



פרוטוקול וועדת המכרזים לענייני רכישות 313/17-1

יחידה מגישה	הקצאת משאבים
שם הפונה	ליאורה קחטן
תפקיד הפונה	מנהלת תחום
שם ועדת מכרזים	המכרזים לענייני רכישות
תאריך	02/10/2017
מס' בקשה	13639

חברי ועדה נוכחים-

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
סמי גריידי	מ"מ יו"ר
יוני רובין	חבר
עמיחי ציסמרי	חבר
אייל אביטל	חבר
כנאן גאנס	מרכז

פרטי ההתקשרות המבוקשת-

נושא ההתקשרות	בפני הוועדה בקשה לפרסום הכוונה לביצוע התקשרות עם חברת הנהלת בק טק ירושלים בע"מ, לצורך מתן שירותי חניה לעובדי מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרוכז בהר חוצבים.
סוג הבקשה	המשך התקשרות
תאור תהליך הבחירה	

רשם	גאנס כנאן
-----	-----------



פרוטוקול וועדת המכרזים לענייני רכישות 313/17-1

רקע :

חניון בק – טק המצוי במבנה בו מועסקים עובדי המוקד הטלפוני ופניות הציבור של משרד המשפטים. מטבע הדברים וכחלק מרווחתם וביטחונם של עובדי המשרד נדרשת קירבה של חניית העובד למקום עבודתו כאשר כל ריחוק, בוודאי באזור סואן, יש בו כדי פגיעה בביטחון העובד, ברווחתו, בזמן המעסיק ובזמנו היקר על כל המשתמע מכך, וזאת נוכח העובדה שעל פי רוב עובדי המשרד נדרשים להגיע לבתי המשפט ולנוע ממנו לאתרים שונים לצורך ביצוע תפקידם, זאת כאשר לא אחת, העובדים נושאים חומרים הנוגעים לפעילותם.

בהתחשב במיקום הגאוגרפי של המבנה בו ממוקם בית המשפט, בדרישות הביטחון ורווחת העובדים הכרחי כי חניית העובדים תהיה ככל הניתן בקרבה הגבוהה ביותר האפשרית לבניין בו ממוקמת היחידה.

יוטעם כי לא קיים בסביבה כל מקום חניה אחר המהווה חלופה רלוונטית.

בנסיבות אלו, בהתאם לעמדת הגורם המקצועי, גבי ליאורה קחטן, מנהלת תחום (הקצאת משאבים) בק טק – (ירושלים) בע"מ, המפעילה את החניון המקורה בחניון בניין בק, מרחוב הרטום 8 הר חוצבים ירושלים, מהווה הספק היחיד המסוגל לספק מענה לצרכי המשרד בחניות בסביבת העבודה האמורה.

מבוקש :

אישור הוועדה לביצוע פרסום על כוונת המשרד להתקשר עם הספק פ.פ.ד בע"מ כספק יחיד לצורך מתן שירותי חניה לעובדי מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרוכז בהר חוצבים.

החלטה :

פריט	כמות	עלות לפריט ללא מע"מ	הוצאות נלוות לפריט	שם הספק	מס' ספק	תחילת התקשרות	סיום התקשרות	החלטה
1	120	380.00 ₪	0.00	בק טק (ירושלים) בע"מ	511868465	17/10/2017	30/06/2019	אושרה
2	217	380.00 ₪	0.00	בק טק ירושלים בע"מ	511868465	17/10/2017	30/06/2019	אושרה

סה"כ ההתקשרות: (כמות * עלות ימ' החודשים) עד 128,060 ש"ח + מע"מ

תיאור החלטה :

לאור האמור לעיל, ולאור חוות הדעת של הגורם המקצועי למשרד, גברת ליאורה קחטן, מנהלת תחום הקצאת משאבים, הוועדה מאשרת את ביצוע פרסום הכוונה להתקשר עם בק-טק ירושלים בע"מ, בהתאם לתקנה 3א(א)(1)(ב)(1) לתח"מ, הואיל ובסיוור שנערך במקום לא נמצא כל מקום חניה אחר המהווה חלופה רלוונטית.

פרוטוקול וועדת המכרזים לענייני רכישות 313/17-1

בכפוף לקבלת אישור על העדר השגות לאחר פרסום הכוונה להתקשר עם החברה כספק יחיד, מאשרת הוועדה את התקשרות עם בק-טק ירושלים בע"מ, לצורך מתן שירותי חניה בבניין לעובדי מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרוכז בהר חוצבים, ומסווגת את ההתקשרות בהתאם להוראות תקנה 3(29) לתח"מ.

תוקף ההתקשרות הצפוי: החל מיום 17/10/2017 ועד ליום 30/06/2019 כאשר הביצוע יהיה לפי בפועל.

היקף ההתקשרות הצפוי: עד 128,060 ₪ + מע"מ, בהתאם להצעת המחיר המצ"ב והמקובלת על כל חברי הוועדה.

במידה ויתקבלו השגות להתקשרות יש להגיש בקשה חדשה לוועדה לאתר קבלת חוות דעתו של הגורם המקצועי להתקשרות, גברת ליאורה קחטן בעניין ההשגה.

אופן רכישה/ סיווג התקשרות: 23.פטור ממכרז


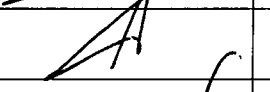
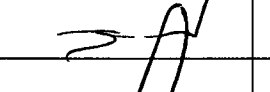
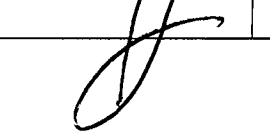
סיבת הפטור: 01.ספק יחיד- תקנה 3(29)

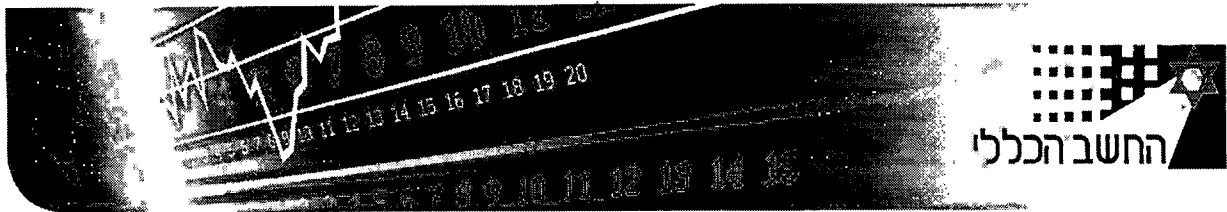
גורם מבצע: הקצאת משאבים

תקנה תקציבית: 0850115

שריון תקציבי: 100039992

חתימות:

תפקיד בוועדה	שם	תאריך	חתימה
מ"מ יו"ר	סמי גריידי	02/10/2017	
חבר	יוני רובין	02/10/2017	
חבר	עמיחי ציסמרון	02/10/2017	
חבר	אייל אביטל	02/10/2017	



שם הטופס: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ ספק חוץ

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות מספר הוראה: 7.8.2
 פרק משני: פטור ממכרז מספר טופס: ט. 7.8.2.1

המשפטים	משרד:
ארגון ותקצוב	יחידה מזמינה:
25/09/2017	תאריך:

אל: ועדת המכרזים

הנדון: חוות דעת מקצועית במסגרת כוונה להתקשר עם ספק יחיד/ ספק חוץ

הבקשה מסתמכת על תקנה 3(29) / 3(31) (סמן את התקנה המתאימה) לתקנות חובת מכרזים ועל הוראות תכ"ם מס' 7.8.1 ו-7.8.2.

תיאור מהות ההתקשרות (רקע ופירוט התכונות של הטובין/השירות/העבודה)
 התקשרות עם בק-טק(ירושלים) בע"מ, עבור שירותי חניה לעובדי אגף השירות ומוקד הטלפוני של משרד המשפטים.
 על מנת לספק לעובדים חניה בקרבת מקום עבודתם, נדרשת התקשרות לצורך מתן שירותי חניה בהיקף של עד-5, מנוי חניה חודשיים. עם הנהלת בק-טק (ירושלים) – בע"מ. מרחוב הרטום 8, הר חוצבים ירושלים.

האם קיים בנושא זה מכרז מרכזי של החשב הכללי או גורם ממשלתי מוסמך אחר? כן לא
 סוג ההתקשרות: (סמן X במקום המתאים)

טובין שירותים ביצוע עבודה

שם הספק:	בק-טק (ירושלים) בע"מ
מספר הספק (ח.פ.ח/צ.ע.מ/מספר עמותה)	511868465
ספק זה הנו:	<input checked="" type="checkbox"/> ספק יחיד <input type="checkbox"/> ספק חוץ
אומדן / שווי ההתקשרות:	עד 150,000 ₪ כולל מע"מ
תקופת ההתקשרות:	מ-01/10/2017 ועד 30/09/2018 עם אופציה להארכה עד 30/6/2019

נימוקים כי הספק הוא ספק יחיד או כי הטובין הם טובי חוץ
(במקרה הצורך ניתן לצרף עמודים נוספים וכל מסמך רלוונטי נוסף)

נא להתייחס לסעיפים הבאים:

1. האמצעים שבהם נערכו בדיקות לאיתור ספקים נוספים והכנת חוות דעת כולל פירוט מקורות מידע ופעולות שננקטו (לדוגמה חיפוש באינטרנט, התכתבות עם ספקים, פגישה או שיחה עם ספקים וכדומה).
2. ממצאי הבדיקה (אם ישנם ספקים נוספים בתחום ההתקשרות, יש לפרט את הסיבות לאי התאמתם לביצוע ההתקשרות עימם ואת הסיבות להיות הספק שלגביו נכתבה חוות הדעת ספק יחיד/ספק חוץ)
3. נימוקים והערות נוספות

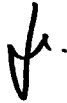
חניון בק – טק המצוי במבנה בו מועסקים עובדי המוקד הטלפוני ופניות הציבור של משרד המשפטים.

מטבע הדברים וכחלק מרווחת ובטחונם של עובדי המשרד נדרשת קירבה של חניית העובד למקום העבודתו כאשר כל ריחוק, בוודאי באזור סואן, יש בו כדי פגיעה בבטחון העובד, ברווחתו, בזמן המעסיק ובזמנו היקר על כל המשתמע מכך, וזאת נוכח העובדה שעל פי רוב עובדי המשרד נדרשים להגיע לבתי המשפט ולנוע ממנו לאתרים שונים לצורך ביצוע תפקידם, זאת כאשר לא אחת, העובדים נושאים חומרים הנוגעים לפעילותם בהתחשב במיקום הגאוגרפי של המבנה בו ממוקם בית המשפט, בדרישות הבטחון ורווחת העובדים הכרחי כי חניית העובדים תהיה ככל הניתן בקרבה הגבוהה ביותר האפשרית לבניין בו ממקומת היחידה. יוטעם כי לא קיים בסביבה כל מקום חניה אחר המהווה חלופה רלוונטית. בנסיבות אלו, בק טק – (ירושלים) בע"מ, המפעילה את החניון המקורה בחניון בניין בק, מרחוב הרטום 8 הר חוצבים ירושלים, מהווה הספק היחיד המסוגל לספק מענה לצרכי המשרד בחניות בסביבת העבודה האמורה.

לאור הנימוקים שמיתתי לעיל אנו מבקשים לערוך ההתקשרות בהליך פטור ממכרז.

חוות דעתי זו ניתנת מתוקף היותי הסמכות המקצועית לנושא זה.

בכבוד רב,

	מנהלת תחום , הקצאת משאבים	ליאורה קחטן
חתימה	תפקיד בעל הסמכות המקצועית	שם בעל הסמכות המקצועית

4/07/2017

**טופס ביקור בחניון מיועד למתן שירותי חניה לעובדי משרד
המשפטים**

שם החניון : בניין בק טק

כתובת : רחוב הרטום 8 הר חוצבים ירושלים

שם המפעיל : בק טק בע"מ (ירושלים)

תאריך ביקור : 04/07/2017

פירוט מרחק מזיור המשרד : ממקום בבניין

רמת התחזוקה בחניון : טובה מאוד

רישיון הפעלת חניון : חניון הבניין אין צורך ברישיון, נותן שירותים אך ורק לדיירים.

הערות: חניון בניין בק טק נמצא במתחם הבניין, חניון תת קרקעי מרווח מואר ונקי, מיועד לדיירי הבניין בלבד.

אזור בו נמצאות היחידות (מח"ש, מרכז מוקד טלפוני) נבדק ולא נמצא בקרבת הבניין חניון נוסף היכול לתת מענה לנדרש.

באזור נמצאים מפעלים ומשרדים שונים לחלקם ישנה חניה מוקצית להם בלבד.

וחניה ברחוב באמצעות מדחנים. שימוש בשירות חניה באמצעות מדחן לא אפשרי:

1) לא ניתן לקבל הצעות מחיר עבור שירות זה.

2) התשלום במזומן.

3) עובד לא יכול להפסיק את עבודתו ולצאת ממשרדו על מנת להאריך את זמן החניה כל מספר שעות .

4) לא ניתן להחזיר לעובד את התשלום בגין החניה .

שם וחתימת המבקרים

ליאורה קחטון , מנהלת תחום הקצאת משאבים

דני בן שטרית, רכז בכיר רכש ולוגיסטיקה



ליאורה קחטון

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ז בטבת התשע"ה
18 בינואר 2015
נכ. 2015-3355

לכבוד:
מר אהוד אידלמן - מנהל, בקטק

הנדון: מושכר 2007680 - מרכז שירות לאזרח ומוקד טלפוני מרוכז, משרד המשפטים - הרטום 8, בניין בק טק, הר חוצבים, ירושלים, קומת קרקע - חוזה שכירות לחתימה

הריני להודיעכם כי ועדת הפטור מטעם החשכ"ל במשרד האוצר אישרה את ההתקשרות הנדונה. בהתאם לכך, הריני להעביר אליכם לחתימה נוסח הסכם השכירות המעגן את ההסכמות בין הצדדים. אבקשכם לצרף על כל דף של 6 העתקים מקוריים של הסכם שכירות, חתימה וחותמת של מורשי החתימה מטעם המשכיר ולהעביר אלינו להמשך הטיפול, בצירוף:

1. פוליסת ביטוח תקפה לפי המפורט בחוזה.
2. כל שאר המסמכים והאישורים הנדרשים על פי לשון החוזה.

עם קבלת הנ"ל, החוזים יחתמו על ידי מורשי החתימה מטעם המדינה ועותק חתום יועבר אליכם.

בברכה,



שלמה שגיא

ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר
מר מופיד גאנם - סמנכ"ל בכיר תפעול ולוגיסטיקה, משרד המשפטים
מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר אלכס פלוטנו - מנהל תחום בכיר (פרויקטים ופרוגרמות), משרד האוצר
רו"ח אחמד עבר אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר
מר סמי גריידי - מנהל אגף נכסים רכש ולוגיסטיקה, משרד המשפטים
מר עוזי נעים - משרד המשפטים, מנהל תחום דיור
מר דרור אביטל - רכז דיור, משרד האוצר
גב' ליאה קומרוב - רכזת פרויקטים הדיור הממשלתי, משרד האוצר

רח' בית הדפוס 20 ירושלים 95483 ת.ד. 24 טל': 02-5780100 פקס: 02-5695398

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ו בכסלו התשע"ה
18 בדצמבר 2014
נכ. 2015-3320

מדינת ישראל

מ ש ר ד ה א ו צ ר

מינהל הדיור הממשלתי

חוזה שכירות בלתי מוגנת מספר 2007680

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ 2015

בין	בק טק (ירושלים) בע"מ (ח.פ. 511868465)	(להלן - המשכיר)	<u>מצד אחד</u>
לבין	ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי	(להלן - השוכר)	<u>מצד שני</u>

מ כ ו א

הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של מבנה ו/או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן - המבנה והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן - שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה נמצא בעיר ירושלים, הר חוצבים, ברח' הרטום 8, ידוע כ"כניין כק טק", ונבנה על חלקה 192 בגוש 30241;

והואיל ובתוך שטח המשכיר נמצא שטח של כ-1,400 מ"ר ברוטו בייעוד טכנולוגי בקומת קרקע (להלן - המושכר) ובנוסף עד 15 מקומות חניה מקורים בחניון המבנה כתשלום, כמפורט בסעיף 16 לחוזה זה (להלן - שטחי החניה);

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי וועדת הפטור מטעם החשב הכללי במשרד האוצר, אישרו ההתקשרות נושא חוזה זה כפטור ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

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

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

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

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

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

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

2. פרטי המושכר

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

- א. המושכר ושטחי החניה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף בחוזה זה לצורך זיהוי כלכלי ומסומן כנספח א'.
- ב. השטח הסופי של המושכר לצורכי חוזה זה ייקבע על פי התשריט שהמשכיר יעביר למוכר.
- ג. (1) במידה וכמושכר נמצא ציוד וריהוט בבעלות המשכיר (להלן - תכולת המשכיר) המפורטים ברשימה המצ"ב ומסומנת כנספח ג' - "רשימת תכולת המשכיר במושכר", המשכיר מתחייב לבטח את תכולת המשכיר בכיטוח אש מורחב ומדי פעם לתקן, להחליף או לחדש כל פריט שברשימת תכולת המשכיר במושכר ושאינו תקין או ראוי לשימוש וזאת לפי דרישת השוכר.
 (2) השוכר מתחייב להשתמש בתכולת המושכר באופן סביר.
 (3) אחריות השוכר לגבי תכולת המשכיר הינה כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.
3. השכרת המושכר, שימוש ויעודו
- א. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.
- ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר כאמור בסעיף 6 להלן.
- מודגש בזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאליו השוכר נותן שידוחים במסגרת מינהל הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מידי פעם.
- ג. השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר כמשך כל שעות היום והלילה.
4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר
- א. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972 - (להלן - חוק הגנת הדייר) או כל חוק אחר שיבוא במקומו, המעניק זכויות כל שהן לדיירים כדיירים מוגנים במושכר.
- ב. השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ולא התחייב לשלם למשכיר בעבור המושכר דמי מפתח או כל תשלום אחר היכול להיחשב כדמי מפתח וכי העבודה שתבוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.
5. התאמת המושכר לייעודו
- א. המשכיר יתאים את המושכר בעצמו ולפי צרכי השוכר, כמפורט ברשימת העבודות המצ"ב כנספח ב' לחוזה זה.
- ב. המשכיר יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, והמשרד המשתמש יישא בתשלום עבור עבודות ההתאמה בסך של 1.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. התשלום יועבר על ידי המשרד המשתמש ישירות למשכיר לאחר קבלת אישור של הדיור הממשלתי ושל מלווה הפרויקט, וזאת לאחר קבלת המושכר בסיום עבודות ההתאמה ולאחר הצגת חשבוניות ע"י המשכיר המצביעות על העלות הכוללת של עבודות ההתאמה ובדיקתן על ידי השוכר.
- ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן: המשכיר יתאים את השטח המוצע תוך

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חודשיים מיום החתימה על חוזה השכירות ע"י הצדדים.

ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי ו/או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יירשע על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת החיית המועד כאמור לעיל, יכריע בעניין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיסמיכו לכך, בכתב. לצורך סעיף זה, לא יילקחו בחשבון הפרעות או עיכובים הנובעים מתהליך השלום או חוסר כוח אדם עקב סגר המונע מעובדים להגיע למקום עבודתם.

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

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

3. שינויים ותוספות

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

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב, שיגיש המשכיר לשוכר, חתום בידי מנהל נכסי הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשתמש (כהגדרתו בסעיף 9.9 ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרור לדחיית יום מסירת המושכר האישור של האדריכל הראשי במשרד האוצר יחייב את הצדדים;

ח. עבודות השוכר

- (1) אם, לפני השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר ומסירת המושכר לשוכר, יחליט השוכר כי התאמת המושכר לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הכלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים, ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.
- (2) המשכיר לא יהיה רשאי להתערב בביצוע עבודות השוכר או טיבן.
- (3) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.
- (4) אם יבקש זאת השוכר, מחייב 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, כיד 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 ובלבד שהדבר לא יטיל על המשכיר הוצאות או עלויות כלשהן, ישירות או עקיפות.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש מפורט לעיל ובהתאם

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לרו"ז המוסכם, וכדי להכטיח המצאת כל האישורים הנדרשים ע"י מלווה הפרויקט, השוכר יהיה רשאי לעכב ו/או לקזז סך של 380,000 ש"ח מתוך תשלומי דמי שכירות המשולמים למשכיר עפ"י חוזה זה או אחר. סכום זה ישמש בידי השוכר כערכות ביצוע אוטונומית (להלן - הערכות). אי עמידת המשכיר בהתחייבותיו עפ"י החוזה תעניק לשוכר זכות לחלט את הערכות או חלקה ולא לשלם למשכיר את הסכום הנ"ל, ואף לבטל את חוזה השכירות.

א. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

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

6. מסירת המושכר

א. לקראת מסירת השטח, המשכיר יעביר לשוכר את האישורים הבאים:

- אישור מבדק יועץ בטיחות
- אישור לתקינות מערכות גילוי וכיבוי אש
- אישור מבדק תקינות ובטיחות חשמל
- אישור תקינות מערכת מיזוג אוויר
- אישור מורשה נגישות
- בדיקת קרינה

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

7. תיקונים החלים על השוכר

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

8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר

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

- (1) בלאי;
- (2) כל תיקון או פעולה הנובעים נטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר;
- (3) המעטפת החיצונית של המבנה, הגגות, הקירות, הרצפות והמשטחים על כל סוגי החיפוי (לרבות: אריחים, שטיחים, PVC וקרמיקה), המרזבים, הצינורות, טיח חיצוני, מתקני אשפה, מדרכות, מדרגות, גדר, דרכי גישה ויסודות המבנה;
- (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והביוב;

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל נכסי הדיור הממשלתי

- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;
- (7) מעליות ודרגנועים לרבות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיוזג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרבות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות והקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנרטור;
- (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשמוש לרבות, וכלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, שטיחים, PVC, אריחים וקרמיקה;

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

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

- ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל 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:
 - (1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;
 - (2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;
 - (3) המשכיר מתחייב לבצע או לגרום לביצוע של כל העבודות הנדרשות על חשבוננו תוך פרק זמן סביר כדי להביא את המושכר כולו והמבנה למצב ראוי לשימוש ע"י השוכר כאורגן של מדינת ישראל וכמו כן ישלם המשכיר כל הוצאה ומס שיחול על המושכר לרבות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
 - (4) בתום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

- א. השוכר יישא בתשלום עבור השימוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.
- ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. משרד המשלתי המחזיק כשטחים במבנה (להלן - המשתמש) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) של 18 שח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק, עבור השירותים שהמשכיר ייתן, כולל אבטחה, מיוזג האוויר ואנרגיה ותחזוקת פנים, וללא ניקיון פנימי (להלן - דמי הניהול).

דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2011.

ניקיון פנים - בהתאם להצעת מחיר של חברת הניקיון שפועלת במבנה.

נושא של ניהול ותחזוקה יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המאכלס לבין המשכיר ויחתם חוזה ניהול ותחזוקה בשינויים מחייבים שיחתם באופן עצמאי בין המשרד המאכלס לבין המשכיר).

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל החל מיום תחילת כותן השירות

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

בפועל או מיום מסירת המושכר כאמור בסעיף 6 לעיל, המאוחר ביניהם. למען הסר ספק, לא ייכללו בהוצאות עבור השטחים המשותפים הוצאות עבור בדיקות תקופתיות ובטיחותיות, תיקונים או החלפת מערכות ומתקנים שבאחריות המשכיר לפי סעיף 8 לעיל לרבות תיקונים בסיסיים למערכות ומתקנים אלה, מעליות ומיזוג אוויר. הוצאות אלה יחולו על המשכיר בלבד.

(2) כל עוד יסופקו השירותים המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה או חלקו באופן מלא ותקין ע"י חברת ניהול וחברת הניהול תפעל על פי כל הוראות הנדרשות בחוזה ניהול התחזוקה לרבות הוראות הכתייחסות לזכויות עובדי ניקיון, תחשב האספקה כאספקה ע"י המשכיר כמתחייב מהאמור לעיל.

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

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

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

(2) תוך 21 ימים מיום הגשת הודעה כזו על ידי השוכר או תוך 21 ימים מקבלת הודעה כזו על ידי השוכר שהוגשה על ידי המשכיר, יעריך הממונה על התחזוקה את דמי ניהול התחזוקה מחדש.

(3) דמי ניהול התחזוקה החדשים ישולמו החל מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15. ב. להלן ובלבד שהמדרד היסודי יהיה המדרד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.

(4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עד (3) לעיל כשינויים המחוייבים. לצורך זה, ייכללו במנין כל תקופה של הארכת תקופת השכירות שנקבע בסעיף 14. א. להלן, אם נקבע.

ה. (1) המשכיר מתחייב כי כל גורם (להלן - נותן השירות) אשר יתן 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 רשיון תקף כקבלן שירות בהתאם לסעיף 2. (א) לחוק העסקת עובדים ע"י קבלן כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן - רשיון כוח אדם) ובמעמד תתימת חוזה זה, ומדי פעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא המשכיר לשוכר העתק של כל רשיון כזה.

(2) אם יוודא לשוכר כי אין בידי נותן שירות רשיון כוח אדם תקף, יהיה השוכר רשאי להודיע למשכיר בכתב כי תוך פרק זמן של לפחות 20 ימי עבודה שעל המשכיר לדאוג

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל נכסי הדיור הממשלתי

לכך שנותן השירות יקבל רישיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר או לחלופין שהשירות יינתן ע"י גורם אחר שיש בידיו רישיון חקף כאמור וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרישיון לשוכר.

(3) הודיע השוכר כאמור בסעיף 9.ה. (2) 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.

(4) לחסרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף 9.ה זה גם יחול על מתן שירות ע"י המשכיר באמצעות עובדים שלו. כמו כן יחול על מתן שירות כל ההוראות והתנאים לכך המפורטים בחוזה ניהול התחזוקה.

1. הקבלן ימציא לשוכר במעמד חתימת חוזה זה תצהיר וכו' התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יעסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת חכ"ם, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשרויות הממשלה", מס' 7.12.9.

10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים שאינם דורשים קבלת היתר ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.

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

11. תשלומי מסים ומע"מ

א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואילו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר.

כודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניית או שירותי חניה מעבר לשטחי החניה, האחריות לתשלום ארנונה לגבי חניית אלה תחול על המשכיר ו/או הכעלים ו/או מפעיל החניון בלבד אלא אם כן סוכם אחרת בכתב ובמפורש בין הצדדים.

ב. השוכר לא ישא בהיטל השבחה או כל היטל או אגרה החלים על בעל בית או דייר בדבר שינוי ייעוד של המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במושכר או לגביו.

ג. יוטלו על השוכר היטלים או אגרות שבאחריותו של המשכיר לשלם לפי סעיף קטן א. או ב. לעיל, ישלם המשכיר אותם היטלים ואגרות. לא שילם המשכיר אותם היטלים או אגרות, ישפה ויפצה את השוכר בגין כל תשלום או הוצאה שהוציא בצירוף ריבית החשב הכללי התקף מדי פעם.

ד. בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן, מס ערך מוסף על תשלום דמי השכירות ישולם ע"י השוכר ובלבד שהמשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס תוך שבעה ימים מקבלת התשלום.

על אף האמור לעיל, אם מינהל הנכס 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 מהמאצא חשבונית מס.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

.12 ביטוח ואחריות

א. אחריות הצדדים בנוזקין

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

(2) למען הסדר 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 יעסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

(3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמו, לציבור הלקוחות, ולקהל המבקרים במושכר, ואשר יינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ומשימוש השוכר במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר.

(ב) המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום הוצאה שיאלץ לשאת בהם.

(ג) על אף האמור בסעיפים א ו- ב דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע כפגם בנכס, בצידוד ובחצריו, לרבות עקב תחזוקה לקויה שבתחום אחריות המשכיר.

(ד) על אף האמור בסעיפים א ו- ב דלעיל, המשכיר יהיה אחראי בגין נזקים שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כתוצאה ממעשה או מחדל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שיעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שרותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה כבעלתו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס כאמור.

(4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שכוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".

השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), 31-א(1)-ב לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין תביעה שתוגש נגדו והנובעת מנזק הנגרם לשוכר ע"י המשכיר או נזק הנגרם לצד ג' כתוצאה מרשלנות של המשכיר במושכר, לרבות כאמור בפסקה 3(ג) ו-ד לעיל.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי כילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.

פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).

יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא דווקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע והנזק.

(5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים כהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.

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

(7) (א) ארע למבנה נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - 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.

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

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

כ. ביטוח

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

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

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

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

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

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

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

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

בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הכיטויים "השוכר" ו - "המשכיר", פירושם: "לרבות

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

עובדיו ושלוחיו.

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- א. בכפוף לנאמר בסעיף 3.3 לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחריים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחריים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השמוש במושכר לאחר או לאחריים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחריים בתנאי שישמרו ושיובטחו: (1) זכויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה (2) סילוק כל חוב שהוא חייב לשוכר במסגרת חוזה זה ו- (3) מילוי התחייבות כלשהי של המשכיר כלפי השוכר במסגרת חוזה זה שלא מולאה ע"י המשכיר לשביעות רצונו של השוכר.
- ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 90 ימים מראש למשכיר על רצונו לביטול חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי -
- (1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לביטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;
- (2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לביטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 90 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, לשוכר ראוי לטעמו של המשכיר, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לסעיף 15 וזאת בלי לשחרר את השוכר מאחריותו למשכיר על פי חוזה זה.
- ד. המשכיר יהיה רשאי להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי מפורש שהשוכר לא יהיה אחראי כלפי הנמחה אם בשל טעות, בתום לב, ישלח השוכר תשלום כלשהו לפי הסכם זה נשוא המחאת זכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קדימה

- א. תקופת השכירות היא 10 שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב עפ"י סעיף 6 לעיל.
- ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות, באותם תנאים, של עד שנה כל אחת. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שלושה חדשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לעניין, לפי העניין.
- ג. במידה והמושכר מהווה חלק בלבד מהמבנה והמשכיר הינו הבעלים של המבנה כולו או שטחים בו נוספים על המושכר (להלן - השטחים הנוספים), תהיה לשוכר זכות קדימה במשך תקופת קיום חוזה זה, לרבות במשך תקופה או תקופות מוארכות, כלהלן:
- (1) כל אימת שהמשכיר יציע להשכיר שטחים כלשהם במבנה, ישלח לשוכר בדואר רשום הצעה בכתב בה יפורטו פרטי השטחים שהוא מציע להשכיר ותקופת השכירות המוצעת;
- (2) תוך 45 ימים מיום קבלת ההצעה יהיה השוכר רשאי להסכים לחתום על חוזה שכירות נוסף לגבי השטחים הנוספים בנוסח חוזה זה כשינוי תקופת השכירות ופרטי המושכר והוא יכין וישלח למשכיר את החוזה לחתימה וכיול ואם השוכר ידרוש בצו עבודות התאמה, יגיש פרוגרמה ו/או מסמכים אחרים לצורך תכנון וביצוע עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 5 לעיל;
- (3) רמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי לפי בקשת השוכר לאחר שתוכניות העבודה המאושרות אושרו מטעם השוכר ככפורט בסעיף 5 לעיל; לא דרש השוכר בצו עבודות התאמה יגיש בקשה לשמאי הממשלתי תוך 14 ימים מיום חתימת חוזה

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל נכסי הדיור הממשלתי

השכירות;

(4) סירב השוכר לשכור את השטחים הנוספים שהוצעו לו, או לא הגיב להצעת המשכיר תוך התקופה של 45 ימים הנ"ל, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את השטחים שהוצעו כאמור לעיל כרצונו ותבטל זכות קדימה זו של השוכר לגבי אותם שטחים שהוצעו על ידי המשכיר ובלבד שהמשכיר מתחייב כי לא ישתמש בשטחים הנוספים, בעצמו או על ידי אחרים, ולא יאפשר לאחרים להשתמש בהם, ביעוד שאינו משרדים, ללא הסכמת השוכר לכך בכתב ומראש. על אף האמור לעיל, מתחייב המשכיר לא להשתמש או לאפשר לאחרים להשתמש בחלק כלשהו של המכנה שמוש שאינו הולם שמוש של המושכר למשרד ממשלתי או שיש בו כדי להטריד או לפגוע בפעילות השוטפת של השוכר במושכר. אין כאמור בסעיף זה לחייב את המשכיר להפסיק את השמוש בשטחים כמבנה שהיה קיים ערב חתימת חוזה זה.

15. דמי שכירות

א. בתמורה להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר כתנאי תשלום כדלקמן:

(1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו 51 שח/מ"ר/חודש, בתוספת מע"מ כחוק.

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

לצורך סעיף זה:

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

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

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כדלקמן:

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

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

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

"המדד" - מדד הכחירים לצרכן כולל פירות וירקות המפורסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כדי 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 חודש אוגוסט 2013;

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

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

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

ג. כל חישוב בנוגע לתשלום דמי השכירות יבוצע על בסיס מספר של ימים בשנה ובחודש קלנדרלי 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.

ד. 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.

16. התחייבויות המשכיר

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

ב. המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש עד 15 מקומות חניה מקורים בחניון המבנה, תמורת תשלום למשכיר סך של 380 ש"ח/מקום חניה/חודש, בתוספת מע"מ כחוק והצמדה לכוד המחירים לצרכן של 0.08/2011. 5 מקומות חניה יהיו במסגרת חוזה שכירות זה.

נושא התשלום עבור שאר מקומות החניה (עד 10 מקומות) יוסדר באופן עצמאי בין המשרד המשתמש לבין המשכיר.

ג. לא לבנות ולא לאפשר לאחרים לבנות מבנה נוסף או אחר על המבנה, במבנה או קרוב אליו או בתוך קמפוס המבנה ללא התחייבות כי עבודות הבנייה לא יפגעו בתפקוד השוטף של היחידה הממשלתית המאכלסת את המושכר;

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

17. פינוי המושכר

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

ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

18. ביקורים במושכר

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

19. תרופות במקרה של הפרה

א. אם המשכיר לא ימסור את החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל מחולק ב-365. עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של 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 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.

15.6.39/17

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה מינהל נכסי הדיור הממשלתי

ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, כותחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בתום תקופת השכירות, מחולק ב-360 עבור כל יום של עיכוב, כפיצוי קבוע ומוערך מראש של הנזק שייגרם ע"י כך למשכיר.

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

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

20. תנאים לביצוע תשלומים, אישורים ותנאים לגבי התקשרות עם המדינה
1. כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקפו ומימוש זכות ברירה לפיו:

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

(2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב בתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי הענין, 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 כמוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות ואם הורשעו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפה לפחות שנה אחת ממועד ההרשעה האחרונה.

(3) לגבי מתן שירות מהשירותים המנויים בתוספת הראשונה לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב בתום 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:

(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;

(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.

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

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

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

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

4. 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

21. זכות קיזוז של הממשלה

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

22. הרשאה תקציבית

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

23. הודעות

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

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

24. כתובות

המשכיר:

השוכר: מנהל נכסי הדיור הממשלתי,

ת.ד. 13195, ירושלים.

ולראיה באים הצדדים על החתום:

המשכיר: _____

השוכר: _____

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

תאריך: _____ חתימה: _____ חותמת: _____

10.1.15

מרכז מידע, בנין בק - הר חוצבים ירושלים- רשימת עבודות לביצוע.

1. קבלת סיוע מאדריכל להכנת תוכנית שינויים מבוקשים מעודכנת (הריסה ובניה), תכנון וקבלת תוכניות עבודה.
2. באזורים הבנויים נדרש, בניית הקירות עד תקרת בטון ליצירת אקוסטיקה ופלטות גבס כפולות.
3. תוכן תוכנית מיקום נקודות חשמל תקשורת ומנ"מ לביצוע, סה"כ 250 מכלולי D18 (4 תקשורת אחודה, 6 נקודות חשמל) ו- 30 מכלולי D14-D17 (2-4 תקשורת, 2-4 חשמל) עפ"י המפרט שנמסר ליואב ומצ"ב.
4. הרצפה תרוצף באריח גרניט פורצלן ל- 60*60. (לבחירת המזמין)
5. כל הדלתות יהיו דלתות פלקסבורד מלאות כולל קנט עץ גושני או אחר לבחירת המזמין, כל המשקופים יהיו פח, בחדר מחשב ותקשורת יותקנו דלתות פלדלת. (120 ס"מ, פתח אור, דו כנפית) מבוקר עם קורא כרטיס תמוז או ביומטרי לבחירת המזמין, ומחזיר שמן. כן יידרשו מחזיר שמן בכל הדלתות המבוקרות, ובדלתות הפנימיות והחיצוניות.
6. דלת כניסה, דלתות חיצוניות ודלתות שירות, יהיו עם מגנט 500 ק"ג מחוברת לגלאי עשן וקורא כרטיס תמוז, או ביומטרי לבחירת המזמין.
7. בחדרים פנימיים יותקן חלון זכוכית למסדרון, ו/או לכיוון האולם.
8. תקשורת, עפ"י מפרט שנמסר ליואב. (כולל 4-5 ארונות)
9. התקנת קווי תקשורת וסיב אופטי מחדר בזק לחדר תקשורת.
10. כל התקרה תהיה חצי שקועה עם מקדם בליעת רעש 0.9 המסגרות יהיו פיינליין לאישור המזמין. התקרה תהיה מפלטות שלמות, יותקנו סינרי גבס כולל מס' חלוקת השטח ע"י סינרי גבס לפי תכנון העמדת ריהוט.
11. החלפת גופי התאורה לגופי 15 14*4 של חברת געש או ש"ע, או תאורת לד. (בשטחי העבודה נדרשת רמת תאורה של 600 לוקס בשולחן העבודה)
12. התקנת גלאי נוכחות לחסכון באנרגיה בחדרים בלבד (חיבור תאורה ומיזוג)
13. השמשת ותפעול מערכת המיזוג במושכר, בדיקת תרמוסטטים וניקוי מערכת. בחדר מחשב/תקשורת היחידה תעבוד קירור בלבד. יש להתקין 2 מזגנים מפוצלים בחדר המחשב/תקשורת. לעבודה מתחלפת.

14. בחדר מחשב/תקשורת שבנויי מגבס יש למגן הקיר בפח 2 מ"מ ריצפה תקרת בטון ולחפות בפלטת גבס חסינות אש.
15. סיווד וצביעה של כל המושכר.
16. בניית 3 חדרי שירותים, קומפלט, שירותי נשים 4 תאים, שירותי גברים 3 תאים, שירותי נכים תיקני. ריצוף R11. אבזור מלא.
17. טיפול ביניקות שירותים ומטבחונים.
18. הזזת יחידת מיזוג, וצנרת מים במידה ויש מחדר מחשב/תקשורת.
19. שילוט, ע"ג כל חדר, שילוט הכוונה פנימי, שילוט חיצוני על דלת הכניסה, שילוט הכוונה במבנה, שילוט בטחון ובטיחות.
20. בדיקה וטיפול בחלונות חיצוניים ופנימיים.
21. נקודות חשמל נוספות בכל האזורים (נקודות שירות) והכנה לחיבור ל.v בכ-6 חדרים, עפ"י תוכנית שתימסר.
22. התקנת כבוי בגז בחדר תקשורת וארונות חשמל.
23. התקנת גלאי עשן ומתזי מים וקבלת אישור תקני.
24. נקודת תקשורת כפולה בכניסה כולל שקע כפול לשעון נוכחות.
25. הכנת תשתיות למערכות מולטימדיה, (ביצוע חשמל ותשתיות למערכות חדר ישיבות וחדרי מנהליים) ובאולם העבודה. (10 נקודות)
26. התקנת מזוזות תקניות עם אישור הגהה ממוחשב.
27. השמשת והשלמת צילונים כולל החלונות פנים, בחדר מנהלים (3) יותקנו וילונות בד.
28. החלפת הצילינדרים בדלתות כולל מסטר יחידתי
29. קבלת חשמל חיוני מגנראטור המבנה לחדר המחשבים ולמערכות הביטחון.
30. התקנת מפסק תאורה ראשי (למעט 14 נורות לד 24/7) ומיזוג ראשי, למעט חדר מחשב, ליד דלת הכניסה.
31. כל הקירות החיצוניים שבנויים מבנייה קלה יצופו בפח 2 מ"מ ריצפה תיקרה ויצופו בפלטות חסינות אש.
32. תותקן במרכז השטח במה מוגבהת עם 6 עמדות עבודה. כולל מאחזי ומסגרת נירוסטה.
33. הדבקת טפט שקוף על כל דלתות הכניסה והיציאה 350 מיקרון.
34. שיפוץ קומפלט של מטבח בממ"ד.

35. בכניסה למושכר ובכניסה לאגף המחשוב התקנת אינטרקום מצלמה עם 4 מוקדי צפייה ופתיחה (וידאו פון), ואפשרות לחיבור למערכת הטלפון כולל אפשרות פתיחה מכל שלוחת טלפון. חיבור צפייה למאבטח במח"ש.
36. ביטחון עפ"י דרישות שנמסרו ליואב. מצ"ב. (כולל נקודות קצה אבטחה בכניסה לקומה)
37. ביצוע תכנון אדריכלי, בנייה, תיקרה, העמדת ריהוט. קבלת תוכניות עבודה.
38. קבלת תכנון ואישור בטיחות.
39. קבלת תכנון ואישור מורשה נגישות.
40. בדיקת המושכר על ידי בודק חשמל וכן בדיקה אלקטרומגנטית. ועמידה בתקן המשרד לאיכות הסביבה.
41. קבלת תכנון ואישור יועץ אקוסטיקה.

רשם: גדעון בן דוד

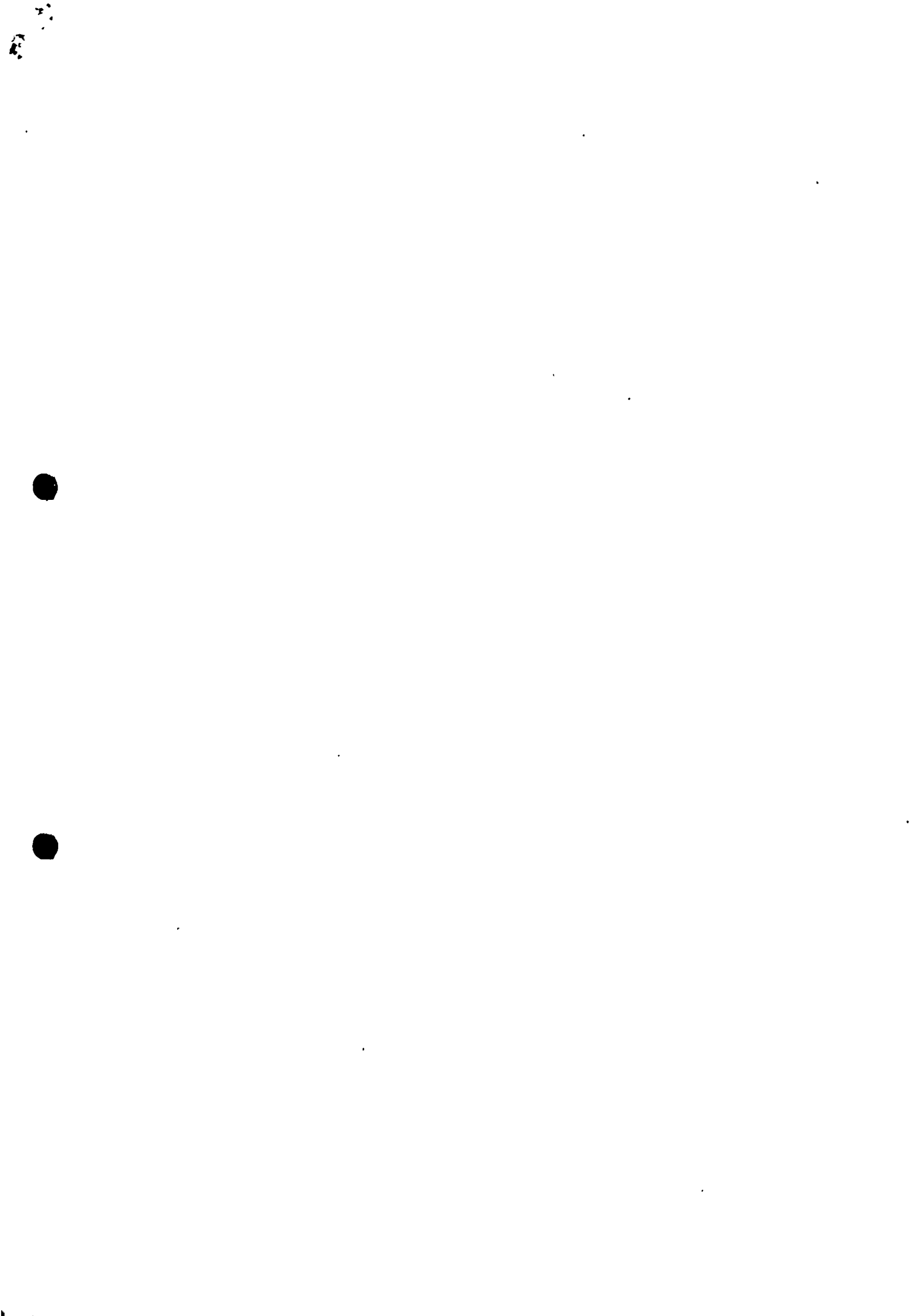
From: Liora Kachtan
Sent: 11:30 01-10-2017 א יום
To: Kinan Ganem
Subject: (בית הרכב 2018 2017 לאחר תיקונים) 2) FW:
Attachments: (בית הרכב 2018 2017 לאחר תיקונים) 2).doc

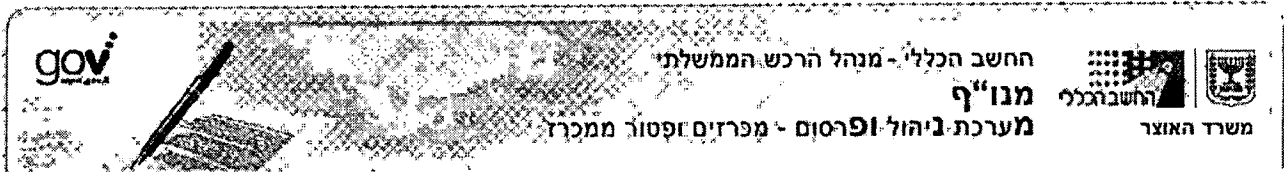
בברכה,

ליאורה קחטן
מנהלת תחום הקצאת משאבים
טלפון: 072-3903006
פקס: 02-6467600

From: Amihay Chismario
Sent: Thursday, September 28, 2017 5:53 PM
To: Liora Kachtan
Cc: Semmi Greydy
Subject: (לאחר תיקונים) 2) 2018 2017 בית הרכב

מצ"ב הנוסח המאושר יש להוסיף את המרחק ממשרדי העובדים.





תאריך עדכון אחרון: 02/10/2017

שלום גאנם כנאן, משרד המשפטים

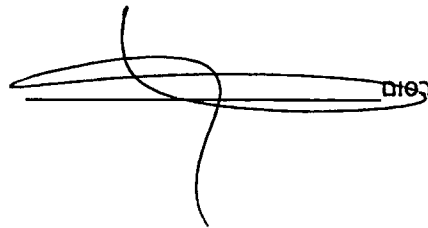
פניה לפרסום כוונה להתקשרות, טרום החלטת ועדה

מספר פניה:	604764	סטטוס פניה:	טרום החלטת ועדה
מגיש הפניה:	גאנם כנאן	תאריך פרסום:	02/10/2017
מספר הליך של המפרסם:	רכישות 313/17	משרד המשפטים	
* יחידה:			
תאור מהות הפניה:	בקשה לאישור ביצוע פרסום מקדים על כוונת המשרד להתקשר עם ספק הנהלת בק-טק ירושלים כספק יחיד. לצורך מתן שירותי חניה.		
* נושא:	שירותי חניה		
(בחר לפחות נושא אחד)			
* שווי התקשרות (לרבות מיסים)	150,000.00	מטבע	שקל
* תקופת התקשרות מ:	19/10/2017	תקופת התקשרות עד:	30/06/2019
* בקשת הפטור מסתמכת על תקנה:	3(29) [התקשרות עם ספק יחיד]		
תקנה תקציבית למימון ההתקשרות:			
<input type="checkbox"/> ספקים מרובים/ספק חוץ?			
* מספר ספק עזרה:	511868465	שם ספק:	בק-טק (ירושלים) בע"מ
* איש קשר לקבלת השגות מהציבור:			
* שם:	גאנם כנאן	דואר אלקטרוני:	kinang@justice.gov.il
* תאריך אחרון להגשת ההשגה:	19/10/2017	נא לחשב 14 ימי עבודה באופן ידני	

מסמכים:

מסמך חוות דעת מקצועית

חתימת מורשה פרסום



פניה מספר 604764

בקשה לאישור ביצוע פרסום מקדים על כוות המשרד להתקשר עם ספק הנהלת בק-טק ירושלים
 כספק יחיד. לצורך מתן שירותי חניה.

מהות ההתקשרות :

השגות

שם פונה

שם הספק

[+] ... אין השגות

... אין השגות

