

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 21

אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא הרחבת התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ- הרחבה כספית של התקשרות קיימת במסגרת מכרז 9/2014 לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה.

הנושא נדון בועדה בתאריך 22.3.2017 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל חברי הועדה, הסתיים ב- 22.3.2017.

בברכה,  
  
נגה שטרן  
מנהלת האגף



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

**שם הטופס: פרוטוקול אישור התקשרות המשך לפי תקנה 3(4)**

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט. 7.2.2.14

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

משרד/יחידה		יחידה מזמינה	
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה		תחום נכסים ולוגיסטיקה	
שם ועדת מכרזים	פרוטוקול מס'	תאריך	
ועדת מכרזים רגילה		22-3-2017	21

חברי ועדה נוכחים

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה
אריה אהרון	יושב ראש	נגה שטרן	חבר
אורית ליין	חבר		חבר
עפרה שוחטמן	חבר		חבר
אמנון ניסן	חבר	ויקי צימרמן	מזכיר/מרכז

חברי ועדה שנעדרו

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד בוועדה

רשם	ויקי צימרמן
-----	-------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	הרחבת התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ – הרחבה כספית של התקשרות קיימת (ההתקשרות עצמה בתוקף עד 30.9.2017), במסגרת מכרז 9-2014 – לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)		
תאריך תחילת התקשרות	תאריך סיום התקשרות	שווי ההתקשרות	מס' פנייה במנו"ף*
1.1.2017	30.9.2017	כ-34,635 ₪ (כולל מע"מ)	
שם הספק	מספר הספק (ח.פ.ח/צ.ע.מ/מספר עמותה)		
חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ	511259392		

\*שדה זה ימולא לאחר פרסום במערכת (מנו"ף)

סוג ההתקשרות

רכש  מכר

מקרקעין

ביצוע עבודה

שירותים

טובין

עמוד 1 מתוך 6

שם המאשר: אבי מישראל  
תפקיד: מנהל מינהל הרכש הממשלתי

בתוקף מיום: 18.12.2013

טלפון: 972-2-6592261 | פקס: 972-2-6592292 | דוא"ל: [info@cbs.gov.il](mailto:info@cbs.gov.il) | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



רח' כנפי נשרים 66 פינת רח' בקי ת.ד. 34525 גבעת שאול ירושלים 9546456  
66 Kanfey Nesharim Corner Bachi St., POB 34525 Giv'at Shaul, Jerusalem 9546456 Israel

## שם הטופס: פרוטוקול אישור התקשרות המשך לפי תקנה 3(4)

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.14.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### תיאור מהות ההתקשרות (רקע ופירוט של הטובין/השירות/העבודה/מקרקעין)

יש לציין האם מדובר בהארכה או בהרחבה של ההתקשרות

ועדת המכרזים בחרה בישיבתה מ-16.9.2014 בהצעות חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ כזוכה במכרז 9/2014 לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב). בהתאם לסעיף 3.1 בהסכם ההתקשרות שנכרת בעקבות המכרז (20.10.2014), הלמ"ס רשאית להאריך את ההתקשרות לתקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת ובסך הכל עד לתקופה של 4 שנים מעבר להתקשרות הראשונה – כך שסך כל ההתקשרויות יהיה עד 5 שנים. עלות ההתקשרות מ-1.10.2014 עד 30.9.2017 היא כ-463,855 ₪ (כולל מע"מ).

מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מציין במכתבו מ-28.2.2017, כי קיים צורך בהרחבת ההתקשרות ההתקשרות לאספקת שירותי חנייה (ההסכם בתוקף עד 30.9.2017).

מר ניסן מפרט כי נכון להיום החברה מספקת ללמ"ס 24 מנויי חניה:

א. במסגרת ההסכם שנחתם עם החברה בעקבות מכרז זה 9/2014 - 10 מנויים.

ב. 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות של האתר.

ג. 5 חניות בשכירות שהתאפשרה עד כה במסגרת סעיף 2.2 בהסכם השכירות.

מר ניסן מוסיף כי מינהל הדיור הממשלתי אישר שכירות נוספת עם המשכיר ל – 10 שנים נוספות.

בהסכם השכירות החדש, הוסר הסעיף של שכירת חניות (5 חניות בעלות של 400 ₪ נומינאלי ו – 590 ₪ ריאלית – סעיף ג' לעיל).

לאור זאת, מבקש מר ניסן להרחיב את ההתקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ, במסגרת מכרז 9/2014, לפי הפירוט שלהלן:

החל מ-1.1.2017 ועד 28.2.2017 יש להרחיב את ההתקשרות ל-5 מקומות חניה נוספים (סה"כ 15 במקום 10 בהתאם להסכם) (בגין החניות שבסעיף לעיל).

החל מ-1.3.2017 ועד 30.9.2017, יש להרחיב את ההתקשרות ל-8 מנויי חניה (בגין 5 חניות לעיל + 1 חניה לרכו שהחליף רכו שלא היה לו צורך בחניה + 2 חניות לעתודה – סה"כ 18 חניות במקום 10).

מר ניסן מדגיש כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.

עוד יודגש כי בשלב זה, הארכת הסכם שכירות החדש נחתם רק ע"י המשכיר ובהמתנה לחתמת הדיור הממשלתי בימים הקרובים.

### מכרז מרכזי / הסכם מחירים מירביים בתוקף

שדה זה ימולא במקרה שבו קיים בנושא זה מכרז מרכזי של החשב הכללי או גורם ממשלתי מוסמך אחר, או הסכם מחירים מירביים

<b>פרטי המכרז/ההסכם</b>	מספר המכרז/הסכם:	שם הספק:
-------------------------	------------------	----------

אם מדובר במכרז, האם התקבל אישור ועדת הפטור העליונה להתקשרות שלא באמצעות מכרז זה  כן  לא

### נימוקים

יש להתייחס לסוגיות הבאות:

- מדוע נבחר שלא לבצע התקשרות באמצעות המכרז המרכזי הקיים
- אם מדובר בהסכם מחירים מירביים, האם תנאי ההתקשרות המבוקשת זהים או מיטיבים לתנאי ההסכם. במקרה שלא, יש לנמק

## שם הטופס: פרוטוקול אישור התקשרות המשך לפי תקנה 3(4)

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.14

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

### החלטת ועדת המכרזים

#### סיווג ההתקשרות

הדין בחלק זה יתבסס על טופס "בקשה לאישור וסיווג התקשרות", מס' 7.2.2.1.ט, אשר ימולא על ידי היחידה המזמינה טרם הדין. החלטת הוועדה תתבסס בין היתר על פירוט התקשרויות קודמות, כפי שפורטו על גבי הטופס האמור.

<p><b>הוועדה מחליטה לאשר את סיווג ההתקשרות לפי תקנה 3(4)</b></p> <p>מותנה בקיום 2 התנאים הבאים: יש לאשר את קיום התנאים באמצעות סימון ✓ בקובייה המתאימה</p> <p><b>✓</b> אישור הסיווג ניתן בנוסבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חסכון ויעילות</p> <p><b>✓</b> תנאי ההתקשרות עונים על אחד מהבאים:</p> <p><input type="checkbox"/> תנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה</p> <p><b>✓</b> תנאים מיטיבים עם המשרד</p> <p>סיווג תקנת המשנה:</p>	<p><b>V</b></p>								
<p><b>הוועדה מחליטה לסווג את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(1)</b></p> <p>מותנה בקיום 2 התנאים הבאים: יש לאשר את קיום התנאים באמצעות סימון ✓ בקובייה המתאימה</p> <table border="1" data-bbox="183 1153 1189 1534"> <tr> <td data-bbox="183 1153 662 1220"> <p>ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה</p> <p><input type="checkbox"/></p> </td> <td data-bbox="662 1153 742 1220" style="text-align: center;"> <p>או</p> </td> <td data-bbox="742 1153 1189 1220"> <p><b>✓</b> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה</p> </td> <td data-bbox="1141 1153 1189 1220" style="text-align: center;"> <p>1.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1254 662 1534"> <p>שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪</p> <p><b>✓</b></p> </td> <td data-bbox="662 1254 742 1534" style="text-align: center;"> <p>או</p> </td> <td data-bbox="742 1254 1189 1534"> <p><input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת</p> </td> <td data-bbox="1141 1254 1189 1534" style="text-align: center;"> <p>2.</p> </td> </tr> </table>	<p>ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>או</p>	<p><b>✓</b> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה</p>	<p>1.</p>	<p>שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪</p> <p><b>✓</b></p>	<p>או</p>	<p><input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת</p>	<p>2.</p>	<p><b>V</b></p> <p>התקשרות בסמכות ועדת המכרזים</p>
<p>ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>או</p>	<p><b>✓</b> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה</p>	<p>1.</p>						
<p>שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויון המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪</p> <p><b>✓</b></p>	<p>או</p>	<p><input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת</p>	<p>2.</p>						



## שם הטופס: פרוטוקול אישור התקשרות המשך לפי תקנה 3(4)

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.14

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### אישור פרטי ההתקשרות

הוועדה מחליטה לאשר את פרטי ההתקשרות באופן מלא, לפי בקשת היחידה.

הוועדה מחליטה לאשר את פרטי ההתקשרות בשונה מבקשת היחידה, כמפורט להלן:

תאריך תחילת התקשרות	תאריך סיום התקשרות	שווי הרחבת ההתקשרות (בש"ח כולל מע"מ)

### פרסום החלטה על התקשרות בפטור

האם קיימת מניעה לפרסום ההחלטה על התקשרות בפטור ממכרז באתר האינטרנט הממשלתי? (לפי תקנה 1ג

לתח"ם)

לא

כן (יש לפרט את הסיבה)

- מטעמים של ביטחון המדינה.
- מטעמי יחסי החוץ של המדינה.
- מטעמי קשרי מסחר בין לאומיים.
- מטעמי קשרי ביטחון הציבור.
- מטעמי סוד מסחרי מקצועי.

### דיון ונימוקים

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

- הנימוקים להתקשרות בפטור – יש לציין מדוע אין זה מוצדק לערוך מכרז פומבי רגיל. מכרז פומבי מוגבל, מכרז סגור או פנייה תחרותית לקבלת הצעות.
- תנאים או הסתייגויות לעניין פרטי ההתקשרות.
- נימוקים לאי פרסום/פרסום חלקי של ההתקשרות.

בהתאם להסבריו של מר אמנון ניסן, ובמסגרת ההתקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ, לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב) (שהינה בתוקף עד 30.9.2017), הרחבת ההתקשרות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות ותנאים מיטיבים עם המשרד. ההתקשרות נועדה להחליף אספקת 5 מקומות חנייה שהיו בשכירות במסגרת חוזה השכירות של הנכס (סעיף 2.2) והלמ"ס שילמה על כל מקום חנייה ריאלית 590 ש"ח. בהסכם השכירות החדש הוסר סעיף זה. לכן יש צורך להרחיב את ההסכם לאספקת שירותי חנייה ובסגרתו הלמ"ס תשכור מקומות אלה דרך הסכם זה בנוסף ל-10 החניות אותן היא שוכרת, במקום דרך חוזה השכירות. ההעלות דרך הסכם זה לשכירת מקום חנייה לחודש היא 550 ש"ח. בנוסף, מבקש מר ניסן לשכור עוד 3 מקומות חנייה, החל מה-1.3.2017 עד 30.9.2017, כפי שמפורט במכתבו. יודגש, כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל. לאור האמור לעיל, מוצדק להרחיב את ההתקשרות עם החברה, כהתקשרות המשך, כיון שהרחבה היא בנסיבות שבהן השמידה על האחידות נדרשת מטעמי חסכון ויעילות ותנאי ההתקשרות מיטיבים עם המשרד. הוועדה מסווגת את ההתקשרות כהתקשרות בהתאם לתקנה 3 (4) (ב) (1) לתקנות חובת המכרזים וסעיף 4.2.4.4.1.7.8.1.4.4.2 להוראות התכ"ס. זאת התקשרות המשך הראשונה עם חברה זו.

## שם הטופס: פרוטוקול אישור התקשרות המשך לפי תקנה 3(4)

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.14

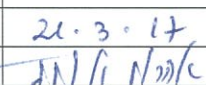
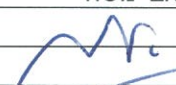
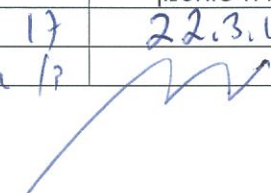
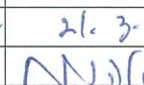
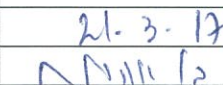
פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

לכן, על סמך מכתבו של מר אמנון ניסן מ-28.2.2017, הוועדה מאשרת את התקשרות המשך – הרחבה כספית של התקשרות קיימת (ההתקשרות בתוקף עד 30.9.2017) - עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ, לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב), מ-1.1.2017 עד 30.9.2017. הרחבת ההתקשרות נדרשת לתוספת 5 מינוי חניה מ-1.1.2017 עד 30.9.2017 ולתוספת של עוד מינוי חניה מ-1.3.2017 עד 30.9.2017. (לא מאושרת הרחבה עבור עוד 2 מקומות חנייה). יודגש, כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.

העלות המשוערת הכוללת של הרחבת ההתקשרות עם החברה לתקופה של 9 חודשים – מ-1.1.2017 עד 30.9.2017, היא כ-29,600 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 5 מנויים X 2 חודשים = 5,500 ₪) + (550 ₪ למנוי חודשי X 6 מנויים X 7 חודשים = 23,100 ₪). סה"כ 28,600 ₪ + 1,000 ₪ (אומדן הצמדה). העלות, כולל מע"מ 17%, היא כ-34,635 ₪.

סעיף תקציבי: 04-53-01-15 : WBS : 3703\_0005-6300-6400 בכפוף לקיום תקציב.

### חתימת חברי הוועדה

שם	יושב ראש	חשב או נציגו	יועץ משפטי	חבר נוסף	חבר נוסף
	אריה אהרון	אורית לויין/ אבי משה	בריאן ניגן/ עפרה שוחטמן	אמנון ניסן	נגה שטרן
תאריך	21.3.17		22.3.17	21.3.17	21.3.17
חתימה					

033ns17

**תחום תקציב, תמחיר ותו"ע**

תאריך: ח' אדר תשע"ז  
06 מרץ 2017

אל: ועדת המכרזים

**הנדון: תקציב עבור הרחבת התקשרות לאספקת שירותי חנייה במרחב תל אביב**  
ד.א.ס.הר ניהול נכסים בע"מ

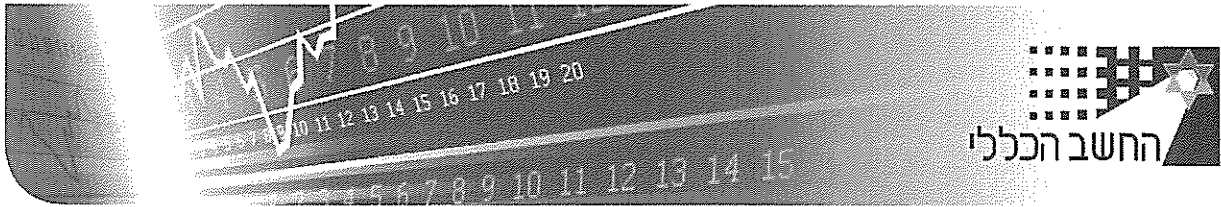
אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

חתימה	WBS	סעיף תקציבי	תקציב לשנה כולל מע"מ 1.1.2017 - 30.9.2017
	L6400-6300-0005-3703	04-53-01-15	למ"ס 43,640 ש.ח.

מאיר  
6.3.17  
בברכה

שמחה  
מאיר

טובה חלפין  
ראש תחום תקציב תמחיר ותו"ע



**שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות**

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות      מספר הוראה: 7.2.2  
 פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן      מספר טופס: ט. 7.2.2.1

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

<b>משרד/יחידה</b>	<b>יחידה מזמינה</b>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	נכסים ולוגיסטיקה
לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)	תאריך הבקשה
רגילה	28.2.2017
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

**שם ההתקשרות המבוקשת**  
 בקשה להרחבת התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).

חלק א – אפיון ההתקשרות המבוקשת

אפיון הטובין/השירות/העבודה

פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלותו של המוצר בטובין אחרים, ועוד

הרחבת התקשרות עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).

בתאריך 27/9/2016, אישרה ועדת המכרזים (34 רגילה), התקשרות (מ – 1.10.2016 עד 30.9.2017), עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).

האישור ניתן בהתבסס על תוצאות מכרז סגור 9/2014, לאספקת שירותי חניה לעובדי מרחב תל אביב ובהתאם לסעיף 3 בהסכם ההתקשרות שנחתם עם הספק, המאפשר הארכת תקופת ההסכם, עד לתקופה כוללת של 5 שנים, שנה בכל פעם.

בתל אביב, נכון להיום – 24 מנויי חניה: בהסכם זה 10 מנויים, 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות, ו- 5 חניות בשכירות שהתאפשרה עד כה במסגרת סעיף 2.2 בהסכם השכירות.

מינהל הדיור הממשלתי אישר שכירות נוספת עם המשכיר ל – 10 שנים נוספות. בהסכם השכירות החדש, הוסר הסעיף של שכירת חניות (5 חניות בעלות של 400 ₪ נומינאלי ו- 590 ₪ ריאלית).

לאור זאת, אבקש להרחיב את ההתקשרות עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לפי הפירוט שלהלן:

החל מ- 1.1.2017 ועד 28.2.2017 יש להרחיב את ההתקשרות ב- 5 מקומות חניה (בגין החניות שבסעיף לעיל).

החל מה- 1.3.2017 ועד 30.9.2017, יש להרחיב את ההתקשרות ב- 8 מנויי חניה (בגין 5 חניות לעיל + 1 חניה לרכז שהחליף רכז שלא היה לו צורך בחניה + 2 חניות לעתודה).

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

יודגש כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.  
 עוד יודגש כי בשלב זה הארכת הסכם שכירות החדש נחתם רק ע"י המשכיר ובהמתנה לחתמת הדיור  
 הממשלתי בימים הקרובים.  
 מצ"ב:  
 ההסכם החדש.  
 עותק מהסעיף הרלוונטי בהסכם השכירות הישן.  
 רשימת המנויים נכון להיום.

### מאפייני השוק וניתוחו

מאפייני השוק מבחינת גודלו, היקפו הכספי, הספקים הפוטנציאליים הפועלים בו (מספרם, מאפייניהם, נקודות חוזק  
 וחולשה שלהם, אופי השוק בעבר, מצבו בהווה וצפי לעתיד), כללי המשחק והעקרונות שעליהם מבוססת התחרות.  
 בוצע מכרז סגור 9/2014.

### היקף ההתקשרות (היקף כספי, וכמותי ותקופת ההתקשרות המשוערת)

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

#### פירוט עלויות שירותי החניה

550 ₪ למנוי חודשי 5X מנויים 2X חודשיים = 5,500 ₪.

550 ₪ למנוי חודשי 8X מנויים 7X חודשיים = 30,800 ₪.

סה"כ עלות, לא כולל מע"מ – 36,300 ₪ + 1,000 ש"ח (אומדן הצמדה) = 37,300 ₪.

ההתקשרות הכוללת ללא כולל מע"מ – 37,300 ₪. העלות כולל מע"מ 17%, 43,641 ₪.

### מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

### התקשרויות קודמות בנושא

<ul style="list-style-type: none"><li>• אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)</li><li>• כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li><li>• מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה</li><li>• יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז</li></ul>
בהתאם לתנאי מכרז סגור בנושא.

### חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

חלק ב – סיווג ההתקשרות

ימולא בכל מקרה שאינו מכרז פומבי רגיל.

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

להלן פרטי ההתקשרות:

סוג רכש/מכר: (סמן X במקום המתאים)

טובין     
  שירותים     
  ביצוע עבודה     
  מקרקעין

התקנה ותקנת המשנה לתקנות חובת מכרזים שעליהן מסתמכת הבקשה:

תקנה 3 – התקשרות בפטור ממכרז, תקנת משנה 4, ב' 1

תקנה 4 – התקשרות במכרז סגור, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 5 – התקשרות עם בעל מקצוע מומחה \_\_\_\_\_ תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 5א – התקשרות עם מתכנן, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 7 – התקשרות במכרז עם מו"מ, תקנת משנה \_\_\_\_\_

תקנה 19ה – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה \_\_\_\_\_

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

<p><b>האם קיים מכרז מרכזי של החשב הכללי או של גורם מוסמך אחר בנושא ההתקשרות</b>                      אם קיים – יש לנמק מדוע מוצדק לבצע התקשרות שלא במסגרת המכרז המרכזי</p>
לא

<p><b>מדוע אין זה אפשרי או מוצדק לבצע התקשרות באמצעות מכרז פומבי רגיל או בהליך תחרותי בהתאם למדרג ההליכים המפורט בתקנה 1ב</b>  <b>הלמ"ס פרסמה מכרז סגור ובמכרז קיימות אופציות להארכת והרחבת ההתקשרות.</b></p>

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

<p><b>האם בוצע הליך בחינת קיומם של ספקים/מיזמים</b>                      אם בוצע יש לפרט את תוצאותיו</p>
X

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

מספר טופס: ט.7.2.2.1

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

אופן ביצוע התקשרות ראשונה:

מכרז פומבי \* מכרז סגור  פטור ממכרז לפי תקנה \_\_\_ ותקנת משנה \_\_\_

### פירוט לגבי ההתקשרויות בנושא זה

סוג התקשרות המשך (הארכה או הרחבה)	תקופת ההתקשרות	שווי ההתקשרות	נושא	מספר פנייה/דיווח במערכת מנף	גורם מאשר ההתקשרות (ועדת המכרזים/ועדת הפטור המשרדית/ועדת הפטור)	תקנה בתקנות חובת המכרזים (תח"ם)	
	1.10.2014 - 30.9.2015	151,512 ₪ (כולל מע"מ)	בחירת חברת א.א.ד סהר כזוכה במכרז 9/2014		ועדת מכרזים	1 ב	התקשרות ראשונה
	1.10.2015 - 30.9.2016	159,772 ₪ (כולל מע"מ)	בחירת חברת א.א.ד סהר כזוכה במכרז 9/2014		ועדת מכרזים	1 ב	זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
הארכה	1.10.2016 - 31.9.2017	152,568 ₪ (כולל מע"מ)	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים	3 ג	זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							זכויות ברירה (אופציות) שמומשו
							התקשרות המשך ראשונה לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך נוספת לא כולל התקשרות המשך מבוקשת
							התקשרות המשך מבוקשת

<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות</li> <li>• האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשרד</li> </ul>
הרחבת התקשרות

## שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

<ul style="list-style-type: none"><li>• האם קיים מאגר מרכזי בנושא ההתקשרות</li><li>• שם רשימת המציעים</li><li>• התמחות/תת התמחות מבוקשים</li><li>• רשימת המציעים של המשרד/של משרד אחר</li></ul>

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

Vicky Zimerman

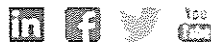
מאת: tamars@mof.gov.il  
נשלח: יום חמישי 05 ינואר 2017 12:00  
אל: Amnon Nissan  
נושא: RE: RE: 2017 גולדברג חניון ליאו

אמנון שלום  
בחזרה קיימים 37 מקומות חניה מקוריים לשני המשרדים ללא תשלום.  
יתכן ואתם עשיתם חוזים עבור מקומות חניה נוספים ישירות עם הבעלים.

תמר סיאני מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי

טלפון: 02-5780111, 02-5780103, נייד: 050-6208760

פקס: 02-5695398 דוא"ל: [tamars@mof.gov.il](mailto:tamars@mof.gov.il)



משרד האוצר  
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)  
Sent: Thursday, January 05, 2017 10:43 AM  
To: תמר סיאני  
Subject: RE: RE: 2017 גולדברג חניון ליאו

תודה.  
לא הבנתי מה זה גלומות?? האם מגיעות לנו חניות?? עד עכשיו היו לנו חניות במסגרת ההסכם.

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



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

From: [tamars@mof.gov.il](mailto:tamars@mof.gov.il) [<mailto:tamars@mof.gov.il>]  
Sent: Thursday, January 05, 2017 10:43 AM  
To: Amnon Nissan  
Subject: RE: RE: 2017 גולדברג חניון ליאו

אמנון שלום  
ההסכם עבר לחתימות. (עדיין לא נחתם על ידי כולם)  
לגבי החניות החניות גלומות בחוזה.

תמר סיאני מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי

טלפון: 02-5780111, 02-5780103, נייד: 050-6208760

פקס: 02-5695398 דוא"ל: [tamars@mof.gov.il](mailto:tamars@mof.gov.il)



משרד האוצר  
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)  
Sent: Thursday, January 05, 2017 7:51 AM

To: תמר סיאני

Subject: FW: RE: 2017 גולדברג ליאו

הי תמי,  
האם יש הסכם חדש עם המושכר בתל אביב?  
האם הורדו מההסכם החניות שמגיעות לנו??  
תודה,

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



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

---

From: Natalie Sahar [<mailto:office@s-grp.co.il>]  
Sent: Wednesday, January 04, 2017 7:53 PM  
To: Amnon Nissan  
Subject: חניון ליאו גולדברג 2017 RE:השב:

כן  
ההסכם החדש אינו כולל מקומות חניה

נשלח מסמארטפון ה-Samsung Galaxy שלי.

----- הודעה מקורית -----

מאת: Amnon Nissan <[Amnonn@cbs.gov.il](mailto:Amnonn@cbs.gov.il)>  
18:55 4.1.2017 (GMT+02:00) האריך:  
אל: Natalie Sahar <[office@s-grp.co.il](mailto:office@s-grp.co.il)>  
חניון ליאו גולדברג 2017 RE: נושא:

לא מבין למה זה משתנה ב 2017  
?? ההסכם השתנה

---

מ: Natalie Sahar [[office@s-grp.co.il](mailto:office@s-grp.co.il)]  
18:43 2017 ינואר 04 יום רביעי  
אל: Amnon Nissan  
נושא: השב: חניון ליאו גולדברג 2017

אני מתייחסת להיוב של 5 מנויים  
עבור שנת 2017.  
ההשבונתית החדשה היא עבור ינואר 2017.  
שח לפני מעמ צמוד מדג \* 5 מנויים 550

שלי-Samsung Galaxy-נשלח מסמארטפון ה

----- הודעה מקורית -----

מאת: Amnon Nissan <[Amnonn@cbs.gov.il](mailto:Amnonn@cbs.gov.il)>  
18:37 4.1.2017 (GMT+02:00) האריך:  
אל: Natalie Sahar <[office@s-grp.co.il](mailto:office@s-grp.co.il)>  
חניון ליאו גולדברג 2017 RE: נושא

## Vicky Zimerman

מאת:  
נשלח:  
אל:  
עותק:  
נושא:

Avi Moshe  
יום שלישי 14 מרץ 2017 07:55  
Amnon Nissan; Vicky Zimerman  
Arie Aharon; Noga Stern; Orit levin  
א.א.ד סהר חניה: פרוטוקול ועדת מכרזים לפני חתימה

שלום,

ע"פ המסמכים במצורפים לועדה ולבקשת אורית:

1. להמתין עוד חודש עד לבחינת התקדמות חתימה על חוזה בין הצדדים.
2. לפנות למנהל הדיור ולקבל את התייחסותם לנושא החניה שהרי יש היתכנות שיערכו שינויים/פתרון מחלוקות ע"י הסדרי חניה. במידה ואין להם התנגדות לשינוי שאנו רוצים להחיל אז נוכל לערוך החלפת חניות.

יום טוב  
אבי

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

From: Vicky Zimerman  
Sent: Tuesday, March 07, 2017 12:00 PM  
To: Amnon Nissan; Arie Aharon; Ariel Kadoshi; Avi Moshe; Brian Negin; Dana Leonov; Haim Ben Haim; Itzik Goldstein; Liat Cohen; Libe Crenzel; Noga Stern; Ofra Shochetman; Orit levin; Shahar Katz; Sharon Negari; Sigal Kalderon; Sigalit Shans; Sima Mizrachi; Tanya Frankl; Yafit Kedmi  
Subject: פרוטוקול ועדת מכרזים לפני חתימה

שלום לכולם

מצ"ב פרוטוקול ועדת מכרזים לפני חתימה בנושא הרחבת התקשרות עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ – הרחבה כספית של התקשרות קיימת (ההתקשרות עצמה בתוקף עד 30.9.2017), במסגרת מכרז 9/2014 – לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב). נא בדיקתכם והערותיכם.

בברכה,

ויקי צימרמן  
אגף א' רכש נכסים ולוגיסטיקה  
טל' 02-6592258 | נייד 050-6235105 | פקס. 02-6592292 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il) שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה

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

From: WorkCentre 5330 [mailto:scan@cbs.gov.il]  
Sent: Tuesday, March 07, 2017 12:51 PM  
To: Vicky Zimerman  
Subject: ARCMM

Please open the attached document. It was scanned and sent to you using a Xerox WorkCentre.

Number of Images: 33  
Attachment File Type: PDF

Device Name: WorkCentre 5330  
Device Location:

For more information on Xerox products and solutions, please visit <http://www.xerox.com/>

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר – החשב הכללי**  
**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**  
**מחוז תל-אביב והמרכז**

י"א אייר, תשס"ז  
29 אפריל, 2007  
ת.ש. 2007-8515

**תוספת להסכם שכירות מס' מ/80/3**

בין  
א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ

(להלן המשכיר - מצד אחד)

ובין  
ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י  
מנהל נכסי הדיור הממשלתי וחשב משרד האוצר.

(להלן השוכר - מצד שני)

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום 23.2.89 חוזה שכירות בקשר לשכירת חלק מבניין ברח' דרך פתח-תקוה 86 בתל-אביב בשטח כולל של 4,377 מ"ר + 37 מקומות חניה ללא תשלום (להלן - ההסכם המקורי) ובימים 25.2.89, 22.11.98, 4.5.2004 נחתמו תוספות להסכם שכללו שינויים להסכם המקורי (להלן - התוספת);

והואיל והשוכר ביקש להאריך את תקופת השכירות עד ליום 31.12.2015 (להלן תקופת השכירות המוארכת);

והואיל והמשכיר מעמיד לרשות השוכר 9 מקומות חניה נוספים ללא תשלום.

והואיל והצדדים הסכימו לשינויים בהסכם המקורי ובתוספת להסכם בהתאם לאמור לעיל ולהלן;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

**1. התאמות**

המשכיר יבצע על חשבונו עבודות החלוקה, השינויים, השיפוצים וההתקנות במושכר ויוסיף אבזורים שונים לצורך התאמתו ליעדו עפ"י האמור במפרט המצ"ב.

מובהר בזאת כי בשטחים שאינם מצריכים שינויי חלוקה, אזי יבוצעו תיקונים של המערכות והמתקנים הפגומים המקולקלים בחדשים מאותו סוג ואילו בשטחים בהם יהיה שינויי חלוקה אזי תבוצע התאמה מלאה כמפורט במפרט המצ"ב.

א.א.ד. סהר  
ניהול נכסים בע"מ

## 2. דמי שכירות

- א. בתמורה להתחייבויות המשכיר עפ"י הסכם הארחה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר דמי השכירות כמפורט להלן:
1. דמי השכירות יהיו בסך - 42 ₪ למ"ר לחודש (לא כולל מע"מ) בצרוף הפרשי הצמדה מלאים למדד המחירים לצרכן שהבסיס לחישובם הוא מדד חודש יוני 2006 שפורסם ביום 15.07.2006, וישולמו לכל שנה מראש ובצירוף מע"מ כחוק.
  2. מחיר למקום תניה נוסף אם ידרש יהיה בסך - 400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כחוק.
  3. דמי השכירות יופחתו בהתאם לחוזה זה החל מיום 01.01.2008.
3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם המקורי ומהתוספות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.א.ד. סהר  
ניהול נרטיב בע"מ  
א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ  
המשכיר

עדושה אטינגר  
סגנית חשב (במ"ר) האוצר  
חשב משרד האוצר

מנהל נכסי הדיור הממשלתי  
29.07.2007  
השוכר

Vicky Zimmerman

מאת:  
נשלח:  
אל:  
עותק:  
נושא:

Amnon Nissan  
יום שני 27 פברואר 2017 18:07  
Zipora Shulman  
Amnon Nissan  
FW: עדכון חניה תל אביב

חשיבות:

גבוהה

ציפי שלום.  
להלן החונים בתל אביב נכון להיום:

עדכון נכון להיום: (נוספו 4 מנויים לחודש ינואר 2017)

במסגרת השכירות וללא עלות – 9 מנויים:  
אסתי שיין  
ניצן הכהן  
אודליה ציוני  
שמעון בוזגלו  
אליסה פסבוקו  
רויטל גוברמן  
לנה אלומחברי  
רחל רוזנפלד  
לאה פולצ'יק

במסגרת הסכם שכירות ובעלות – 5 מנויים + במסגרת מכרז 6 מנויים (מתוך 10):  
שרה דורי – מ- 1.3.2017 שרה דורי עוברת לירושלים ובמקומה רכז חדש עופר ינון  
אתי ברזזה  
נעמי עטיה  
טלי אנצר  
אריה לקרבורניק  
רמי דרשן הכהן  
ענת אלמוס  
אורית קושר  
אטרש סירחאן  
לילך מליק  
אבי הדר  
שי טאוברג  
ניר לוי  
שמואל אלסמבולי  
לייטר יצחק

בתחילת מרץ יגויס רכז חדש שמחליף רכז בשם מרדכי לזר שפרש ב 31.12.2017 והגיע עם אופנוע.

אמנון ניסן  
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה  
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש  
טל" 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

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

06 אוקטובר 2016  
 ד' תשרי תשע"ז  
 נכ. 2016-8376

הארכת חוזה שכירות בלתי מוגנת מטפר 3000800

חוזה שכירות שנערך ונחתם בירושלים בימים  
 29.4.2007, 25.2.1989, 22.11.1998, 4.5.2004, 23.2.1989

בין א.א.ד. טהר ניהול נכסים בע"מ (ת.ז. / חאגיד מטפר 511259392) (להלן - המשכיר) מצד אחר  
 לממשלה ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי (להלן - השוכר) מצד שני

מ ב ו א

והואיל והמשכיר הינו הבעלים והינו הממזיק הבלעדי של מבנה קיים (המבנה כולו ייקרא להלן - המבנה והשטח שבבעלות המשכיר ייקרא להלן - שטחי המשכיר);

והואיל והמבנה נמצא בעיר תל אביב כרח' דרך פתח תקווה 86 ונבנה על חלקה 246 (86 לשעבר) בגוש 7104;

והואיל ושטח של כ- 4,377 מ"ר ברוטו בקומות קרקע 1,2,3,4,5,6, שייעודו משרדים (להלן - המושכר) ובנוסף מקום לחניית 37 כלי רכב ללא חשלום (מסומנים במרחף חניה 2-).  
 (להלן - שטחי החניה);

והואיל וועדת המכרזים לעניני הדיור הממשלתי אישרה 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 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 חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים (להלן - חברת הניהול);

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

והואיל ובהתאם לכך הוסכם בין הצדדים לחתום על חוזה שכירות זה כמפורט להלן;

א י ל כ כ ה ו ס כ מ ב ין ה צ ד י מ כ ד ל ק מ נ ;

1. המבוא, הנספחים ופרשנות

- א. המבוא לחוזה זה, ו/או המסמכים 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 המחוייבים אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מוויישב 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

א.א.ד. טהר  
 ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

א. המושכר ושטחי החניה מתוחמים בקו אדום בתשריט המצורף כחווה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.

3. השכרת המושכר, שימוש ויעוד

א. המשכיר משכיר כזה לשוכר והשוכר שוכר כזה מאת המשכיר את המושכר בתנאים המפורטים להלן.

ב. מוטבט כזה בין הצדדים כי השוכר ישתמש במושכר ליעוד המפורט במבוא לחווה זה לצרכי השוכר (להלן - הייעוד המוסכם) והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך (להלן - מוסד התכנון) כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, חשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) המאפשר שימוש במושכר ליעוד המוסכם הדיור שוכר את הנכס מ-1989 והמשרדים כבר עושים שימוש במושכר.

מודגש כזה כי השוכר הינו מדינת ישראל והוא רשאי להשתמש במושכר ליעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר שאליו השוכר נותן שירותים במסגרת מינהל הדיור הממשלתי, וזאת לפי ראות עיניו של השוכר והוא רשאי להחליף את הגוף או הגופים המשתמשים במושכר, כולם או מקצתם, מדי פעם.

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

4. אי תחולה של חוק הגנת הדייר

א. השוכר מצהיר כזה כי ידוע לו שהוא לא יהיה מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"כ-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 ליעוד

א. המשכיר יתאים את חלק משטח המושכר (שטח של כ-705 מ"ר בקומה 3 ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן).

ב1. התכנון ההתאמה וכיצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבוננו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי החווה

ב2. המשכיר מתחייב שכביצוע העבודות לא יועסקו עובדים זרים אלא אם כן הוא יקבל על כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין ובהתאם להחלטות הממשלה בעניין.

ג. לוח הזמנים לתכנון ובצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבוננו על ידי מתכננים מקצועיים רשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 90 ימים מיום חתימת חווה זה;
- (2) תוך 14 ימים מיום קבלת תכנית החלוקה הראשונית יאשר הדיור הממשלתי כי התכנית מקובלת עליו או יגיש את הערותיו למשכיר;
- (3) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 30 ימים מהגשת הערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שימסמכו לכך בכחב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
- (4) תוך 30 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לבצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכניות עבודה מפורטות ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה

א.א.א. סחר  
ניהול נכסים בע"מ

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

- והאפיון הטכני (להלן - תוכניות העבודה);
- (5) הדיור הממשלתי יאשר את לוח הזמנים ותוכניות העבודה תוך 14 ימים מיום קבלתם או יגיש הערותיו לגביהם;
- (6) הוגשו הערותיו של הדיור הממשלתי ולא סוכמו הנושאים השנויים במחלוקת תוך 14 ימים מהגשת ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שיסמיכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מתום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי (תכניות העבודה לאחר אישורן ע"י הדיור הממשלתי או האדריכל הראשי ייקראו להלן - תכניות העבודה המאושרות, ולוח הזמנים לאחר אישורן ייקראו - לוח הזמנים לביצוע העבודות);
- (7) המשכיר יתחיל בביצוע עבודות ההתאמה תוך 120 ימים מיום אישורם של תכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודות;
- (8) תקופת ביצוע עבודות ההתאמה תהיה לפי האמור בלוח הזמנים לביצוע העבודות, במקרה של סתירה בין לוח הזמנים שנקבע לעיל לבין המועד האחרון למסירת המושכר הנקוב בסעיף 6 להלן יחול האמור בסעיף 6;
- (9) המשכיר ימסור את המושכר המותאם לדיור הממשלתי כאמור בסעיף 6 להלן;

ד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה שיחולו הפרעות, הפסקות או עיכובים בעבודות ההתאמה כתוצאה מסיבה שמקורה בחוסר ידיים עובדות בענף, בהפסקות עבודה בענף, בגיוס חלקי או כללי ו/או בכל גורם של כוח עליון, יידחה המועד הנקוב בלוח הזמנים לביצוע העבודות להשלמת עבודות ההתאמה ככל אשר יידרש על מנת להדביק את הפיגור שנגרם כתוצאה מאותן הפרעות, הפסקות או עיכובים כאמור. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי תקופת דחיית המועד כאמור לעיל, יכריע בענין האדריכל הראשי במשרד האוצר או מי שיסמיכו לכך, בכתב.

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

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

ז. שינויים ותוספות

כמידה ויידרשו על ידי השוכר שינויים ו/או תוספות שאינם נכללים בתכניות העבודה המאושרות (להלן - התוספות) יוסדר הדבר כלהלן:

- (1) השוכר יפנה למשכיר בכתב עם בקשה מפורטת;
- (2) המשכיר יודיע לשוכר בכתב על לוח הזמנים לביצוע התוספות;
- (3) המשכיר יבצע את התוספות אך ורק אם יוסדר ביצוען במסמך בכתב חתום בידי מנהל נכסי הדיור הממשלתי או חשב משרד האוצר או סגנו או חשב המשחמש (כהגדרתו בסעיף 9.ב(1) להלן) מצד אחד ובידי המשכיר מצד שני, ואולם אם ביצוע התוספות אינו כרוך בתשלום תמורה נוספת וביצוען לא יגרום 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 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 בקידוח החיצוניים במבואה הקומתית - ביטודות או בחלקים הנושאים של המבנה ו/או במערכות המשרתות את המבנה וייתר דייריו ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

א.א.ג. סהר  
 מנהל נכסים וע"מ

## מדינת ישראל

### משרד האוצר-החשב הכללי

### חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

### מינהל נכסי הדיור הממשלתי

- (2) על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, יהיה השוכר רשאי בכל עת וללא תשלום ולאחר הורעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובחיאום עם המשכיר.
- (3) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הורושה או שתידרש לצורך קבלת האישורים וההיתרים שידרשו לפי כל דין לביצוע עבודות השוכר, מיד לאחר שיתבקש לעשות ובלבד והתוכניות שיוכנו ע"י השוכר יוכנו ע"י מתכננים בעלי ידע וניסיון בתחום, בהתאם לתקנים והוראות הרשיות והדין.

ט. כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תוכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.6 להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת החוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסף שדוגמחו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום של 100,000 נח. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשווער כמועד לטיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצב ביצוע העבודות בפועל על פי דרישת השוכר; אי-חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה. לאחר מתן הודמנות למשכיר להשמיע את טענותיו, השוכר יהיה רשאי לחלט את הערבות אם המשכיר לא ימלא את תנאי סעיפים 5 ו-6 לחוזה זה ולאחר מתן תקופת התראה מתאימה, לפי שיקול דעתו הבלעדית של השוכר.

תוך 14 ימים ממוסירת המושכר המותאם לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פירוטקול

הקבלה האמור בסעיף 6.6, המאוחר ביניהם, תוחזר הערבות למשכיר.

#### י. אישורים מטעם הדיור הממשלתי

כל האישורים הנדרשים מטעמו של הדיור הממשלתי הן מבחינת ביצוע עבודות ההתאמה והן מבחינה ארכיטקטונית יינתנו ע"י האדריכל הראשי של החשב הכללי או מי שהוא יטמיוכו 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 7.5 לעיל.

#### 6. מסירת חלק מהמושכר מותאם

א. לאחר השלמת עבודות ההתאמה יימסר "המושכר המותאם" לידי הממונה המחוזי על הדיור הממשלתי, או מי שיסמין מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, כיום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 31.12.2017 לאחור שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות העבודה המאושרות ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הדיור הממשלתי הנ"ל וכשהמושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בבניין בו שוכן המושכר דרך גישה מהרחוב, הופעלו במבנה ובמושכר כל המתקנים והמערכות המוגדרות בתכניות העבודה המאושרות והתוספות שהוזמנו בהתאם לסעיף 7.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) תעודת גמר לפי הקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), חש"ל 1970;
- (2) אישור יועץ בטיחות ואישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת;
- (3) במידה וביצוע עבודות שלד העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), חש"ל 1970 למהנדס, שקיימת חכנית 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;
- (4) אישור מיברק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

מ.א.א.י. סוחר  
ניהול נכסים בע"מ

## מדינת ישראל

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

- (5) אישור מיבדק מיזוג אוויר;
- (6) אישור מיבדק חשמל ותקשורת;
- (7) אישור מבדק יועץ אינסטלציה;
- (8) אישור מיבדק עוצמות אור;
- (9) אישור אדריכל המשכיר בעת ביצוע עבודות ההתאמות;
- (10) אישור מורשה נגישות לבניין לפיו המושכר מונגש לרכות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנותיו;
- (11) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבה, יועץ לבניה ירוקה תר-תקן ירוק);
- (12) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עומד בתקן רעידות אדמה עדכני;
- (13) מבדק תנאים סביבתיים לרכות מבדק שטף אלקטרו מגנטי ואישור יועץ קרינה כי המושכר עומד בהמלצות המשרד להגנת הסביבה;
- (14) אישור כל יועץ ו/או מתכנן נוסף או אחר כנדרש;
- (15) 4 סטים מודפסים ואחד בקובץ ממוחשב של תכניות העבודה לביצוע בפועל ("As Made") ותוכניות סרפפוויציה מעודכנות הכוללות החכים בצמתי מפגש מערכות;
- (16) תיק מתקן מפורט הכולל לכל מערכת ומתקן בנפרד ולמכלול כולו: הוראות הפעלה, הוראות אחזקה מונעת, הוראות לאיתור תקלות, קטלוגים מפורטים, המלצות לחלקי חילוף, הוראות בטיחות ורשימת חומרים מסוכנים;
- ב. בעת מסירת המושכר המותאם לשוכר יערך 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 עבודות ההתאמה הושלמו כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמרו בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר המותאם לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר המותאם).
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 הנוזק 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 תחליף את המסננים במזגני האוויר במושכר והנורות והשקעים בפנים המושכר, הכל לפי הצרכים של השוכר (להלן - תחזוקת פנים המושכר).
8. תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר – הכל בכפוף לחתימת השוכר על חוזה ניהול ואחזקה
- 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 אוזריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. בלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, על המשכיר לטפל בכל דבר המפורט להלן הכלול במבנה בעת החתימת חוזה זה או שיכלל במבנה לאחר מכן:
- (1) בלאי;
- (2) כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב 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 ויטודות המבנה;
- (4) מערכות ומשאבות המים, החשמל, הגז, הניקוז והכיוב;
- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות קצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;

נ.א.ו. סהר  
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- (7) מעליות ודרגנועים לרכות ביטוח אחריות;
- (8) מערכות מיוג אוויר (קירור, חימום ואוורור) כולל יחידות הקצה, מגדלי קירור, משאבות ומפוחי אוויר לרכות ביטוח אחריות;
- (9) מערכות כריזה ובקרה בכל המבנה כולל יחידות הקצה;
- (10) מכלולים פנימיים כגון: דלתות, חלונות ותקרות ביניים;
- (11) מערכות ומתקני חשמל, כוח וחאורה לרכות גנרטור;
- (12) חידוש או החלפה, לפי דרישתו של השוכר, של כל דבר אשר אינו ראוי לשמוש לרכות, ובלי 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 חוקיות, חוב כאמור בטעיף 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 לרכות השלד והמסד ואם יחגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם ימנע 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 מתחייס 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 ומט שיחול על המושכר לרכות ארנונה והיטלים אחרים עד לאכלוס המושכר מחדש ע"י השוכר.
  - (4) כחום ביצוע העבודות יודיע המשכיר על כך לשוכר ויחולו הוראות סעיף 6 לעיל התאמה.

9. הוצאות צריכה שוטפות ותחזוקת השטחים המשותפים וניהולם

א. השוכר ישא בתשלום עבור השמוש שלו בטלפון, מים, חשמל וגז לפי המונים המותקנים לצורך מדידת שמושים אלה.

- ב. (1) המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה לרכות המערכות והמתקנים המשותפים את השטחים המשותפים והכל בכפוף לחתימת השוכר על חוזה ניהול ותחזוקה. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיודיע למשכיר מנהל נכסי הדיור הממשלתי מדי פעם (להלן - המשתמש) ישלם למשכיר ו/או לחברת הניהול סכום קבוע (( Fixed price למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן (להלן - דמי הניהול) כפי שייקבע במו"מ בין המשכיר וחברת הניהול לבין המשרדים השונים ו/או הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיוור הממשלתי (להלן - הממונה על התחזוקה). הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר, תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול התחזוקה כשינויים המחוייבים והוא ייחתם בין המשכיר וחברת הניהול לבין המשתמש.

דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למודד המתירים לצרכן כאמור בסעיף 15 ב. להלן כאשר המרד היסודי יהיה המרד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

אחריות לתשלום עבור דמי ניהול התחזוקה תתחיל מה- 01 לחודש ינואר 2016

א.א.א. סחר  
ניהול נכסים בע"מ

## מדינת ישראל

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

(2) כל עוד יטופקו 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, 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 ברוטו של המבנה, רשאי הממונה על התחזוקה לדרוש מהמשכיר להשיג הצעות מחיר מחמישה ספקים של שירותי ניהול תחזוקה המקובלים על הממונה ואזי יהיו דמי התחזוקה לפי ממוצע ההצעות ובכפוף לכך שהממונה על התחזוקה יהיה רשאי לבקש פרטים, בירורים והסברים לגבי טעיפי 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 שטופקו 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.

ג. על אף האמור לעיל, אם אנרגיה מכל סוג שהוא יטופק ע"י המשכיר, במישורין או בעקיפין, ולא באופן ישיר מספק האנרגיה (כגון חב' החשמל, רשות מקומית וכיוצא באלה) אזי יהיה המשכיר רשאי להוסיף לחשבונית שהוא יגיש לשוכר תקורה של 3.5% עבור הוצאותיו לרכות עלות מימון הוצאות אלה.

ד. (1) בתום 4 שנים מיום מטירת 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 הול מהיום הראשון לתשלום הבא המפורט בחוזה הניהול ובצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן 15 ב. להלן ובלבד שהמודד היטורי יהיה המודד של החודש בו נקבעו דמי הניהול החדשים.

(4) בתום כל תקופה של 4 שנים ממועד קביעת דמי הניהול מחדש, יחולו הוראות פסקאות (1) עו (3) לעיל בשינויים המזוייבים. לצורך זה, יכללו 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 קבלן שירות בהתאם לסעיף 2. (א) לחוק העסקת עובדים ע"י קבלן כוח אדם, התשנ"ו-1996 (להלן - רשיון כוח אדם) ובמעמד חתימת חוזה זה, ומדי פעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא משכיר 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 לכך שנותן השירות יקבל רשיון כנדרש וימציא העתק ממנו לשוכר או לחלופין שהשירות יינתן ע"י גורם אחר שיש בידי רשיון תקף כאמור וכן שהמשכיר ימציא העתק מהרשיון 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

א.א.ז. סחור  
ניהול נכסים בע"מ

## מדינת ישראל

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

שלם למשכיר ו/או לנותן השירות ו/או לכל גורם אחר את התמורה בגין מתן השירות והמשכיר מחייב בזאת לשותף 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) להסרת כל ספק, האמור לעיל בסעיף 9.9 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.

7. הקבלן ימציא לשוכר במעמד חתימת חוזה זה תצהיר ובו התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת תכ"ס, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשורות הממשלה", מס' 7.12.9.

#### 10. ביצוע שינויים במושכר על ידי השוכר

- א. השוכר רשאי, ללא תשלום תמורה נוספת למשכיר, לעשות במושכר שינויים פנימיים בלבד שאינם דורשים קבלת היחד ממוסד תכנון, בהתאם לצרכיו וללא הסכמת המשכיר.
- ב. השוכר פטור מלהחזיר את מצב המושכר לקדמותו.

#### 11. תשלומי מסים ומע"מ

- א. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות החלים על בעל בית ישולמו ע"י המשכיר ואלו המיסים, תשלומי הארנונה האגרות והתשלומים האחרים החלים על דייר, ישולמו ע"י השוכר (כולל ארנונה בגין מקומות חניה מסומנים בלבד עבור השוכר). מודגש בזה כי אם המשתמש ישכור או יקבל שטח של חניות או שירותי חניה כמנוי בחניון 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.
- 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 ישלם 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 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.

#### 12. ביטוח ואחריות

##### א. אחריות הצדדים בנויקין

- (1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהינה 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 בודין.
- (2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי כמסגרת 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

א.א.י. סוחר  
ניהול נכסים בע"מ

## מדינת ישראל

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

שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לדבות 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 חביעה שתכוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר. במידה שהמשכיר ייתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לשפותו מייד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום /הוצאה שיאלץ לשאת בהם.
- (ג) על אף האמור בסעיפים (א) ו- (ב) דלעיל, המשכיר ישא באחריות כלפי כל אדם ו/או גוף אשר תנבע מפגם בנכס, בציודו ובחצויו, 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 ותחזוקה 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 כנכס כאמור.
- (4) אחריות השוכר תחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בלעדית ע"י השוכר שלא באמצעות המשכיר והמוגדרות על פי חוזה זה "עבודות השוכר".
- השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין הוצאות וסכומים שישא בהם כאמור בפסקאות (1), (2), 31-(א) ו-(ב) לעיל, והמשכיר מתחייב לפצות או לשפות את השוכר בגין כל הוצאה וסכום שישא בהם בגין חביעה 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 חביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר או המשכיר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר או של המשכיר על פי חוזה זה.
- פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית החשב הכללי כנקבע מדי פעם בתכ"מ (כמוגדר להלן).
- יודגש כי לשוכר תעמוד הזכות לקזז את הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל, אשר המשכיר חב לו, מתוך זמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיזוז זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא ודוקא מודמי השכירות הנוגעים לנכס המטוייט אליו מתייחסים הארוע והנזק.
- (5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכות עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.
- (6) בכל מקום בסעיף זה בו נקבעה האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, ייכללו בהוצאות אלה שכר טרחה עו"ד, מומחה, הוצאות משפט, הצורך להתגונן נגד חביעה 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 ליעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, וכאי 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

א.א.ז. סחר  
ניהול נכסים בע"מ

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

מאפשר לשוכר לחזור ולעשות כו את השימוש שבגינו נשכר על ידו, זכאי השוכר:

(i) לקזז מושלומיו 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) לבלטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות בנזק האמור בס"ק (7)(א) לעיל.

ב. ביטוח

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

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

(2) כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

(3) המשכיר מתחייב לבטח את אחיותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחיות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו. לפוליסת הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחיות צולבת. גבול האחיות 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 ומשמוש במושכר.

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

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

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

בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הביטוחים "השוכר" ו- "המשכיר", פירושם: "לרבות עובדיו ושלוהיר".

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

א. בכפוף לכאמר בסעיף 3.ב 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 השימוש 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.

א.א.ד. סדר  
 מינהל הנכסים

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

- ג. הודיע השוכר בהודעה בכתב של לפחות 180 יום מראש למשכיר על ויצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, אזי -
- (1) אם הודיע המשכיר לשוכר על הסכמתו לכיטול המוצע, יבוטל החוזה ביום הנקוב בהודעת השוכר;
- (2) אם הודיע המשכיר לשוכר כי הוא אינו מסכים לכיטול החוזה או לא ענה להודעת השוכר תוך 30 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, לדייר בעל איכויות דומות לאלה של השוכר, בתנאים דומים לתנאי חוזה זה פרט לטעיף 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 עבור שטח של 3,454 מ"ר (בצירוף 29 מקומות חניה) יהיו ל- שנתיים וחצי מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.06.2018.
- 1.א. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בשש תקופות נוספות של 6 חודשים כל אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שישה חרשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.
- ב. תקופת השכירות עבור שטח של 925 מ"ר (בצירוף 8 מקומות חניה) יהיו ל-10 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2025.
- 1.א. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שנים עשר חדשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לענין, לפי הענין.
15. דמי שכירות
- א. בתמורה להתחייבויות המשכיר על פי חוזה זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר את תשלומי דמי השכירות עבור המושכר כולל שטחי החניה בתנאי תשלום כדלקמן:
- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך - 55.00 ₪ למ"ר לחודש.
- (2) דמי השכירות הבסיסיים יחולו החל מיום ה- 01 לינואר 2016 וישולמו ע"י השוכר למשכיר
- בגין שנה תוך 10 ימים מתחילת השנה כשהתשלום הראשון יבוצע תוך 30 ימים מיום מסירת המושכר עבור התקופה מיום מסירת המושכר עד לסוף השנה בו יחול יום מסירת המושכר (בכפוף לאמור בפרוטוקול).
- (3) דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר שעליו הודיע לזשב משרד האוצר במעמך חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

נ.א.ר. סהר  
 מינהל נכסים בע"מ

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

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למוד כדלקמן:

- (1) המשכיר יהיה זכאי לתוספת לדמי השכירות הבסיסיים שנקבעו לעיל והשוכר יהיה זכאי להפחתה מדמי השכירות הבסיסיים לפי השינויים שיחולו בין המדר היטורי לבין המדר הקובע כמוגדר להלן;
- (2) אם המדר הקובע יהיה גבוה מן המדר היטורי יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו עלה המדר הקובע ביחס למדר היטורי;
- אם המדר הקובע יהיה נמוך מן המדר היטורי, יוקטנו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור שבו ירד המדר הקובע ביחס למדר היטורי;
- לצורך טעיף זה -

"המדר" - מדר המחיריים לצרכן כולל פירות וירקות המפורטת 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 המדר הקיים ובין אם לאו, ואם יבוא מדר אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדר המוחלף;

"המדר היטורי" - מדד של התודש ספטמבר 2015;

"המדר הקובע" - המדר 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 קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום ווודשי יוכפלו כ-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו כ-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 לאחור להתקין או להקים, במבנה, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשירי אזור המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מטוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשחמש בנוסף לכל אישור אזור על פי דין;

17. פיגוי המושכר

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

18. ביקורים במושכר

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

א.א.א. סחר  
 מינהל נכסים בע"מ

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

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 וזוהיה לשוכר זכות לקזו פיצוי זה מתשלום דמי שכירות ו/או לגבות סכום זה מחילוט הערבות הבנקאית שניתנה לפי סעיף 5 לעיל ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו לפי חוזה זה או לפי הדין.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר טכום 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 טעו אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.
- ד. פיגור בתשלום דמי השכירות שאינו עולה על 30 ימים - או 45 ימים במקרה של התשלום הראשון לפי חוזה זה - לא ייחשב כהפרת תנאי חוזה זה ואולם במקרה של פיגור שעולה על 30 ימים או 45 ימים, לפי הענין, ישלם השוכר ריבית בשיעור ריבית החשב הכללי 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, מרר"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 לדרווח לפקדי השומה על הכנסותיו ולדרווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי החוק הנ"ל.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכחב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי הענין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(ב)(1) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ל-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") כי עד מועד חתימת חוזה זה (או ממוש האופציה) לא הורשעו המשכיר ובעל זיקה אליו ביוזר 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 להגבות האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכחב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2ב(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 התאגידים הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכחובתו: [Taagidim.justice.gov.il](http://Taagidim.justice.gov.il) בלחיצה על הקישור "הפקת נסח חברה" כאשר בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנת 2013 וכן כי לא מצוין שהמשכיר הינו חברה מפרת חוק או שהמשכיר בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

א.א.א. סחר  
 מינהל נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

2. לצורך טעיפים א.2 ו-א.3) לעיל, יחולו ההגדרות המופיעות בסעיפים 2ב(א) ו-22ב(ב) (3) לחוק עסקאות גופים ציבוריים.
3. בתחילת כל שנת כספים שתחול לאחרי 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 העוזק 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.
4. השוכר רשאי מדי פעם במהלך קיום חוזה זה לדרוש מהמשכיר בהיותו תאגיד לרבות שותפות רשומה, להגיש לשוכר נסח חברה/שותפות והשוכר יורא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגש הנסח ולגבי חברה יורא השוכר בנוסף, כי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא כהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. אי קבלת נסח כאמור תוך 30 ימים ממועד הרישה, יהווה עילה להפסקת ההתקשרות עם המשכיר

21. הוראה תקציבית

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

22. הודעות

כל הודעה ככל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או משלוח בפקס עם אישור קבלת הפקט או וזאת 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 מטירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה ע"י הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור.

23. כתובות

המשכיר:

\_\_\_\_\_

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

ולראיה באים הצדדים על החתום:

א.א.ז. סחר

המשכיר: ניחול נכסים בע"מ

\_\_\_\_\_

השוכר:

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

א.א.ז. סחר  
ניחול נכסים בע"מ

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

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד  
 החשב הכללי  
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס'

לבקשתי \_\_\_\_\_ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד  
 לסך \_\_\_\_\_ (במילים: ) שיוצמד למודי המחירים לצרכן מחאריץ / / תדרשו  
 מאת \_\_\_\_\_ (להלן (החייב) בקשר עם חוזה \_\_\_\_\_, אנו נשלם לכם  
 את הסכום הנ"ל תוך שבעה ימים מדרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את  
 דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב  
 כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו הישאר בתוקפה עד  
 ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

החיימה

תאריך

א.א.ד. סהר  
 מינהל נכסים בע"מ



מדינת ישראל  
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה  
Central Bureau of Statistics  
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department  
מספד 74 - רגילה

**סיכום בנושא התקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ - 511259392  
במכרז 9/2014 - לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)  
ועדת מכרזים רגילה מיום 17.9.16**

1. ועדת המכרזים בחרה בישיבתה מ-16.9.2014 בהצעות חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ כזוכה במכרז 9/2014 לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב). בהתאם לסעיף 3.1 בהסכם ההתקשרות שנכרת בעקבות המכרז (20.10.2014), הלמ"ס רשאית להאריך את ההתקשרות לתקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת ובסך הכל עד לתקופה של 4 שנים מעבר להתקשרות הראשונה - כך שסך כל ההתקשרויות יהיה עד 5 שנים. עלות ההתקשרות מ-1.10.2014 עד 30.9.2016 היא כ-311,285 ₪ (כולל מע"מ).

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מבקש במכתבו מ-9.8.2016, להתקשר עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ למתן שירותי חנייה בתל אביב לשנה נוספת - 1.10.2016 עד 30.9.2017, למימוש שנת האופציה השנייה. מר ניסן מציין כי הספק מבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין והלקוחות ועומד בכל התחייבויותיו.

בנוסף, מר ניסן מדגיש כי בשלב זה מנוהל מו"מ עם הדיור הממשלתי להארכת הסכם שכירות לתקופה נוספת של 10 שנים ולכן הדיור הממשלתי מאריך את ההסכם לתקופות קצובות. לאור העובדה כי הסכם זה טרם נחתם, לאור זאת, יש להדגיש בהסכם ההתקשרות עם החברה כי ההסכם תקף בכפוף להסכם שכירות בתוקף מול הדיור הממשלתי.

3. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של שנה (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) הינה כ-128,400 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למני חודשי X 10 מינויים X 12 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 12 חודשים). העלות השנתית המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-150,228 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשכ"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-2,000 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-152,568 ₪, כולל מע"מ 17%.

**4. סיכום**

א. הוועדה מסווגת את ההתקשרויות כהתקשרויות למימוש זכות ברירה בהתאם לתקנה 3 ג לתקנות חובת המכרזים והוראת תכ"ס 7.4.17.4.2 (מצי"ב טופס ממולא בהתאם להוראת החשכ"ל 7.2.9). הארכת ההתקשרות מתבססת על סעיף 3.1 להסכם ההתקשרות. זוהי הארכת ההתקשרות השנייה.

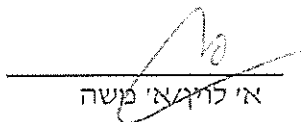
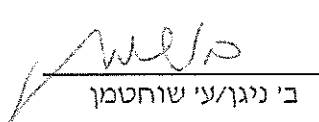
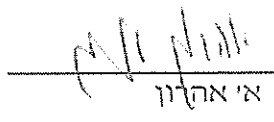
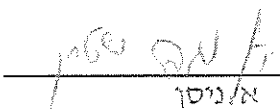
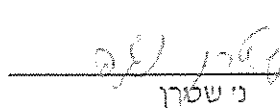
ב. הוועדה מאשרת את ההתקשרות לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב), מ-1.10.2016 עד 30.9.2017 עם הזוכה במכרז 9/2014 - א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ. בהסכם ההתקשרות עם החברה יודגש כי ההסכם תקף בכפוף להסכם שכירות בתוקף מול הדיור הממשלתי.



אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה  
Acquisitions and Logistics Department

ג. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של שנה (מ-1.10.2016 עד 30.9.2017) הינה כ-128,400 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 10 מינויים X 12 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 12 חודשים). העלות השנתית המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-150,228 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשב"ל. היקף ההצמדה המשוער הוא כ-2,000 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-152,568 ₪, כולל מע"מ 17%.

ד. סעיף תקציבי: 04-53-01-15 wbs: 6400-6300-0005-3703 – בכפוף לקיום תקציב

  
 א' לוריא' משה  
  
 ב' ניגועי שוחטמן  
  
 א' אהרון  
  
 א' ניסן  
  
 נ' שטרן

094ns16