. הוגשו הערותיו של השוכר ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בעניין אדריכל חיצוני המקובל על שני הצדדים או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 14 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של השוכר (תוכניות העבודה לאחר אישורן ע"י השוכר או האדריכל ייקראו להלן - תוכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורו ייקרא - לוח הזמנים לביצוע העבודות);

ה.5.ז. המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 21 ימים מיום אישורם של תוכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;

ה.6. 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 ט' להלן יחול האמור בסעיף ט' להלן;

ה.7. המשכיר ימסור את המושכר לשוכר כאמור בסעיף ט' להלן;

ה.8. 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 בעניין אדריכל חיצוני המקובל על שני הצדדים או מי שיסמיכו לכך בכתב. לצורך סעיף זה, לא יילקחו בחשבון הפרעות או עיכובים הנובעים מחוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.

ה.9. המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים טובים ביותר;

ה.10. השוכר יהיה רשאי למנות נציג אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתאמה ואולם אין בפקוח זה לעשות את השוכר, או מי מטעמו, אחראים על ביצוע עבודות ההתאמה או טיבן והמשכיר בלבד יהיה אחראי על ביצוע העבודות וטיבן; מטרת הפיקוח של השוכר היא מניעת אי-הבנות ומתן אפשרות לשוכר לבדוק את העבודות במהלך ביצוען בהתאם לנאמר לעיל.

ו. שינויים ותוספות

ו.1. במידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתוכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:

ו.1.א. השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;

ו.1.ב. המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לבצוע התוספות;

ו.1.g. המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנכ"ל השוכר מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני.

ז. עבודות השוכר

- ז.1. אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר ליעודו 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.
- ז.2. המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- ז.3. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להיכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.
- ז.4. אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שיידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות כן ובמידת הצורך, מתחייב המשכיר לגרום לכך שכל גורם אחר לרבות אדריכל המבנה וכל יועץ או מתכנן, יחתום על המסמכים ויעשה את הפעולות האמורים לעיל.

ח. אישורים מטעם השוכר

- ח.1. כל האישורים הנדרשים מטעמו של השוכר הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל מטעם השוכר, או מי שמנכ"ל השוכר, יסמיכו לכך בכתב. לא יהיה בכוח אישור כזה לאפשר למשכיר לעשות עבודה כלשהי עבור תמורה נוספת אלא אם כן מולאו לגביו תנאי החוזה.

ט. מסירת המושכר

- ט.1. המושכר יימסר לידי השוכר, או מי שיסמך מנכ"ל השוכר לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מחמישה חודשים מיום חתימת הסכם זה, כשהמושכר ריק מכל חפץ ואדם (למעט ריהוט משרדי המוסכם בין הצדדים) ופנוי לשימוש הבלעדי ע"י השוכר ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג השוכר הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרחוב אל כניסות המושכר, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לדרישות הסכם זה, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים

וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בעניין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

ט.1.א. היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייעוד המוסכם ו/או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, לרבות כל תקופה של שכירות מוארכת, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעידים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר או נציגו, כי הייעוד המוסכם מותר על פי דין;

ט.1.ב. תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970; ט.1.ג. אישור יועץ בטיחות;

ט.1.ד. אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;

ט.1.ה. העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורתו במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;

ט.1.ו. אישור מבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

ט.1.ז. אישור מבדק מיזוג אוויר;

ט.1.ח. אישור מבדק חשמל ותקשורת;

ט.1.ט. אישור מבדק יועץ אינסטלציה;

ט.1.י. אישור מבדק עוצמות אור;

ט.1.יא. אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;

ט.1.יב. אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;

ט.1.יג. אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבניה ירוקה תו-תקן ירוק);

ט.1.יד. אישור קונסטרוקטור כי המבנה עובד בתקן רעידות אדמה עדכני;

ט.1.טו. מבדק תנאים סביבתיים לרבות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;

ט.1.טז. אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;

ט.2. שלושה (3) סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכניות סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים בצמתי מפגש מערכות;

ט.3. 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;

ט.4. בעת מסירת המושכר לשוכר ייערך פרוטוקול (להלן – "פרוטוקול הקבלה") שיכיל תיאור מצב המושכר והוא יחתם ע"י נציג מינהל השוכר והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה,

תהווה אישור כי המושכר נמסר לשוכר כשהינו מושלם כאמור בסעיף זה, בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר לשוכר ייקרא להלן – "יום מסירת המושכר").

ט.5. החל מיום מסירת המושכר, המשכיר יחל לגבות מהשוכר את התמורה שנקבעה עבור המושכר וכן יחדל מיידית מגביית תמורה כלשהי בעבור המשרדים הזמניים.

י. תיקונים החלים על השוכר

י.1. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר, עובדיו או מבקריו, אלא אם כן הנזק נגרם ע"י המשכיר או חברת הניהול - אם תהיה - עובדיהם או שלוחיהם וכמו כן רשאי השוכר על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר, וכן יחליף את המסננים במזגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן – "תחזוקת פנים המושכר").

יא. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

יא.1. המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל התיקונים למושכר ולמבנה שאינם נכללים בסעיף ה' 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 ומבקרו, ברמה גבוהה ונאותה וכן לעשות כל פעולה הנדרשת לכך, לרבות: אחזקה, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחיידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת חתימת חוזה זה או שייכלל במבנה לאחר מכן:

יא.1.א. בלאי;

יא.1.ב. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;

יא.1.ג. המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;

יא.1.ד. מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;

יא.1.ה. תאי שירותים, מערכות סניטציה ומערכות אינסטלציה;

יא.1.ו. מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;

יא.1.ז. מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;

יא.1.ח. מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;

יא.1.ט. מערכות מיזוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;

יא.1.י. מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;

יא.1.יא. מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;

- יא.1. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור ;
- יא.1.ג. חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשימוש לרבות, ובלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה ;
- יא.2. התיקונים והעבודות שהמשכיר חייב לעשותם עפ"י סעיף זה ייעשו תוך זמן סביר שייקבע על ידי השוכר או בא כוחו בהודעה בכתב למשכיר.
- יא.3. לא עשה המשכיר את התיקונים, העבודות והפעולות כאמור לעיל, רשאי השוכר, לאחר הודעה על כך בכתב, לעשותם על חשבון המשכיר וכל הסכומים שיוציא השוכר לשם עשייתם יהיו חוב המגיע לשוכר מהמשכיר והשוכר יהיה רשאי לגבות חוב זה בכל דרך חוקית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי השוכר לקזז את החוב האמור מכל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר. חוב כאמור בסעיף זה יישא ריבית החשב הכללי בשיעור שייקבע מדי פעם, החל מהיום ה- 31 לאחר יום התשלום בפועל ע"י השוכר.
- יא.4. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל ליקוי בנית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי :
- יא.5. תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושך שאינו ניתן לשימוש ;
- יא.6. לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן ;
- יא.7. המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבונו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
- יא.8. בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף ט' לעיל בהתאמה

יב. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

- יב.1. השוכר יישא בתשלום עבור השימוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.
- יב.2. המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. השוכר ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן – "דמי הניהול"). תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול התחזוקה בשינויים המחויבים והוא ייחתם בין המשכיר לבין השוכר.
- יב.3. דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף יח.6 להלן כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

- יב.4. אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל החל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום מסירת המושכר כאמור בסעיף ט' לעיל, המאוחר ביניהם.
- יב.5. למען הסר ספק, לא ייכללו בהוצאות עבור השטחים המשותפים הוצאות עבור בדיקות תקופתיות ובטיחותיות, תיקונים או החלפת מערכות ומתקנים שבאחריות המשכיר לפי סעיף יא' לעיל לרבות תיקונים בסיסיים למערכות ומתקנים אלה, מעליות ומיזוג אוויר. הוצאות אלה יחולו על המשכיר בלבד.
- יב.6. כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול התחזוקה לרבות ההוראות המתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תיחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.
- יב.7. אם המשכיר יתנגד לגובה דמי התחזוקה, רשאי השוכר לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על השוכר ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ההצעה הזולה ביותר ובכפוף לכך שהשוכר יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי סעיפי ההצעות ולדרוש מהמשכיר להמציא לו העתקים של כל מסמך הקשור לבקשות לספקים ושל הצעות הספקים והוא יהיה רשאי להיות נוכח בכל דיון בין המשכיר לספקים. אם המשכיר יחליט לרכוש את השירותים מספק שירותים הוא יהיה רשאי להוסיף על עלות דמי התחזוקה שסופקו לשוכר על ידי הספק תקורה של 5% ודמי התחזוקה שישלם המשתמש למשכיר עבור שירותים אלה יכללו תקורה זו אולם במקרה שהגורם המספק את השירותים יהיה תאגיד או גוף אחר שבשליטת המשכיר או קרובי משפחתו, או בשליטת בעלי השליטה במשכיר או קרובי משפחתם או אם שמספק השירותים יהיה הקשור עם המשכיר או קרוב משפחה של המשכיר או בעלי השליטה במשכיר, לא יהיה המשכיר רשאי להוסיף תקורה כלשהי.
- יב.8. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יסופק ע"י המשכיר, במישרין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חב' החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי יהיה המשכיר רשאי להוסיף לחשבונות שהוא יגיש לשוכר תקורה של 3.5% עבור הוצאותיו לרבות עלות מימון הוצאות אלה.
- יב.9. 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").
- יב.10. 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 השוכר את דמי ניהול התחזוקה מחדש.
- יב.11. 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.
- יב.12. בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל בשינויים המחויבים. לצורך זה, ייכללו במניין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף יח' להלן, אם נקבע.

- יב.13. המשכיר מתחייב כי כל גורם (להלן – "נותן השירות") אשר ייתן שירותי ניקיון ו/או שמירה ו/או אבטחה (להלן בסעיף קטן זה – "השירות") במבנה ו/או במושכר מטעמו באופן ישיר או באופן עקיף יהיה בעת מתן השירות בעל רישיון תקף כקבלן שירות בהתאם לסעיף 2. (א) לחוק העסקת עובדים ע"י קבלן כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן – "רישיון כוח אדם") ובמעמד חתימת חוזה זה, ומדי פעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא המשכיר לשוכר העתק של כל רישיון כזה.
- יב.14. אם יוודא לשוכר כי אין בידי נותן שירות רישיון כוח אדם תקף, יהיה השוכר רשאי להודיע למשכיר בכתב כי תוך פרק זמן של לפחות 20 ימי עבודה שעל המשכיר לדאוג לכך שנותן השירות יקבל רישיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר או לחלופין שהשירות יינתן ע"י גורם אחר שיש בידי רישיון תקף כאמור וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרישיון לשוכר.
- יב.15. הודיע השוכר כאמור בסעיף יב.14 לעיל ולא עמד המשכיר בדרישות השוכר בנוגע לשירות הניתן למושכר (למעט לגבי שטחים משותפים במבנה) כאמור בהודעה, תוך פרק הזמן שנקבע לכך, יהיה השוכר רשאי להפסיק לקבל את השירות מנותן השירות ולספק את השירות באמצעות עובדיו ו/או כל גורם אחר שהשוכר יבחר לכך ולהפסיק לשלם למשכיר ו/או לנותן השירות ו/או לכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות והמשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להפסקת מתן השירות והמשכיר ישפה ויפצה את השוכר בגין כל הוצאה, טענה ודרישה מנותן השירות או מכל גורם אחר בקשר עם הפסקת מתן השירות ע"י נותן השירות.
- יב.16. להסרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף יב.13 לעיל, יחול גם על מתן שירות ע"י המשכיר באמצעות עובדים שלו. כמו כן יחול על מתן שירות כל ההוראות והתנאים לכך המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה.

יג. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- יג.1. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.
- יג.2. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים הדורשים קבלת היתר ממוסד תכנון בהתאם לצרכיו - וחתירת המשכיר על חוזה זה מהווה ייפוי כוח מהמשכיר לשוכר לחתום בשם המשכיר על בקשת היתר בניה ממוסד התכנון הנוגע לעניין לביצוע השינויים - בתנאי שלא יעשה השוכר שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות ובחלקים הנושאים של המושכר ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- יג.3. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

יד. תשלומי מסים ומע"מ

- יד.1. 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 (למעט ארנונה בגין מקומות חניה). מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי

חניות אלה תחול על המשכיר ו/או הבעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.

- 2.ד. השוכר לא יישא 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 .
- 3.ד. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף זה, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.
- 4.ד. בכפוף לאמור בסעיף יח' להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.
- 5.ד. על אף האמור לעיל, אם מנהל המכס יסכים כי השוכר ישלם את מס ערך המוסף שחל על תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר על ידי השוכר לפי חוזה זה בהתאם לסעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975, אזי ישלם השוכר את המס ישירות לשלטונות המס והמשכיר יהיה פטור מהמצאת חשבונית מס.

טו. ביטוח ואחריות

טו.1. אחריות הצדדים בנוזקין

טו.1.א. השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות האחד כנגד השני בגין נזקים שייגרמו למבנה המושכר (כולל כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר) או לתכולתו, כולל ציוד המשרת את המושכר בבעלותו או באחריותו של השוכר והנמצא במושכר ומחוצה לו, למעט נזקים הנגרמים ברשלנות אחד הצדדים או בזדון.

טו.1.ב. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

טו.1.ג. השוכר יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר ינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.

טו.1.ד. 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.

טו.1.ה. על אף האמור בסעיפים דלעיל, המשכיר יישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בצידו ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.

טו.1.ו. על אף האמור בסעיפים דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שייעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות

כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השירותים המתחייבים
בנכס כאמור.

טו.1.ז. אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר
והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".

טו.1.ח. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שיישא בהם כאמור
לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שיישא בהם בגין
תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה
מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור) לעיל.

טו.1.ט. 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.

טו.1.י. פיגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי
במשרד האוצר.

טו.1.יא. 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.

טו.1.יב. קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס
המסוים אליו מתייחסים האירוע והנזק.

טו.1.יג. 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.

טו.1.יד. 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 עו"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך
להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

טו.1.טו. ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם
לייעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, זכאי השוכר לדרוש והמשכיר מתחייב, לשקם
את הנכס שניזוק על מתקניו, תוך זמן סביר ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.

טו.1.טז. 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 :

טו.1.יז. לקזז מתשלומיו על פי חוזה זה ו/או בגין דמי שכירות עבור כל נכס שהוא, את כל התשלומים
שהיה זכאי להם המשכיר בגין התקופה בה לא עשה השוכר שימוש בנכס או בחלקו כאמור ו/או

טו.1.יח. לבטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות בנזק האמור לעיל.

טו.2. ביטוח

טו.2.א. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבון
את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנון, ולצרף את השוכר
כמבוטח משותף.

- טו.2.ב. כמו כן, מוותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.
- טו.2.ג. כל צד יבטח את תכולתו במושכר.
- טו.2.ד. המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו.
- טו.2.ה. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף.
- טו.2.ו. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת.
- טו.2.ז. גבול האחריות לאירוע / למקרה ולשנה לא יפחת ממיליון דולר ארה"ב.
- טו.2.ח. השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכר.
- טו.2.ט. 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.
- טו.2.י. המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח מורשה, כמפורט בסעיפי חוזה זה.
- טו.2.יא. לשוכר עומדת הזכות לבדוק, בכל עת שיחפוץ, את תנאי הפוליסה והיקף גבולות האחריות המצויים בה. על המשכיר תהא החובה להציג בפני השוכר הפוליסה התקפה מיד עם דרישתה ע"י השוכר.
- טו.2.יב. המשכיר רושם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.
- טו.2.יג. בכל מקום בסעיף זה בו מופיעים הביטויים "השוכר" ו - "המשכיר", פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

טז. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- טז.1. השוכר מתחייב שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחריים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחריים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן 3 להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחריים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- טז.2. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחריים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו-(3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.
- טז.3. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי:

טז.3.א. אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר ;

טז.3.ב. 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, וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.

טז.4. 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 שהמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

יז. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

יז.1. תקופת השכירות היא 7 שנים מיום מסירת החזקה במשרדים הזמניים ובמושכר כמתחייב עפ"י סעיף ט' לעיל.

יז.2. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שלושה חדשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לעניין, לפי העניין.

יז.3. במידה והמושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הינו הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן – "השטחים הנוספים"), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן :

יז.4. כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת ;

יז.5. תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה בשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה וביול ואם השוכר ידרוש בצוע עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ו/או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף ט' לעיל ;

יז.6. דמי השכירות ייקבעו על ידי המשכיר, לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אושרו מטעם השוכר כמפורט בסעיף ה' לעיל ; לא דרש השוכר בצוע עבודות התאמה יגיש בקשה למשכיר תוך 14 ימים מיום חתימת חוזה השכירות ;

יז.7. סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו ותבוטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או על ידי אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם, בייעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש.

יז.8. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המבנה שימוש שאינו הולם שימוש של המושכר למשרד או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין באמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השימוש בשטחים במבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

יח. דמי שכירות

- יח.1. בתמורה להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר (ללא תשלום עבור שטחי החניה) בתנאי תשלום כדלקמן:
- יח.2. דמי השכירות הבסיסיים עבור שכירות המשרדים הזמניים יהיו _____ ש"ח בתוספת מע"מ.
- יח.3. דמי השכירות הבסיסיים עבור המושכר יהיו _____ ש"ח בתוספת מע"מ.
- יח.4. דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום מסירת המושכר וישולמו ע"י השוכר למשכיר בגין כל רבעון תוך 10 ימים מתחילת הרבעון כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף הרבעון בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).

לצורך סעיף זה:

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

- יח.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר שעליו הודיע בכתב לשוכר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.
- יח.6. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:
- יח.6.א. 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;
- יח.6.ב. אם המדד הקובע יהיה גבוה מן המדד היסודי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדד הקובע ביחס למדד היסודי;
- יח.6.ג. אם המדד הקובע יהיה נמוך מן המדד היסודי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדד הקובע ביחס למדד היסודי;

לצורך סעיף זה:

"המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף;

"המדד היסודי" - מדד של החודש בו נקבעו דמי השכירות הבסיסיים ;
"המדד הקובע" - המדד שפורסם בחודש הקודם לחודש שבו יש לשלם דמי שכירות ;

- יח.7. הוספת הפרשי ההצמדה או הפחתתם תבוצע עם תשלום דמי השכירות הבסיסיים.
יח.8. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.
יח.9. דמי השכירות כאמור לעיל מהווים תשלום סופי למשכיר בגין השכרת המושכר לשוכר ופרט לאמור לעיל לא ישולם למשכיר כל תוספת או סכום נוסף בגין שימוש השוכר במושכר.

יט. התחייבויות המשכיר

- יט.1. במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות כל תקופה מוארכת, לא להתקין או להקים ולא לאפשר לאחר להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשתמש בנוסף לכל אישור אחר על פי דין ;
יט.2. 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 ;
יט.3. לרשום את השכירות לפי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין בהזדמנות הראשונה ואם לא ניתן לעשות זאת מיד אחרי חתימת חוזה זה, לרשום הערת אזהרה לגבי שכירות זאת עם חתימת חוזה זה.

כ. פינוי המושכר

- כ.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, 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 העניין. עבור התקופה הנוספת ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות יחסיים בהתאם למשך החזקה הנוספת.
כ.2. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

כא. ביקורים במושכר

- כא.1. הזכות בידי המשכיר לבקר במושכר בשעות העבודה הרגילות, בתיאום מוקדם עם המשתמש.

כב. תרופות במקרה של הפרה

- כב.1. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף יח' לעיל מחולק ב- 365 עבור כל יום

של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך לשוכר ותהיה לשוכר זכות לקזז פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף ה' לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.

כב. 2. 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 יח' לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב- 365 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.

כב. 3. 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.

כב. 4. 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 העניין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי עבור תקופת הפיגור אשר עולה על 30 או 45 ימים, לפי העניין.

כג. תנאים לביצוע תשלומים

כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו :

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

כג. 2. לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי העניין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ל-1976 (להלן: "**חוק עסקאות גופים ציבוריים**") 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 חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

כג. 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 2(ב)(2) לחוק עסקאות גופים ציבוריים כי התקיימו כל אלה :

כג. 3. 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 (מימוש האופציה) חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה ;

כג. 3. ב. כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות (מימוש האופציה) לא הוטלו על המשכיר או על בעל זיקה אליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

כג. 3. ג. ימציא המשכיר לשוכר נסח חברה עדכני מרשות התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו : Taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הקישור "הפקת נסח

חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2019 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

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

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

6. כג. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יוודא השוכר בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הדרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר

כד. זכות קיזוז של השוכר

כד. 1. לשוכר תהיה זכות לקזז כל סכום המגיע לו על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים מכל סכום המגיע למשכיר מהשוכר או מהמשתמש על פי תנאי הסכם זה או על פי תנאי כל הסכם אחר בין הצדדים.

כה. הודעות

כה. 1. כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בדוא"ל לכתובת הדוא"ל המפורטת לכל צד, עם אישור קבלת הדוא"ל או וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובות אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

כה. 2. 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.

כו. כתובות

שוכר	משכיר	
		מען למכתבים
		דוא"ל למשלוח מכתבים

ולראיה באים הצדדים על החתום:

בא כוח המשכיר ונציגו החוקי המורשה לחתימה על הסכם זה:

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ המשכיר*

בא כוח השוכר ונציגו החוקי המורשה לחתימה על הסכם זה:

שם פרטי ומשפחה	חתימה וחותמת	תאריך	אישור עו"ד ב"כ השוכר*

*הערה:

נדרש לצרף אישור ע"י עו"ד, ב"כ כל אחד מהצדדים (במידה והינו תאגיד) כי החתימות הנ"ל, מחייבות על פי תנאי התקנון וזכויות חתימה של כל צד.