

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה

מספר רגילה 45

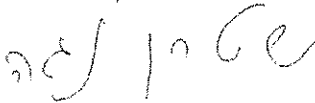
אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: אישור ועדת המכרזים

מצ"ב אישור ועדת המכרזים בנושא התקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ
לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל-אביב).

הנושא נדון בועדה בתאריך 24.8.2017 והטיפול של ועדת המכרזים, לרבות חתימת כל
חברי הועדה, הסתיים ב- 24.8.2017.

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
מספח 45 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 8.17.17

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 30.9.2017 (כולל ההרחבה) היא כ-498,500 ₪ (כולל מע"מ).

2. מר אמנון ניסן, מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה, מבקש במכתבו מ-8.8.2017, להתקשר עם חברת א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ למתן שירותי חניה בתל אביב לשנה נוספת – 1.10.2017 עד 30.9.2018, למימוש שנת האופציה השלישית. מר ניסן מציין כי הספק מבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין והלקוחות ועומד בכל התחייבויותיו.

בנוסף, מר ניסן מציין כי נחתם הסכם בין הדיור הממשלתי למשכיר להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים.

בתל אביב, נכון להיום – 25 מנויי חניה: בהסכם זה (מול חברת א.א.ד סהר במסגרת מכרז 9/2014) 16 מנויים + 400 שעות חניה חודשיות לסוקרים ואורחים + 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות (בהסכם השכירות מצוין כי מגיע ללמ"ס 8 חניות, אך כל השנים הלמ"ס קיבלה 9 חניות וההסכם יעודכן ל-9 חניות).

3. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של שנה (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) הינה כ-168,000 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 16 מינויים X 12 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 12 חודשים). העלות השנתית המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-196,560 ₪. בהתאם לסעיף 8.11 להסכם ההתקשרות, יחולו על ההתקשרות תנאי הצמדה בהתאם להוראת החשכ"ל. היקף הצמדה המשוער הוא כ-2,000 ₪, לפני מע"מ. כך שהיקף ההתקשרות המשוערת לשנה, כולל הצמדה הוא כ-198,900 ₪, 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 7.4.17.2.2 (מצ"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-1.10.2017 עד 30.9.2018 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.

א.א.ד סהר ניהול נכסים



מדינת ישראל
State of Israel



הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

אגף רכש, נכסים ולוגיסטיקה
Acquisitions and Logistics Department

ג. העלות המשוערת הכוללת של התקשרות לתקופה של שנה (מ-1.10.2017 עד 30.9.2018) הינה כ-168,000 ₪, לפני מע"מ (550 ₪ למנוי חודשי X 16 מינויים X 12 חודשים + 13 ₪ לשעה X 400 שעות חודשיות X 12 חודשים). העלות השנתית המשוערת, כולל מע"מ 17%, היא כ-196,560 ₪. 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-198,900 ₪, כולל מע"מ 17%.

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



 א' לוי/א' מזומן



 ע' שוחטמן



 א' אילון



 א' ניסן



 נ' שטרן

110ns17

תחום תקציב, תמחיר ותו"ע

תאריך: ט"ז אב תשע"ז
08 אוגוסט 2017

אל: ועדת המכרזים

הנדון: תקציב עבור התקשרות לאספקת שירותי חנייה במרחב תל אביב
א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ

אני מאשרת שבנושא שבנדון יש תקציב מתאים בסעיפים שלהלן:

תקציב לשנה כולל מע"מ 1.10.2017- 30.9.2018	סעיף תקציבי	WBS	חתימה
למ"ס 198,900 ₪.	04-53-01-15	L6400-6300-0005-3703	

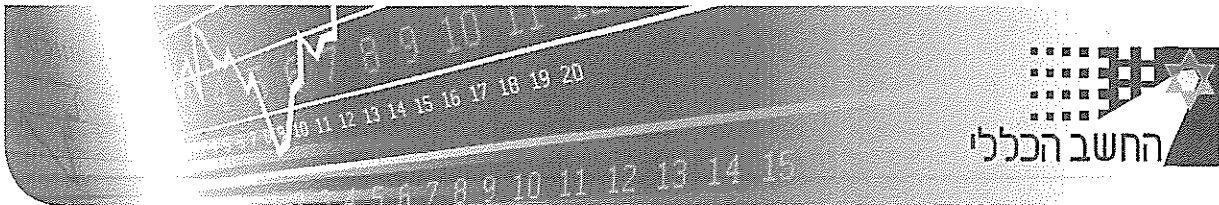
Handwritten signature and date:
אשרת
9.8.17

בברכה

טובה ידלין

ראש תחום תקציב תמחיר ותו"ע





שם הטופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

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

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

יחידה מזמינה	משרד/יחידה
נכסים ולוגיסטיקה	הלשכה המרכזית לסטיסטיקה
תאריך הבקשה	לכבוד: ועדת מכרזים (שם הוועדה)
8.8.2017	רגילה
תפקיד	שם עורך ההתקשרות
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה	אמנון ניסן

שם ההתקשרות המבוקשת
בקשה להתקשרות 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

<p>פירוט של הטובין/השירות/העבודה ומאפיינים עיקריים העשויים להשפיע על ההחלטה ליציאה להליך התקשרות, כגון: מפרט טכני, עמידות טכנולוגית, טובין תחליפיים, מידת תלות של המוצר בטובין אחרים, ועוד</p> <p>ההתקשרות עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לאספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב).</p> <p>בתאריך 27.9.2016 ועדה רגילה 34 ובתאריך 22/3/2017, ועדת המכרזים (21 רגילה), אישרה וועדת המכרזים את התקשרויות (מ – 1.1.2017 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).</p> <p>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.</p> <p>בתל אביב, נכון להיום – 25 מנויי חניה: בהסכם זה 16 מנויים + 400 שעות חניה חודשיות לסוקרים ואורחים + 9 חניות ללא עלות מתוקף הסכם השכירות (בהסכם מצוין כי מגיע ללמ"ס 8 חניות, אך כל השנים הלמ"ס קיבלה 9 חניות וההסכם יעודכן ל-9 חניות).</p> <p>מינהל הדיור הממשלתי אישר שכירות נוספת עם המשכיר ל – 10 שנים נוספות.</p> <p>לאור זאת, אבקש להתקשר עם חברת " א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ ", לפי הפירוט שלהלן:</p> <p>החל מ- 1.10.2017 ועד 30.9.2018 יש להתקשר:</p> <p align="right">16 מקומות חניה.</p> <p align="right">400 שעות חניה חודשיות 12X חודשים.</p> <p align="right">יודגש כי התשלום בגין החניה הנו לפי מימוש החניה בפועל.</p>
--

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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 16X מנויים 12X חודשיים = 105,600 ₪.

13 ₪ לשעת חניה 400X 12X = 62,400 ₪.

סה"כ עלות, לא כולל מע"מ – 168,000 ₪ + 2,000 ש"ח (אומדן הצמדה) = 170,000 ₪.

ההתקשרות הכוללת ללא כולל מע"מ – 170,000 ₪. העלות כולל מע"מ 17%, 198,900 ₪.

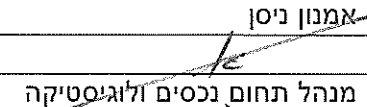
מקור תקציבי לביצוע ההתקשרות

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

התקשרויות קודמות בנושא

- אופן ביצוע התקשרויות קודמות (מכרז לסוגיו, בחירה מרשימת מציעים, פטור ממכרז)
 - כמויות שנרכשו במסגרת התקשרויות קודמות, לרבות חתך אפיון לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
 - מחירים קודמים לפי סוגי הטובין/השירות/העבודה
 - יש לצרף דוחות מעקב מסכמים ו/או דיווח על כשלים במכרז
- 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 19 – התקשרות במכרז ממוכן מהיר. תקנת משנה _____

נימוקים לבקשה

נא להתייחס בין היתר לסעיפים הבאים:

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

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

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

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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: 7.2.2.1.ט

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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 מנוף	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
	1.1.2017 - 30.9.2017	34,635 ש"ח	מימוש אופציה להתקשרות עם א.א.ד סהר		ועדת מכרזים		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"> • האם מדובר בהארכה או בהרחבת ההתקשרות • האם תנאי התקשרות המשך זהים להתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המשך
הארכת התקשרות

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

שם טופס: בקשה לאישור וסיווג התקשרות

שם ההוראה: 7.2.2

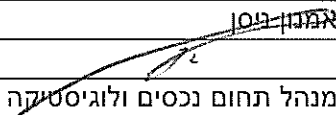
פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

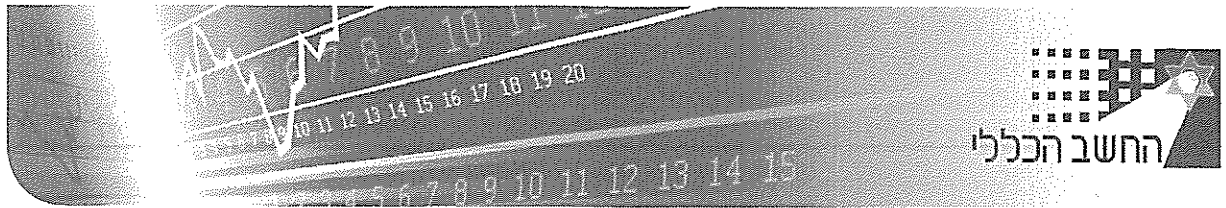
מספר טופס: ט.7.2.2.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

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

חתימת ממלא הטופס:

שם	אמנון ניסן
חתימה	
תפקיד	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה



שם הטופס: דוח סיכום התקשרות

מספר הוראה: 7.2.9	פרק ראשי: התקשרויות ורכישות
מספר טופס: ט.7.2.9.1	פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

דוח זה יישמש גם כדוח ביניים במקרים הנדרשים, בהתאם לאמור בהוראת תכ"ם נהלי עבודה ושימור ידע בעבודת ועדות המכרזים, מס' 7.2.9.

משרד	יחידה מזמינה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה	תחום נכסים ולוגיסטיקה
שם ועדת מכרזים	תאריך
רגילה	8.8.2017
שם עורך ההתקשרות	תפקיד
אמנון ניסן	מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה

פרטי מכרז:

מספר מכרז (מס' סידורי+שנה)	שם המכרז	נושא ההתקשרות
9/2014	אספקת שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)	שירותי חניה
מועד פרסום המכרז	סוג ההליך	שווי ההתקשרות
21.8.2014	מכרז סגור	757,560 ₪.
		תקופת ההתקשרות
		5 שנים

יש לבחון את כלל התהליך, ובין היתר לשים דגש על אבני דרך מרכזיות, כגון המפורטים להלן.

תמצית נתוני ההתקשרות

נושא ההתקשרות – הסבר כללי על הטובין/השירות/העבודה/המקרקעין

המכרז היה סגור והופץ לשני ספקים פוטנציאליים הנמצאים במרחק של עד 300 מ' משרדי הלמ"ס בתל אביב.

בסה"כ ניתן לומר כי המכרז סייע בקבלת שירות באיכות גבוהה יותר מספק השירותים הקודם.

שתי התקופות הראשונות היו למשך 24 חודשים והחברה עמדה בניסיון שהוצב בפניה ובדרישות המכרז, אחת לאחת.

סקירה כללית של ההליך שבוצע, הצעות שהוגשו והצעה הזוכה, מנגנון הבחירה (אמות מידה, משקלות, נוסחת שקלול), תקופת ההתקשרות, היקף ההתקשרות לרבות זכויות ברירה והארכות
100% מחיר
נבחרה חברה א.א.ד סהר, היחידה שהגישה הצעה למכרז. החברה השנייה לא הגישה מתוך התנהלות פנימית שאינה מסודרת.
תקופת ההתקשרות הינה שנה עם אופציה להארכה עד לתקופה של חמש שנים, עד שנה אחת בכל פעם. השירותים המסופקים הינם: שירותי חניה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)

שינויים בהתקשרות

שינויים באפיון ההתקשרות ושינויים שבוצעו במהלך ההתקשרות והנימוקים להם
לא חלו שינויים

הליכים משפטיים ותוצאותיהם

יש לפרט בדבר כל ההליכים המשפטיים שבוצעו, אם היו
לא היו הליכים משפטיים

סיכום והפקת לקחים

האם הליך ההתקשרות הביא לתוצאות הרצויות? האם יש צורך בשינוי?
<ul style="list-style-type: none"> • תנאי סף • מנגנון הבחירה – איכות מול מחיר
הליך ההתקשרות הביא לתוצאות רצויות. אין צורך בשינוי.
הבחירה היתה על פי עלות ואיכות. 100% מחיר. אין צורך בשינוי.

שם טופס: דוח סיכום התקשרות

שם ההוראה: 7.2.9

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.9.1

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודתן

סיכום ומסקנות

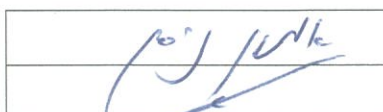
מסקנות של עורך ההתקשרות בעקבות ההתקשרות הספציפית והפקת לקחים לעתיד
מכרז מצוין וכמו כן, גם תוצאות המכרז.
למכרז הבא, מומלץ להוסיף גם את שעות החניה של רכב הבנא"מ.

שביעות רצון מהספק שנבחר

מתן חוות דעת כללית על אודות התנהלות הספק הזוכה ועמידה בתחייבויותיו
<ul style="list-style-type: none">איכות הטובין/השירות/העבודה/המקרקעין ועמידת הספק באמנת השירותשירות לקוחות – סקירה כללית בנושא ובעיות שעלו מצד הלקוחותהטיפול בחריגות (קנסות, בירורים, שימועים, חילוט ערבות, וכדומה)
הספק הזוכה מבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין והלקוחות ועומד בכל התחייבויותיו.

עמדת עורך ההתקשרות לגבי המשך ההתקשרות עם הספק הזוכה
לאור האמור לעיל, לאור האופציות האפשריות מכוח המכרז, מומלץ לממש את האופציה ולהאריך את ההתקשרות בשנה נוספת.

חתימת ממלא הטופס:

	שם
	חתימה

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 מספר 3000800

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

מצר אחד בין א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ (ת.ז. / חאגיד מספר 511259392) (להלן - המשכיר)
מצר שני לכין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי (להלן - השוכר)

מ ב ו א

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

והואיל והמבנה נמצא בעיר תל אביב ברח' דרך פתח תקוה 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 תשלום (מסומנים במרתף 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:


אי לכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

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 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

א.א.ד. סהר
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 בחוזה זה לצורך זיהוי בלבד ומסומן כנספח א'.

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 ליעוד 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 ליעוד המוסכם הדיור שוכר את הנכס מ-1989 והמשרדים כבר עושים שימוש במושכר.

מודגש בזה 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 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 שתכוצע על פי סעיף 5 להלן לא תיחשב כדמי מפתח.

5. התאמת המושכר ליעודו

א. המשכיר יתאים את חלק משטח המושכר (שטח של כ-927 מ"ר בקומה 3 ליעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן).

ב1. התכנון ההתאמה וביצועם (להלן - עבודות ההתאמה) יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי החוזה

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

ג. לוח הזמנים לתכנון וכצוע עבודות ההתאמה הינו כלהלן:

- (1) המשכיר יכין על בסיס הפרוגרמה והאפיון הטכני האמור לעיל, על חשבונו על ידי מתכננים מקצועיים דשומים כדין, תכנית חלוקה ראשונית אותה יגיש לאישור הדיור הממשלתי תוך 90 ימים מיום חתימת חוזה 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 ההערות, יכריע בענין האדריכל הראשי של משרד האוצר או מי שייסמכו לכך בכתב; ההכרעה תינתן תוך 7 ימים מחום התקופה להגשת ההערות של הדיור הממשלתי;
- (4) תוך 30 ימים מאישור תוכנית החלוקה הראשונית, יגיש המשכיר לאישור הדיור הממשלתי לוח זמנים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן - לוח הזמנים), תוכנית עבודה מפורטת ומפרטים טכניים המבוססים על תוכנית החלוקה הראשונית, על הפרוגרמה

א.א.א. טהר
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 ייקרא - 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 חשבונו ועל פי תוכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במימנות, 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 בלבד 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.
- ז. שינויים ותוספות
- במידה 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 המשתמש (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 לייעודו מצריכה התקנת מערכות או מתקנים בידי השוכר (להלן - עבודות השוכר), יהיה השוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי בהתחשב בצרכיו לפי ייעודו של המושכר ובתיאום עם המשכיר, להתקשר עם בעלי מקצוע שיועסקו על ידיו לצורך ביצוע עבודות השוכר והכל בכפוף לזה שהשוכר לא יעשה שינויים או תוספות הפוגעים בקירות החיצוניים במבואה הקומתית - ביסודות או בחלקים הנושאים של המבנה ו/או במערכות המשרתות את המבנה וייתר דייריו ללא הסכמתו המוקדמת של המשכיר.

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"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 הודעה של 7 ימים מראש, להכנס למושכר לצורך ביצוע עבודות השוכר וזאת כבר-רשות שאין עמה חזקה ובתיאום עם המשכיר.
- (3) אם יבקש זאת השוכר, מתחייב המשכיר לחתום על כל תכנית ועל כל מסמך בקשר לכל פעולה הדרושה 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 הרשויות 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.א להלן, יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן - הערבות), בנוסח שדוגמתו מופיעה בתוספת השניה לחוזה זה בסכום של 100,000 ש"ח. על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהיום המשווער כמועד לסיום 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 למדר המחירים לצרכן-שפורסם לאחרונה לפני חתימת חוזה זה. לאחר מתן הזדמנות 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 ממסירת המושכר המותאם לשוכר או ביצוע כל דבר המוטל על המשכיר על פי פרוטוקול

הקבלה האמור בסעיף 6.ב, 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 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 לגבי תנאי סעיף 1.5 לעיל.

6. מסירת חלק מהמושכר מותאם

א. לאחר השלמת עבודות ההתאמה יימסר "המושכר המותאם" לידי הממונה המתוזז על הדיור הממשלתי, או מי שיסמיך מנהל נכסי הדיור הממשלתי לכך בכתב, ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 31.12.2017. לאחר 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 1.5 לעיל, והושלמו התשתיות המאפשרות חיבור לרשת הטלפונים המרכזית, הוגשו לשוכר כל האישורים הנדרשים לאכלוס המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם ממוסד התכנון, ממכבי האש ומכלל רשות מוסמכת הנוגעת בענין לרבות (ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל):

- (1) תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"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 ויבוצעו עבודות שלד העתק של הודעת מתכנן שלד הבניין לפי תקנה 21(ה) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תש"ל 1970 למהנדס, שקיימת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת ושהיא נמצאת במשמורת במקום שפורט בהודעה. המסמך יהיה צילום של המסמך המקורי בתוספת אישור של עו"ד שהצילום הינו העתק מדויק של המקור;
- (4) אישור מיבדק מעליות של בודק מוסמך ושל משרד העבודה;

א.א.ד. סהר
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 לרבות דרכי גישה לשטח זה מהרחוב דרך שטחי הבניין הציבוריים ושטחי המעבר, וכל זאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תקנתניו;
- (11) אישור יועץ קיימות (התייעלות אנרגטית, יועץ סביבת, יועץ לבניה ירוקה תו-תקן ירוק);
- (12) אישור קונסטרוקטור כי המבנה עובד בתקן רעידות אדמה עדכני;
- (13) מבדק תנאים סביבתיים לרבות 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 סופרפוזיציה מעודכנות הכוללות חתכים 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 ייערך פרוטוקול (להלן - פרוטוקול הקבלה) שיכיל תיאור מצב המושכר והוא יחתם ע"י נציג מינהל הדיור הממשלתי והמשכיר או נציגו. חתימה על פרוטוקול הקבלה, תהווה אישור כי עבודות ההתאמה הושלמו כאמור בסעיף קטן א בכפוף לנאמר בפרוטוקול (היום שבו נמסר המושכר המותאם לשוכר ייקרא להלן - יום מסירת המושכר המותאם).

7. תיקונים החלים על השוכר

השוכר מתחייב לחקן 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 - הכל בכפוף לתתימת 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 אחריות, ביטוח שובר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות. בלי 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 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 התיכוף (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;
- (5) מערכות גילוי אש ועשן כולל יחידות הקצה;
- (6) מערכות ציוד וכיבוי אש כולל יחידות קצה;

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

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

- (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 ותקרות 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, ובלו 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. 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 יטל 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 חשבונו 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 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 לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים והכל בכפוף להתימת השוכר על חוזה ניהול ותחזוקה. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיוודיע 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 בדיור 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 בשינויים המחוייבים והוא יחתם בין המשכיר וחברת הניהול לבין המשתמש.

דמי הניהול הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 15 ב. להלן כאשר המדד היסודי יהיה המדד של החודש שבו נקבעו דמי הניהול הנקובים לעיל.

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

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל

משרד האוצר-החשב הכללי

חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

(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 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 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.

ג. 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 לחשבונות 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 שהמדד היסודי יהיה המדד 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 בשינויים 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 חתימת חוזה זה, ומדי פעם לאחר מכן לפי דרישת השוכר, ימציא משכיר לשוכר העתק של כל רשיון כזה.

(2) אם יודא 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) חודיע 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.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

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

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) להסרת 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.

ו. הקבלן ימציא לשוכר במעמד חתימת חוזה זה תצהיר ובו התחייבות כי לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה, לא יועסקו עובדים זרים כמפורט בהוראת תכ"ם, "עידוד העסקת עובדים ישראלים במסגרת התקשוריות 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 היתר 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 ואילו 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, לשלם 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. ככפוף 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 תווה 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 בנוזיקין

(1) השוכר והמשכיר מצהירים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות אחד 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 בודון.

(2) למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או

א"י ד. סהר
 ניהל

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

שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבוננו בלבד.

- (3) (א) השוכר ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי השוכר, מועסקיו ומשתמשיו), למשכיר ולמי מטעמם, 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 מפגם בנכס, בצידודו 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 מחלל בקשר וכתוצאה מעבודות התאמה, תיקונים ואחזקה שייעשו ע"י המשכיר ו/או ע"י קבלן או חברה המעניקים שירותי ניהול ותחזוקה במבנה המושכר, לרבות כאשר הקבלן או החברה אינה בבעלותו, אולם נשכרו על ידו לבצע את השרותים המתחייבים בנכס 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), 31-30 (א) ו-(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 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 דמי השכירות המשולמים למשכיר מהשוכר, בגין כל נכס שהוא. קיוו זה יעשה ללא צורך בהסכמת המשכיר לכך ולא ודוקא מדמי השכירות הנוגעים לנכס המסויים אליו מתייחסים הארוע והנזק.
- (5) השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר או חברת ניהול מטעמו חייבים בהם לפי חוזה זה ולפי חוזה ניהול.
- (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 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

א.א.ד. סחר
 ניהול נכסים בע"מ

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

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

- (i) לקוז 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) לבטל חוזה זה בהודעה בכתב בכל עת לאחר קרות בנזק האמור בס"ק (7)(א) לעיל.

ב. ביטוח

- (1) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנוף, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף.
כמו כן, מותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.
כל צד יבטח את תכולתו כמושכר.
- (2) המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו. הפוליסה הביטוח יצורף השוכר כמבוטח משותף. הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת. גבול האחריות לארוע/למקרה ולשנה לא יפחת ממיליון דולר ארה"ב.
- (3) השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכר.
- (4) 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.
- (5) המשכיר ימציא לשוכר העתקי פוליסות אש מורחב ואחריות כלפי צד שלישי מאושרות ע"י מבטח 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 מיר עם דרישתה ע"י השוכר.
- (6) המשכיר רשם לפניו שהביטוחים המוטלים על השוכר הינם בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ.
- (7) בכל מקום בסעיף 12 זה בו מופיעים הביטוחים "השוכר" ו- "המשכיר", פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

13. העברת זכויות, המחאת זכויות וביטול החוזה

- א. בכפוף לנאמר בסעיף 3.ב לעיל מתחייב השוכר שלא להעביר זכות מן הזכויות המוענקות לו עפ"י חוזה זה לאחר או לאחרים, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים אלא בהתאם לאמור בסעיף קטן ג להלן, ולא להרשות את השימוש במושכר לאחר או לאחרים ללא קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מאת המשכיר.
- ב. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים 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. סחר
 מינהל נכסים בע"מ

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 רצונו לבטל חוזה זה, ביום שנקבע בהודעה, או -

- (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 30 ימים מיום הגשת הודעת השוכר, יהיה השוכר רשאי להשכיר את המושכר או חלקו בשכירות משנה, לריירי בעל איכויות דומות לאלה של השוכר, 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 המחאה וזכויות המשכיר או חלקן למשכיר או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שהמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי המשכיר או שתהיה לה בעתיד.

14. תקופת השכירות, אופציה וזכות קניינה

א. תקופת השכירות עבור שטח של 3,450 מ"ר (בצירוף 29 מקומות חניה) יהיו ל- שנתיים ודחצי 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 חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעת לענין, לפי הענין.

ב. תקופת השכירות עבור שטח של 927 מ"ר (בצירוף 8 מקומות חניה) יהיו ל-10 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2025.

1.ב. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות כחמש תקופות נוספות של שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו כמתן הודעה מוקדמת למשכיר במכתב, לפחות שנים עשר חודשים 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 כולקמן:

- (1) דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך - 55 ₪ למ"ר לחודש.
 - (2) דמי השכירות הבסיסיים יהולו 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 לחשב משרד האוצר במעמד חתימת חוזה זה. המשכיר יהיה רשאי להודיע על שינוי חשבונו מדי פעם על ידי הודעה בכתב של חודש מראש.

נ.א.ד. סהר
 ניהול נכסים בע"מ

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

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

"המדד היסודי" - מדד של החודש ספטמבר 2015;

"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 ובהודש קלנדרי לפי הלוח הגרגוריאני. דמי השכירות שנקבעו לפי סכום חודשי יוכפלו ב-12 ודמי שכירות שנקבעו לפי סכום רבעוני יוכפלו ב-4, לצורך קביעת דמי השכירות השנתיים.

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, עליו או קרוב אליו, אנטנה או מכשיר אחר המקרין קרינה כלשהי המסוגלת להיות מסוכנת לגוף האדם ללא האישור של השוכר והמשתמש בנוסף לכל אישור אחר על פי דין;

17. פינוי 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 המשתמש.

א.א.ד. סהר
 ניהול 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 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.
- ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לפי חוזה זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום השווה לפי-שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו לפי סעיף 15 לעיל בחום 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 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, מר"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו, המעיד שהמשכיר מנהל את פנקסי התשבונות 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.
- (2) לגבי עבירות על חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום, ימציא המשכיר לשוכר תצהיר בכתב חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, או מועד מימוש אופציה, לפי הענין, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) 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 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 חתום ע"י נציגו, תקף למועד חתימת חוזה זה, מאושר על ידי עורך דין בהתאם לסעיף 2(ב) 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, שכתובתו: Taagidim.justice.gov.il כלחיצה 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 כתברה מפרת חוק.

א.א.ד. סהר
 מינהל נכסים בע"מ

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

מדינת ישראל

משרד האוצר, אגף החשב הכללי

מינהל הדיור הממשלתי

לכבוד
 החשב הכללי
 משרד האוצר

הנדון: ערבות מס':

לבקשת _____ אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד
 ל־_____ (במלים:) שיוצמד למדד המחירים לצרכן מתאריך / / 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 תישאר בתוקפה עד
 ליום _____ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתבתו:

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

_____ תאריך _____ חתימה

א.א.ד. סהר
 ניהול נכסים בע"מ

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
מהוז תל-אביב והמרכז

י"א אייר, תשס"ז
29 אפריל, 2007
חש. 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
מינהל נכסי הדיור הממשלתי וחשב משרד האוצר.

(להלן השוכר - מצד שני)

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום 23.2.89 תוזה 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 תשבונו עבודות החלוקה, השינויים, השיפוצים וההתקנות במושכר ויוסיף אביזרים שונים לצורך התאמתו ליעדו עפ"י האמור במפרט המצ"ב.

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

א.א.ד. סהר
ניהול נכסים בע"מ

מגדל שלום, רח' אחד העם 9, ת"א 61297, ת.ד. 29727 טל': 03-6234144 פקס: 03-5106578

Vicky Zimerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום שלישי 08 אוגוסט 2017 15:48
אל: Vicky Zimerman
נושא: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג
קבצים מצורפים: שכ"ד תל אביב ARCMM; RE:

וקי.
מצ"ב המכתב של טניה.
טרם נענימו.
בכל מקרה יהיו לנו לפחות 9 חניות כבעבר.

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

From: Tanya Frankl
Sent: Tuesday, July 25, 2017 10:20 AM
To: tamars@mof.gov.il
Cc: Amir Ayalon; Orit levin; Avi Moshe; Noga Stern; Amnon Nissan; Haim Ben Haim
Subject: RE: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג

תמר בוקר טוב,

בהמשך לתשובתך מיום 21.05.2017 הריני להביא לתשומת לבך קיומה של תוספת להסכם שכירות מס' מ/80/3 המתייחסת לתוספת של 9 חניות נוספות ל- 37 החניות הקיימות אותן מעמיד המשכיר לרשות השוכר ללא תשלום נוסף (מצ"ב סריקה של הנספח הנ"ל).
לאור האמור לעיל מגיע ללמ"ס 10 חניות חינם עפ"י החישוב כדלקמן:

$$927 \times 100 = 21.17\% \\ 4,377$$

$$(37 + 9) \times 21.17\% = 10$$

לבדיקתך אודה!

בברכה,

טניה פרגל
ממונה התחייבויות והכנסות
אגף בכיר חשבות | תחום הכנסות, חוזים והתחייבויות
טל' 02-6592283 | נייד 050-6235304 | פקס. 02-6592293 | tanyaf@cbs.gov.il
שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה



[mailto:tamars@mof.gov.il] :From

Sunday, May 21, 2017 12:22 PM :Sent

Amnon Nissan :To

Arie Aharon; Orit levin; Avi Moshe; Tanya Frankl; Haim Ben Haim :Cc

RE :Subject: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג

אמנון שלום
להלן הבהרותיי:

1. השטח בהסכם הקודם היה 706 מ"ר וכעת 927 מ"ר. – שטח המושכר הכולל בחוזה השכירות הוא 4,377 מ"ר וסה"כ השטח לא השתנה. לאחר סיכום עם הבעלים לפינוי משרד הכלכלה מהבניין ביקשו הבעלים לעדכן את שטחי המשרדים המתכננים והשטחים הנותרים. בקשת הבעלים נבדקה על ידי מר גיר ברלוביץ מנהל מינהל הדיור הממשלתי (לישעבר) ונמצא כי השטח המוחזק על ידי משרדכם הוא 927 מ"ר ולא כפי שהויתבם בשנים קודמות. (בסך הכל הבעלים תמיד קיבלו תשלום עבור 4,377 מ"ר שהתחלק בין משרד הכלכלה למשרדכם. כל השנים משרד הכלכלה שילם על יתרת שטח שהיה בהחזקתכם).
2. מחיר למ"ר היה 42 ש. בהסכם הנוכחי 55 ש. האם הדיור הממשלתי סיכם העלאת מחיר?? – המחיר נומינלי הוא 42 ש המחיר הראלי ליום התימת החוזה היה 55 ש למ"ר נמוך למדד ספטמבר 2015 המדד הידוע ביום סיכום המו"מ בין הדיור הממשלתי לבין הבעלים.
3. מס' החניות המגיעות ללמ"ס היו 9. בהסכם הנוכחי 8 חניות. יש כאן טעות עוד בפרט שהמ"ר גדל. יש לתקן. מספר החניות נקבע בין המשרדים. סה"כ מקומות החניה ללא תשלום הוא 37 מקומות חניה. תתחלקו בהתאם לחלק היחסי שלכם בין המשרדים.

אשמח לעזור בכל שאלה!

תמר סיאני מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי

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

פקס: 02-5695398 ; דוא"ל: tamars@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)

Sent: Sunday, May 21, 2017 11:37 AM

To: תמר סיאני

Cc: aharon (חיצוני); Orit levin; avim (חיצוני); tanyaf (חיצוני); haimbh (חיצוני)

Subject: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג

Importance: High

תמי שלום ובוקר טוב,

קיבלתי מרועי את חוזה השכירות של תל אביב בבית לאו גולדברג (מצ"ב) וישנן מס' בעיות/שינויים בהסכם.

אבקש ממך הבהרות לנושאים אלה:

1. השטח בהסכם הקודם היה 706 מ"ר וכעת 927 מ"ר. מאין "נולד" שטח זה??
2. מחיר למ"ר היה 42 ש. בהסכם הנוכחי 55 ש. האם הדיור הממשלתי סיכם העלאת מחיר??
3. מס' החניות המגיעות ללמ"ס היו 9. בהסכם הנוכחי 8 חניות. יש כאן טעות עוד בפרט שהמ"ר גדל. יש לתקן.

לפני שאתקדם עם אישור ההתקשרות וכן הקמת התקשרות לתחזוקה, אבקש מענה לנושאים פתוחים אלה.

תודה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

www.cbs.gov.il רוצים להיות מעודכנים בכל רגע נתון? בקרו באתר הלמס

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***

*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

מאת: tamars@mof.gov.il
נשלח: יום ראשון 21 מאי 2017 12:22
אל: Amnon Nissan
עותק: Arie Aharon; Orit levin; Avi Moshe; Tanya Frankl; Haim Ben Haim
נושא: RE: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג

אמנון שלום
להלן הבהרותיי:

1. השטח בהסכם הקודם היה 706 מ"ר וכעת 927 מ"ר. – שטח המושכר הכולל בחוזה השכירות הוא 4,377 מ"ר וסה"כ השטח לא השתנה. לאחר סיכום עם הבעלים לפינוי משרד הכלכלה מהבניין ביקשו הבעלים לעדכן את שטחי המשרדים המתכננים והשטחים הנותרים. בקשת הבעלים נבדקה על ידי מר ניר ברלוביץ מנהל מיזחל הדיור הממשלתי (לשעבר) ונמצא כי השטח המוחזק על ידי משרדכם הוא 927 מ"ר ולא כפי שחויבתם בשנים קודמות. (בסך הכל הבעלים תמיד קיבל תשלום עבור 4,377 מ"ר שהתחלק בין משרד הכלכלה למשרדכם. כל השנים משרד הכלכלה שילם על יתרת שטח שהיה בהחזקתכם).
2. מחיר למ"ר היה 42 ש. בהסכם הנוכחי 55 ש. האם הדיור הממשלתי סיכם העלאת מחיר?? – המחיר נומינלי הוא 42 ש המחיר הראלי ליום התימת החוזה
3. היה 55 ש למ"ר צמוד למדד ספטמבר 2015 המדד הידוע ביום סיכום המו"מ בין הדיור הממשלתי לבין הבעלים. מס' החניות המגיעות ללמ"ס היו 9. בהסכם הנוכחי 8 חניות. יש כאן טעות עוד בפרט שהמ"ר גדל. יש לתקן. מספר החניות נקבע בין המשרדים. סה"כ מקומות החניה ללא תשלום הוא 37 מקומות חניה. תתחלקו בהתאם לחלק היחסי שלכם בין המשרדים.

אשמח לעזור בכל שאלה!

תמר סיאני מרכזת בכירה אגף הדיור הממשלתי

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

פקס: 02-5695398 דוא"ל: tamars@mof.gov.il



משרד האוצר
החשב הכללי



From: amnonn (חיצוני)
Sent: Sunday, May 21, 2017 11:37 AM
To: תמר סיאני
Cc: aharon (חיצוני); Orit levin; avim (חיצוני); tanyaf (חיצוני); haimbh (חיצוני)
Subject: הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג
Importance: High

תמי שלום ובוקר טוב,

קיבלתי מרועי את חוזה השכירות של תל אביב בבית לאו גולדברג (מצ"ב) וישנן מס' בעיות/שינויים בהסכם.

אבקש ממך הבהרות לנושאים אלה:

1. השטח בהסכם הקודם היה 706 מ"ר וכעת 927 מ"ר. מאין "נולד" שטח זה??
2. מחיר למ"ר היה 42 ש. בהסכם הנוכחי 55 ש. האם הדיור הממשלתי סיכם העלאת מחיר??
3. מס' החניות המגיעות ללמ"ס היו 9. בהסכם הנוכחי 8 חניות. יש כאן טעות עוד בפרט שהמ"ר גדל. יש לתקן.

לפני שאתקדם עם אישור ההתקשרות וכן הקמת התקשרות לתחזוקה, אבקש מענה לנושאים פתוחים אלה.

תודה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

www.cbs.gov.il רוצים להיות מעודכנים בכל רגע נתון? בקרו באתר הלמס

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

*** The CBS antivirus system scanned this email for harmful content. ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments unless you expected to receive them. ***

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

Amnon Nissan
יום ראשון 18 יוני 2017 13:32
Haim Ben Haim
Ela Kornblit; Eli Levi
שכ"ד תל אביב
חזרה למס תא מנחם בגין 86.pdf; Untitled001.pdf

חשיבות:

גבוהה

חיים, שלום.

מצ"ב חזרה שכ"ד של מרחב תל אביב.
השטח השתנה וגדל ל – 927 מ"ר. מחיר למ"ר 55 שו.
תוקף ההסכם מתחיל מ – 1.1.2016.
לאור זאת, מינהל הדיור זיכה אותנו על כל הסכומים החל מ – 1.1.2016 ועד 1.4.2017 כולל, בסכום כולל של 610,131.81 שו.
וחייב אותנו בסכום של 1,425,183.90 עבור שנתיים – 1.1.2016 עד 31.12.2017, כולל.
לכן, יש לעדכן את הזמנת ברכש לשכ"ד תל אביב על מנת שאלה קורנבליט תוכל להעביר את התשלום.

מצ"ב ההסכם החדש + דרישה/זיכוי.
אודה לטיפולך.

תודה,

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

Vicky Zimmerman

מאת: Amnon Nissan
נשלח: יום שלישי 20 יוני 2017 09:59
אל: Tanya Frankl
עותק: Avi Moshe; Ohad Mezuman; Haim Ben Haim; Liat Cohen
נושא: שכ"ד תל אביב RE:
קבצים מצורפים: RE: שכ"ד תל אביב; הסכם שכירות למ"ס תל אביב בית לאו גולדברג;

טניה, שלום.

מאושר.
מצ"ב גם מיילים שלי ושל הרפרנטית בדיור הממשלתי, גב' תמר סיאני.

תודה.

אמנון ניסן
מנהל תחום נכסים ולוגיסטיקה
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה | מינהל ומשאבי אנוש
טל' 6592211-02 | פקס. 6592291-02 | www.cbs.gov.il



אנא התחשבו בסביבה לפני הדפסת מייל זה

From: Tanya Frankl
Sent: Monday, June 19, 2017 6:05 PM
To: Amnon Nissan
Cc: Avi Moshe; Ohad Mezuman; Haim Ben Haim; Liat Cohen
Subject: RE: שכ"ד תל אביב

אמנון שלום,

בהמשך לפנייה של חיים, אבקש לאשר הגדלת שטח מושכר בת"א בהשוואה להסכם הקודם ע"מ שנוכל לקדם טיפול בהזמנה.

בברכה,

טניה פרנקל
ממונה התחייבויות והכנסות
אגף בכיר חשבונות | תחום הכנסות, חוזים והתחייבויות
טל' 02-6592283 | נייד 050-6235304 | פקס. 02-6592293 | tanyaf@cbs.gov.il
שנייה מחשבה לפני הדפסה, לשמירה על איכות הסביבה



From: Haim Ben Haim
Sent: Sunday, June 18, 2017 1:59 PM
To: Tanya Frankl
Subject: FW: שכ"ד תל אביב
Importance: High

From: Amnon Nissan
Sent: Sunday, June 18, 2017 1:32 PM
To: Haim Ben Haim

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

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 לזין	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

V רכש מכר

מקרקעין

ביצוע עבודה

V 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 | www.cbs.gov.il

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

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

יש לציין האם מדובר בהארכה או בהרחבה של ההתקשרות

ועדת המכרזים בהרה 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 אהנון 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 מ-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 החניית 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 להתמית 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

פרטי המכרז/ההסכם	מספר המכרז/ההסכם:	שם הספק:
<p>אם מדובר במכרז, האם התקבל אישור ועדת הפטור העליונה להתקשרות שלא באמצעות מכרז זה <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p>		
<p>נימוקים</p> <p>יש להתייחס לסוגיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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' ט.7.2.2.1, אשר ימולא על ידי היחידה המזמינה טרם הדין. החלטת הוועדה תתבסס בין היתר על פירוט התקשרויות קודמות, כפי שפורטו על גבי הטופס האמור.

<p style="text-align: center;">הוועדה מחליטה לאשר את סיווג ההתקשרות לפי תקנה 3(4)</p> <p style="text-align: right;">מזתנה בקיום 2 התנאים הבאים:</p> <p style="text-align: right;">יש לאשר את קיום התנאים באמצעות סימון ✓ בקובייה המתאימה</p> <p style="text-align: right;">✓ אישור הסיווג ניתן בנוסבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חסכון ויעילות</p> <p style="text-align: right;">✓ תנאי ההתקשרות עונים על אחד מהבאים:</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> תנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה</p> <p style="text-align: right;">✓ תנאים מיטיבים עם המשרד</p> <p style="text-align: right;">סיווג תקנת המשנה:</p>	V						
<p style="text-align: center;">הוועדה מחליטה לסווג את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)1</p> <p style="text-align: right;">מזתנה בקיום 2 התנאים הבאים:</p> <p style="text-align: right;">יש לאשר את קיום התנאים באמצעות סימון ✓ בקובייה המתאימה</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה </td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">או</td> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות המשך ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪ </td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">או</td> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת </td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה	או	<input checked="" type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה	שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות המשך ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪	או	<input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת	V
<input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית בסמוך לאחר לתקופת ההתקשרות הראשונה	או	<input checked="" type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה					
שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות המשך ראשונה לרבות התקשרות המשך הנוכחית אינו עולה על 50,000 ₪ ואם ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז או בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות, שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך כאמור אינו עולה על 150,000 ₪	או	<input type="checkbox"/> ההתקשרות נעשית ללא עלות נוספת					

התקשרות
בסמכות
ועדת
המכרזים

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

מספר הוראה: 7.2.2

פרק ראשי: התקשרויות ורכישות

מספר טופס: ט.7.2.2.14

פרק משני: ועדות מכרזים ועבודות

<p>הוועדה מחליטה לסווג את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב) (2)</p> <p>נותנה בקיום 5 התנאים הבאים:</p> <p>יש לאשר את קיום התנאים באמצעות סימון ✓ בקובייה המתאימה</p>		<input type="checkbox"/> <p>התקשרות בסמכות ועדת הפטור המשרדית</p>
<p>1. <input checked="" type="checkbox"/> ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות מכרז</p>	<p>או <input type="checkbox"/> ההתקשרות הראשונה נעשתה בעקבות פנייה תחרותית לקבלת הצעות</p>	
<p>2. <input checked="" type="checkbox"/> התקשרות המשך נעשתה בתוך 5 שנים ממועד עריכתה של ההתקשרות הראשונה</p>		
<p>3. <input checked="" type="checkbox"/> שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות ראשונה אינו עולה על שווי ההתקשרות הראשונה</p>		
<p>4. <input checked="" type="checkbox"/> שוויין המצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו לאותה התקשרות ראשונה, לרבות התקשרות המשך המכחית, אינו עולה על 2,500,000 ₪</p>		
<p>5. <input checked="" type="checkbox"/> ב-12 החודשים שקדמו למועד עריכת עריכת התקשרות המשך לא בוצעה בוצעה התקשרות המשך להתקשרות הראשונה</p>	<p>או <input type="checkbox"/> ב-12 החודשים שקדמו למועד עריכת התקשרות המשך לא בוצעה התקשרות המשך להתקשרות אחרת עם אותו ספק באותו עניין</p>	<input type="checkbox"/> <p>התקשרות בסמכות החשב הכללי או נציגו</p>
<p>זכן <input checked="" type="checkbox"/> לא פוצלה התקשרות המשך מהתקשרות ראשונה או מהתקשרות אחרת עם אותו ספק כאמור, אם הסיבה לפיצול היא הימנעות מעריכת מכרז</p>		
<p>הוועדה מחליטה לסווג את ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב) (3)</p>		<input type="checkbox"/>
<p>הוועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה לסיווג ההתקשרות בפטור ממכרז</p>		<input type="checkbox"/>

תנאים לאישור הבקשה (בהתאם לתקנה 9(ב) לתח"ם)



מדינת ישראל
State of Israel



הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה
Central Bureau of Statistics
دائرة الإحصاء المركزية

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

סיכום בנושא ההתקשרות עם א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ - 511259392
במברז 9/2014 - לאספקת שירותי חנייה לעובדי המרכז הארצי לאיסוף נתונים בשדה (תל אביב)
ועדת מכרזים רגילה מיום 16.9.16

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 חניה 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 ₪ 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 החשכ"ל. היקף ההצמדה המוערך 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 (מצ"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.

