מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

חוברת מכרז להשכרת נכס

ברח' הגבורה 7 אשקלון
מכרז מס' נ-40 11/18

תכולה :

נוסח מודעת המכרז

נוהל מכרז

טופס הצעה לשכירת הנכס

ערבות מכרז

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז יחיד ותאגיד

נוסח הסכם השכירות על נספחיו

תאריך סגירת המכרז: 19/12/2018 בשעה 11:00

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
הזמנה להגשת הצעות לשכירת מקרקעין

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לשכירת הנכס המוצע לשכירות, המתואר בטבלה שלהלן. סכום ערבות המכרז הנדרש, כתנאי להשתתפות במכרז, מפורט בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ ישוב	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מהות הזכות המוצעת במכרז	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום ערבות המכרז בשקלים חדשים	מועדי סיורים
נ-40 11/18	אשקלון	הגבורה 7	1931	141	20	שכירות לתקופה של 3 שנים וחמשה חודשים, החל ביום 1.3.19 וכלה ביום 31.7.22 + זכות ברירה (אופציה) לשוכר לתקופת שכירות נוספת בת 3 שנים, כאשר בתקופת השכירות הנוספת תעמוד למשכיר זכות, בכל עת, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים.	חנות בשטח בן כ-32 מ"ר ברוטו המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית. **(1) (2) (3)**	-	3,000	25/11/18, 2/12/18, 9/12/18 כולם בשעה 12:00

(1) מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.

(2) מובהר כי החלטת ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת סכום דמי השכירות הראויים (אומדן). כן קבעה ועדת המכרזים כי לא תהיה סטיה מהאומדן.
האמור בסעיף זה לעיל הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן וכן מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

(3) בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז, <u>ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים</u>, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17ה לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. מובהר כי ההליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו, את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיסי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו זו.

הצעות לשכירת הנכס המוצע לשכירות, יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרוף "נוהל המכרז", הסכם שכירות ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, <u>כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע</u>, כמפורט בנוהל המכרז. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי, כמפורט מטה, או לקבל במשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "המינהלת") ברח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000, בימים א'-ה', בשעות 09:00 - 15:00.

על המציע לצרף, כערבות מכרז, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, <u>בנוסח המצורף לנוהל המכרז</u>, **<u>או המחאה בנקאית</u>**, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת "סכום ערבות המכרז" של הטבלה דלעיל.
הצעות שתוגשנה ללא ערבות כאמור, ערוכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, או המחאה בנקאית, תיפסלנה על הסף.

משרד האוצר איננו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרז הנ"ל ומסמכיו מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת: **diur.mof.gov.il, תחת נכסי מדינה-> הדיור הממשלתי (בצד ימין)-> מכרזי מינהל הדיור הממשלתי. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להירשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 דוא"ל mecher@eshed-m.co.il.**

על המציעים להתעדכן, מעת לעת, בתקופת פרסום המכרז, באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי טרם הגשת הצעתם ולבדוק אם פורסמו שאלות הבהרה ותשובות עליהן. כמו כן, על המציעים לחתום על התשובות, ככל שניתנו, ולצרפם למסמכי ההצעה.

על המציעים לוודא את מועדי הסיורים המצויינים בטבלה דלעיל יום לפני מועד כל סיור, באתר האינטרנט הנ"ל.

על המציע במכרז לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד לא יאוחר מיום רביעי, י"א טבת, התשע"ט, 19.12.18 , בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

על המציעים להביא בחשבון בדיקה בטחונית הנערכת בכניסה למשרד האוצר, האורכת כ-15 דקות. למען הסר ספק, מובהר כי ועדת המכרזים לא תדון בהצעות שלא תימצאנה בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום רביעי, ד' טבת התשע"ט, 12.12.18, בשעה 12:00.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצוינים לעיל.
שאלות הבהרה ניתן לשלוח אל היועץ המשפטי לועדת המכרזים, לפקס' 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

משרד האוצר

נוהל מכרז לשכירות מס' נ-40 11/18 עם הליך תחרותי נוסף*
(נכס ברח' הגבורה 7 אשקלון)

להלן נוהל המכרז להשכרת נכס המדינה שבכותרת (להלן: "**הנכס**") ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "**האוצר**") עם הליך תחרותי נוסף*:

1. הצעות לשכירת הנכס ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "**מועד סגירת המכרז**"). **נדחה מועד סגירת המכרז - יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.**

2. העמדת הנכס להשכרה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

3. באחריות המציעים לבדוק את מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישויי, המשפטי והפיסי.

4. ההצעות יוגשו בצרוף המסמכים המפורטים להלן, שאותם (למעט המסמכים שבשליטת המציע) ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "**המינהלת**"), או להורידם מאתר האינטרנט של האוצר.

4.1. **טופס "הצעה לשכירת נכס"** - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.2. **הסכם שכירות** - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, וכן על נספחי ההסכם, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.3. **"ערבות"** - המציע ימציא המחאה בנקאית או ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום **חמישי, י"ג ניסן תשע"ט, 18.4.19** וסכומה כסכום הערבות המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "**הערבות**" או "**ערבות המכרז**").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 120 יום ממועד סגירת המכרז החדש.

מובהר בזה כי אף במקרה שבו תדחה ועדת המכרזים את המועד המתוכנן לקבלת החלטה סופית על הזכיה במכרז, רשאי האוצר לדרוש מהמציע את הארכת תוקפה של הערבות והמציע מתחייב לעשות כן.

4.4. **נוהל מכרז** זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.

4.5. **טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית"; טופס "פניה לרשות מקומית/תאגיד המים והביוב" וטופס "פניה לחברת החשמל"** - יצורפו אף הם כשהם חתומים על ידי המציע. **[בשלב הגשת ההצעה במכרז די בחתימה בראשי תיבות על טפסים אלו].**

4.6. **נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים**, ככל שהמציע הינו תאגיד כאמור, כמפורט בסעיף 15 לנוהל מכרז זה להלן.

4.7. **אישור מורשי חתימה עדכני, חתום ע"י עו"ד/רו"ח** - יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.

*** עריכת ההליך התחרותי הנוסף הינה בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, כמפורט בסעיף 29 להלן.**

4.8. **תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז** - על המציע לחתום על נוסח התצהיר המתאים לזהותו (יחיד על הנוסח המיועד לחתימת יחיד ותאגיד על הנוסח המיועד לחתימת תאגיד), המצורף למסמכי המכרז. המציע יחתום על התצהיר המתאים בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.9. על המציע להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס': 03-6341617 או בדוא"ל: mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.

5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".

6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.

7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מס' המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום.

כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.

8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. על המציעים להביא בחשבון כי בכניסה למשרד האוצר נערכת בדיקה בטחונית, האורכת כ-15 דקות.

9. ביקור בנכס יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

10. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.

11. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכייתם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.

12. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי-כח. יפוי-הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי-הכח מאושר ע"י נוטריון.

13. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי-כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

14. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.

כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.

15. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק, תידחה.

16. באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

17. האוצר - מינהל הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.

מובהר בזה כי הסכם השכירות יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.

18. מציע שיציע לשכור נכס והצעתו תתקבל, ישלם את דמי השכירות לפקודת משרד האוצר עפ"י תנאי התשלום שבהסכם השכירות ואת המע"מ, ככל שיחול חיוב בתשלומו, במישרין לידי רשויות מע"מ, כמפורט בסעיף 7.4 להסכם השכירות.

<u>מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, "ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות,ככל שייערכו.</u>

19. מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לשכור את הנכס, תחולט הערבות שהפקיד, בין ע"י הצגת ההמחאה הבנקאית לפרעון, או מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט ערבות המכרז").

20. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה - האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו חתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

21. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את ערבות המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.

22. במקרה שתתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו הסכם השכירות ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

23. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שלישי", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

24. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את הערבות של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שלישי", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 21-15 לנוהל זה, בשינויים המחויבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שלישי", במידה שיוכרז כזה.

25. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

26. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

27. בבחינת הצעות לשכירת הנכס יובאו בחשבון לצורך בחירת ההצעה הזוכה, בין היתר, בנוסף לסכום דמי השכירות המוצע בהצעתו של כל מציע, גם חוסנו הכלכלי של המציע, אופי השימוש המתוכנן בנכס וכל פרט אחר שיהיה רלוונטי בעיני האוצר.

28. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראת תקנה 17ה לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג -1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים (ושיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר), תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחוייבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו לשכירת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם השכירות (במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור. הצעת המציע לשכור את הנכס

במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראיה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.

29. בנוגע למכרז זה - קבעה ועדת המכרזים כי ההתמחרות, ככל שתיערך, תיערך בפניה במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות. (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות - יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות). ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 100₪ (מאה שקלים חדשים) או כפולות של סכום זה (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות.

30. על הסכם השכירות יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר.

31. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך, במכתב רשום, בתוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

32. ההמחאה הבנקאית או הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות, במסירה אישית או בדואר רשום, באישורו בכתב של המציע.

33. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 31 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין.

34. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם השכירות ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

35. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

_____	_____
שם/חותמת המציע	חתימת המציע
_____	_____
שם/חותמת המציע	חתימת המציע
_____	_____
שם/חותמת המציע	חתימת המציע

הצעה לשכירת נכס (מכרז נ-40 11/18)

(נכס ברח' הגבורה 7 אשקלון)

אני הח"מ:

1. _____ מרחוב _____ מס' _____ישוב _____

שם מלא

ת.ז. / מס' חברה _____

2. _____ מרחוב _____ מס' _____ישוב _____

שם מלא

ת.ז. / מס' חברה _____

3. _____ מרחוב _____ מס' _____ישוב _____

שם מלא

ת.ז. / מס' חברה _____

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית;

בהתייחס למכרז שבכותרת, שהודעה על קיומו פורסמה באמצעי התקשורת, מגיש* בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לשכור את הנכס הידוע כ-

גוש: 1931 חלקה: 141 תת"ח: 20

שמקום הימצאו הוא **רח' הגבורה 7 אשקלון**

(להלן: "**הנכס**")

לתקופה בת 3 שנים ו-5 חודשים, החל ביום 1.3.19 וכלה ביום 31.7.22 + זכות ברירה (אופציה) לשוכר לתקופת שכירות נוספת בת 3 שנים, כאשר בתקופת השכירות הנוספת תעמוד למשכיר זכות, בכל עת, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים,

למטרת _____

וזאת בדמי שכירות של _____ש"ח (_____שקלים חדשים) לכל חודש שכירות.

על הסכום הנ"ל אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על פי החוק.

<u>ככל</u> שייערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לשכירת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנקוב בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 (תשעים) יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה או המחאה **<u>בנקאית</u>** שסכומה כסכום הערבות שפורסם בנוגע למכרז זה, ערוכה לפקודת משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי. *[הקף בעיגול את המסמך המצורף]*

(ערבות/המחאה מס' _____ בנק/חב' ביטוח _____).

2. הסכם שכירות ונספחיו, נוהל המכרז ויתר מסמכי המכרז, אותם הורדתי באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי – מינהל הרכש הממשלתי והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה. בנוסף, על עו"ד לאשר חתימת המציע בשולי ההצעה (מסמך זה) ובשולי הסכם השכירות.

<u>בנוסף הריני להצהיר כי:</u>

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני והרישויי, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותי ומטרותי ולפיכך אני מוכן לשכור את הנכס, במצבו הנוכחי (AS-IS) ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.

2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם השכירות ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.

3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה יחולט סכום הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / ערבות מחב' ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.

4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / ההמחאה הבנקאית / הערבות מחב' הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו, אלא אם הבעתי רצוני לקבלה אישית.

*לשון יחיד גם ברבים במשמע.

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית _____ עבודה: _____

מס' פקס': _____

דוא"ל (כתובת מייל): _____

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר את חתימת

המציע לעיל_____,

ת.ז./ח.פ. _____ באמצעות ה"ה

_____

ומאשר שחתימה זו/חתימות אלו בצירוף חותמת החברה [*מחק את המיותר] מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

_____

, עו"ד

נכס ברח' הגבורה 7 אשקלון

- ערבות מכרז -

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **3,000** ₪ (במילים: שלושת אלפים שקלים חדשים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שיקרא להלן: "החייב").

נזכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 18.4.19 ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

_____

בכבוד רב,

תאריך: _____ בנק: _____

סניף: _____

נכס ברח' הגבורה 7 אשקלון

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז- יחיד

אני הח"מ_____ מס ת"ז _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

☐ למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

☐ אם כן, אנא פרט:

_____

_____

_____

_____

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

_____	_____	_____
תאריך	שם המצהיר	חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

_____

שם מלא וחותמת

נכס ברח' הגבורה 7 אשקלון

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד

אני הח"מ_____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

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

☐ אם כן, אנא פרט:

_____

_____

_____

_____

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
_____	_____	_____	_____	_____

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מ"ר _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני _____, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז מס' _____ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

_____

שם מלא וחותמת

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר _____

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין: **ממשלת ישראל**
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי
אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים (חב' אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ),
רח' אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5, ת.ד. 184 בית דגן 5020000
(להלן "**המשכיר**")

מצד אחד

לבין: 1. _____ **ת.ז./ ח.פ.** _____
מרח' _____
2. _____ **ת.ז./ ח.פ.** _____
מרח' _____
3. _____ **ת.ז./ ח.פ.** _____
מרח' _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
(להלן "**השוכר**")

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל והמשכיר פרסם מכרז שמספרו נ-40 11/18 (להלן: "**המכרז**") להשכרת המושכר כמוגדר להלן;

והואיל והשוכר הגיש הצעה במכרז לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;

והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום _____ הציע השוכר לשכור את הנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 7.1 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 7.2 להלן;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי החליטה בישיבתה מיום _____ (החלטה מס' _____) לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא ופרשנות</u>**

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי המכרז. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א'- מבוטל.
נספח ב' - אישור עריכת ביטוחים.
נספח ג'- טופס מע"מ 36.
נספח ד'- כתב הרשאה לחיוב חשבון.

נספח ה'- ערבות
נספח ו'- פרוטוקול הליך התמחרות, ככל שנערכה.
נספח ז'(1)-(3)- טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל
נספח ח' - הודעה מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1, והודעה בדבר שיעור ריבית הפיגורים שבתוקף ביום חתימת הסכם זה.
נספח ט' - אישור מורשה נגישות לנכים.

2. **<u>הגדרות</u>**

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 בשינויים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

2.1. "**המושכר**" או "**הנכס**"- חנות בשטח בן כ-32 מ"ר ברוטו המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, הניצב ברח' הגבורה 7 אשקלון, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת"ח 20 בחלקה 141 בגוש 1931.

2.2. "**המדד**" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל 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.

2.3. "**המדד הבסיסי**" - המדד שפורסם ביום 15.2.19 בגין חודש ינואר שנת 2019.

2.4. "**ריבית בסיס**" - ריבית ששיעורה 5% לשנה, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.

2.5. "**ריבית פיגורים צמודה**" - שיעור ריבית הפיגורים שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית פיגורים צמודה של החשב הכללי, שתחושב באופן רבעוני קלנדרי, מצטבר לקרן.

2.6. "**רבעון**" - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.

2.7. "**עירייה**" - עיריית אשקלון.

2.8. "**הרשות**" - רשות מקרקעי ישראל.

2.9. "**מינהל הדיור**" - מינהל הדיור הממשלתי באגף החשב הכללי במשרד האוצר.

3. **<u>הצהרות השוכר</u>**

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של המושכר על מערכותיו. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, השוכר יבצע, לפי הבנתו, בעצמו, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד, בכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, עבודות, על-מנת להכשיר את המושכר לשימושו, במידה שהוא יבחר בכך. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

3.3. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.

3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות

לצורך השגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שיהא בכך צורך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג בנכס, במידה שהשוכר יבחר בכך.

3.5. כי פנה לעירייה ולרשות ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.

3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר, במצבו כפי שהוא, מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

4. **<u>השכירות</u>**

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

5. **<u>מטרת השכירות</u>**

השוכר ישתמש במושכר לכל מטרה המותרת עפ"י כל דין (להלן: "**מטרת השכירות**") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

6. **<u>תקופת השכירות</u>**

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של <u>3 שנים ו-5 חודשים</u>, החל ביום **1.3.19** וכלה ביום **31.7.22** (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**").

בכפוף לאמור בפסקה השלישית לס"ק זה להלן, ניתנת בזה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה בתקופת שכירות נוספת בת 3 שנים, בין יום 1.8.22 לבין יום 31.7.25 (להלן "**תקופת השכירות השניה**"), ובלבד שמסר למשכיר, בהודעה מראש ובכתב לפחות תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה, על רצונו בהארכת השכירות, ובלבד שהשוכר לא הפר בהפרה יסודית את התחייבויותיו כלפי המשכיר בתקופת השכירות הראשונה או הפר התחייבותיו כלפי המשכיר בהפרה רגילה ולא חזר בו מהפרה זו לאחר התראת המשכיר בכתב. הוארכה תקופת השכירות הראשונה כאמור – יהא השוכר חייב להמציא למשכיר עד לא יאוחר מ-30 יום לפני תחילת תקופת השכירות השניה, את אישורי הביטוחים שיהיו תקפים אף ביחס לתקופת השכירות הנוספת וכן את הארכת תוקפה של הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 17 להלן. הוראות הסכם זה תחולנה אף ביחס לתקופות השכירות השניה, ככל שתתממש.

<u>למרות האמור בס"ק זה לעיל, מוסכם כי המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר, בכל עת, על קיצור תקופת השכירות השניה ובלבד שמסר על כך הודעה מראש ובכתב לשוכר, לפחות 180 יום מראש</u> (להלן: "**הודעת קיצור**").

הודיע המשכיר לשוכר על רצונו לקצר את תקופת השכירות כאמור, אזי תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בהודעת הקיצור ובכל מקרה לא לפני חלוף 180 יום ממועד הודעת הקיצור.

היה ותקוצר תקופת השכירות השניה, בנסיבות המפורטות בסעיף זה לעיל, יחולו על קיצור תקופת השכירות ומועד סיום השכירות כל הוראות הסכם זה המתייחסות לתום תקופת שכירות בנוגע לסיום תקופת השכירות ופינוי המושכר.

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר ביום **<u>1.3.19</u>** ובלבד שהשוכר שילם למשכיר את דמי השכירות בגין התקופה שבין 1.3.19 לבין 31.5.19 והמציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.6 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 16 להסכם זה להלן ואת הביטחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 19 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד **15 (חמישה עשר) ימים** לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדם או ידחה מועד תחילת תקופת השכירות למועד מסירת החזקה החדש.

6.4. השוכר לא זכאי להביא את השכירות עפ"י הסכם זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

7. **<u>דמי השכירות</u>**

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**"), בתוספת מע"מ.

7.2. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש השוכר במסגרת המכרז ו/או הליך התמחרות ביחס לשכירת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:

7.2.1. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו.

7.2.2. המחיר שיציע השוכר במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 7.1 לעיל.

7.2.3. פרוטוקול ההתמחרות ו/או הצעתו המשופרת של השוכר, בהם מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע השוכר במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה/יהוו ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע השוכר) וישמש/ו חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות ו/או הצעתו המשופרת של השוכר יצורף/ו להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן/ו - **<u>נספח ו'</u>**.

7.3. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן "**דמי השכירות**").

על אף האמור בס"ק זה לעיל מוסכם כי דמי השכירות הבסיסיים לא יפחתו מהסך הנקוב בס"ק 7.1 או 7.2 לעיל.

7.4. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.5. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו, באופן הבא:-

7.5.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **<u>נספח ג'</u>**.

7.5.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלומם), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.

7.5.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.5.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.6. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל חודש ראשון ברבעון. החלה תקופת השכירות באמצע רבעון - ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות עד סוף אותו רבעון לפני וכתנאי לקבלת החזקה במושכר.

7.7. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן- **נספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.8. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגבית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים לעיתים, בביצוע הגבייה זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגבייה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגבייה ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

7.9. במקרה בו יפר השוכר את התחייבותו לתשלום דמי השכירות בסכום ובמועדים הקבועים לעיל והוראת הקבע לגביית תשלום דמי השכירות החודשיים לא תכובד כלל או שתכובד בחלקה - ישלם השוכר למשכיר את כל התשלומים החלים עליו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחוייב השוכר בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, בהתאם להוראות הודעות מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1 ושיעור ריבית הפיגורים כפי שיהיה בתוקף באותה עת, ואשר העתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ח'**.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל במלואן ובמועדיהן, יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי אף לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

הפרת סעיף 7 על תניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. **<u>תשלומים והוצאות</u>**

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, החל ממועד קבלת החזקה במושכר **<u>בפועל</u>** וכלה במועד השבת החזקה **<u>בפועל</u>** לידי המשכיר, את התשלומים כדלקמן:

8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות היטל השבחה, אגרה ,דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין ועד בית ו/או דמי ניהול ו/או דמי אחזקה הנגבים בבנין בו מצוי המושכר, צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. במעמד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, יחתום השוכר על טפסי הודעה על שינוי מחזיקים בנכס, המיועדים לרשות המקומית, לתאגיד המים ולחברת החשמל, המצורפים להסכם זה כ- **נספח ז'(1)-(3)**.

8.4. השוכר יגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו - 8.1.2 לעיל, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י המשכיר בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע ע"י המשכיר.

8.5. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ומחי המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.6. בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

השוכר ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי המושכר **<u>בפועל</u>** או עד יום תום תקופת השכירות, המאוחר מביניהם.

8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחוייב השוכר בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, ושיעור ריבית הפיגורים כפי שיהיה בתוקף באותה עת, בהתאם להוראות הודעות מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1, שהעתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ח'**.

ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. **<u>חיובי השוכר</u>**

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

9.2. השוכר יתקן כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר.
למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי למשכיר אין כל אחריות לתקינות וגם/או לתיקון המערכות הקיימות והמותקנות במושכר וגם/או התכולה שבמושכר.

9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לענין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחוייב השוכר בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, בהתאם להוראות הודעות מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1 ושיעור ריבית הפיגורים כפי שיהיה בתוקף באותה עת, שהעתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ח'**.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו וכן כדי להראות את הנכס לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים לפחות שעה אחת בשבוע, בשעות היום, בימי העבודה המקובלים במשרדי ממשלה. השוכר מתחייב עוד לאפשר למשכיר לתלות שלט על חזית המושכר (מעקה מרפסת או חלון (- באופן שלא יסתיר את אור השמש)) לצורך פרסום העמדת המושכר להשכרה ו/או למכירה, וזאת בשישים הימים האחרונים של תקופת השכירות.

9.5. השוכר מתחייב להתקין את כל סידורי הנגישות הנדרשים לעסקו שינוהל במושכר עבור אנשים נכים ואנשים עם מוגבלויות, על חשבונו הוא, וידאג לקבלת אישור מורשה נגישות שלפיו המושכר מונגש כדין. השוכר מתחייב להציג אישור מקורי זה למשכיר ולהמציא לידי המשכיר עותק ממנו, עד לא יאוחר מתום 15 יום מיום קבלת החזקה במושכר. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר אף על **נספח ט'** להסכם - התחייבות השוכר להשגת אישור מורשה נגישות כאמור.

10. **<u>שינויים במושכר</u>**

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו **<u>ללא הסכמת המשכיר, שתינתן, ככל שתינתן, מראש ובכתב</u>**. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

11. **<u>שלטים</u>**

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

12. **<u>אחריות הצדדים לנזקים</u>**

12.1. השוכר והוא בלבד, הינו ויהא אחראי על-פי דין, לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לתכולת המושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם, ולרבות נזקים הנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, ולרבות מעשי ו/או מחדלי מי מעובדיו, אורחיו, אנשים מטעמו ו/או עקב פעילותו ו/או פעילות מי מטעמו במושכר ו/או עקב השימוש ו/או פעילותו ו/או ניהול עסקיו במושכר, לרבות בין אם הנזק נגרם במושכר או מחוצה לו.

12.2. כמו כן, בהתייחס לתקופת השכירות (כל אחת מתקופות השכירות המצויינות בהסכם זה תיקרא להלן גם: "**תקופת השכירות**") ו/או ההחזקה של המושכר על ידי השוכר, בפועל, יהא השוכר והוא בלבד אחראי לתשלום פיצויים, לרבות שכ"ט סביר של עו"ד, שיוטלו בפסק-דין חלוט, עקב ו/או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במושכר ו/או בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואיפשר לו להתגונן מפניה.

12.3. המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא

במושכר או בכניסה למושכר או ביציאה ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות, בהתאם להוראת ס"ק 12.1 לעיל, בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמם או שיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד, ובלבד שהודיע לשוכר, בכתב, מיד עם היוודע לו דבר תביעה בגינה עלול השוכר לחוב, ואיפשר לו להתגונן מפניה.

12.4. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

12.5. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים לו כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד (והכל, מבלי לגרוע מההוראה שבסיפא לס"ק 12.1 לעיל).

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי הסכם זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי הסכם זה. פיגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

12.6. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות ו/או רשלנות של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

12.7. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא, בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של הצד השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו, לפצותו ו/או לשפות את משנהו, בגין כל הוצאה או פיצוי שהצד השני ייתבע לשלמם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הצד הראשון.

12.8. בכל מקרה, בין אם יערוך השוכר ביטוח תכולה ורכוש, צעד המסור לשיקול-דעתו, ובין אם לאו, מסיר השוכר מהמשכיר כל אחריות לכל נזק ו/או אובדן מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרם לתכולה ו/או לרכושו של השוכר ו/או של מי מטעמו, והשוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות כאמור. הפטור מאחריות כאמור, הינו אף לטובת כל מי מטעם המשכיר, לרבות מנהלים, עובדים, קבלני משנה ו/או כל אדם אחר שבשרות המשכיר.

12.9. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה/מומחים והוצאות משפט, והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 12 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

13. **<u>מפגעים ומטרדים</u>**

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו .

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בחדר המדרגות ובחדרי הכניסה, כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר השוכר הוראה זו, יהיה המשכיר רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון השוכר.

14. **<u>רישוי ורשיונות</u>**

14.1. השוכר ישיג באחריותו הבלעדית את כל הרשיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם איכלוס המושכר והפעלתו בהתאם למטרת השכירות, וישא בכל תשלום הכרוך בכך.

14.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רשיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל

הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

14.3. השוכר ידאג, במשך כל תקופת השכירות, לחידוש הרשיונות וההיתרים כנדרש.

14.4. אין באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

14.5. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

15. **<u>העברת זכויות</u>**

15.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט במקרה שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מובהר ומוסכם כי המשכיר רשאי לשקול שיקולים שונים בבואו לדון בבקשת השוכר, ובכללם שיקולים הנוגעים לדיני המכרזים, זהות השוכר החלופי, חוסנו הכלכלי ו/או הפיננסי, כוונתו של המשכיר למכור את המושכר ועוד, והשוכר מצהיר ומאשר כי שיקולים אלו סבירים ומוסכמים עליו.

15.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

15.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

15.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. **<u>ביטוחים</u>**

16.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס ולהסכם זה, בהתאם למפורט ב**<u>נספח ב'</u>**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.

16.2. השוכר מתחייב עוד כי הביטוחים המפורטים בנספח ב' להסכם זה, יהיו בתוקפם, החל מיום קבלת החזקה במושכר בפועל וכלה ביום השבת החזקה בפועל לידי המשכיר.

16.3. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר פוליסות ביטוח כאמור או אישור עריכת ביטוח עבודות הקמה, בנוסח **נספח ב-1** להסכם זה ואישור עריכת הביטוחים - **נספח ב-2** להסכם זה, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף. המשכיר רשאי, ע"פ שיקול דעתו הבלעדי, לאשר את

פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור המשכיר כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.

16.4. סכומי הביטוחים בביטוח עבודות הקמה ייקבעו ע"י המשכיר, לאחר שיאשר את עלויות עבודות ההקמה שיציג לו השוכר.

17. **<u>בטחונות</u>**

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפויו בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות **<u>נספח ה'</u>** להסכם, **<u>בסכום השווה לדמי שכירות המשתלמים בגין שישה (6) חודשי שכירות, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל</u>** (להלן: **"הערבות הבנקאית"**). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

17.1.1. מנהל מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.

17.1.2. מימוש הערבות על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות במושכר ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של המשכיר על פי דין ולפי חוזה זה.

17.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

18. **<u>פינוי המושכר</u>**

18.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר לרבות סיוד קירות המושכר וצביעת כל דלתות, חלונות ומשקופי המושכר, ולמעט בלאי סביר (להלן **"מועד פינוי המושכר"**). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצויינו הליקויים, אם ישנם כאלה, לתכנית השינויים.

18.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידיו, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו, בצירוף ריבית בסיס שתחושב ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר להחזיר למשכיר את הסכום האמור, יחוייב השוכר בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, ושיעור דהפיגורים כפי שיהיה בתוקף באותה עת, בהתאם להוראות הודעות מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1, שהעתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ח'**, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות במשכיר, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של המשכיר.

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של **<u>350 ₪</u>** (**<u>שלוש מאות וחמישים שקלים חדשים</u>**), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

18.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

18.5. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

19. **<u>הפרות</u>**

19.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9.4, 10, 12, 15, 16, 17, 18 ו-22.1 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר את התשלום האמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית בסיס שתחושב מהמועד בו היה על השוכר לשלמו למשכיר ו/או לכל גוף אחר, ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על השוכר לשלם למשכיר ו/או לכל גוף אחר את הסכום האמור, יחוייב השוכר בתשלום ריבית פיגורים בגין הסכום האמור, בהתאם להוראות הודעות מס' ה.3.1.1.5 מיום 31.1.17, במסגרת הוראת תכ"מ 3.1.1 ושיעור ריבית הפיגורים כפי שיהיה בתוקף באותה עת, שהעתקן מצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כ- **נספח ח'**.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות המשכיר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20. **<u>אי תחולת חוק הגנת הדייר</u>**

20.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "**חוק הגנת הדייר**"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינוים והשיפורים שייעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

21. **<u>סמכות שיפוט ייחודית</u>**
מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

22. **<u>כללי</u>**

22.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה. קיזז השוכר סכום כלשהו יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

22.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי המושכר.

לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תיקון להסכם זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם כדין ע"י שני הצדדים.

22.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר.

כל הודעה אשר תישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה.

22.4. מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

22.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחידי השוכר או על כל אחד מיחידי השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכיר	**השוכר**

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____, עו"ד מרח' _____ מאשר שה"ה
1._____, ת.ז. _____, 2._____ ת.ז.
_____, 3._____ ת.ז. _____
חברת _____ ח.פ. _____
באמצעות ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
_____ ת.ז. _____ חתמו בפני ביום _____ על
ההסכם דלעיל ומאשר שחתימותיהם אלו מחייבות את השוכר, כהגדרתו בהסכם דלעיל, לכל דבר ועניין.
תאריך: _____

_____
, עו"ד

נספח ב' להסכם שכירות

בין: מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
("הבעלים")

לבין: _____
("השוכר")

ב י ט ו ח י ם

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בין הבעלים לבין השוכר שנחתם ביחס לנכס: **חנות בשטח בן כ-32 מ"ר ברוטו המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, הניצב ברח' הגבורה 7 אשקלון, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת"ח 20 בחלקה 141 בגוש 1931.**

2. השוכר מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי ולהציג למדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי את הביטוחים בהתאם למפורט להלן כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

א. <u>ביטוח על ידי השוכר בעת ביצוע עבודות בנכס (ככל שתבוצענה) -</u>

לפני מועד קבלת החזקה בנכס ו/או לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו (לפי המוקדם מבין המועדים), מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות/ בהקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא לנכס ואשר ישמש את עסקו של השוכר וכן לרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו בנכס, ואשר יכלול:

<u>ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה</u>

1. <u>פרק א' - ביטוח רכוש</u>

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, המתקנים, והאביזרים, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם השוכר מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

<u>הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:</u>

(1). ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא;

(2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 50,000 דולר למקרה ולתקופת הביטוח;

(3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח;

(4). כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו למדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי בלבד אלא אם ראש מינהל הדיור הממשלתי / חשב משרד האוצר יורה למבטח בכתב אחרת.

2. <u>פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILIT.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 200,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח.

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

3. <u>פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים</u>

(1). לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

(2). גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.

<u>הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:</u>

1. לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: **ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי;**

2. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש לאחר סיום העבודות;

3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

4. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר;

5. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים, ככל וקיימים יקראו להלן יחד: "**בעלי הזכויות האחרים**") בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

6. השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה;

7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר;

8. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח;

9. מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח העלול לגרוע מזכויות יתר המבוטחים על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל על פי הפוליסה.

10. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

11. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

ב. <u>ביטוחים על ידי השוכר בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתתממש)</u>

מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס ו/או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (לפי המוקדם מבין המועדים), מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל שתתממש) את הביטוחים המפורטים להלן:

1. <u>ביטוח חבות מעבידים</u>

א. השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולשנה;

ג. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם;

ד. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו. לצורך כך לשם **המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.**

2. <u>ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>

א. השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

ב. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability ;

ד. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

ה. כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל;

ו. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי;

ז. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי כבעלים/ מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי

השוכר והפועלים מטעמו. לצורך כך לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.**

3. ביטוח רכוש

השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממותו/או התלקחות עצמית.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו ל מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי בלבד אלא אם ראש מינהל הדיור הממשלתי / חשב משרד האוצר יורה למבטח בכתב אחרת.

4. ביטוח אובדן רווחים/תוצאתי

ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי לשוכר בעקבות נזק שנגרם לנכס ו/או לרכוש המבוטח בסעיף 3 לעיל, כתוצאה מהסיכונים המבוטחים כאמור לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

למרות האמור, מוסכם כי השוכר יהא רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם השוכר פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי ועובדיהם של הנ"ל, משרדי ממשלה אחרים ויחידות סמך בבניין בו מצוי הנכס (ככל שישנם) ועובדיהם של כל הנ"ל כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;

מובהר כי הפטור האמור יחול גם לטובת בעלי הזכויות האחרים ובלבד שבביטוח האבדן התוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר או שבהסכמים המקנים להם זכויות במבנה בו מצוי הנכס נכלל פטור מנזקים המכוסים בביטוח האמור לטובת מדינת ישראל ו/או השוכר. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון

5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:-

א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר;

ב. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

ג. השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות;

ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר;

ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח;

ו. מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל על פי הפוליסות.

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט"י, בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

3. העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים יומצאו על ידי השוכר למדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי בהתאם לנדרש לעיל ועד למועד חתימת הסכם השכירות ו/או מסירת החזקה בנכס ו/או מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן בנכס – המוקדם מבין המועדים כאמור. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקי פוליסות הביטוח או אישורים בחתימת המבטח כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, ומינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר יהיה זכאי למנוע מן השוכר את פעילותו בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהעתקי פוליסות הביטוח או אישור בחתימת המבטח כאמור לא הומצאו במועדים הנדרשים.

4. השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד הסכם השכירות בתוקף.

השוכר מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

5. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח הנ"ל או פוליסות הביטוח במועדים כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות גם אם ימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים לנכס ו/או פתיחת עסקו בנכס בשל אי הצגת אישורי הביטוח או פוליסות ביטוח במועדים כאמור.

6. מינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר יהיה רשאי לבדוק את העתקי פוליסות הביטוח/ אישורי עריכת הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו בנספח זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות מינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי עריכת הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם השכירות, וזאת בין אם דרשו ובין אם לאו, בין אם בדקם ובין אם לאו.

7. השוכר רשם בפניו כי מינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר יקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ כיסוי למבנה הנכס וזאת בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בנושא המתעדכן מעת לעת, ואשר יכלול כיסוי גם כנגד את הסיכונים הבאים: אש, רעם, עשן, ברק ,התפוצצות, מתקני לחץ, רעד על קולי הנגרם מכלי טיס, רעידת אדמה ,סערה וסופה ,שיטפון, נחשול, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות ,פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס ,שביתות ,פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.

מדינת ישראל, באמצעות הקרן הפנימית לביטוחי ממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות התביעה ו/או החזרה (זכות השיבוב) כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו במסגרת כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, כאמור לעיל, וזאת בכפוף להדדיות מצד השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. האמור לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון או במקרה בו הנזק נמוך מסך של 1,000,000 $.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ביחס להיקף ותנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ לרבות היקף הכיסוי הניתן לפיו, הסיכונים המבוטחים בו, סכומי הביטוח וגבולות האחריות.

8. למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על השוכר, ואין בהם או באמור בנספח זה (במפורש באמור בסעיף לעיל) משום אישור מינהל הדיור הממשלתי / משרד האוצר או מי מטעמו להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועל השוכר לבחון את חשיפתו לסיכוני רכוש וחבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך על חשבונו.

9. אלא אם צוין אחרת במפורש, אין בכל האמור בנספח זה כדי לפטור את השוכר מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי הסכם השכירות ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל - מינהל הדיור הממשלתי/ משרד האוצר על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי הסכם השכירות.

המשכיר	**השוכר**

נספח ב' 1-*

(נספח משנה לנספח ב' להסכם השכירות)

בין: מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
("הבעלים")

לבין: _____
("השוכר")

==========

אישור ביטוח התאמת/הכשרת נכס

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
(להלן "**הבעלים**")

ג. א. נ.,

הנדון: **אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות/הקמה**

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____(להלן "**השוכר**"), לתקופת הביטוח מיום 1.3.19 עד יום _____ , בקשר עם ביצוע עבודות התאמה ו/או הכשרת הנכס **חנות בשטח בן כ-32 מ"ר ברוטו המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, הניצב ברח' הגבורה 7 אשקלון, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת"ח 20 בחלקה 141 בגוש 1931** (להלן בהתאמה: "**הנכס**" ו– "**העבודות**"), בהתאם להסכם עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוח המפורט להלן:

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה – פוליסה מס' _____

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך התאמת/ הכשרת הנכס, אשר כולל:-

פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, המתקנים, והאביזרים, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם השוכר מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

הכיסוי כולל גם את ההרחבות הבאות:

א. ציוד קל לביצוע העבודות, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא;
ב. הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – גבול אחריות לא יפחת מסך 50,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופה על בסיס נזק ראשון;
ג. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך - גבול אחריות לא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופה על בסיס נזק ראשון;
ד. כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו ל מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי אלא אם ראש מינהל הדיור הממשלתי / חשב משרד האוצר הורה למבטח בכתב אחרת.

---

* נספח ב' – 1 ימחק במידה והסכם השכירות אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר

<u>פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>

ביטוח אחריות חוקית כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל , בגבולות האחריות שלא יפחתו מסך 1,000,000 דולר ארה"ב בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILITY.

הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 200,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים בגבול אחריות של לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח.

רכוש מדינת ישראל נחשב רכוש צד שלישי.

<u>פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים</u>

א. לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות האחריות לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחתו מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.

<u>הפוליסה כוללת את ההרחבות והתנאים הבאים:</u>

1. לשם המבוטח התווספו מבוטחים נוספים: "**ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי**".

2. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש לאחר סיום העבודות.

3. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

4. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר".

5. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים ככל וקיימים, יקראו להלן יחד: "**בעלי הזכויות האחרים**"), בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

6. השוכר אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.

7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

8. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

9. מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח העלול לגרוע מזכויות יתר המבוטחים על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי על פי הפוליסה.

10. תנאי הכיסוי של הפוליסה לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט _____ **(יש לציין את השנה)**", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

11. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

_____

תאריך_____ חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

_____ _____

המשכיר **השוכר**

נספח ב - 2

(נספח משנה לנספח ב' להסכם השכירות)

בין: מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
("הבעלים")

לבין: _____
("השוכר")

==========

אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
(להלן "**הבעלים**")

ג. א. נ.,

הנדון: **אישור קיום ביטוחים**

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____(להלן "**השוכר**"), לתקופת הביטוח מיום 1.3.19 עד יום _____ בקשר עם שכירות הנכס: **חנות בשטח בן כ-32 מ"ר ברוטו המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, הניצב ברח' הגבורה 7 אשקלון, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת"ח 20 בחלקה 141 בגוש 1931** (להלן: "**הנכס**"), בהתאם להסכם עם מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות מעבידים– פוליסה מס'_____

1. אחריותו החוקית כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).

3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם;

4. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו. **לצורך כך לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.**

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי– פוליסה מס'_____

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. גבול האחריות לא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

3. בפוליסה נכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.

4. כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו- מבוטל.

5. רכוש מדינת ישראל נחשב רכוש צד שלישי.

6. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;

7. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי כבעלים/ מנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו. **לצורך כך לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי.**

ביטוח רכוש– פוליסה מס'

ביטוח כל הרכוש המובא על ידי או עבור השוכר לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממותו/או התלקחות עצמית.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו ל מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי בלבד אלא אם ראש מינהל הדיור הממשלתי / חשב משרד האוצר הורה למבטח בכתב אחרת.

ביטוח אבדן תוצאתי/ רווחים– פוליסה מס'

ביטוח מסוג אובדן רווחים/אובדן תוצאתי לשוכר בעקבות נזק שנגרם לנכס ו/או לרכוש המבוטח לעיל, כתוצאה מהסיכונים המבוטחים כאמור לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר;

2. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל, וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים ככל וקיימים, יקראו להלן יחד: "**בעלי הזכויות האחרים**"), בלבד שהוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר.

3. השוכר אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

4. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר .

5. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח תינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

6. מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח העלול לגרוע מזכויות יתר המבוטחים על פי הפוליסות, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל, משרד האוצר-מינהל הדיור הממשלתי על פי הפוליסות.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט _____ **(יש לציין את השנה)**", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

8. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה

בכבוד רב,

_____

תאריך_____ חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

_____ _____

המשכיר **השוכר**

מדינת ישראל / אגף המכס ומע"מ

בקשה להעברת מס ממשכיר הנכס לשוכר הנכס

(לפי סעיף 20 לחוק מע"מ תשל"ו – 1975)

טופס מע"מ 36

משרד אזורי מע"מ

הטופס ימולא במקור + 2 העתקים

א. הצהרת משכיר הנכס.

שם משכיר הנכס _____ מס' העוסק _____

המען _____

מקום העבודה והמען _____

☐ הנני חסר עיסוק עצמאי אחר, פרט להשכרת נכס / נכסים.

☐ הנני בעל נכסים כלהלן: _____

☐ ברשותי נכס המושכר על ידי לעוסק ששמו _____

מענו _____ מס' העוסק שלו _____

ההכנסה מהשכרת הנכס הנ"ל היא _____ ש"ח לשנה / לחודש.

פירוט הנכס (מהות, כתובת) _____

☐ אבקש לאשר לי כי תשלום המס על השכרת הנכס הנ"ל ישולם ע"י השוכר האמור. אם הנכס יושכר, אני מתחייב להודיע לכם על כך תוך 15 יום מיום ההשכרה.
ידוע לי כי אם אמכור את הנכס לאדם אחר, יחול עלי תשלום המס על מכירה, והריני מתחייב להודיע לכם על המכירה ולשלם המס החל עליה תוך 15 יום מיום המכירה.

תאריך _____ חתימת העוסק / המשכיר _____

ב. הצהרת שוכר הנכס.

אני החתום מטה מתחייב בזה לקבל על עצמי את תשלום המס על הנכס המפורט לעיל, כל עוד הוא בשכירותי לפי סעיף – 20 לחוק מע"מ תשל"ו – 1975.

תאריך _____ שם העוסק השוכר _____ חתימת העוסק / השוכר _____

ג. אישור הממונה / הגובה הראשי.

אני מאשר הבקשה.

הערות _____

תאריך _____ שם הממונה / הגובה _____ חתימה _____

ד'

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף הכספים

הרשאה לחיוב חשבון בנק ע"י משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510

בנק	סניף	כתובת הסניף	מספר חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלקה	
					סניף	בנק

אני החי"מ: (שם בעל/י החשבון כמופיע בספרי הבנק): | ת.ז/ח.פ:

כתובת:

קוד מוסד גובה (משרד האוצר)	מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510:
43077	

נותן לכם בזה הוראה לחייב את חשבונ/נו הנ"ל בסניפכם בנין **שפ"ד**, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי, או רשימות ע"י **משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, כמפורט מטה ב"פרטי ההרשאה"

ידוע לנו כי:

א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני / מאיתנו בכתב לבנק **ולמשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510**, שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י כל דין.

ב. אהיה / נהיה רשא/ם לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.

ג. אהיה / נהיה רשא/ם לבטל מראש חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח / נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.

ד. ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם הנושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.

ה. ידוע לי / לנו, כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תשלח לי / לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.

ו. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.

ז. הבנק רשאי להוציאנ/ו מן ההסדר המפורט בכתב ההרשאה זה, אם תהיה לו סיבה לכך ויודיע לי / לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.

ח. נא לאשר **למשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510**, בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני / מאיתנו.

פרטי ההרשאה	סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י **משרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510**.

תאריך: _____ חתימת בעלי החשבון: _____

אישור הבנק (יוחזר למשרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510)

לכבוד	מספר חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלקה	
משרד האוצר - מנהל הדיור הממשלתי 0510, **רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד 3100** **פקס: 02-5317053**			סניף	בנק
מספר מזהה של הלקוח במשרד האוצר מנהל הדיור הממשלתי 0510:	קוד מוסד גובה (משרד האוצר) 43077			

קיבלנו הוראה מ - _____, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבונו/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול ע"י בעל/י החשבון, או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר. אשור זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על ידכם.

תאריך: _____

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד 3100 טל': 02 - 5317637 פקס': 02 - 5317053

נספח ה'

כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך ש"ח (שקלים חדשים) (להלן "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש, כשסכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורט להלן.

אנו מתחייבים בזה לשלם לכם תוך שבעה ימים מיום דרישתכם את סכום הערבות כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות או כל חלק הימנו מהמבקש ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על-פיה מבלי להתנות את התשלום האמור בה בכל תנאי שהוא. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.

אם יתברר, כי מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של סכום כלשהו, על ידינו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נק' (להלן "המדד היסודי"), אזי נשלם לכם סכום זה כשהוא מוגדל בשיעור העליה של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

"מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

נספח ז'(1)

פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: _____

לכבוד

_____

ג. א. נ.,

הנדון:- **<u>העברת חזקה בנכס ברח' הגבורה 7 אשקלון, גוש 1931, חלקה 141 תת"ח 20</u>**

הריני לאשר כי החל מיום 1.3.19 הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז'(2)

פניה לרשות המקומית / תאגיד המים והביוב

תאריך : _____

לכבוד

_____

ג. א. נ.,

הנדון :- **<u>העברת חזקה בנכס ברח' הגבורה 7 אשקלון, גוש 1931, חלקה 141 תת"ח 20</u>**

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום 1.3.19 הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב : _____

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום :

שם _____

ת.ז. / ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז'(3)

פניה לחברת החשמל

אל:
חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון: **<u>קבלת בעלות על חשבון חוזה ברחוב הגבורה 7 אשקלון</u>**

לקוח נוכחי: _____

מספר חוזה: _____

מספר מונה: _____

כתובת אספקה: _____

הנני להודיעכם כי שכרתי/קניתי את הנכס הנ"ל והוא בחזקתי מיום 1.3.19.

מצ"ב פרוטוקול קבלת חזקה ובו מפורטת גם קריאת המונה במועד העברת החזקה.

אבקשכם להעביר את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם _____

_____

ביום העברת החזקה המופיע בפרוטוקול המצ"ב.

טלפון נייד: _____

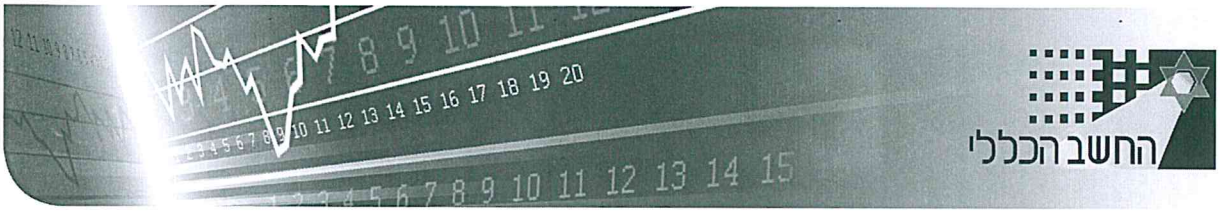
כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבלת חשבונות בדוא"ל: _____

ב ב ר כ ה,

שם הקונה/השוכר _____

חתימת הקונה/השוכר _____



שם ההודעה: קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי

פרק ראשי: ריבית, הצמדה וחובות		פרק משני: מנגנוני ריבית והצמדה
מספר הוראה: 3.1.1	מספר הודעה: ה. 3.1.1.5	מהדורה: 01

1. מבוא

1.1. ריבית פיגורים החשב הכללי (להלן: "ריבית פיגורים חשכ"ל") היא ריבית הקבועה בהסכמי ההתקשרות של משרדי הממשלה ויחידות הסמך, והמשולמת בגין איחור בתשלומים למשרדי הממשלה מכח הסכמי ההתקשרות ומכח הוראות הדין.

1.2. לאחרונה בוצעה באגף החשב הכללי עבודה מקיפה לבחינת מנגנון חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל הקיים, לפיו ריבית הפיגורים מחושבת כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5% (להלן: "המנגנון הישן"). מתודולוגיית חישוב ריבית הפיגורים חשכ"ל המובאת בהודעה זו, ואשר מחליפה את המנגנון הישן, מביאה בחשבון, בין היתר, את סביבת הריבית הנמוכה המצויה בשווקים.

2. הנחיות לביצוע

2.1. הודעה זו קובעת את אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל, ומבחינה בין שתי קבוצות שעושות שימוש בריבית פיגורים חשכ"ל :

2.1.1. משרדי הממשלה ויחידות הסמך.

2.1.2. גופים נוספים המאמצים את ריבית פיגורים חשכ"ל באופן וולנטרי, או מכח הוראות כל דין.

*על אף האמור לעיל, יישום ריבית פיגורים חשכ"ל ברשות האכיפה והגבייה (עבור החובות של הרשות כמשרד ממשלתי, ועבור חובות ממשלתיים ואחרים שמנוהלים על ידי הרשות), תדחה ליום 30 ביוני 2017 כדי להשלים את ההערכות המחשובית.

3. בהודעה זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם:

3.1. המנגנון הישן- כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

3.2. המנגנון החדש- כמפורט בסעיף 4.1 להלן.

3.3. פיגור - היום שלמחרת המועד האחרון שהוגדר לתשלום החוב ואילך.

3.4. ריבית בסיס- הריבית ההסכמית שקבעו הצדדים להסכם ההתקשרות, ככל שקבעו.

3.5. ריבית בנק ישראל- הריבית המוצהרת של בנק ישראל כפי שמפורסמת באתר בנק ישראל.

3.6. ריבית החשב הכללי- ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת ומתפרסם על ידי החשב הכללי בהודעה, "עדכון ריביות החשב הכללי", מס' ה. 3.1.1.1 והעומד נכון למועד פרסום ההודעה על ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5%.

4. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל בהתקשרויות של משרדי ממשלה ויחידות סמך

4.1. אופן חישוב הריבית

4.1.1. ב- 90 הימים הראשונים לפיגור לא תחושב ריבית פיגורים חשכ"ל על הקרן, ותמשיך להצבר ריבית הבסיס, ככל שזו נקבעה בהסכם ההתקשרות (להלן: "תקופת הגרייס").

4.1.2. בתקופה שעד שנה ממועד תחילת הפיגור, בניכוי תקופת הגרייס, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 1.5%.

4.1.3. בתקופה שבין שנה ממועד תחילת הפיגור ועד שנתיים למועד הפיגור, ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 3%.

4.1.4. בתקופה שבין שנתיים ממועד תחילת הפיגור ואילך ריבית הפיגורים תהיה ריבית הבסיס בתוספת מרווח שנתי של 4.5%.

4.1.5. בכל מקרה מרווח ריבית הפיגורים מעל ריבית הבסיס לא יעלה על מרווח שנתי של 4.5%.

4.2. הוראות תחילה

4.2.1. החל מיום 31 בינואר 2017 (בסעיף זה: "מועד התחילה") יחול המנגנון החדש.

4.2.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עובר למועד התחילה, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור. ראה דוגמה בסעיף 9 להלן.

4.2.3. עבור יתר החובות, שנוצרו עובר למועד התחילה תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.

5. אופן יישום ריבית פיגורים חשכ"ל עבור גופים שאינם משרדי הממשלה או יחידות סמך

5.1. הוראות תחילה

5.1.1. עד ליום 30 ביוני 2017 (בסעיף זה: "מועד התחילה") תחושב ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון הישן.

5.1.2. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים עובר למועד התחילה, יחול מנגנון החישוב החדש בהתעלם מתקופת הגרייס ובהתאם לעומק הפיגור .

5.1.3. עבור חובות שצברו ריבית פיגורים ממועד התחילה ואילך, תיצבר ריבית הפיגורים החל ממועד הפיגור בהתאם למנגנון החדש.

5.1.4. **במקרים חריגים יוכל חשב המשרד לפנות לסגן הבכיר האחראי על חטיבת המימון והאשראי באגף החשב הכללי לאשר אורכות תפעוליות למועד התחילה.**

6. פרסום הריבית עד למועדי התחילה

6.1. **בכל תקופת המעבר ועד למועדי התחילה כמפורט בסעיפים 4.2 ו- 5.1 יפרסם אגף החשב הכללי שתי ריביות פיגורים חשכ"ל, בהתאם למנגנון הישן והחדש.**

7. הנחיות נוספות לאופן השימוש בריבית פיגורים חשכ"ל

7.1. משרד ממשלתי ויחידת סמך יכללו במסמכי ההתקשרות שלהם התייחסות לשיעור ריבית פיגורים חשכ"ל כמפורט לעיל, למעט אם יאשר החשב הכללי ריבית מיוחדת אחרת בהסדרים כספיים ספציפיים.

7.2. המשרד יצבור את ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור. כך לדוגמה, חיוב שלא נפרע עד ליום 03.01.2017 המוגדר כיום האחרון לתשלום, יצבור ריבית פיגורים החל מיום 04.01.2017.

7.3. ריבית פיגורים חשכ"ל תוצג בפירוט של שתי ספרות מימין לנקודה העשרונית.

7.4. לצורך חישוב ריבית פיגורים חשכ"ל יש להניח כי משך כל שנה הינו 365 ימים. חישוב הריבית לתקופה חלקית תעשה בהתאם לימים בפועל (actual).

7.5. יובהר כי אין להוסיף לריבית פיגורים חשכ"ל את רכיב ההצמדה.

7.6. ככל שלא קיימת ריבית הסכמית, ריבית הבסיס לעניין חישוב הפיגורים תעמוד על 0%.

7.7. צבירת ריבית פיגורים חשכ"ל לקרן תעשה בהתאם למפורט בהוראת תכ"ם, "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.1.

8. מסמכים ישימים

8.1. הוראת תכ"ם "קביעת שיעורי ריבית", מס' 3.1.1.

8.2. הודעת תכ"ם "עדכון ריביות החשב הכללי", מס' ה.3.1.1.1.

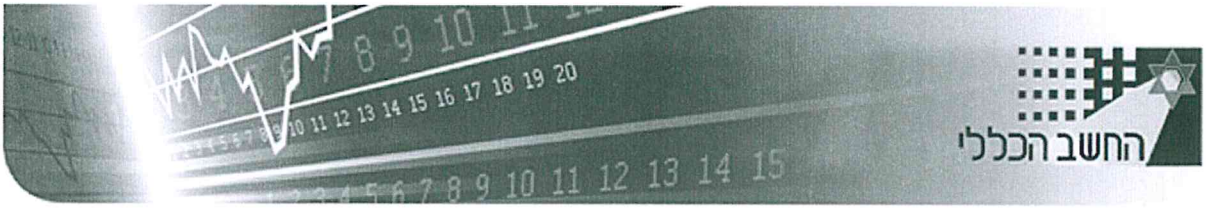
9. דוגמאות לחישוב

9.1. דוגמה לחישוב המנגנון הישן- עבור חוב שנכנס לפיגור בפברואר 2016 שבו ריבית הבסיס עומדת על 1.6%, החל מהיום הראשון לפיגור גובה ריבית פיגורים החשב הכללי הוא 8.1%.

9.2. דוגמה לחישוב מנגנון חדש- עבור חוב שבו ריבית הבסיס היא 1%, שייכנס לפיגור ביום 01.05.2017, המנגנון החדש יפעל כמפורט להלן- במשך שלושה חודשים (תקופת הגרייס) עד ליום 31.07.2017 ריבית הפיגורים תהיה 1%. מיום 01.08.2017 ועד ליום 30.04.2018 ריבית הפיגורים תעמוד על 2.5%. בשנת הפיגור השנייה, מיום 01.05.2018 ועד ליום 30.04.2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 4%. בשנת הפיגור השלישית החל מיום 01.05.2019 ריבית הפיגורים תעמוד על 5.5%, וכך תמשיך גם לאחר מכן בשנים הבאות.

9.3. דוגמה ליישום ריבית בהוראות מעבר כמפורט בסעיף 8 לעיל- כך לדוגמה, עבור חוב שנוצר במהלך ינואר 2017 תיצבר ריבית הפיגורים בהתאם למנגנון החישוב הישן כך שריבית הפיגורים תחושב כריבית החשב הכללי בתוספת מרווח של 6.5%. החל מיום התחילה תיצבר ריבית בהתאם למנגנון החדש ללא תקופת גרייס. הריבית תחושב כריבית הבסיס בתוספת מרווח של 1.5% כיוון שמדובר בשנת הפיגור הראשונה.

נספח ח'



שם ההודעה:	עדכון ריביות החשב הכללי				
פרק ראשי:	ריבית, הצמדה וחובות		פרק משני:		מנגנוני ריבית והצמדה
מספר הוראה:	3.1.1	מספר הודעה:	ה.3.1.1.1	מהדורה:	35

החל מיום 26 בפברואר 2015 יהיו שעורי הריבית של החשב הכללי כדלהלן:

1. **"ריבית החשב הכללי"**
   1.1. שיעור "ריבית החשב הכללי" יעמוד על 1.6% לשנה, דהיינו 0.1333% לחודש.
   1.2. שיעור ריבית זה יחול על כל ההסדרים של המדינה עם גופים שונים, המבוססים על שיעור "ריבית החשב הכללי".

2. **"ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית"**
   2.1. שיעור "ריבית בגין איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית" יעמוד על 6.1% לשנה, דהיינו 0.5083% לחודש.
   2.2. שיעור ריבית זה יחול גם על ההלוואות לחייבי מיסים.

3. **"ריבית פיגורים"**
   3.1. שיעור "ריבית פיגורים" יעמוד על 8.1% לשנה, דהיינו 0.675% לחודש.

4. כל הריביות לעיל הינן מצטברות ויחושבו לפי חישוב רבעוני קלנדרי.

נספח ט'

חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות נכסים בלבד

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ההנגשה המצורפת בזאת, ככל שמצורפת

לכבוד
מינהל הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

אני _____ מספר ת.ז. _____

מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס), בעל רישיון שמספרו _____

טל': _____, כתובת: _____

דוא"ל: _____

אישור זה מתייחס לנכס כמפורט להלן:

כתובת האתר – ישוב: אשקלון רחוב: הגבורה 7 גוש: 1931 חלקה: 141 תת"ח: 20

גורם מאכלס: _____

קומה: _____ [אם מתייחס לקומה בלבד] מתוך _____ קומות

מספר ישות עסקית במרכב"ה: _____

חברה מנהלת: _____

מאשר בחתימתי זו, כי הנכס שפרטיו מצוינים לעיל, הונגש בהתאם לעקרונות הנגישות לאנשים עם מוגבלות, לפי תקנות התכנון והבניה לעניין סידורים לנכים / נגישות לאנשים עם מוגבלות, ובהתאם לחוק ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשס"ז-2007, בהקשר למבנה, תשתיות וסביבה.

חתימה וחותמת מורשה מתו"ס: _____ תאריך: _____

חתימות הצדדים לצורך הסכם השכירות

_____ _____

המשכיר **השוכר**